



**WET van 28 januari 2003, houdende nadere wijziging van het "Decreet Beginselen Grondbeleid" (S.B. 1982 no. 10, zoals gewijzigd bij S.B. 1983 no. 103).**

**DE PRESIDENT VAN DE REPUBLIC SURINAME,**

In overweging genomen hebbende, dat het wenselijk is het Decreet Beginselen Grondbeleid (S.B. 1982 no. 10, zoals gewijzigd bij S.B. 1983 no. 103) nader te wijzigen;

Heeft, de Staatsraad gehoord, na goedkeuring door De Nationale Assemblée, bekrachtigd de onderstaande wet:

Artikel I

In het Decreet Beginselen Domeingrond worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- A. In artikel 6 wordt na lid 3 een nieuw lid 4 toegevoegd, luidende als volgt:
4. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel kan domeingrond in eigendom zoals bedoeld in artikel 625 van het Burgerlijk Wetboek worden overgedragen.
- B. In artikel 9 lid 2 wordt tussen de woorden "verlenging" en "met" toegevoegd: telkens.

- C. In artikel 10 wordt na lid 3 een nieuw lid 4 toegevoegd, luidende als volgt:
4. Indien de Staat de grond terzake waarvan het recht van grondhuur c.q. erfpacht is uitgegeven, in eigendom overdraagt aan de grondhuurder c.q. erfpachter, vervalt dat recht van grondhuur c.q. erfpacht van rechtswege door de overschrijving van de transportakte in de daartoe bestemde openbare registers.

Artikel II

1. Deze wet wordt in het Staatsblad van de Republic Suriname afgekondigd.
2. Zij treedt in werking met ingang van de dag volgende op die van haar afkondiging.
3. De Minister belast met het grondbeleid draagt zorg voor de uitvoering van deze wet.

Gegeven te Paramaribo, de 28ste januari 2003,

**R. R. VENETIAAN**

Uitgegeven te Paramaribo, de 26ste februari 2003  
De Minister van Binnenlandse Zaken,

**U. JOELLA – SEWNUNDUN**

**WET van 28 JANUARI 2003, houdende nadere wijziging van het “Decreet Beginselen Grondbeleid” (S.B. 1982 no. 10, zoals gewijzigd bij S.B. 1983 no. 103).**

### MEMORIE VAN TOELICHTING

Sinds de inwerkingtreding van de “Wetgeving op de Landhervorming in Suriname” met ingang van 1 juli 1982 (S.B. 1982 no. 100) is het recht van grondhuur, zijnde een beperkt zakelijk genotsrecht op domeingrond, in principe de enige zakelijke titel waaronder domeingrond kan worden afgestaan.

Dit is een nogal abrupte verandering geweest, als gelet wordt op het feit dat de “Agrarische Wet”, de tot 1 juli 1982 vigerende wettelijke regeling, het mogelijk maakte om de zakelijke rechten van eigendom en erfpacht en in beperkte mate het zakelijk recht van allodiale eigendom en erfelijk bezit op domeingrond te vestigen.

Nu kan de vraag gesteld worden of het wel zinvol is om, naast het bestaande recht van grondhuur, opnieuw de mogelijkheid van eigendomsoverdracht van domeingrond te introduceren.

Om deze vraag te beantwoorden is het noodzakelijk na te gaan, welke voor- en nadelen verbonden zijn aan het recht van grondhuur.

Als de belangrijkste voordelen verbonden aan het recht van grondhuur kunnen de volgende worden aangegeven:

1. De Staat blijft een grote zeggenschap over de grond behouden.
2. De Staat zou kunnen meeprofiteren van de waardeinstijging van de grond door het jaarlijks te betalen bedrag aan grondlasten te koppelen aan de grondwaarde.

Evenwel kunnen de volgende zaken als nadelen verbonden aan het recht van grondhuur worden aangemerkt:

1. De Staat is genoodzaakt om een omvangrijke grondregistratie en grondadministratie er op na te houden.
2. De door de Staat in verkavelingsprojecten geïnvesteerde middelen worden vrijwel nooit dan wel op zeer lange termijn terugverdiend; dit vanwege de geringe bedragen aan grondlasten die jaarlijks aan de Staat moeten worden betaald. Dit brengt mee dat grote kapitalen gedurende zeer lange tijd vastliggen, terwijl ook rekening gehouden moet worden met renteverliezen als gevolg hiervan. Het verhogen van deze lasten naar een realistisch niveau lijkt niet zinvol, aangezien de burgers zich dan zullen richten op de eigendomsmarkt.
3. De overdracht van domeingrond in eigendom zal de Overheid de mogelijkheid bieden, de problematiek rond de rechtstoestand van arealen bestemd voor de “volkswoningbouw” op te lossen; het is namelijk in de praktijk gebleken, dat de titel van grondhuur nogal bemoeilijkend werkt in de relatie tussen de Overheid, de Stichting Volkshuisvesting Suriname en de cliënten van deze Stichting. Bovendien doet zich hierbij nog het volgende probleem voor. Eén van de oogmerken bij de “volkswoningbouw” is om minder-bedeelden in de gelegenheid te stellen zich van een koopwoning te voorzien. Volgens de vigerende wettelijke regelingen echter is het niet mogelijk om aan bovengenoemde personen domeingrond in eigendom over te dragen, wel om in grondhuur af te staan. Dit betekent dat juist deze groep van burgers, naast de gebruikelijke heffingen als vermogensbelasting, jaarlijks door de hoogste grondhuurtarieven zullen worden getroffen.

4. Het komt voor dat de Staat gronden die door de eigenaar reeds jarenlang in huur aan derden zijn afgestaan, nadert teneinde de huurders tot eigenaar te maken van de door hen gehuurde en bewerkte c.q. bewoonde grond. De aan de eigenaar van de genaderde grond te betalen schadeloosstelling zal in het algemeen alsdan door de nieuwe eigenaren moeten worden voldaan hetgeen niet mogelijk is bij uitgifte van de genaderde grond in grondhuur.
5. De verkoop van domeingrond en de omzetting van grondhuur in eigendom behoren tot de mogelijkheden om overliquiditeit te verminderen. (Vide Beleidsmatrix Surinaams Aanpassingsprogramma).

De onderhavige ontwerpwet heeft dan ook tot strekking om onder bepaalde voorwaarden domeingrond in eigendom te kunnen overdragen.

Domeingrond heeft een publiekrechtelijke en een privaatrechtelijke functie. Indien het niet nodig is terzake bepaalde gronden de publiekrechtelijke functie te vervullen dan ontbreekt in dat geval de noodzaak de status van domeingrond te behouden.

Uiteraard is het niet de bedoeling, mede gelet op de mogelijkheid van grondspeculatie, om gronden zonder condities in eigendom over te dragen. Bij staatsbesluit zal deze kwestie nader worden geregeld (vide artikel 13 lid 4 Decreet Uitgifte Domeingrond).

Evenwel kan nu al worden gesteld, dat gedacht wordt om aan die personen, die al enige jaren over een stuk domeingrond beschikken en dit overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden gebruiken, het recht van eigendom over te dragen.

Tenslotte moge, ter voorkoming van alle misverstanden, erop gewezen worden, dat met de hernieuwde introductie van het recht van eigendom, de andere titels blijven bestaan voor diegenen die het recht van eigendom niet willen of kunnen verkrijgen.

Voor de verdere detailbespreking moge worden verwezen naar de Memorie van Toelichting op de wet van 28 januari 2003 (S.B. 2003 no. 7), houdende nadere wijziging van het "Decreet Uitgifte Domeingrond".

Paramaribo, 28 januari 2003,

**R. R. VENETIAAN**