

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

Uw nummer 2025/024418 Uw brief van: 17 december 2025 Ons nummer: 13012026.02 Willemstad, 13 januari 2026
(letter): 2025/024419
Onderwerp: Jaarrekening/dividendvoorstel 2023 Woningbouw Curaçao N.V.
(art. 5 PB 2014, no. 3 (GT), zoals laatstelijk gewijzigd bij PB 2022, no. 133)
Bijlage(n):

1 Inleiding

Middels besluit van de Raad van Minister van 17 december 2025 met zaaknummers 2025/024418 en 2025/024419 ontvangen op 19 december 2025, is de jaarrekening/dividendvoorstel 2023 van Woningbouw Curaçao N.V. (hierna: Woningbouw) aan de voor advies aangeboden.

Op 11 januari 2024 heeft de adviseur advies (nummer 11012024.01) uitgebracht met betrekking tot de jaarrekening en de winstbestemming over het boekjaar 2022.

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 17 december 2025 met zaaknummers 2025/024418 en 2025/024419;
- Brief van 15 december 2025 zonder zaaknummer van de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning (hierna: de Minister) aan de adviseur betreffende "Dividenuitkeringsvoorstel en uitkering na advies Ministerie van Financiën";
- Advies van het Ministerie van Financiën van 15 oktober 2025 met zaaknummer 2025/024418 en 2025/0244419, betreffende de jaarrekeningen 2022 en 2023 van Woningbouw;
- Jaarrekeningen 2022 en 2023 van Woningbouw;
- Statuten N.V. Woningbouw zoals laatstelijk gewijzigd op 29 april 2019;

3 Jaarrekening/dividendvoorstel 2023 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 de brief van 15 december 2025 zonder zaaknummer aan de adviseur stelt de Minister het volgende:

“(…)

Onder verwijzing naar het dividendbeleid en het dividendvoorstel van Woningbouw Curaçao N.V. (Woningbouw N.V.) over het boekjaar 2023, bericht ik u als volgt.

Op basis van het door het Ministerie van Financiën verstrekte advies en de financiële analyse van Woningbouw N.V. over 2023 ben ik van mening dat, ondanks de voortdurende exploitatiedruk en de structurele uitdagingen van het woningbouwprogramma, ruimte bestaat voor een beperkte en prudente dividenduitkering.

Het advies van Financiën wordt gedragen door de volgende financiële kernpunten:

Woningbouw N.V. heeft het boekjaar 2023 afgesloten met een positief resultaat van NAF 124.990, dat voornamelijk is gerealiseerd door lagere onderhouds-, administratie- en personeelskosten. De solvabiliteit blijft positief, maar de schuldpositie ten opzichte van de activa blijft zwaar op de balans drukken.

Desondanks acht Financiën een beperkte dividenduitkering verantwoord, mits de reserves verder worden versterkt. Hoewel de liquiditeitspositie beperkt is, zijn de kasstromen uit exploitatie stabiel, waardoor een gematigde uitkering financieel verdedigbaar wordt geacht.

Tegelijkertijd blijft Woningbouw N.V. aanzienlijke structurele verplichtingen dragen in het kader van sociale woningbouwprogramma's, wat maakt dat het overgrote deel van de gerealiseerde winst aan de reserves dient te worden toegevoegd.

Op basis hiervan acht ik het verantwoord dat Woningbouw N.V. over het boekjaar 2023 een gematigde dividenduitkering verricht. Het resterende deel van het resultaat zal moeten worden gereserveerd ten behoeve van noodzakelijke investeringen en risicodekking.

Ik verzoek u vriendelijk om het bijgevoegde voorstel te beoordelen en om een formeel advies van uw zijde te verstrekken.

(...)"

In het advies van het Ministerie van Financiën van 15 oktober 2025 met zaaknummers 2025/024418 en 2025/024419 wordt het volgende gesteld met betrekking tot de jaarrekeningen 2022 en 2023:

"(...)

Het ministerie van Financiën heeft de jaarrekeningen 2022 en 2023 Woningbouw Curaçao N.V. (WBC N.V.) ontvangen. Over beide jaarrekeningen adviseer ik u als volgt.

Ontwikkelingen WBC N.V. 2022 en 2023 en een korte vooruitblik 2024

In 2022 zijn door WBC N.V. 2 huizen in de wijk Tera Kora verkocht, terwijl in 2023 in de wijk Abrahamsz 1 woning is verkocht. Aan het eind van 2023 beschikt WBC N.V. in total nog over 35 woningen.

In de onderstaande tabel is het aantal nog te verkopen woningen, verdeeld over 3 woonwijken weergegeven.

Wijk	Aantal	Verkocht	Nog te verkopen
Abrahamsz	60	56	4
Schelpwijk	11	10	1
Tera Cora	94	64	30
Mahuma	2	2	-
Totaal	167	132	35

Hoewel de verkoop van woningen reeds in 2001 is gestart, zijn de woningen de laatste jaren niet zoals daarvoor verkocht, mede omdat een groot deel van de huurders reeds of bijna gepensioneerd is. Teneinde het traject van afbouw van WBC N.V. te versnellen heeft de Raad van Commissarissen besloten onderhandelingen te voeren met Fundashon Kas Popular (FKP) over de mogelijke verkoop van de resterende woningen. De verkoop van het restant aantal woningen heeft tot gevolg dat de bedrijfsactiviteiten van WBC N.V. worden afgebouwd. Het streven was in 2024 te starten met de verkoop.

Controleverklaring van de accountant

Controle op de jaarrekeningen 2022 en 2023 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. Door de accountant is een goedkeurende verklaring afgegeven op 31 augustus 2024.

Resultatenrekening 2022 en 2023

De resultatenrekening van WBC N.V. geeft het volgende beeld.

in NAF	2023	2022	2021
Opbrengsten			
Opbrengsten uit huur	145,573	151,725	156,840
Resultaat verkoop woningen	50,000	106,500	
Totale opbrengsten	195,573	258,225	156,840
Kosten			
Personeelskosten	179,432	171,444	159,902
Afschrijvingskosten	2,088	2,232	45,337
Exploitatiekosten	8,477	10,588	13,647
Onderhoudskosten	2,273	2,614	2,419
Algemene kosten	200,271	122,259	160,975
Reorganisatiekosten		(200,000)	
Totale operationele kosten	392,541	109,137	382,280
Bedrijfsresultaat	(196,968)	149,088	(225,440)
Financiële baten en lasten	11,466	14,275	11,368
Bedrijfsresultaat vóór resultaat deelneming en winstbelasting	(185,502)	163,363	(214,072)
Resultaat na deelneming	60,912	63,168	229,289
Winstbelasting			
Nettoresultaat	-124,590	226,531	15,217

Uit de resultatenrekening blijkt dat het nettoresultaat over 2023 in vergelijking met 2022 met NAF 0.3 miljoen is afgenomen. De afname van het resultaat is het gevolg van een afname van de totale opbrengsten. Enerzijds zijn de huuropbrengsten afgenomen met NAF 6.000, terwijl anderzijds het resultaat verkoop woningen in 2023 slechts NAF 50.000 bedraagt, omdat toen slechts 1 woning is verkocht in vergelijking met 2022 toen twee huizen verkocht zijn waarvan de opbrengst NAF 106.500 bedraagt.

Alhoewel in 2023 geen reservering voor reorganisatie heeft plaatsgehad, zijn de totale operationele kosten in 2023 ten opzichte van 2022 bijkans 3 keer zo hoog als in 2022 **[2022 betreft NAF 200.000 vrijval voorziening reorganisatie ten gunste van resultaat, red.]**. Reden hiertoe zijn de hogere personeelskosten (+NAF 8.000) en algemene kosten (+NAF 78.000) door met name hogere accountants-, advies-, administratie en advocaatkosten.

Balans

De financiële positie van WBC N.V. per 31 december 2022 en 2023, blijkt uit de navolgende verkorte balans overgenomen uit de jaarrekeningen 2022 en 2023, waarvan hieronder enkele balansposten worden belicht.

in NAF	2023	2022	2021		2023	2022	2021
Vaste Activa				Eigen vermogen			
<i>Materiële vaste activa:</i>				Geplaatst kapitaal	6,978,000	6,978,000	6,978,000
Activa ter exploitatie	-	-	-	Agio	749	749	749
Inventaris	3,453	4,641	4,695	Overige reserves	(845,476)	(1,072,007)	(1,087,224)
	3,453	4,641	4,695	Resultaat bockjaar	(124,590)	226,53	15,217
					6,008,683	6,133,273	5,906,742
<i>Financiële vaste activa</i>				Voorzieningen	-	-	
Fondo di Garantia pa Bibienda Korsou N.V	4,801,397	4,740,485	4,677,317	Reorganisatie	-	-	200,000
				Cessantia	-	-	50,997
							250,997
Vlottende Activa				Kortlopende schulden			
Voorraden	5,335	5,129	5,168	Land Curaçao	-	23,605	25,679
Vorderingen:				Waarborgsommen	23,060	23,060	24,030
Te ontvangen huren	2,797	314	19,553	Vooruitontvangen huren	7,926	8,861	9,940
Belastingen en premies soc. verz.	34,629	34,629	34,629	Te betalen belastingen en premies soc. ver	11,661	10,477	5,245

Overige vorderingen en overlopende activa	3,265	3,510	3,504	Overige schulden	44,289	39,262	40,413
Liquide middelen	1,244,743	1,449,83	0 1,518,1		86,936	105,265	105,307
	1,290,769	1,493,412	1,581,034				
Totaal	6,095,619	6,238,538	6,263,046	Totaal	6,095,619	6,238,538	6,263,046

Op de balanspost materiële activa neemt de inventaris in 2023 ten opzichte van 2022 af met NAf 1.188 als gevolg van normale afschrijvingen. In hetzelfde jaar is ten opzichte van 2022 een toename van circa NAf 61.000 te zien op de balanspost financiële vaste activa. Deze toename is het gevolg van de toename van de intrinsieke waarde van Fondo di Garantia pa Bibienda Korsou N.V, een 100% dochteronderneming van WBC 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. In 2023 (NAf 1,2 miljoen) nemen de vlottende activa af met circa NAf 0,2 miljoen opzichte van 2022 (NAf 1,4 miljoen). De afname is het gevolg van een daling van de liquide middelen in 2023.

Aan de passiefzijde neemt in 2023 het Eigen Vermogen van WBC N.V. af vanwege het negatief geboekte nettoresultaat van NAf 124.590.

Op de balanspost Kortlopende schulden is de schuld aan het Land Curaçao in 2023 (nog NAf 23.605 in 2022) volledig afbetaald.

Met enerzijds een current ratio (VL_a/KT_s) van 14,8% en anderzijds een solvabiliteitsratio (EV/TV) van 98,6% is Woningbouw Curaçao N.V. meer dan voldoende in staat om haar kort- en langlopende verplichtingen na te komen.

Advies

1. De intentie de onverkochte woningen over te dragen aan Fundashon Kas Popular, om daarna Woningbouw Curaçao N.V. eventueel te liquideren op te pakken, ook omdat de opbrengsten de oplopende exploitatiekosten niet genoegzaam dekken.
2. De jaarrekeningen 2022 en 2023 van Woningbouw Curaçao N.V. vast te stellen en decharge te verlenen aan de directie en Raad van Commissarissen.

(...)"

3.1 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.

Uit het advies van het Ministerie van Financiën blijkt, in tegenstelling tot hetgeen de Minister stelt, niet dat het Ministerie van Financiën een beperkte dividenduitkering door Woningbouw over het boekjaar 2023 verantwoord acht.

Uit de jaarrekening van Woningbouw over het boekjaar 2023 blijkt namelijk in, tegenstelling tot hetgeen de Minister stelt, geen winst, maar een verlies van NAf 124.990.

Het Ministerie van Financiën stelt in zijn advies terecht dat het Eigen Vermogen van WBC N.V. af is genomen vanwege het negatief geboekte nettoresultaat van NAF 124.590.

In een verlieslatend jaar kan er derhalve vanzelfsprekend geen sprake zijn van enige winstuitkering c.q. dividenduitkering.

Ook blijkt uit de balans bij de jaarrekening 2023 (en 2022) van Woningbouw dat eigen vermogen kleiner is dan het nominaal geplaatst kapitaal en artikel 25 lid 3 van de statuten derhalve van kracht is en deswege ook geen dividenduitkering zou hebben kunnen plaatsvinden.

Overigens constateert de adviseur wederom 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.

3.2 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 2023 (en 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 2023 (en 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 over het boekjaar 2023 (en 2022) 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 en over het boekjaar 2023 wordt additioneel vermeld dat de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat met de landsverordening normering topinkomens.

Vorst 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 2023 (en 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 te doen en zijn mededeling inzake de uitkomsten van het onderzoek in het jaarverslag op te nemen.

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.

- Uit het advies van het Ministerie van Financiën blijkt, in tegenstelling tot hetgeen de Minister stelt, niet dat het Ministerie van Financiën een beperkte dividenduitkering verantwoord acht.

Uit de jaarrekening van Woningbouw over het boekjaar 2023 blijkt namelijk in, tegenstelling tot hetgeen de Minister stelt geen winst, maar een verlies van NAf 124.990.

Het Ministerie van Financiën stelt in zijn advies terecht dat het eigen vermogen van Woningbouw in 2023 is afgenomen vanwege het negatief geboekte nettoresultaat van NAf 124.590.

In een verlieslatend jaar kan er derhalve vanzelfsprekend geen sprake zijn van enige winstuitkering c.q. dividenduitkering.

Ook blijkt uit de balans bij de jaarrekening 2023 (en 2022) van Woningbouw dat het eigen vermogen kleiner is dan het nominaal geplaatst kapitaal en artikel 25 lid 3 van de statuten derhalve van kracht is en deswege ook geen dividenduitkering zou hebben kunnen plaatsvinden.

- De Minister wordt geadviseerd te bewerkstelligen dat het bestuur en de raad van commissarissen van Woningbouw in het jaarverslag 2023 (en 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 te doen en zijn mededeling inzake de uitkomsten van het onderzoek in het jaarverslag op te nemen.

SBTNO

De adviseur corporate governance

cc: Minister-President