

Aan dtkv De Raad van Ministers  
De Minister van Verkeer, Vervoer  
en Ruimtelijke Planning  
Dhr. C.F. Cooper  
Berg Arrarat Perceel C  
Alhier

Uw nummer 2023/033890 Uw brief van: 13 december 2023 Ons nummer: 11012024.02 Willemstad, 11 januari 2024  
(letter):  
Onderwerp: Jaarrekening 2022 Woningbouw Curaçao N.V.  
(art. 5 P.B. 2014, no. 3 (GT))  
Bijlage(n):

## 1 Inleiding

Middels besluit van de Raad van Minister van 13 december 2023 met zaaknummer 20231/033890 ontvangen op 18 december 2023, is jaarrekening 2022 van Woningbouw Curaçao N.V. (hierna: Woningbouw) aan de voor advies aangeboden.

Conform artikel 5 lid 1 van de Landsverordening corporate governance dient de verantwoordelijke minister, voor zo veel als dat mogelijk is, te bewerkstelligen dat een vennootschap, waarvan het Land direct of indirect aandeelhouder is, een dividendbeleid zal hebben dat voldoet aan balansnormering. Artikel 5 lid 2 van de Landsverordening corporate governance stelt dat indien door of namens een minister wordt beslist of meebeslist over de vaststelling of aanpassing van het dividendbeleid van een vennootschap, dient de minister een voornemen daartoe schriftelijk en gemotiveerd aan de adviseur corporate governance te melden. In overeenstemming met artikel 5 lid 3 van de Landsverordening corporate governance dient de adviseur corporate governance aan te geven of er tegen die vaststelling of aanpassing al dan niet zwaarwegende bezwaren zijn die verband houden met balansnormering.

## 2 Ontvangen en geraadpleegde documenten

- Besluit van de Raad van Minister van 13 december 2023 met zaaknummer 2023/033890;
- Aanbiedingsformulier voor stukken van de Raad van Ministers;
- Advies van het Ministerie van Financiën van 25 oktober 2023 met zaaknummer 2023/033890 betreffende de jaarrekening 2022 van Woningbouw;
- Jaarrekening 2022 van Woningbouw;
- Statuten N.V. Woningbouw zoals laatstelijk gewijzigd op 29 april 2019;

## 3 Jaarrekening 2022 Woningbouw

Conform artikel 5 van de Landsverordening corporate governance bewerkstelligt de verantwoordelijke minister, voor zoveel als dat mogelijk is, dat een vennootschap, waarvan het Land direct of indirect aandeelhouder is, een dividendbeleid zal hebben dat voldoet aan balansnormering. Indien door of namens de verantwoordelijke minister wordt beslist of meebeslist over de vaststelling of aanpassing van het dividendbeleid van een vennootschap, dient hij het voornemen daartoe schriftelijk en gemotiveerd aan de adviseur corporate governance te melden.

Volledigheidshalve zij gesteld dat conform artikel 1 onder e. van de Landsverordening corporate governance onder dividendbeleid wordt verstaan de jaarlijkse besluitvorming van een vennootschap inzake de winstbestemming teneinde de vermogensverschaffers een redelijke vergoeding te bieden voor het door hen geïnvesteerde vermogen. Eveneens conform artikel 1 onder b. van de Landsverordening corporate governance dient onder balansnormering te worden verstaan het bepalen van een zodanige adequate vermogensstructuur dat de continuïteit van de vennootschap op lange termijn wordt gewaarborgd.

Ten aanzien van het financieel beleid van het bestuur van de vennootschap en in overeenstemming met artikel 3.5 van de Code dient het bestuur jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar - behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering van aandeelhouders op grond van bijzondere omstandigheden - een jaarrekening op te stellen. Ook dient het bestuur met een voorstel te komen ten aanzien van dividenduitkeringen en in lijn daarmee het dividendbeleid. Immers de aandeelhouders mogen van het bestuur van een vennootschap verwachten dat zij een passend beleid formuleren en realiseren waardoor de vennootschap jaarlijks een zodanige rentabiliteit realiseert dat de aandeelhouders een redelijke vergoeding kunnen krijgen in de vorm van dividend.

De verantwoordelijke minister dient het voorgaande te bewerkstelligen en in het verlengde hiervan jaarlijks voorafgaand aan een boekjaar de balansnormering en dividendbeleid aan de adviseur te melden.

In het, in de stukken aangetroffen, aanbiedingsformulier voor stukken van de Raad van Ministers is onder het volgende gesteld:

“(…)

Woningbouw heeft zoals gebruikelijk en conform de wet en statuten de jaarrekening over het boekjaar 2022 ingediend.

In de jaarlijks op te roepen vergadering van aandeelhouders wordt beslist over onder meer:

- a. De goedkeuring van de jaarrekening over het afgelopen boekjaar;
- b. Verlening van decharge aan het bestuur;
- c. Verlening van decharge aan de raad van commissarissen;
- d. Vaststelling van dividendbestemming (winstreservering dan wel dividenduitkering of geen dividenduitkering indien winst nihil is);

Bijgevoegd treft u de jaarrekening over het boekjaar 2022 aan. Hierover heeft het Ministerie van Financiën d.d. 25 oktober 2022 advies uitgebracht.

Het dividendbeleid is opgevraagd bij Woningbouw Curaçao N.V. De omslag heeft uitsluitend betrekking op de goedkeuring van de jaarrekening en de decharge van het bestuur en de raad van commissarissen over het gevierde beleid (en toezicht).

(…)”

De adviseur constateert dat voor Woningbouw nimmer een balansnormering en dividendbeleid is opgesteld.

De Minister wordt geadviseerd te bewerkstelligen dat er voor Woningbouw een balansnormering en dividendbeleid wordt opgesteld en deze alsdan schriftelijk en gemotiveerd aan de adviseur corporate governance te melden. Voor de volledigheid zij gesteld dat een balansnormering en dividendbeleid los staat van het feit of er over een boekjaar al dan niet dividend kan worden uitgekeerd.

In het advies van het Ministerie van Financiën van 25 oktober 2023 met zaaknummer 2023/033890 wordt onder meer het volgende gesteld met betrekking tot de jaarrekening 2022:

“(…)

### Winst- en verliesrekening

De Resultatenrekening van WBC N.V. geeft het volgend beeld.

	2022	2021
Opbrengsten		
Opbrengsten Verhuur	151,725	156,840
Opbrengst Verk. Huizen	106,500	0
<b>Totale Opbrengsten</b>	<b>258,225</b>	<b>156,840</b>
Kosten		
Personeel	171,444	159,902
Afschrijvingen	2,232	45,337
Exploitatie	10,588	13,647
Onderhoud	2,614	2,419
Algemeen	122,259	160,975
Reorganisatie	(200,000)	
<b>Totale kosten</b>	<b>109,137</b>	<b>382,280</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>149,088</b>	<b>(225,440)</b>
Financiële baten/lasten	14,275	11,368
Resultaat deelnemingen	63,168	229,289
Winstbelasting		
<b>Netto resultaat</b>	<b>226,531</b>	<b>15,217</b>

Nadat in de voorgaande 2 jaren geen enkel woning was verkocht, heeft WBC N.V. in 2022 twee woningen te Tera Cora kunnen verkopen voor in totaal NAf 106.500. Als gevolg van de verkoop van die 2 huizen zijn de huuropbrengsten licht gedaald van NAf 156.840 in 2021 naar NAf 151.725 in 2022.

Ten opzichte van 2021 zijn de operationele kosten in 2022 met ruim 70% afgenomen, van NAf 382.280 naar 109.137. Reden hiertoe is vooral een vrijval van de reorganisatievoorziening van NAf 200.000.

Door ontwikkelingen in de opbrengsten en kosten in de exploitatiesfeer realiseert de vennootschap in tegenstelling tot het verlies in 2021, een positief operationeel resultaat van NAf 149.088.

Door een positief resultaat uit deelneming ad NAf 63.168 alsook een positief saldo uit de financiële baten en lasten, verwezenlijkt WBC N.V. in 2022 een nettoresultaat van NAf 226.531 (2021: NAf 15.217).

### Balans

De financiële positie van WBC N.V. per 31 december 2022 blijkt uit de navolgende weergave van de balans.

	2022	2021
Materiele vaste activa	4,641	4,695
Financiële vaste activa	4,740,485	4,677,317
Voorraden	3,129	5,168
Vorderingen	38,453	57,686
Liquide middelen	1,449,830	1,518,180
<b>Totale Activa</b>	<b>6,238,538</b>	<b>6,263,046</b>
Geplaatst kapitaal	6,978,000	6,978,000
Agio	749	749
Overige reserves	(845,476)	(1,072,007)
Eigen vermogen	6,133,273	5,906,742
Voorzieningen		250,997
Kortlopende schulden	105,265	1905,307
<b>Totale Passiva</b>	<b>6,238,538</b>	<b>6,263,046</b>

De materiële vaste activa van WBC N.V. per 31 december 2022 behelst 36 woningen die de vennootschap nog in eigendom heeft en welke nog verkocht moeten worden.

De afschrijvingen en desinvesteringen van de woningen gedurende de afgelopen jaren verklaart de geringe waarde (NAf 4.641) van deze balanspost.

De financiële vaste activa (ad NAf 4,7 mln.) betreft de deelneming van WBC N.V. in de 100% dochteronderneming Fondo di Garantia pa Bibienda Korsou N.V. met als doelstelling het bevorderen van zowel de woningbouw, het eigen woningbezit als de huisvesting op Curaçao in het algemeen door het verstrekken van voornamelijk hypotheekgaranties.

Aan liquide middelen heeft de vennootschap nog een bedrag van NAf 1,4 miljoen.

Aan de passiefzijde neemt in 2022 het eigen vermogen van WBC N.V. toe vanwege het positief geboekte nettoresultaat van NAf 226.531 en komt uit op NAf 6.166.273.

De RvC heeft besloten de voorziening van nog NAf 250.997 op de balans van 2021 ten behoeve van de liquidatie van de vennootschap te laten vrijvallen ten gunste van de winst- en verliesrekening omdat de focus primair ligt op de verkoop van de resterende woningen en daarna pas op de toekomstplannen.

#### **Controleverklaring van de accountant**

Controle op de jaarrekening 2022 van WBC N.V. is geschied door het accountantskantoor Grant Thornton in overeenstemming met de wettelijke bepalingen opgenomen in Boek 2 van het op Curaçao geldende Burgerlijk Wetboek en internationaal algemeen aanvaarde controlestandaarden. Door de accountant is een goedkeurende verklaring afgegeven.

#### **Advies**

Gelet op het bovenstaande zie ik geen reden om de jaarrekening 2022 van Woningbouw Curacao N.V. niet te laten vaststellen door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

(...)"

#### **Winstbestemming**

In het advies van het Ministerie wordt niets vermeld met betrekking tot de winstbestemming.

In **Artikel 25** van de statuten van Woningbouw is het volgende opgenomen met betrekking tot winstbestemming:

1. Uitkering van winst ingevolge het in dit artikel bepaalde geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
2. De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering. Ieder aandeel is voor een gelijk deel gerechtigd in de uit te keren winst. Bij staking van stemmen over uitkering of reservering van winst wordt de winst waarop het voorstel betrekking heeft gereserveerd.
3. De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden uit de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen na betaling van die uitkeringen groter is dan het bedrag van het nominaal kapitaal.
4. Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt niet mee, tenzij deze aandelen belast zijn met een vruchtgebruik.
5. Het bestuur mag tussentijds slechts uitkeringen doen indien de raad van commissarissen zulks heeft goedgekeurd en aan het vereiste van lid 3 is voldaan.

In de jaarrekening 2022 van Woningbouw is met betrekking tot de winstbestemming opgenomen dat het positief resultaat conform de statutaire winstbestemming zal worden toegevoegd aan de overige reserves.

De adviseur heeft geen bezwaar tegen de door Woningbouw voorgestelde winstbestemming, aangezien uit de balans bij de jaarrekening 2022 van Woningbouw blijkt het dat eigen vermogen kleiner is dan het geplaatst kapitaal en artikel 25 lid 3 van de statuten derhalve van kracht is.

### **Naleving Code Corporate Governance**

In **Artikel 24 lid 2 van de statuten** van Woningbouw is met betrekking tot de jaarrekening en de naleving van de van de Code Corporate Governance het volgende opgenomen:

Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van elk boekjaar — behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden — maakt het bestuur een jaarrekening en een jaarverslag op. In het jaarverslag wordt in een apart hoofdstuk uiteengezet (i) wat de hoofdlijnen zijn van de corporate governance structuur van de vennootschap en (ii) in welke mate de Code Corporate Governance is nageleefd, waarbij afwijkingen worden voorzien van een toelichting en onderbouwing. Het jaarverslag bevat verder een verslag van de raad van commissarissen omtrent de werkzaamheden van de raad in het betreffende boekjaar. Dit verslag bevat tevens de specifieke opgaven en vermeldingen die de wet, de statuten en/of de Code Corporate Governance verlangen.

In **artikel 4.5 van de Code Corporate Governance** is tevens opgenomen dat:

Het bestuur en de raad van commissarissen dienen in het jaarverslag te vermelden in hoeverre zij de bepalingen van deze Code hebben opgevolgd. Zij motiveren daarin het besluit indien de bepalingen van deze Code (deels) niet zijn opgevolgd of indien van voormelde bepalingen is afgeweken. (het zogenaamde “comply or explain” beginsel). In voormeld jaarverslag wordt ook melding gemaakt van:

- de samenstelling van de raad van commissarissen inclusief het bestaan van commissies;
- de visie op de ondernemingsstrategie, het functioneren van het bestuur en van de raad van commissarissen.

In het jaarverslag 2022 van Woningbouw is met betrekking tot de naleving van de Code Corporate Governance slechts het volgende opgenomen:

“(…)

De statuten van Woningbouw Curacao N.V. (‘de vennootschap’) geven de rolverdeling van de Directie versus de Raad van Commissarissen aan. De statuten van Woningbouw Curaçao N.V. zijn op 29 april 2019 gewijzigd, waarin de bepalingen van de Code Corporate Governance zijn verwerkt en van toepassing zijn verklaard.

(…)”

De adviseur constateert dat in de jaarrekening 2022 van Woningbouw niets is vermeld over de mate waarin de Code Corporate Governance zelf is nageleefd dan wel in welke mate daarvan is afgeweken (voorzien van een toelichting en onderbouwing).

In **artikel 4.5 van de Code Corporate Governance** is voorts opgenomen dat:

De raad van commissarissen jaarlijks aan de externe accountant een opdracht zal verstrekken om de juistheid van de rapportage inzake de opvolging van de verifieerbare punten uit deze Code te onderzoeken. De accountant doet schriftelijk verslag van zijn bevindingen aan het bestuur, de raad van commissarissen en de algemene vergadering van aandeelhouders. Tevens wordt hieromtrent een mededeling van de accountant inzake de uitkomsten van dit onderzoek in het jaarverslag opgenomen.

In het controleverslag van de externe account wordt met betrekking tot Corporate Governance slechts vermeld dat de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat met de Code Corporate Governance.

Voorst wordt gesteld dat de directie verantwoordelijk is voor de rapportage “Code Corporate Governance.

De externe accountant gaat hierbij klaarblijkelijk voorbij aan zijn eigen controlerende verantwoordelijkheid met betrekking tot het onderzoeken van de verifieerbare punten uit de Code Corporate Governance, inclusief de mededeling in het jaarverslag van de externe accountant inzake de uitkomsten van dit onderzoek.

De Minister wordt geadviseerd te bewerkstelligen dat het bestuur en de raad van commissarissen van Woningbouw in het jaarverslag 2022 alsnog vermelden in hoeverre zij de bepalingen van deze Code hebben opgevolgd, waarbij afwijkingen worden voorzien van een toelichting en onderbouwing (het zogenaamde “comply or explain” beginsel). De raad van commissarissen dient dit vervolgens de aan de externe accountant overleggen om de juistheid van de rapportage inzake de opvolging van de verifieerbare punten uit deze Code te onderzoeken voor schriftelijke verslag van bevindingen aan het bestuur, de raad van commissarissen en de algemene vergadering van aandeelhouders en zijn mededeling inzake de uitkomsten van het onderzoek in het jaarverslag.

#### 4 Conclusie en Advies

- De Minister wordt geadviseerd te bewerkstelligen dat er voor Woningbouw een balansnormering en dividendbeleid wordt opgesteld en deze alsdan schriftelijk en gemotiveerd aan de adviseur corporate governance te melden. Voor de volledigheid zij gesteld dat een balansnormering en dividendbeleid los staat van het feit of er over een boekjaar al dan niet dividend kan worden uitgekeerd.
- De adviseur heeft geen bezwaar tegen de door Woningbouw voorgestelde winstbestemming, zijnde het positief resultaat over 2022 toe te voegen aan de overige reserves, aangezien uit de balans bij de jaarrekening 2022 van Woningbouw blijkt het dat eigen vermogen kleiner is dan het geplaatst kapitaal en artikel 25 lid 3 van de statuten derhalve van kracht is, waardoor geen winstuitkering aan de aandeelhouder kan plaatsvinden.
- De Minister wordt geadviseerd te bewerkstelligen dat het bestuur en de raad van commissarissen van Woningbouw in het jaarverslag 2022 alsnog vermelden in hoeverre zij de bepalingen van deze Code hebben opgevolgd, waarbij afwijkingen worden voorzien van een toelichting en onderbouwing (het zogenaamde “comply or explain” beginsel). De raad van commissarissen dient dit vervolgens de aan de externe accountant overleggen om de juistheid van de rapportage inzake de opvolging van de verifieerbare punten uit deze Code te onderzoeken voor schriftelijke verslag van bevindingen aan het bestuur, de raad van commissarissen en de algemene vergadering van aandeelhouders en zijn mededeling inzake de uitkomsten van het onderzoek in het jaarverslag.

SBTNO

De adviseur corporate governance

cc: Minister van Financiën  
Minister-President

SBTNO website

