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

Betreft

Verslagnummer	**6**
Datum verslag	**22-10-2026**
Insolventienummer	**F.15/25/8**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000396255:F001**
Datum uitspraak	**07-01-2025**

R-C	**mr. M.P. de Valk**
Curator	**mr R. Mulder**

Algemene gegevens

Naam onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sanduyn B.V.

06-02-2025
1

Gegevens onderneming

Dit verslag dient ter verschaffing van informatie aan belanghebbenden ex artikel 73a Fw. Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend.

06-02-2025
1

Dit verslag betreft:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sanduyn B.V. (hierna verder te noemen "**Sanduyn**"). Sanduyn is kantoorhoudende aan het adres Torenstraat 5 te (1981 BC) Velsen-Zuid.

Activiteiten onderneming

Het faillissement van Sanduyn is tegelijkertijd uitgesproken met het faillissement van Sanduyn Ontwikkeling B.V. (hierna: "**Sanduyn Ontwikkeling**"). Beide vennootschappen zijn opgericht ten behoeve van de ontwikkeling van een vakantiepark in het Noord-Hollandse Schoorl. Sanduyn richtte zich daarbij op de verkrijging en verkoop van de bouwgrond. Op haar beurt richtte Sanduyn Ontwikkeling zich op de ontwikkeling van de bouwgrond door het sluiten van aanneemovereenkomsten met de kopers van de bouwgrond.

06-02-2025
1

Voor de voortgang van de afwikkeling van het faillissement van Sanduyn Ontwikkeling wordt verwezen naar het separate openbare faillissementsverslag.

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2020	€ 0,00	€ -50,00	€ 990.644,00
2021	€ 0,00	€ -5,00	€ 3.135.461,00
2022	€ 0,00	€ -12.920,00	€ 3.205.076,00

Toelichting financiële gegevens

De cijfers van 2020, 2021 en 2022 zijn ontleend aan de door het bestuur verstrekte jaarstukken over boekjaar 2021 en 2022 inclusief vergelijkende cijfers. De jaarstukken bevatten uitsluitend een beknopte weergave van de balans en winst- en verliesrekening. Zowel de toelichting als de waarderingsgrondslagen ontbreken in de jaarstukken.

06-02-2025
1

Het bestuur heeft aangegeven dat de cijfers over boekjaar 2023 en 2024 nog aan de curator zullen worden verstrekt.

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

06-02-2025
1

Toelichting

Bij Sanduyn is geen sprake (geweest) van personeel.

Boedelsaldo

€ 462,20	06-02-2025 1
€ 463,17	02-05-2025 2
€ 464,17	31-07-2025 3
€ 12.576,59	30-10-2025 4
€ 11.061,29	30-04-2026 5
€ 11.104,92	**22-10-2026** **6**

Verslagperiode

van	06-02-2025
7-1-2025	1
t/m	
2-2-2025	
van	02-05-2025
3-2-2025	2
t/m	
28-4-2025	
van	31-07-2025
29-4-2025	3
t/m	
27-7-2025	
van	30-10-2025
28-7-2025	4
t/m	
16-10-2025	
van	30-04-2026
17-10-2025	5
t/m	
7-4-2026	
van	**22-10-2026**
8-4-2026	**6**
t/m	
7-10-2026	

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	34 uur 30 min
2	56 uur 6 min
3	40 uur 12 min
4	29 uur 54 min
5	38 uur 24 min
6	77 uur 6 min
totaal	276 uur 12 min

Toelichting bestede uren

In de eerste verslagperiode is voornamelijk tijd besteed aan het veiligstellen van de administratie, de eerste bespreking met het bestuur, overleg met stakeholders en de verdere inventarisatie.

06-02-2025
1

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Sanduyn is bij akte van oprichting van 22 mei 2019 opgericht. Dutchen Group B.V. is enig aandeelhouder en bestuurder van Sanduyn.

06-02-2025
1

1.2 Lopende procedures

Hiervan is op dit moment niet gebleken. De curator heeft dit punt in onderzoek.

06-02-2025
1

1.3 Verzekeringen

Hiervan is op dit moment niet gebleken. De curator heeft dit punt in onderzoek.

06-02-2025
1

1.4 Huur

Hiervan is op dit moment niet gebleken. De curator heeft dit punt in onderzoek.

06-02-2025
1

1.5 Oorzaak faillissement

Het bestuur heeft een uitgebreide toelichting gegeven op de oorzaak van het faillissement van zowel Sanduyn als Sanduyn Ontwikkeling. Deze toelichting komt er (kort gezegd) op neer dat:

06-02-2025
1

- De bouw van het recreatiepark is vertraagd door diverse bezwaarprocedures;
- Sanduyn te maken kreeg met een uitgebreid ecologisch onderzoek als gevolg van de paddenstand;
- Sanduyn Ontwikkeling geconfronteerd werd met een explosieve groei van de houtprijs;
- de door Sanduyn Ontwikkeling ingeschakelde (onder)aannemer in staat van faillissement werd verklaard.

De curator zal onderzoek verrichten naar de oorzaak van het faillissement en de feiten en omstandigheden die daaraan vooraf zijn gegaan.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden 06-02-2025

1

0

Toelichting

Door het bestuur is meegedeeld dat er geen sprake is (geweest) van personeelsleden.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden 06-02-2025

1

0

Toelichting

Niet van toepassing.

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
		Niet van toepassing.
totaal	0	

2.4 Werkzaamheden personeel

Het UWV is door de curator geïnformeerd dat geen sprake is van personeel. 06-02-2025

1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Perceel, kadastraal bekend Schoorl, sectie A, nummer 1569, 132m2	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Perceel, kadastraal bekend Schoorl, sectie A, nummer 1570, 255m2	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Het appartementsrecht, kadastraal bekend Schoorl, sectie A, nummer 1580A-19	€ 0,00	€ 385.000,00	€ 0,00
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Sanduyn is eigenaar van een twee percelen én een appartementsrecht. Ten aanzien van de twee rest percelen heeft de curator begrepen dat het naar alle waarschijnlijk gaat om percelen die gesplitst dienden toe te komen aan de (appartements)eigenaren van de belendende percelen en dit mogelijk niet correct is doorgevoerd door de notaris. De curator heeft dit punt in onderzoek. 06-02-2025 1

Het appartementsrecht is reeds voorafgaand aan het faillissement door Sanduyn verkocht. De levering (en betaling van de koopsom voor het desbetreffende) appartementsrecht zou afhankelijk zijn van de definitieve continuatie van de bouw. Op het appartementsrecht is een hypotheekrecht gevestigd als zekerheid voor de terugbetaling van een lening van € 385.000 (excl. rente en kosten). De curator onderhoudt contact met de hypotheekhouder en onderzoekt de mogelijkheden om tot levering van het appartementsrecht te komen.

In de afgelopen verslagperiode is de onroerende zaak (perceel met opstal in aanbouw) verkocht aan de hypotheekhouder voor een bedrag van €120.000. De koopsom wordt verrekend met de hypothecaire schuld. De boedel ontvangt een boedelbijdrage van €10.000 ex btw. 31-07-2025 3

De levering van het perceel met opstal in aanbouw heeft plaatsgevonden en de boedel heeft het bedrag van €10.000 (excl. btw) ontvangen. 30-10-2025 4

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Onderzoek kadaster, bespreking hypotheekhouder, onderzoek contracten etc. 06-02-2025 1

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Hiervan is vooralsnog niet gebleken. 06-02-2025 1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing. 06-02-2025 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Inventarisatie, bezoek gefailleerde, overleg bestuur en onderzoek administratie. 06-02-2025 1

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Niet van toepassing.		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing. 06-02-2025 1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing. 06-02-2025 1

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

De curator heeft dit punt in onderzoek. 06-02-2025 1

3.9 Werkzaamheden andere activa

Onderzoek administratie, bespreking bestuur, opvragen informatie derden en contact stakeholders. 06-02-2025 1

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Volgens de beschikbare administratie is geen sprake van een openstaande debiteurenportefeuille. 06-02-2025 1

Door de curator wordt een (mogelijke) vordering, die verband houdt met de aankoop van de grond in Schoorl, onderzocht. 02-05-2025 2

Verder blijkt uit de beschikbare (niet actuele) administratie van vorderingen in rekening-courant. Ook hier wordt door de curator onderzoek naar gedaan.

In juni 2021 zijn tussen de gemeente Bergen en Sanduyn afspraken gemaakt over de verkoop en levering van een perceel. Uit de koopovereenkomst volgt dat discussie bestond over de vraag of (de rechtsvoorganger van) Sanduyn ten tijde van de transactie reeds het eigendom van het perceel had verkregen door middel van verkrijgende verjaring. Om vertraging in de afwikkeling van het beoogde vakantiepark te voorkomen, heeft Sanduyn ervoor gekozen om het perceel van de gemeente te kopen, onder de voorwaarde dat partijen alsnog in overleg zouden treden over de vergunningskwestie. 30-10-2025 4

Daarbij is overeengekomen dat, indien vast komt te staan dat sprake was van een eigendomsverkrijging door verjaring, de overeengekomen koopprijs wordt verminderd tot €1,- en het alsdan teveel betaalde bedrag van €211.587 (excl. btw) door de gemeente aan Sanduyn dient te worden terugbetaald. De curator heeft de vordering gestuit en onderzoekt de eigendomsverkrijging door verjaring.

Tevens zijn er voorwaardelijke aanspraken op derden die met deze kwestie verband houden. Ook deze vorderingen zijn door de curator gestuit.

In de vorige verslagperiode is contact gezocht met de gemeente Bergen. Zij heeft aangegeven de vordering zijdens Sanduyn niet zonder een inhoudelijke onderbouwing te erkennen.

30-04-2026
5

De curator stelt een dossier samen ter onderbouwing van de eigendomsverkrijging door verjaring en verwacht dit dossier in de komende verslagperiode ter inhoudelijke beoordeling aan te leveren aan de gemeente Bergen.

De curator heeft de gemeente Bergen geïnformeerd over zijn bevindingen. Daarbij heeft hij de gemeente verzocht de verkrijgende verjaring te erkennen en de aanspraak van de boedel te voldoen. De gemeente Bergen heeft laten weten dat zij het bestaan van verkrijgende verjaring betwist en heeft gesteld een tegenvordering op Sanduyn te hebben. De curator heeft deze standpunten weerlegd en – onder voorbehoud van toestemming van de rechter-commissaris en uitsluitend ter voorkoming van een kostbare procedure – een minnelijk voorstel gedaan. Op deze weerlegging en het voorstel is geen inhoudelijke reactie ontvangen van de gemeente.

22-10-2026
6

De curator heeft toestemming van de rechter-commissaris verkregen om een dagvaarding op te stellen en uit te brengen teneinde voldoening van de vordering van Sanduyn op de gemeente Bergen te verkrijgen. De dagvaarding wordt thans voorbereid en de curator verwacht deze in de komende verslagperiode te kunnen uitbrengen.

Daarnaast tracht de curator twee derde van de – in het kader van de hiervoor genoemde discussie met de gemeente Bergen – door hem gemaakte externe juridische kosten te verhalen op een derde. Deze mogelijkheid vloeit voort uit minnelijke afspraken die Sanduyn in 2021 heeft gemaakt met twee partijen die betrokken waren bij de aan- en verkoop van de bouwgrond te Schoorl. De uren die kantoorgenoten van de curator aan de procedure over de verkrijgende verjaring besteden, worden aangemerkt als externe juridische kosten.

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Overleg bestuur en onderzoek administratie.

06-02-2025
1

Contact bestuur, opvragen stukken, onderzoek, incassowerkzaamheden.

02-05-2025
2

Overleg derden, onderzoek, incassowerkzaamheden, etc.

22-10-2026
6

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 0,00

06-02-2025
1

Toelichting vordering van bank(en)

Ten tijde van het faillissement bedroeg het banksaldo een debetsaldo van €27,82.

5.2 Leasecontracten

Hiervan is niet gebleken.

06-02-2025
1

5.3 Beschrijving zekerheden

Niet van toepassing.

06-02-2025
1

5.4 Separatistenpositie

Op het aan Sanduyn toebehorende appartementsrecht is een hypotheekrecht gevestigd. De curator onderhoudt contact met de hypotheekhouder.

06-02-2025
1

De curator onderhoudt contact met de hypotheekhouder over de mogelijke verkoop van het perceel.

02-05-2025
2

Het perceel is verkocht aan de hypotheekhouder (zie punt 3.1).

Dit punt is na levering afgewikkeld.

31-07-2025
3

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Hiervan is niet gebleken.

06-02-2025
1

5.6 Retentierechten

Hiervan is niet gebleken.

06-02-2025
1

5.7 Reclamerechten

Hiervan is niet gebleken.

06-02-2025
1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

06-02-2025
1

Niet van toepassing.

€ 12.100,00

30-10-2025
4

Toelichting

In de afgelopen verslagperiode is de onroerende zaak (perceel met opstal in aanbouw) geleverd aan de hypotheekhouder voor een bedrag van €120.000. De koopsom is verrekend met de hypothecaire schuld. De boedel heeft een boedelbijdrage van €10.000 ex btw ontvangen.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Onderzoek en overleg met het bestuur.

06-02-2025
1

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

De activiteiten lagen ten tijde van het faillissement stil. Een voortzetting van de activiteiten is niet aan de orde is geweest.

06-02-2025
1

6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

06-02-2025
1

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Niet van toepassing.

06-02-2025
1

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Van een doorstart is geen sprake. De activiteiten lagen ten tijde van het faillissement stil en de appartementseigenaren waren voorafgaand het faillissement zelf al op zoek gegaan naar een aannemer om de bouw van de vakantiewoningen te continueren.

06-02-2025
1

6.5 Verantwoording

Niet van toepassing.

06-02-2025
1

6.6 Opbrengst

Toelichting

Niet van toepassing.

06-02-2025
1

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

Niet van toepassing.

06-02-2025
1

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Niet van toepassing.

06-02-2025
1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De curator heeft toegang tot de AFAS omgeving waarin de digitale administratie van Sanduyn is gevoerd. De curator heeft de administratie in onderzoek.

06-02-2025
1

Ten tijde van het faillissement was de administratie lange tijd niet bijgewerkt. Ook zijn betalingen ontvangen op de bankrekening van een (niet gefailleerde) gelieerde onderneming waartoe de curator in beginsel geen toegang heeft. Recentelijk heeft de curator van het bestuur een bijgewerkte administratie ontvangen die volgens het bestuur zou moeten corresponderen met de financiële werkelijkheid. De curator betrekt deze administratie bij het onderzoek.

02-05-2025
2

Naar aanleiding van de door het bestuur verstrekte stukken heeft de curator aanvullende vragen gesteld en verzocht om een nadere onderbouwing en het verstrekken van onderliggende stukken.

In de volgende verslagperiode zal een bespreking met het bestuur plaatsvinden.

31-07-2025
3

Een bespreking met het bestuur heeft plaatsgevonden. Tijdens de bespreking zijn afspraken gemaakt over de door het bestuur te verstrekken informatie, waaronder bankafschriften van gelieerde werkmaatschappijen die zijn gebruikt om gelden van Sanduyn in ontvangst te nemen.

30-10-2025
4

De curator heeft een beperkt onderdeel van de door het bestuur te

30-04-2026

verstrekken informatie ontvangen en is nog in afwachting van nadere documentatie. Op basis van de beperkte reeds aangeleverde informatie zal de curator zijn onderzoek naar de boekhouding van Sanduyn voortzetten.

5

7.2 Depot jaarrekeningen

06-02-2025

1

- De jaarrekening over boekjaar 2020 is niet gedeponeerd.
- De jaarrekening over boekjaar 2021 is gedeponeerd op 12 januari 2024. Deze jaarrekening is derhalve niet binnen de daarvoor geldende termijn gedeponeerd.
- De jaarrekening over boekjaar 2022 is niet gedeponeerd.
- De jaarrekening over boekjaar 2023 is niet gedeponeerd.
- De jaarrekening over boekjaar 2024 is niet gedeponeerd. Dit was, gezien de daarvoor geldende wettelijke termijnen, ook nog niet vereist.

Geconcludeerd wordt dat het bestuur niet aan de wettelijke deponeringsplicht heeft voldaan.

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Niet van toepassing.

06-02-2025

1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

In onderzoek.

06-02-2025

1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

06-02-2025
1

In onderzoek.

Toelichting

02-05-2025
2

Gelet op de jarenlange schending van de deponeringsplicht staat het op grond van de wet (artikel 2:248 lid 2 BW) vast dat sprake is van onbehoorlijk bestuur en wordt vermoed dat dit een belangrijke oorzaak van het faillissement is. De curator heeft dit punt in onderzoek, in samenhang met het onderzoek naar de ingeleverde en bijgewerkte administratie en de door het bestuur gestelde oorzaken van het faillissement.

Toelichting

30-04-2026
5

De curator verricht onderzoek naar de oorzaak van het faillissement en de administratie. Verder kan worden opgemerkt dat het maar de vraag is of er verhaalsmogelijkheden zijn.

Toelichting

22-10-2026
6

Aan het bestuur zijn de voorlopige bevindingen van het rechtmatigheidsonderzoek toegestuurd. Het bestuur is in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. De curator is in afwachting van deze reactie.

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

06-02-2025
1

In onderzoek.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

De curator verricht onderzoek naar de oorzaak van het faillissement van Sanduyn.

06-02-2025
1

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Veiligstellen administratie, overleg bestuur, opvragen informatie bij derden, onderzoek administratie, etc.

06-02-2025
1

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

06-02-2025
1

P.M.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 677.549,00

06-02-2025
1

€ 690.801,00

02-05-2025
2

€ 639.172,00

31-07-2025
3

Toelichting

Een bedrag ad € 385.000 wordt voorlopig betwist.

€ 639.172,00

30-10-2025
4

Toelichting

Een bedrag ad € 385.000 wordt voorlopig betwist.

€ 639.172,00

30-04-2026
5

Toelichting

Een bedrag ad € 385.000 wordt voorlopig betwist.

€ 628.966,00

22-10-2026
6

Toelichting

Een bedrag ad € 385.000 wordt voorlopig betwist.

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

06-02-2025
1

Niet van toepassing.

8.4 Andere pref. crediteuren

Toelichting

06-02-2025
1

P.M.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

2

06-02-2025
1

Toelichting

Waarvan een betwiste vordering.

2

02-05-2025
2

Toelichting

Er worden twee vorderingen (voorlopig) betwist.

2

31-07-2025
3

Toelichting

Er worden twee vorderingen (voorlopig) betwist.

2

30-10-2025
4

Toelichting

Een bedrag ad € 385.000 wordt voorlopig betwist.

2

30-04-2026
5

Toelichting

Twee vorderingen worden er betwist.

2

22-10-2026
6

Toelichting

Twee vorderingen worden er betwist.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 27.421,80

06-02-2025
1

€ 28.181,30

02-05-2025
2

Toelichting

Een bedrag ad € 41.858,11 wordt (voorlopig) betwist.

€ 28.181,30

31-07-2025
3

Toelichting

Een bedrag ad € 41.858,11 wordt (voorlopig) betwist.

€ 28.181,30

30-10-2025
4

Toelichting

Een bedrag ad € 41.858,11 wordt (voorlopig) betwist.

€ 28.181,30

30-04-2026
5

Toelichting

Een bedrag ad € 41.858,11 wordt (voorlopig) betwist.

€ 28.181,30

22-10-2026
6

Toelichting

Een bedrag ad € 41.858,11 wordt (voorlopig) betwist.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Dat is nog niet bekend.

06-02-2025
1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Crediteurenlijst bijhouden.

06-02-2025
1

Crediteurenlijst bijhouden, correspondentie.

02-05-2025
2

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Hiervan is vooralsnog niet gebleken. De curator heeft dit punt in onderzoek.

06-02-2025
1

9.2 Aard procedures

Niet van toepassing.

06-02-2025
1

9.3 Stand procedures

Niet van toepassing.

06-02-2025
1

9.4 Werkzaamheden procedures

Niet van toepassing.

06-02-2025
1

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

- Onderzoek naar de administratie en de oorzaak van het faillissement;
- Onderzoek vermogensbestanddelen; en
- Onderzoek levering appartementsrecht.

06-02-2025
1

De curator zal in de komende verslagperiode het onderzoek naar de administratie, de oorzaak van het faillissement, het onderzoek naar de vermogensbestanddelen en het onderzoek naar de levering van het appartementsrecht voortzetten.

02-05-2025
2

De curator zal in de komende verslagperiode het onderzoek naar de administratie, de oorzaak van het faillissement, het onderzoek naar de vermogensbestanddelen en het onderzoek naar de levering van het appartementsrecht voortzetten. Daarnaast zal in deze verslagperiode gesproken worden met het bestuur.

31-07-2025
3

De curator zet in de komende verslagperiode het onderzoek naar de administratie, de oorzaak van het faillissement en het onderzoek naar de vordering op de gemeente voort.

30-10-2025
4

De curator zet in de komende verslagperiode het onderzoek naar de administratie, de oorzaak van het faillissement en het onderzoek naar de vordering op de gemeente voort.

30-04-2026
5

De curator verwacht in de komende verslagperiode het rechtmatigheidsonderzoek af te ronden.

Daarnaast zal de curator in de komende verslagperiode de maatregelen ter verkrijging van voldoening van de vordering op de gemeente Bergen voortzetten.

22-10-2026
6

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Dat is nog niet bekend.

06-02-2025
1

Dat is nog niet bekend.

02-05-2025
2

Dat is nog niet bekend.

22-10-2026
6

10.3 Indiening volgend verslag

22-4-2027

22-10-2026
6

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen