

GRONDCONVERSIE PER 1 NOVEMBER: LEEGROOF VAN DE STAAT dl. 2 (Misleiding van de Samenleving)

Op zaterdag 4 november 2023 heb ik gemeend, met mijn analyse "Grondconversie per 1 november: leegroef van de staat", een kritische blik te werpen op de meest recente poging vanuit de regering om de staat en de samenleving voor miljarden SRD's te benadelen. In niet mis te verstane taal en met een simpele en overzichtelijke berekening heb ik aangetoond hoe met de grondconversie, zoals die momenteel in alle haast wordt doorgevoerd, de staat en de samenleving per 5000ha voor minimaal SRD 28.75miljard worden benadeeld.

Op donderdag 9 november jl. kreeg ik een ingezonden artikel onder ogen, waarin de gewraakte conversie wordt verdedigd en geprezen als te zijn een welkome en welverdiend (onderdeel) van een medaille aan de samenleving voor het brengen van offers in verband met het zogenoemd herstelprogramma van de regering, die stelselmatig het merendeel van de samenleving verder de armoede heeft ingedrukt.

Een vorm van dank voor de weerbaarheid van onze samenleving voor het doorstaan van de door deze regering en haar verlengstukken binnen de Nationale Assemblee doorgevoerde maatregelen onder de kap van "economisch herstel", waarvan steeds de schuld in de schoenen van de vorige regering en het IMF worden geschoven. Want het zou het IMF zijn die de beleidsmaatregelen en wetgeving allemaal heeft goedgekeurd en doorgevoerd. Ik ben een andere mening toegedaan en heb mijn bedenkingen bij heel wat zaken het beleid aangaande, maar in het bijzonder bij de grondconversie zoals deze nu in alle haast wordt doorgevoerd.

Mijn eerdere analyse heeft de nadruk gelegd op het financieel nadeel voor de staat/samenleving bij het doorvoeren van de conversie tegen SRD25 per m2 in vergelijking tot een laag gemiddeld bedrag van Euro 15 (SRD 600) per m2, dat dichterbij de realiteit ligt en ook ten opzichte van een minimale verhoging van de grondhuurtarieven naar SRD 5 per m2 per jaar. Daarnaast is globaal gesproken over waarom dit staatsbesluit niet ten goede van het land en de normale burgers is. Voor de volledigheid benoemd ik hierbij enkele van die redenen:

- **Artikel 1 sub d.**

Hieruit wordt duidelijk dat niet slechts normale burgers, maar ook rechtspersonen (bedrijven, stichtingen en anderen) die door malafide figuren en andere personen, die volgens onze geldende wetgeving niet het recht hebben aan grond te komen, als dekking worden gebruikt voor het verkrijgen en verhandelen van grond. Stichtingen (beter bekend als onroerendgoedstichtingen) in het bijzonder om te ontkomen aan belastingen, heffingen en leges die gepaard gaan met de verkoop van grond.

- **Artikel 3 lid 2 en lid 4**

Lid 2 geeft misschien een beperking van 2500m2 aan, maar lid 4 geeft meteen uitzonderingsgevallen waarbij de werking van die beperking wordt weggemaakt. En het zijn juist die uitzonderingen die een sluipend gevaar vormen en misbruikt kunnen worden door personen die op oneigenlijke wijze over grond van de staat beschikken.

- **Artikel 6 lid 1**

Hier wordt het gewraakte bedrag van SRD 25 per m2 vastgesteld. Dit bedrag per vierkante meter dat per 5000ha een verlies van minimaal SRD 28.75miljard oplevert. Houdt u dit bedrag vast!

- **Artikel 11 lid 1**

Dit artikel bewijst dat het niet de bedoeling van de regering is om zekerheid te creëren voor personen die voldaan hebben aan de cultuurplicht horende bij de voorwaarden van hun grondbeschikking (dus personen die hebben geïnvesteerd in de grond die ze gratis in huur hebben gekregen van de staat en daarin bloed, zweet, tranen of geld hebben gestopt), maar voor personen die niet eens 1 zaad in de grond hebben gestopt. Dit zijn vooral de personen die via politieke invloed grote lappen grond hebben verkregen.

Een verdere uitwerking laat ik over aan anderen of bij gebrek aan animo kom ik er eventueel in een nader artikel op terug.

Als wij kijken naar de hoofdreden die gegeven wordt voor het overhaastig en ongebruikelijk invoeren van voornoemd staatsbesluit, dan zouden wij moeten geloven dat het grondbeleid en het proces om aan grond te komen zodanig corrupt zijn, dat het voor het behouden van jouw beperkt zakelijk recht op grond (grondhuur of erfpacht) waarin je hebt geïnvesteerd en waar je voor beterschap hebt gezorgd noodzakelijk is dat de staat het resterend recht dat zij op die grond heeft (het blote eigendom) overdraagt. Echter kan ik mij als weldenkend en oprecht persoon niet terugvinden in die redenering en wel om de volgende redenen:

Corruptie en corrupte processen los je niet op door ondoordacht handelen of andere corrupte of corruptiegevoelige processen en procedures.

Het is algemeen bekend dat er veel corruptieve schakels in de keten voor het aanvragen en verkrijgen van grond voorkomen, waardoor de doorsnee burger moeilijk aan een stuk grond komt. Er doen zelf geruchten de ronde dat bepaalde ministers op het ministerie belast met grondzaken een eigen procedure hebben bedacht, waarbij beschikkingen pas na betaling van een steekpenning goedgekeurd en getekend werden. De personen die via deze corrupte wegen een grondbeschikking hebben bemachtigd verschuilen zich vaak achter bedrijven of onroerendgoedstichtingen, waardoor zij zelf in het duister kunnen blijven opereren en binnen een wip en een zucht door het aanvraag- en verkrijgingsproces heen komen, terwijl eerlijke burgers tientallen jaren wachten op de behandeling van een simpele aanvraag.

In plaats van de verantwoordelijkheid te nemen over het corruptief en falend beleid van grondzaken, onder meer door een gedegen doorlichting en herstructurering van het departement grondzaken en het op zodanige wijze aanpassen en transparant maken van het proces tot aanvragen en verkrijgen van een stuk grond, wordt door de regering, met de President als hoofdrolspeler, een nieuwe en corruptiegevoelige procedure over rechten op grond, ingesteld. Er is klaarblijkelijk niemand die heeft durven zeggen dat de grondconversie zoals die doorgevoerd wordt voornamelijk ten voordele is van de personen die via het ander corrupte proces aan grond komen of zijn gekomen. Sterker nog, door het voorbij gaan aan dit gegeven, wordt de deur voor het op grotere schaal voeren van corruptie bij grondaanvragen, gewoonweg met scharnier en al verwijderd. Ook het gevaar dat men zich via het corrupt systeem gronden van anderen toe-eigent wordt hiermee niet weggemaakt.

Daarnaast is voor de eerste twaalf maanden waarin het staatsbesluit in werking is de eis om voldaan te hebben aan de zogenoemde cultuurplicht (de plicht die rust op degene die het recht van grondhuur of erfpacht verkregen heeft om binnen een jaar na het ingaan van dat recht het stuk grond omheind en bebouwd te hebben), die immers een van de voorwaarden is waaronder het recht van grondhuur of erfpacht wordt toegewezen, buiten beschouwing gelaten. Simpelweg wordt hier gezegd dat zonder ook maar een korrel zand of wat dan ook te investeren in de grond, deze kan worden omgezet naar eigendomsgrond. Dit bestrijdt dan ook meteen het verhaal dat de conversie bestemd is voor het bieden van zekerheid aan hen die al jaren wonen, werken en hebben geïnvesteerd in de gronden die zij van de staat hebben gekregen. Ik vraag mij dus af wie met dit staatsbesluit daadwerkelijk zekerheid wordt geboden.

Deze conversie is overduidelijk gericht op benadeling van de staat in plaats van het daadwerkelijk redden van het land en de economie.

De beslissing van de regering om grond tegen een tarief van SRD 25 per m² te converteren, resulteert in een dramatisch financieel verlies van minimaal SRD 28.75 miljard voor iedere 5000ha die wordt omgezet. Dit bedrag is niet alleen aanzienlijk op zichzelf, maar ook in de context van onze huidige economische uitdagingen. Wanneer we dit omrekenen naar USD tegen een koers van SRD 38.5 per USD, staat dit gelijk aan ongeveer USD 746.75 miljoen, wat USD 58.75 miljoen meer is dan het bedrag dat Suriname leent onder het Extended Fund Programma van het IMF (USD 688 miljoen). Om maar niet te praten over het verschil met het lager bedrag dat wij zullen ontvangen, vanwege het missen van enkele door IMF gestelde deadlines.

De SRD 28.75 miljard aan misgelopen inkomsten zou eveneens aangewend kunnen worden voor de verlichting van de nationale schuld. Als de regering dit bedrag zou gebruiken om de binnenlandse schuld van Suriname, die in september 2023 nog SRD 28.23 miljard bedroeg, af te lossen, zou dit een aanzienlijke verlichting van de financiële druk op de nationale begroting betekenen. Verder zou, met een extra conversie van nog eens 5000ha, niet alleen de resterende schuld aan Oppenheimer Bondholders afbetaald kunnen worden, maar zou er ook voldoende budget overblijven om het begrotingstekort van 2024 aan te pakken. Hier is er een duidelijk verschil van mening over de omvang van dit tekort, met schattingen van de regering van SRD 7.4 miljard en een aanzienlijk hogere schatting van SRD 17.9 miljard door de Vereniging van Economisten in Suriname (VES).

Ongeacht welke schatting de juiste is, moeten wij ons afvragen of de regering daadwerkelijk een verlichting van de economische crisis beoogt en de conversie inzet in nationaal belang of wederom ter bediening van “friends and family” van de beleidsmakers. Immers, de totale samenleving heeft baat bij een snelle afwikkeling van de grote schuldenlast, maar de regering schijnt een zekere zaak te vergokken met deze ordinaire vorm van uitverkoop.

Een gebrek aan kritisch denkvermogen dat geen rekening houdt met principes van Ruimtelijke Ordening en Ontwikkeling.

Voor Surinamers in alle lagen van de samenleving is het evident dat de grondconversie zoals die geforceerd wordt de geordende ontwikkeling van het land in gevaar brengt. Zonder een degelijk kader voor ruimtelijke ordening en grondbestemming, evenals een gebrek aan nationale en regionale ontwikkelingsplannen,

worden cruciale gebieden voor landbouw, industrie en nieuwe ontwikkelingsregio's willekeurig omgezet en mogelijk verloren voor toekomstige productiedoelstellingen. Dit leidt niet alleen tot een inefficiënt landgebruik en een verlies van potentieel productieve gebieden, maar veroorzaakt toekomstige problemen waarvan de rekening aan opkomende generaties gepresenteerd zal worden. Een bijzondere zorg is de transformatie van vruchtbare gronden, oorspronkelijk bedoeld voor landbouwproductie, naar verkavelingsprojecten, wat ten koste gaat van de nationale productie en voedselvoorziening. Zo raken wij nog verder achter op landen in onze regio, wanneer het komt om inzet van onze grond voor nationale ontwikkeling.

De conversie is een product van meesters in het opvolgen van verkeerde voorbeelden en adviezen.

Een vergelijking met de aanpak van grondbeheer in landen zoals Singapore, China, Nederland en Zweden toont duidelijke verschillen met wat de regering voor ogen heeft en de situatie in Suriname. Deze landen hebben bewezen dat een centraal beheer van grond kan leiden tot meer georganiseerde en duurzame ontwikkeling, terwijl het ook zekerheid biedt aan burgers over hun investeringen en ontwikkelingen. Zowel in Azië als in Europa wordt grond vaak in staatseigendom gehouden, wat leidt tot een meer efficiënte en strategische planning van ruimte en middelen. Daarnaast is het niet het eigendomsrecht dat burgers in die landen zekerheid biedt, maar het beleid dat competente leiders vooropstellen.

In Suriname schijnen wij maar niet te leren dat een goed voorbeeld het beste advies is. Wij pretenderen mee te gelden op internationale fora, maar hebben niet eens op nationaal front zaken op orde. Een nadeel van die gedachtegang is dat wij net zoals wij voorbijgaan aan de goede voorbeelden, geen lering hebben getrokken uit de fouten die zich hebben voltrokken bij de slechte voorbeelden.

De huidige koers van grondconversie in Suriname, voortgezet ondanks substantiële kritiek vanuit verschillende hoeken, waaronder de Staatsraad en de bredere samenleving, toont een zorgwekkend gebrek aan respect van de regering voor de samenleving en een groter gebrek aan overweging voor de langetermijnbelangen van het land. Deze aanpak dreigt niet alleen substantiële financiële verliezen te veroorzaken, maar ook de toekomstige ontwikkeling en welvaart van Suriname te ondermijnen. Allemaal zaken, waar een goed deel van de huidige beleidsmakers niet voor aanwezig zullen zijn, wanneer die zich voltrekken. Een herbeoordeling van dit beleid, geïnformeerd door een grondige analyse van de financiële en ruimtelijke uitdagingen en geïnspireerd door succesvolle internationale voorbeelden, is cruciaal. Evenzo een oprecht moment van zelfreflectie bij onze machthebbers.

SPIEGELTJE, SPIEGELTJE AAN DE WAND, HEBBEN ONZE REGEERDERS ECHT HET BESTE VOOR MET ONS LAND?

Emanuel Scheek, MSc. LL.B.

***Cijfers in deze analyse zijn slechts indicatief en uitgezonderd bijkomende leges en andere kosten.**