

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

Betreft

Verslagnummer	5
Datum verslag	22-01-2026
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	
Zustervennootschap 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
 1

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

27-02-2025
 1

Toelichting

Geen conform opgave bestuur en KvK.

Boedelsaldo

€ 0,00

27-02-2025
 1

€ 27.442,01

26-05-2025
 2

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
 4

€ 91.029,57

22-01-2026
 5

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	
van	22-01-2026
21-11-2025	 5
t/m	
12-1-2026	

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
5	16 uur 36 min
totaal	92 uur 6 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
Inmiddels heeft de curator het betreffende pand verkocht en geleverd. Uit o.m. de opbrengst is de hypotheekhouder voldaan.	22-01-2026  5

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 zustersvennootschap 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.

De curator meent dat de oorzaak van het faillissement feitelijk het gevolg is van het faillissement van Smart Coach.

22-01-2026

 5

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.	€ 1.450.000,00	€ 1.490.000,00	€ 0,00
totaal	€ 1.450.000,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

E&A Vastgoed B.V. bezit een onroerende zaak te Langeweg 31-33 in Haaren. 27-02-2025
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.  1

De curator heeft met instemming van de hypotheekhouder ter beschikking kunnen stellen aan opvolgend zorgverlener. Hiervoor ontving de boedel een vergoeding. Deze vergoeding is geheel ten goede gekomen aan de boedel op grond waarvan de curator in overleg met de hypotheekhouder geen nadere boedelbijdrage kreeg voor de werkzaamheden ten behoeve van verkoop van het pand. Tot slot heeft de Rabobank na voldoening uit hoofde van de verkoopopbrengst uit het OG en verrekening van haar vordering met de creditposities op de bij haar aangehouden rekeningen van mede hoofdelijk aansprakelijke schuldenaren haar resterende vordering op failliet kwijtgescholden. 22-01-2026  5

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

Opstellen koopovereenkomst, beoordelen leveringsakte en verlenen medewerking aan de levering. 22-01-2026  5

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		€ 122.183,29	
totaal	€ 0,00	€ 122.183,29	€ 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

Zie financieel verslag voor verantwoording van de ontvangen vergoeding en betaalde kosten.

22-01-2026

 **5**

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Overleg Rabobank, Alora Zorg.

27-02-2025

 1

Werkzaamheden zijn afgerond.

22-01-2026

 **5**

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.

€ 0,00

22-01-2026

 **5**

Toelichting vordering van bank(en)

De vordering alsmede de rente- en overige (uitwinnings)kosten zijn voldaan.

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



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



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

26-08-2025



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



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.

Uiteindelijk heeft de transactie en overdracht plaatsgevonden op 22 december 2025 voor een koopsom van € 1.450.000,- kk.

22-01-2026



5.5 Eigendomsvoorbehoud

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

27-02-2025



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

 1

5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

De curator is in overleg met de Rabobank

27-02-2025

 1

Werkzaamheden zijn afgerond.

22-01-2026

 **5**

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

N.v.t.

27-02-2025

 1

6.2 Financiële verslaglegging

N.v.t.

27-02-2025

 1

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

N.v.t.

27-02-2025

 1

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

N.v.t.

27-02-2025

 1

6.5 Verantwoording

N.v.t.

27-02-2025

 1

6.6 Opbrengst

Toelichting

27-02-2025

 1

N.v.t.

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

27-02-2025

 1

N.v.t.

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

Failliet is onderdeel van het alomvattend onderzoek in het faillissement van Smart Coach.

22-01-2026

 **5**

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

27-02-2025

 1

In onderzoek.

Toelichting

22-01-2026

 5

Nu de schuldenlast met name bestaat uit de vordering van Smart Coach op failliet, zijnde een bedrag van € 612.000,- ten opzicht van de gehele (concurrent) schuldenlast ad € 650.357,03 meent de curator dat nadere onderzoek met dito gemoeide kosten niet verantwoord is in onderhavig faillissement. Temeer nu de curator intensief onderzoek doet (en voorlopig indicaties heeft) naar onbehoorlijk bestuur in het faillissement van Smart Coach. De curator is zodoende voornemens om onderhavig faillissement niet onnodig lang 'open te houden' en wenst dan ook over te gaan tot afwikkeling en beëindiging van onderhavig faillissement.

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

27-02-2025

 1

PM salaris curator

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

4

22-01-2026
 5

Toelichting

De Rabobank heeft verzocht de vordering van de lijst te halen.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 2.078.829,04

27-02-2025
 1

€ 2.083.424,56

26-05-2025
 2

€ 650.357,04

22-01-2026
 5

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

27-02-2025

 1

De curator verwacht een gedeeltelijke betaling te kunnen doen op de vorderingen van de concurrent schuldeisers.

22-01-2026

 5

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

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Overleg met hypotheekhouder over verkoop van het onroerend goed.• Overige gebruikelijke werkzaamheden | 27-02-2025
 1 |
| <ul style="list-style-type: none">• Overleg met hypotheekhouder over verkoop van het onroerend goed.• Overige gebruikelijke werkzaamheden | 26-05-2025
 2 |
| <ul style="list-style-type: none">• Bewaken traject verkoop pand• Overige gebruikelijke werkzaamheden. | 26-08-2025
 3 |
| <ul style="list-style-type: none">• Afronding traject verkoop pand en contact Rabobank• Overige gebruikelijke werkzaamheden. | 25-11-2025
 4 |

De curator is voornemen om het faillissement af te wikkelen en te beëindigen. Onderhavig verslag betreft aldus een eind verslag.

22-01-2026

 **5**

DIT BETREFT HET EINDVERSLAG

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

27-02-2025

 1

De curator zal thans aanvangen met afwikkeling van het faillissement.

22-01-2026

 **5**

DIT BETERFT HET EINDVERSLAG

10.3 Indiening volgend verslag

10.4 Werkzaamheden overig

Blijken genoegzaam uit al het voorgaande.

27-02-2025

 1

DIT BETREFT HET EINDVERSLAG

22-01-2026

 **5**

Bijlagen

Bijlagen