

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

Betreft

Verslagnummer	4
Datum verslag	25-11-2025
Insolventienummer	F.01/25/33
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000402921:F001
Datum uitspraak	07-02-2025

R-C	mr. C.A.M. de Bruijn
Curator	mr F.P.G. Dix

Algemene gegevens

Naam onderneming

E&A VASTGOED B.V.	27-02-2025
	 1

Gegevens onderneming

Besloten Vennootschap	27-02-2025
Statutaire zetel te 's-Hertogenbosch	 1
Datum oprichting: 05 februari 2018	
Datum eerste inschrijving handelsregister: 8 februari 2018	
Vestiging te Jagersbosstraat 4, 5241 JT Rosmalen	
Zustervenootschap van Smart Coach B.V., gefailleerd op 11 november 2024.	

Activiteiten onderneming

SBI-code 6810 - handel in eigen onroerend goed	27-02-2025
SBI-code 6832 - beheer van onroerend goed	 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2023	€ 86.400,00	€ 32.069,16	€ 1.866.807,21
2022	€ 0,00	€ -46.102,00	€ 1.657.720,00

Toelichting financiële gegevens

Blijkens de verstrekte jaarrekening 2022 en kolommenbalans 2023. Van 2024 zijn aan de curator (nog) geen financiële gegevens aangeleverd.

27-02-2025



Gemiddeld aantal personeelsleden

0

27-02-2025



Toelichting

Geen conform opgave bestuur en KvK.

Boedelsaldo

€ 0,00

27-02-2025



€ 27.442,01

26-05-2025



Toelichting

Afgelopen verslagperiode heeft de curator een vergoeding ontvangen van de huidige zorgverlener die in het pand zorg verleent aan circa 11 cliënten. Het betreft slechts een vergoeding en niet een huur.

€ 92.146,09

25-11-2025



Verslagperiode

van	27-02-2025
31-1-2025	 1
t/m	
23-2-2025	
van	26-05-2025
24-2-2025	 2
t/m	
21-5-2025	
van	26-08-2025
22-5-2025	 3
t/m	
24-8-2025	
van	25-11-2025
25-8-2025	 4
t/m	
20-11-2025	

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	17 uur 6 min
2	20 uur 48 min
3	15 uur 48 min
4	21 uur 48 min
totaal	75 uur 30 min

Toelichting bestede uren

Inventarisatie, overleg met stakeholders, overleg met hypotheekhouder en Alora Zorg.

27-02-2025

 1

De curator heeft ondersteunende werkzaamheden verricht ten behoeve van de bank als hypotheekhouder (taxatie), huidige gebruiker van de locatie en in contact brengen van mogelijke kopers van het pand met de bank en huidige gebruiker.

26-05-2025

 2

De curator heeft met regelmaat contact met de huidige gebruiker van het pand. Het pand wordt momenteel gebruikt door de Alora Zorg B.V.. Alora Zorg B.V. heeft de zorgactiviteiten van de dochter-vennootschap Smart Coach B.V. (eveneens failliet) overgenomen. In het pand worden cliënten gehuisvest ten behoeve van beschermd wonen. Voorts heeft de curator met regelmaat contact/overleg met de Rabobank als hypotheekhouder. Zij is verantwoordelijk voor het uitwinningstraject en stemt af met de curator waar nodig.

26-08-2025

 3

Contact met gebruiker pand en contact met Rabobank & makelaar voor verkoop van de onroerende zaak.

25-11-2025

 **4**

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Van E&A Vastgoed B.V. zijn Addo Welling Beheer B.V. en Van Buren Beheer B.V. ieder zelfstandig bevoegd statutair bestuurder. Deze partijen zijn ook beiden aandeelhouder van E&A Vastgoed B.V..

27-02-2025

 1

Zustervennootschap van E&A Vastgoed B.V. betreft Smart Coach B.V., waarvan Addo Welling Beheer B.V. en Van Buren Beheer B.V. ook aandeelhouder zijn. Smart Coach B.V. is op 11 november 2024 in staat van faillissement verklaard.

1.2 Lopende procedures

De curator is niet bekend met lopende procedures.

27-02-2025

 1

1.3 Verzekeringen

Gefailleerde heeft de gebruikelijke verzekeringen, zoals bedrijfsgebouw verzekering, rechtsbijstand, aansprakelijkheidsverzekering, verzekering voor milieuschade. De Rabobank als hypotheekhouder houdt de verzekeringen ten behoeve van het pand in stand.

27-02-2025

 1

1.4 Huur

Gefailleerde huurde zelf geen onroerend goed, maar verhuurt onroerend goed te Haaren.

27-02-2025

 1

1.5 Oorzaak faillissement

Op 31 januari 2025 is de surseance van betaling van E&A Vastgoed B.V. uitgesproken en later per 7 februari 2025 op verzoek van het bestuur en de bewindvoerder omgezet naar faillissement. Blijkens het verzoekschrift tot surseanceverklaring kan E&A Vastgoed B.V. niet meer aan haar betalingsverplichtingen voldoen, omdat zusterervennootschap Smart Coach B.V., tevens enig huurder van de onroerende zaak te Haaren, op 11 november 2024 in staat van faillissement is verklaard en E&A Vastgoed B.V. geen huurinkomsten heeft ontvangen. E&A Vastgoed B.V. is naast Smart Coach B.V. hoofdelijk aansprakelijk voor de financiering van de Rabobank, behept met o.a. hypotheekrecht. Naast de schuld aan de Rabobank, heeft E&A Vastgoed B.V. een omvangrijke schuld aan Smart Coach B.V.. Deze schuld was door Smart Coach B.V. opgeëist.

27-02-2025

 1

De oorzaak van het faillissement zoals beschreven in het verzoekschrift tot surseance van betaling, zal door de curator worden onderzocht.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

Niet aanwezig.

27-02-2025

 1

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

Niet aanwezig.

27-02-2025

 1

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

n.v.t.

27-02-2025

 1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Onroerende zaak te Langeweg 31-33 in Haaren.			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

E&A Vastgoed B.V. bezit een onroerende zaak te Langeweg 31-33 in Haaren. Op de onroerende zaak is een hypotheekrecht gevestigd van de Rabobank met een maximum van 2,75 miljoen euro inclusief kosten en renten. Momenteel wordt onderzocht op welke wijze het pand kan worden verkocht, zie ook onder 5.

27-02-2025

 1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Momenteel wordt met de Rabobank en Alora Zorg gesproken over een mogelijke onderhandse verkoop van het pand, zie ook verder onder 5.

27-02-2025
1

De Rabobank heeft besloten begeleiding in te schakelen van een verkoopmakelaar bekend met de specifieke markt. De Rabobank onderhoudt contact met de curator en stemt af waar nodig.

26-08-2025
3

De curator heeft afstemming gehad met de verkoopmakelaar en de Rabobank. Zie ook nader onder 5.

25-11-2025
4

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

N.v.t.

27-02-2025
1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

N.v.t.

27-02-2025
1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

N.v.t.

27-02-2025
1

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
N.v.t.		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

N.v.t

27-02-2025
1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

N.v.t.

27-02-2025
1

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
N.v.t.		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting andere activa

N.v.t.

27-02-2025



1

3.9 Werkzaamheden andere activa

N.v.t.

27-02-2025



1

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Debiteuren per datum faillissement			
Gebruiksvergoeding		€ 114.025,55	
totaal	€ 0,00	€ 114.025,55	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Het bestuur van E&A Vastgoed B.V. heeft nog geen actuele lijst van debiteuren aangeleverd. De curator is bekend met een vordering op Alora Zorg, uit hoofde van het gebruiksrecht van het pand sinds 1 januari 2025 vanwege het overnemen van de zorg en cliënten van Smart Coach B.V. die woonachtig zijn in het pand te Haaren. Met Alora Zorg en de Rabobank zijn afspraken gemaakt over de vergoeding. Met de Rabobank moet nog afgestemd worden welke bedragen aan wie toe zullen komen. Dat vindt in goed overleg plaats.

27-02-2025



1

De curator ontvangt tot op heden de vergoeding. Eventuele kosten ten behoeve van reparatie worden na afstemming en goedkeuring van betrokken partijen verrekend met (een gedeelte van) de gebruiksvergoeding.

26-08-2025



3

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Overleg Rabobank, Alora Zorg.

27-02-2025



1

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 1.433.067,53

27-02-2025



1

Toelichting vordering van bank(en)

Blijkens indieningsbrief van de Rabobank.

5.2 Leasecontracten

De curator is niet bekend met leasecontracten.

27-02-2025

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

De Rabobank heeft de gebruikelijke zekerheden, zoals een 1e hypothecaire inschrijving op de onroerende zaak te Langeweg 31-33 in Haaren tot een bedrag van € 2.000.000,- te vermeerderen met kosten en renten van maximaal € 750.000,-.

27-02-2025

 1

Daarnaast heeft de Rabobank een pandrecht op vorderingen op derden en bedrijfsmiddelen.

Verder heeft de Rabobank een pandrecht op de huurpenningen te Lisztgaarde in Oss, dan wel vorderingen/rechten op Woonbegeleiding Nederland B.V. uit huur volgend uit een huurovereenkomst d.d. 19 februari 2018.

5.4 Separatistenpositie

De Rabobank is separatist. De Rabobank heeft opdracht gegeven om het pand te Haaren te laten taxeren. Alora Zorg maakt na de overname van zorg van Smart Coach B.V. sinds 1 januari 2025 gebruik van het pand te Haaren. Voorafgaand aan de surseance en faillietverklaring liepen gesprekken tussen E&A Vastgoed B.V. en Alora Zorg over een huurovereenkomst, dat is echter niet gelukt. Thans wordt de mogelijkheid onderzocht voor Alora Zorg om het pand te Haaren mogelijk onderhands aan te kopen, omdat tien cliënten van Alora Zorg in het pand te Haaren verblijven en een grote zorgvraag hebben welke naar verwachting niet op korte termijn herplaatst kunnen worden.

27-02-2025



1

De curator heeft met regelmaat contact met de huidige gebruiker en zorgverlener. Voorts onderhoudt de curator contact met de Rabobank als hypotheekhouder. De curator dringt bij partijen aan om de voortgang te bewaken ten aanzien van het pand en het gebruik hiervan. Tot die tijd ontvangt de curator een vergoeding van de huidige gebruiker. Eventuele te maken kosten aan het pand worden door gebruiker afgestemd met de curator en bij akkoord (met instemming van de hypotheekhouder) verrekend met de te betalen vergoeding.

26-05-2025



2

Contact met de huidige gebruiker en de Rabobank verloopt op dit moment naar tevredenheid.

26-08-2025



3

De door de Rabobank ingeschakelde verkoopmakelaar heeft een koper gevonden voor de onroerende zaak. Sprake was van twee geïnteresseerden. Een bieding voor een bedrag van € 1.500.000,00, met voorbehoud dat de gebruiker per omgaande uit het pand zou vertrekken en een bieding van € 1.450.000,00 zonder voorbehoud en waarin de huidige gebruiker (Alora Zorg) die zorg verleent op de locatie voor de duur van in ieder geval zes maanden in het pand mag verblijven.

25-11-2025



4

De Rabobank als hypotheekhouder heeft als voorkeur de koper met de bieding van € 1.450.000,00 uitgesproken, vanwege het ontbreken van voorbehouden en de waarborgen van continuïteit van zorg. De curator heeft deze bieding voorgelegd aan de rechter-commissaris. De curator heeft een koopovereenkomst opgesteld, omdat de Rabobank als executerend hypotheekhouder de curator daartoe verzocht heeft. De curator heeft inmiddels toestemming gekregen van de rechter-commissaris voor de medewerking aan de verkoop van het onroerend goed aan koper voor een bedrag van € 1.450.000,00. Koper is akkoord met de koopovereenkomst en partijen zijn nu in afwachting van een leveringsdatum bij de notaris. Alsdan zal de Rabobank een berekening maken van haar vordering en op welke wijze de vordering van de Rabobank zal worden afgelost op basis van de uitwinning van haar zekerheden.

5.5 Eigendomsvoorbehoud

De curator is niet bekend met crediteuren die een beroep doen op een eigendomsvoorbehoud.

27-02-2025



1

5.6 Retentierechten

De curator is niet bekend met crediteuren die een beroep doen op een retentierecht.

27-02-2025



1

5.7 Reclamerechten

De curator is niet bekend met crediteuren die een beroep doen op een reclamerecht.

27-02-2025



5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

De curator is in overleg met de Rabobank

27-02-2025



6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

N.v.t.

27-02-2025



6.2 Financiële verslaglegging

N.v.t.

27-02-2025



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

N.v.t.

27-02-2025



Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

N.v.t.

27-02-2025



6.5 Verantwoording

N.v.t.

27-02-2025



6.6 Opbrengst

Toelichting

N.v.t.

27-02-2025

 1

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

N.v.t.

27-02-2025

 1

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

N.v.t

27-02-2025

 1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

In onderzoek.

27-02-2025

 1

De curator concentreert zijn onderzoek momenteel op het faillissement van de 'zuster vennootschap' Smart Coach B.V. Er zijn gelden van Smart Coach aangewend ten behoeve van de financiering van failliet.

26-05-2025

 2

7.2 Depot jaarrekeningen

Jaarrekening 2021 is gedeponeed op 12 september 2022
Jaarrekening 2022 is gedeponeed op 6 september 2023
Jaarrekening 2023 is niet gedeponeed.

27-02-2025

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

De vennootschap was niet controleplichtig. Een samenstelaccountant heeft de jaarrekeningen 2021 en 2022 opgesteld.

27-02-2025

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Blijkens KvK volgestort.

27-02-2025

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

In onderzoek.

27-02-2025

 1

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

27-02-2025

 1

7.7 Toelichting rechtmatigheid

In onderzoek.

27-02-2025

 1

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

In onderzoek.

27-02-2025

 1

Werkzaamheden wat betreft onderzoek onbehoorlijk bestuur en/of onrechtmatig handelen concentreert zich op dit moment op het faillissement van Smart Coach B.V.

26-08-2025

 3

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

PM salaris curator

27-02-2025

 1

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 5.859,44

27-02-2025

 1

€ 9.213,44

25-11-2025

 4

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 205,75

26-05-2025

 2

Toelichting

€ 205,75 Waterschapsbelasting ex art 138 lid 3 Waterschapswet

8.5 Aantal concurrente crediteuren

4

27-02-2025

 1

5

26-05-2025

 2

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 2.078.829,04

27-02-2025

 1

€ 2.083.424,56

26-05-2025

 2

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

27-02-2025

 1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Reguliere correspondentie omtrent indiening vorderingen.

27-02-2025

 1

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

N.v.t.

27-02-2025

 1

9.2 Aard procedures

N.v.t.

27-02-2025

 1

9.3 Stand procedures

N.v.t.

27-02-2025

 1

9.4 Werkzaamheden procedures

N.v.t.

27-02-2025

 1

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

- Overleg met hypotheekhouder over verkoop van het onroerend goed.
- Overige gebruikelijke werkzaamheden

27-02-2025



- Overleg met hypotheekhouder over verkoop van het onroerend goed.
- Overige gebruikelijke werkzaamheden

26-05-2025



- Bewaken traject verkoop pand
- Overige gebruikelijke werkzaamheden.

26-08-2025



- Afronding traject verkoop pand en contact Rabobank
- Overige gebruikelijke werkzaamheden.

25-11-2025



10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

27-02-2025



10.3 Indiening volgend verslag

25-2-2026

25-11-2025



10.4 Werkzaamheden overig

Blijken genoegzaam uit al het voorgaande.

27-02-2025



Bijlagen

Bijlagen