

## GRONDCONVERSIE PER 1 NOVEMBER: LEEGROOF VAN DE STAAT

Het is gebleken dat wij weer eens zijn opgescheept met regeerders die, in hun drang om elkaar te overtreffen met desastreus beleid, struikelen over elkaar en de meest verschrikkelijke vormen van vernietiging van de Republiek Suriname aanwenden. En dat is zeker zo met het recent gepubliceerd en op 1 november ingegaan "STAATSBESLUIT van 31 oktober 2023, ter uitvoering van (S.B. 1982 artikel 13 lid 4 van het Decreet Uitgifte Domeingrond no. 11, zoals laatstelijk gewijzigd bij S.B. 2017 no. 85). (Besluit Grondconversie 2023)".

Volgens de Regering dient de overdracht van de blote eigendom van domeingrond de burgers rechtszekerheid te bieden, hen te stimuleren om te kunnen bouwen voor zichzelf, hun kinderen en de komende generaties. Ook de tuinbouwactiviteiten en hiermee de agrarische sector dienen met deze overdracht een extra stimulans te betekenen voor de burgers. Echter is niets minder waar en blijkt uit de inhoud van het staatsbesluit, maar ook de volgende onderbouwing een duister tegendeel.

### **HET STAATSBESLUIT IS NIET BESTEMD VOOR DE NORMALE BURGER, MAAR GROOTGRONDBEZITTERS, FAMILIE, VRIENDEN EN ANDERE NIET ZUIVERE FIGUREN.**

Zo is bepaald dat niet alleen natuurlijke personen (individuen/mensen/burgers) het recht hebben om een overdracht van grondhuur/erfpacht naar eigendom te doen, maar ook rechtspersonen (stichtingen, ondernemingen, verenigingen etc.). Daarbij worden niet uitgesloten de duizenden onroerend goed stichtingen die veelal door politici, hun families, vrienden en heel wat malafide personen worden gebruikt om gronden ter beschikking te krijgen en daardoor buiten het zicht van de samenleving meerdere percelen en arealen in te palmen en ermee te speculeren. Om ook niet te praten over alle buitenlanders (niet-Surinamers) die op deze wijze grond welke de Surinaamse samenleving toebehoort in eigendom krijgen.

Verder is de beperking van 2500m<sup>2</sup> voor overzetting slechts een rookgordijn, omdat het staatsbesluit het mogelijk maakt om van een onbeperkt groot stuk grond het resterend deel over te zetten door middel van overdracht aan bloedverwanten in de neergaande linie tot in de tweede graad voor grondhuur en bloedverwanten in de neergaande linie tot in de derde graad voor erfpacht.

Om een beeld te schetsen, hieronder een korte weergave van bloedverwanten in de neergaande linie in de eerste, tweede en derde graad:

Eerste Graad	Tweede Graad	Derde Graad
Kinderen	Kleinkinderen	Achterkleinkinderen

Hieruit volgt dat een persoon met 4 kinderen en 15 kleinkinderen, een stuk grond van 5 hectare (50000m<sup>2</sup>) gemakkelijk kan overzetten door de volgende verdeling toe te passen:

1. 2500m<sup>2</sup> voor zichzelf te behouden;
2. 2500m<sup>2</sup> aan elk van zijn 4 kinderen over te dragen;
3. 2500m<sup>2</sup> aan elk van zijn kleinkinderen over te dragen.

**Dit is onbeperkt in grootte van het terrein;** dus hoe meer kinderen en kleinkinderen iemand heeft, hoe groter de stukken grond die overgezet kunnen worden.

**Dit is onbeperkt in het aantal terreinen;** dus hoe meer grondditels iemand bezit, hoe vaker deze formule toegepast kan worden.

**HET STAATSBESLUIT IS NIET BESTEMD VOOR DE EERLIJKE BURGER, MAAR PERSONEN DIE SPECULEREN MET GROND.**

De regering heeft bepaald dat voor de komende 12 maanden, gronden waarbij men niet aan de cultuurplicht die hoort bij de toewijzingsbeschikking waarbij het recht op grondhuur of erfpacht verkregen wordt, voldaan heeft, normaal omgezet kunnen worden. Dus alle grote lappen grond die al jaren overwoekerd zijn, in vele wijken en buurten voor overlast zorgen en dus ingetrokken moeten worden door de staat, worden nu gewoon uit handen gegeven. Dat betekent dat de regering kwaadwillig bezig is gronden uit handen geeft die aan andere burgers toegewezen kunnen worden.

Het verhaal van verschillende parlementariërs, politici en ook de President, dat het zou gaan om zekerheid voor burgers die al jaren wonen en werken op een stuk grond, daar hebben geïnvesteerd en voor beterschap hebben gezorgd, is dus op zijn minst een grove misleiding en een criminele inbreuk op de intelligentie en het vertrouwen van de burgers. Personen die geen cent hebben uitgegeven om de grond in waarde te doen toenemen, die te onderhouden en nog minder in productie te brengen, worden beloofd door de regering met een diamantenkluis.

**HET STAATSBESLUIT IS NIET IN HET VOORDEEL VAN DE STAAT OF DE NORMALE EN EERLIJKE BURGER, MAAR GROOTGRONDBEZITTERS, FAMILIE, VRIENDEN EN ANDERE NIET ZUIVERE FIGUREN.**

Een ander verhaal dat wordt rondgebazuind door personen die maar al te graag meeprofiteren van de benadeling van de staat, is dat de grondconversie ervoor zal zorgen dat de staat nog meer inkomsten zal hebben, die ingezet kunnen worden voor de samenleving, sociale programma's en om de economische situatie te verlichten.

Zoals de onderstaande uitwerking dat weergeeft, zal heel gauw duidelijk zijn waarom dit verhaal nog minder standhoudt dan een huis gebouwd in drijfzand.

We beginnen eerst door de tarieven uit te zetten die gebruikt worden bij de conversie, die gebruikt worden door de markt en het tarief waarmee wij zullen rekenen.

<b>BEDRAG VAN CONVERSIE</b>	<b>MARKTWAARDE</b>	<b>GEKOZEN WAARDE</b>
SRD 25/m <sup>2</sup>	Euro 5 – 45/m <sup>2</sup> = <b>SRD 200 – 1800/m<sup>2</sup></b>	Euro 15/m <sup>2</sup> = <b>SRD 600/m<sup>2</sup></b>

Het wordt meteen duidelijk dat de marktwaarde voor een m<sup>2</sup> (vierkante meter) grond 4 tot wel 76 maal hoger is dan het bedrag waarvoor de staat deze weggeeft. Om de berekeningen zuiver te houden, wordt gekozen voor een derde van de maximale gangbare waarde van Euro 45, wat Euro 15 bedraagt.

De volgende tabel geeft aan voor hoeveel de staat Suriname en daarbij de totale samenleving benadeeld wordt door deze grondconversie. Als referentie laat ik u weten dat Paramaribo ongeveer 18000 hectaren groot is.

Grootte van de Grond	Inkomsten Conversie		Inkomsten bij Marktwaarde (Euro 15)		Verlies voor de Staat	
1m <sup>2</sup>	SRD	25, -	SRD	600, -	SRD	575, -
400m <sup>2</sup>	SRD	10.000, -	SRD	240.000, -	SRD	230.000, -
800m <sup>2</sup>	SRD	20.000, -	SRD	480.000, -	SRD	460.000, -
1000m <sup>2</sup>	SRD	25.000, -	SRD	600.000, -	SRD	575.000, -
2500m <sup>2</sup>	SRD	62.500, -	SRD	1.500.000, -	SRD	1.437.500, -
1ha = 10000m <sup>2</sup>	SRD	250.000, -	SRD	6.000.000, -	SRD	5.750.000, -
5ha = 50000m <sup>2</sup>	SRD	1.250.000, -	SRD	30.000.000, -	SRD	28.750.000, -
20ha = 200000m <sup>2</sup>	SRD	5.000.000, -	SRD	120.000.000, -	SRD	115.000.000, -
100ha = 1000000m <sup>2</sup>	SRD	25.000.000, -	SRD	600.000.000, -	SRD	575.000.000, -
1000ha = 10000000m <sup>2</sup>	SRD	250.000.000, -	SRD	6.000.000.000, -	SRD	5.750.000.000, -
5000ha = 50000000m <sup>2</sup>	SRD	1.250.000.000, -	SRD	30.000.000.000, -	SRD	28.750.000.000, -

De inkomsten bij de conversie zijn eenmalig, terwijl de verliezen exponentieel zullen toenemen, naarmate de tijd verstrijkt, er betere ontsluiting plaatsvindt, er betere voorziening aanwezig zijn en in het bijzonder wanneer de Olie en Gassector haar bloeiperiode ingaat.

Een veel beter alternatief, dat niet alleen blijvende inkomsten garandeert, maar ook toekomstige problemen en stagnaties in de ontwikkeling van het land afweert, is het actualiseren van het zogenaamd kanonrecht (verschuldigde grondhuur) aan de staat. Bij een strakke handhaving en inning daarvan komen ook de volgende voordelen bij:

- De staat zou op alle al uitgegeven gronden miljarden SRD's op jaarbasis kunnen binnenhalen;
- Grondspectatie, waaronder het hamsteren van grote lappen grond zou ontmoedigd en sterk teruggedrongen worden vanwege de oplopende kosten voor de speculanten.
- Serieuze personen en ondernemers zouden de verkregen gronden sneller en duurzamer in cultuur of productie brengen om geen verlies te lijden, terwijl andere gronden ingetrokken of teruggegeven kunnen worden om in te zetten voor nationale productie.

De volgende tabel geeft duidelijk weer hoeveel de overheid ieder jaar aan blijvende inkomsten kan genereren bij actuele grondhuurtarieven.

Grootte van de Grond	Inkomsten Conversie		Inkomsten Jaarlijks bij SRD 5/m <sup>2</sup> Grondhuur	
1m <sup>2</sup>	SRD	25, -	SRD	5, -
400m <sup>2</sup>	SRD	10.000, -	SRD	2.000, -
800m <sup>2</sup>	SRD	20.000, -	SRD	4.000, -
1000m <sup>2</sup>	SRD	25.000, -	SRD	5.000, -
2500m <sup>2</sup>	SRD	62.500, -	SRD	12.500, -
1ha = 10000m <sup>2</sup>	SRD	250.000, -	SRD	50.000, -
5ha = 50000m <sup>2</sup>	SRD	1.250.000, -	SRD	250.000, -
20ha = 200000m <sup>2</sup>	SRD	5.000.000, -	SRD	1.000.000, -
100ha = 1000000m <sup>2</sup>	SRD	25.000.000, -	SRD	5.000.000, -
1000ha = 10000000m <sup>2</sup>	SRD	250.000.000, -	SRD	50.000.000, -
5000ha = 50000000m <sup>2</sup>	SRD	1.250.000.000, -	SRD	250.000.000, -

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, kan de overheid bij een grondhuurtarief van SRD 5/m<sup>2</sup> per jaar binnen 5 jaren evenveel geld binnenhalen als bij de grondconversie, terwijl ieder jaar daarna de inkomsten extra zijn. Wordt het bedrag aangepast naar SRD 25/m<sup>2</sup> per jaar, heeft de staat binnen een jaar het geld binnen en zijn ieder jaar daarna de inkomsten extra. Natuurlijk zullen er verschillende tarieven gehanteerd moeten worden voor verschillende typen gronden en afhankelijk van de grootte van het terrein zou het huurtarief moeten toenemen of afnemen, maar dat eist een andere afslag in deze uiteenzetting.

Nu zou men kunnen opwerpen dat een bedrag van SRD 5 of zelfs SRD 25 per vierkante meter per jaar niet bevorderlijk is voor de productie en een te grote druk legt op de samenleving. Echter moeten wij overwegen of we elkaar wel serieus kunnen nemen als je met een stuk grond niet eens Euro 0,60/m<sup>2</sup> per jaar kunt opbrengen. Zeker niet als het gaat om productiegroonden voor landbouw en industrie.

Mijn conclusie is dat de grondconversie zoals opgenomen in voornoemd Staatsbesluit helemaal niet in het voordeel is van de Republiek Suriname en vooral niet in het algemeen belang van de samenleving. Ik durf zelf te stellen dat doorgaan met de conversie zoals men nu van plan is, gewoonweg een ongemanierde leegroef van de staat Suriname is en niet zondermeer door de samenleving geaccepteerd moet worden. Daarentegen sta ik wel ervoor open om een voor Suriname voordelige en verantwoorde wijze van grondconversie te ondersteunen, met dien verstande dat er strakke eisen gelden en zware beperkingen.

**Emanuel Scheek, MSc. LL.B.**

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