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

## Betreft

| | |
|---|---|
| Verslagnummer | **1** |
| Datum verslag | **20-01-2026** |
| Insolventienummer | **F.16/25/554** |
| Toezichtzaaknummer | **NL:TZ:0000484901:F001** |
| Datum uitspraak | **25-11-2025** |

| | |
|---|---|
| R-C | **mr. G. Konings** |
| Curator | **mr H.C. Vroege** |

## Algemene gegevens

### Naam onderneming

SMOL Belangen B.V.
Tevens handelend onder de naam De Alchemist.

**20-01-2026**
**1**

### Gegevens onderneming

SMOL Belangen BV
KvK-nummer: 30186252

**20-01-2026**
**1**

Statutair gevestigd:
Utrecht
Vestigingsadres:
Europalaan 2
3526 KS Utrecht

https://de-alchemist.com/

## Activiteiten onderneming

Volgens het handelsregister:
SBI-code: 66191 - Activiteiten van administratiekantoren voor aandelen en obligaties
SBI-code: 68203 - Verhuur en exploitatie van onroerend goed (niet van woonruimte)
Beheren, beleggen, exploiteren, bezitten, verkrijgen en vervreemden van aandelen in andere vennootschappen, van alle andere lichamelijk en onlichamelijke zaken, zowel roerend als onroerend en van alle vermogensbestanddelen, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden, zich als (hoofdelijk)medeschuldenares verbinden voor schulden van derden zowel van de vennootschap als van anderen. Verhuur van onroerend goed.

Feitelijk:
Exploitatie van het bedrijfsverzamelgebouw "De Alchemist" aan de Europalaan te Utrecht

**20-01-2026**
1

## Financiële gegevens

| Jaar | Omzet | Winst en verlies | Balanstotaal |
|---|---|---|---|
| 2025 | € 268.313,00 | € -178.350,00 | € 612.748,00 |
| 2024 | € 1.407.627,00 | € 285.655,00 | € 645.968,00 |
| 2023 | € 1.183.963,00 | € 129.402,00 | € 461.727,00 |

## Toelichting financiële gegevens

Bron: conceptjaarstukken huidige directie.

**20-01-2026**
1

## Gemiddeld aantal personeelsleden

## Boedelsaldo

€ 23,62

**20-01-2026**
1

## Verslagperiode

**van**

25-11-2025

**t/m**

19-1-2026

**20-01-2026**
1

### Bestede uren

| Verslagperiode | Bestede uren |
|---|---|
| 1 | 33 uur 42 min |
| **totaal** | 33 uur 42 min |

### Toelichting bestede uren

## 1. Inventarisatie

### 1.1 Directie en organisatie

SMOL Belangen B.V. wordt bestuurd door enig aandeelhouder Sinamed B.V. Sinamed B.V. wordt bestuurd door de heer S.M.K. Belhawi.

**20-01-2026**
**1**

### 1.2 Lopende procedures

Voor zover bekend geen.

**20-01-2026**
**1**

### 1.3 Verzekeringen

Voor zover bekend geen.

**20-01-2026**
**1**

### 1.4 Huur

Voor zover bekend waren alle huurovereenkomsten reeds voor faillietverklaring geëindigd.

**20-01-2026**
**1**

### 1.5 Oorzaak faillissement

In onderzoek.

**20-01-2026**
**1**

De curator heeft van het voormalige en huidige bestuur van SMOL Belangen het volgende vernomen:

Smol Belangen is in 2002 opgericht als vehikel voor maatschappelijke activiteiten en nam vanaf circa 2010/2011 deel aan de exploitatie van vastgoed op het voormalige OPG-terrein in Utrecht, waaronder uiteindelijk het pand De Alchemist. De exploitatie vond plaats op basis van een antikraakachtige huurconstructie met de gemeente Utrecht, waarbij lage huur en beperkte servicekosten werden betaald in ruil voor minimale onderhoudsverplichtingen van de verhuurder. Smol Belangen BV verhuurde door aan maatschappelijke organisaties, met een uitgesproken sociale doelstelling en zonder focus op winstmaximalisatie.

In 2013 nam de heer Van den Broek Smol Holding over, primair met het oog op de kinderopvangactiviteiten binnen het concern. Pas na de overname bleek dat Smol Belangen een aanzienlijke huurachterstand had bij de

gemeente Utrecht. Na overleg met de gemeente en het vertrek van de oorspronkelijke bestuurder werd de exploitatie geprofessionaliseerd, niet-betalende huurders verwijderd en een betalingsregeling getroffen waarmee de achterstand werd ingelopen. In de jaren daarna kende De Alchemist wisselende resultaten: aanvankelijk licht negatief, later break-even en enkele winstgevende jaren. Ook tijdens de coronaperiode bleef de exploitatie circa kostendekkend. De financiering vond plaats via een concernbrede rekening-courantverhouding.

De relatie met de gemeente bleef informeel van aard. Contractueel was geen maatschappelijke doelgroep vastgelegd, maar feitelijk werd daar wel van uitgegaan. De gemeente verwees ook organisaties door naar De Alchemist en accepteerde lage huren en servicekosten passend bij de sociale functie en subsidierelaties van huurders.

Eind 2023, na het sluiten van een nieuwe tijdelijke huurovereenkomst voor 2024/2025, kondigde de gemeente Utrecht een zeer forse verhoging van de servicekosten aan. Aanvankelijk bedroeg deze verhoging meer dan 300% ten opzichte van 2023, later werd dit minder maar nog steeds substantieel. De gemeente zou aanvankelijk geweigerd hebben transparantie te geven over de onderliggende kosten en stelde dat afrekening plaatsvond naar rato van oppervlakte, terwijl op het terrein ook grootverbruikers actief waren. Tevens was sprake van structureel achterstallig onderhoud en een verslechterde veiligheidssituatie rondom het pand.

De heer Van den Broek achtte de verhoging onaanvaardbaar en niet door te belasten aan de maatschappelijke huurders. In overleg met de gemeente en na juridisch advies ontstond een onderhandelingsconflict, waarbij uiteindelijk werd besloten om zowel huur als servicekosten op te schorten om druk te zetten op de onderhandelingen. Hierdoor ontstond een aanzienlijke huurachterstand.

In augustus 2024 nam de heer Belhawi (via Sinamed B.V.) SMOL Belangen over. Kort na de overname zou de gemeente onmiddellijke betaling van circa € 450.000 hebben geëist en geweigerd om zonder betaling nader te overleggen. De gemeente startte vervolgens zowel een kort geding als een bodemprocedure tot beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming. Door de onzekerheid en de procedures haakten huurders af, liep de bezettingsgraad terug tot circa een derde en daalde de omzet sterk, terwijl vaste lasten hoog bleven. Pogingen om de exploitatie elders voort te zetten mislukten. De gemeente is in de procedures (op hoofdlijnen) in het gelijk gesteld en het gehuurde is vervolgens ook ontruimd. Na de ontruiming per juli 2025 resteerde geen bedrijfsactiviteit meer.

Na het staken van de bedrijfsactiviteit werd het personeel niet meer betaald. Het faillissement is vervolgens op verzoek van twee werknemers uitgesproken.

# 2. Personeel

## 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

**Personeelsleden** **20-01-2026**
**1**

4

## 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

**Personeelsleden** **20-01-2026**
**1**

4

**Toelichting**

Opgaaf bestuur.

## 2.3 Ontslagaanzegging

| Datum | Aantal | Toelichting |
|---|---|---|
| 26-11-2025 | 4 | Opgezegd met machtiging van de rechter-commissaris op grond van art. 40 Fw |
| **totaal** | 4 | |

## 2.4 Werkzaamheden personeel

# 3. Activa

## 3.1 Onroerende zaken

### Toelichting onroerende zaken

## 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

## 3.3 Bedrijfsmiddelen

### Toelichting bedrijfsmiddelen

De vennootschap beschikt over een kantoorinventaris die in een opslag staat en vermoedelijk weinig waarde heeft.

**20-01-2026**
**1**

## 3.4 Bodemvoorrecht fiscus

## 3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Verkoop kantoorinventaris.

**20-01-2026**
**1**

## 3.6 Voorraden / onderhanden werk

### Toelichting voorraden / onderhanden werk

N.v.t.

**20-01-2026**
**1**

## 3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

## 3.8 Andere activa

### Toelichting andere activa

## 3.9 Werkzaamheden andere activa

# 4. Debiteuren

## 4.1 Debiteuren

### Toelichting debiteuren

In onderzoek.

20-01-2026
1

## 4.2 Werkzaamheden debiteuren

# 5. Bank / Zekerheden

## 5.1 Vordering van bank(en)

### Toelichting vordering van bank(en)

20-01-2026
1

Voor zover bekend was gefailleerde niet bancair gefinancierd.

## 5.2 Leasecontracten

## 5.3 Beschrijving zekerheden

## 5.4 Separatistenpositie

## 5.5 Eigendomsvoorbehoud

## 5.6 Retentierechten

## 5.7 Reclamerechten

## 5.8 Boedelbijdragen

## 5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

# 6. Voortzetten / doorstart onderneming

## Voortzetten onderneming

### 6.1 Exploitatie / zekerheden

Niet aan de orde. De onderneming was op de dag van faillietverklaring reeds geruime tijd gestaakt.

**20-01-2026**
**1**

### 6.2 Financiële verslaglegging

### 6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

## Doorstarten onderneming

### 6.4 Beschrijving

### 6.5 Verantwoording

### 6.6 Opbrengst

### 6.7 Boedelbijdrage

### 6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

# 7. Rechtmatigheid

### 7.1 Boekhoudplicht

Er is een boekhouding. De curator heeft deze in onderzoek.

**20-01-2026**
**1**

### 7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekening 2022 is op 13 november 2023 gedeponeerd.
De jaarrekening 2023 is op 16 augustus 2024 gedeponeerd.
De jaarrekening 2024 is niet gedeponeerd.

**20-01-2026**
**1**

### 7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t.

**20-01-2026**
**1**

### 7.4 Stortingsverplichting aandelen

Aangezien de onderneming meer dan vijf jaar voor faillietverklaring is opgericht, is een eventuele vordering in verband met de stortingsplicht verjaard.

**20-01-2026**
1

### 7.5 Onbehoorlijk bestuur

**Toelichting**

In onderzoek.

**20-01-2026**
1

### 7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

**20-01-2026**
1

### 7.7 Toelichting rechtmatigheid

De curator heeft een aanvang gemaakt met het rechtmatighedenonderzoek. Gedurende het laatste jaar van de activiteiten van SMOL Belangen is meer dan € 300.000 overgemaakt naar haar bestuurder. De curator is van mening dat deze betalingen voor een aanzienlijk deel ongeoorloofd zijn geweest en heeft de bestuurder verzocht om restitutie. Vooralsnog is hij hier niet toe overgegaan. De curator beraadt zich thans op zijn positie.

Voorts doet de curator onderzoek naar het bestuur van de vennootschap onder de vorige directie (voor 21-8-2024).

**20-01-2026**
1

### 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Voortzetten rechtmatighedenonderzoek.

**20-01-2026**
1

## 8. Crediteuren

### 8.1 Boedelvorderingen

**Toelichting**

Salaris curator: p.m.
UWV: p.m.

**20-01-2026**
1

## 8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 56.316,00

**Toelichting**

Ter zake van LH, OB, Vpb en MRB

20-01-2026
1

## 8.3 Pref. vord. UWV

**Toelichting**

Vooralsnog niet ingediend

20-01-2026
1

## 8.4 Andere pref. crediteuren

**Toelichting**

Vooralsnog geen

20-01-2026
1

## 8.5 Aantal concurrente crediteuren

3

20-01-2026
1

## 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 35.258,10

20-01-2026
1

## 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog onbekend.

20-01-2026
1

## 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

Voorkomende werkzaamheden, waaronder:

- inventariseren debiteuren;
- verkoop roerende zaken;
- voortzetten rechtmatighedenonderzoek.

**20-01-2026**
1

### 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog onbekend.

**20-01-2026**
1

### 10.3 Indiening volgend verslag

20-4-2026

**20-01-2026**
1

### 10.4 Werkzaamheden overig

## Bijlagen

### Bijlagen