

MASTER

Onbenut potentieel aan vastgoed in Paramaribo - Suriname

exploratief onderzoek naar onbenut potentieel aan vastgoed in Paramaribo in bezit van in Nederland wonende eigenaren en ideeontwikkeling voor de inzet daarvan ten behoeve van woningbouw en stadsherstel

van Herpen, D.R.

Award date:
2005

[Link to publication](#)

Disclaimer

This document contains a student thesis (bachelor's or master's), as authored by a student at Eindhoven University of Technology. Student theses are made available in the TU/e repository upon obtaining the required degree. The grade received is not published on the document as presented in the repository. The required complexity or quality of research of student theses may vary by program, and the required minimum study period may vary in duration.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain

Onbenut potentieel aan vastgoed in Paramaribo – Suriname

Exploratief onderzoek naar onbenut potentieel aan vastgoed in Paramaribo in bezit van in Nederland wonende eigenaren en ideeontwikkeling voor de inzet daarvan ten behoeve van woningbouw en stadsherstel.

Auteur

Diane van Herpen (0327031)

Opleiding

Technische Innovatiewetenschappen
Differentiatie Technologie en Innovatiebeleid / Developing Economies
Faculteit Technologie Management
Technische Universiteit Eindhoven

Begeleidingscommissie

Dhr. mr W.J.H. Wenselaar
Capaciteitsgroep Technologie en Beleid
Faculteit Technologie Management
Technische Universiteit Eindhoven

Dhr. drs J.M. Ruijgers

Adviseur van het

Ministerie van Sociale Zaken en Volkshuisvesting, Republiek Suriname
vanuit het OGA (Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam)
2002 - 2004

Dhr. drs J.J.A.M. Smeets

Capaciteitsgroep Vastgoedbeheer
Faculteit Bouwkunde
Technische Universiteit Eindhoven

Eindhoven, juni 2005

Foto's van Paramaribo zijn genomen door Diane van Herpen

Voorwoord

Surinaamse vrouwen verstaan de kunst om op meer fronten tegelijk actief te zijn. Een gave waar ik de afgelopen twee jaar met de dag meer bewondering voor heb gekregen. Hoe doen ze dat? Mij is de combinatie werk, studie en gezin zwaar gevallen. Ondanks het feit dat ik van alle kanten steun heb gekregen. Zonder die steun en medewerking was het nooit gelukt en ik ben dan ook veel mensen dank verschuldigd.

Als eerste dank aan mijn werkgever; de directie van de Algemene Woningbouw Vereniging en met name Hester van Buren en Gerard Anderiesen. Zij hebben mij door gedeeltelijke vrijstelling van mijn werkzaamheden in staat gesteld tijd in dit onderzoek te steken en daarnaast financieel bijgedragen.

Ik was er echter nooit meer aan begonnen als Paul Lapperre en Wim Wenselaar niet het nobele streven hadden gehad om “drop-outs”, zoals ik, uit de kaartenbak van de studie “Techniek en Maatschappij” te vissen en alsnog aan te sporen om af te studeren. Aan Paul Lapperre ook grote dank omdat hij mij heeft ondersteund in het vinden van financiële middelen om mijn reis naar Suriname te kunnen bekostigen. Wim Wenselaar ben ik heel dankbaar. Dankbaar omdat hij niet is teruggeschrokken voor mijn reputatie als “eigenwijze studente”. Dankbaar voor zijn geduld en begrip, zijn inhoudelijk ondersteuning en adviezen en niet in de laatste plaats voor de gezelligheid en kopjes koffie bij hem thuis in Utrecht. Ook grote dank aan Jaap Ruijgers mijn tweede begeleider voor zijn tijd, inhoudelijke ondersteuning en zijn faciliterende rol. Vooral ook dank voor zijn geduld, het onderhouden van contact en zijn bereidheid om mij belangeloos te begeleiden. Zelfs een jaar langer dan aanvankelijk gepland. Evengoed dank aan Jos Smeets voor de begeleiding en eveneens voor zijn geduld.

Dank aan al mijn vrienden, collega's en familie die zijn blijven geloven dat ik zou afstuderen.

Uiteraard dank aan de zestien respondenten die vrijwillig en kosteloos bereid waren openhartig hun verhaal aan mij te doen. Dank aan Dhr. Eersteling voor de toestemming om tijdens het Kwakoe-festival respondenten te werven. Daarnaast dank aan de deskundigen in Suriname die ik tijdens mijn veldonderzoek heb mogen spreken. Bijzonder veel dank aan het team van Stichting Sekrepatu; Renate Claver, Astrid van Dijk, Hugo Jessurun en Paul Pierpont. Zij hebben niet alleen mijn onderzoek in Suriname gefaciliteerd en een inhoudelijk bijdrage geleverd, maar ook mijn verblijf in Suriname veraangenaamd, met hun gastvrijheid en gezelschap.

Zonder de nooit aflatende ondersteuning van mijn lieve vriendin Anita van Dalen was het er niet meer van gekomen. Zij heeft een enorme bijdrage geleverd aan de voltooiing van deze scriptie. Wat haar heeft gedreven om mij twee jaar lang er doorheen te “coachen” kan ik nog steeds niet bevatten. Ik ben haar zeer dankbaar. Zij heeft mij over al mijn onzekerheden en twijfels heen geholpen. Zonder haar tijd, gastvrijheid, zorg, morele steun en vooral wijsheid had ik het niet gered. Dat gaat iedere vriendschap te boven!

Als laatste grote dank aan mijn allerliefste Herjan en onze lieve kinderen Sil en Jort. De kinderen voor al die keren dat “mama moest werken” en geen tijd en aandacht voor ze had. Herjan voor al zijn zorg, liefde, steun en geloof in mij. Niet alleen voor de weken dat ik in Suriname verbleef en hij er alleen voor stond, maar zeker ook voor al die andere keren in de afgelopen twee jaar dat ik “aan de studie moest” en het op hem aankwam en voor zijn grote zorgzaamheid voor mij en steun tijdens andere momenten. Onze liefde en daarmee Sil en Jort zijn zondermeer het waardevolste dat ik aan mijn studie in Eindhoven heb overgehouden.

Korte samenvatting

Dit is een exploratief onderzoek naar onbenut potentieel aan vastgoed in Paramaribo in bezit van in Nederland wonende eigenaren en gericht op ideeontwikkeling voor de inzet daarvan ten behoeve van woningbouw en stadsherstel.

In Paramaribo liggen veel leegstaande kavels en staat een groot aantal woningen te verkrotten. Tegelijkertijd is er woningnood. Een deel van het onbenutte potentieel aan vastgoed is in bezit van in Nederland wonende eigenaren. Dit onderzoek richt zich op de vraag hoe een deel van dit potentieel kan worden benut om woningbouw en stadsherstel te bevorderen. Hiertoe zijn de wensen en plannen van zestien van de in Nederland wonende eigenaren door middel van persoonlijke interviews onderzocht en is hun gevraagd naar belemmeringen ten aanzien van beheer, ontwikkeling of exploitatie. De conclusie is dat voor de inzet van dit potentieel de eigenaren gestimuleerd en overgehaald moeten worden. Aan de hand van literatuuronderzoek en de uitkomsten van de interviews zijn een viertal concepten uitgedacht voor inzet van dit potentieel. Daarbij is inspiratie gehaald uit nieuw ontwikkelde concepten zoals die in de Nederlandse corporatiesector zijn ontwikkeld om huurders over te halen om een (huur-) woning te kopen. Bij de concepten is gekeken naar een verdeling van rollen tussen de in Nederland wonende vastgoedeigenaren en een partnerorganisatie in Paramaribo. De concepten onderscheiden zich naar wie de eigenaar is, wie de uitgangspunten vaststelt, wie de diensten levert en wie het financiert. De rol van de partnerorganisatie kan mogelijk in een aantal gevallen vervuld worden door Stichting Sekrepatu. De eerste woningcorporatie naar Nederlands model op Surinaamse bodem. De vier concepten zijn tijdens een vier weken durend veldonderzoek voorgelegd aan deskundigen en sleutelfiguren in Suriname. Hun opmerkingen met betrekking tot de haalbaarheid en wenselijkheid zijn in het onderzoek verwerkt.

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	iii
Korte samenvatting.....	iv
1 Inleiding.....	1
2 Onderzoeksopzet.....	4
2.1 Probleemomschrijving	4
2.2 Doelstelling.....	4
2.3 Onderzoeksvraag	5
2.3.1 Subvragen	5
2.4 Relevantie	6
2.4.1 Praktische/maatschappelijke relevantie.....	6
2.4.2 Theoretische/wetenschappelijke relevantie	6
2.4.3 Integratieve relevantie.....	6
2.5 Definities van begrippen	6
2.5.1 Beheer	6
2.5.2 Benutten	6
2.5.3 Belemmeringen.....	7
2.5.4 Concept	7
2.5.5 Eigenaren	7
2.5.6 Exploitatie	7
2.5.7 Huisvesting/woningvoorraad	7
2.5.8 Onbenut potentieel.....	7
2.5.9 Paramaribo	7
2.5.10 Renovatie.....	7
2.5.11 Stadsherstel.....	7
2.5.12 Vastgoed.....	7
2.5.13 Wensen en plannen	8
2.5.14 Woningbouw	8
2.6 Onderzoekseenheden	8
2.7 Onderzoekstype	8
2.8 Onderzoeksontwerp	9
2.9 Opzet en fasering	9
2.9.1 Fase 1: Inventarisatie.....	9
2.9.2 Fase 2: Ontwikkelen van concepten.....	10
2.9.3 Fase 3: Toetsing concepten.....	10
3 Volkshuisvesting, woningcorporaties en stadsvernieuwing in Nederland.....	11
3.1 Inleiding.....	11
3.2 Volkshuisvesting in Nederland.....	11
3.2.1 Woningcorporaties in Nederland	11
3.3 Waarde van vastgoed.....	12

3.3.1	Waardeontwikkeling opstal en grond.....	12
3.4	Exploitatie van huurwoningen door woningcorporaties	13
3.4.1	Rendement	13
3.4.2	Stichtingskosten.....	13
3.4.3	Onderhoudskosten.....	13
3.4.4	Beheerkosten.....	13
3.4.5	Zakelijke lasten	13
3.5	Diensten en activiteiten van corporaties	13
3.6	Relevante voorbeelden van concepten (variatie in huur/koop).....	14
3.6.1	Verkoop onder voorwaarden (maatschappelijk gebonden eigendom)	14
3.6.2	Koopgarant	15
3.6.3	Koop Goedkoop (grond niet bij koop).....	16
3.6.4	Verzilverd wonen	16
3.6.5	Variokoop.....	16
3.7	Stadsvernieuwing in Nederland	17
3.8	Conclusies.....	18
4	Juridische kader en handhaving m.b.t. vastgoedontwikkeling en volkshuisvesting in Nederland	19
4.1	Inleiding.....	19
4.2	Wetgeving in Nederland	19
4.2.1	Woningwet	19
4.2.2	Bouwbesluit	20
4.2.3	Huisvestingswet.....	20
4.2.4	Wet Ruimtelijke Ordening	20
4.2.5	Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing	21
4.2.6	Kadasterwet.....	21
4.3	Handhaving in Nederland	21
4.3.1	Bouw- en Woningtoezicht	22
4.3.2	Aanschrijven	22
4.3.3	Onbewoonbaar verklaren	23
4.3.4	Onteigenen	23
4.3.5	Voorkeursrecht.....	23
4.3.6	Bouwplicht	23
4.4	Zakelijke rechten	23
4.4.1	Eigendom.....	23
4.4.2	Natrekking.....	24
4.4.3	Erfpacht	24
4.4.4	Opstalrecht	24
4.4.5	Recht van vruchtgebruik	25
4.5	Gronduitgifte.....	25
4.6	Conclusies.....	25
5	Suriname	27
5.1	Inleiding.....	27
5.2	Suriname algemeen	27
5.3	Ontwikkelingssamenwerking/relatie Nederland, sectorstudie.....	27

5.3.1	Stedenband Amsterdam	28
5.4	Overheid.....	28
5.4.1	Politiek en wetgeving	28
5.5	Wetgeving	29
5.5.1	Grondwet	30
5.5.2	Ruimtelijke Ordening.....	30
5.5.3	Onteigeningswet	30
5.5.4	Kadasterwet en project GLIS	30
5.5.5	Grondbeleid	31
5.5.6	Bouwvoorschriften	31
5.5.7	Huurwetgeving.....	32
5.5.8	Belasting.....	32
5.6	Zakelijke rechten	33
5.6.1	Eigendom volgens Burgerlijk Wetboek.....	33
5.6.2	Allodiaal eigendom en erfelijk bezit	33
5.6.3	Erfpacht	34
5.6.4	Grondhuur.....	35
5.6.5	Recht van opstal	36
5.6.6	Recht van vruchtgebruik	37
5.6.7	Recht van gebruik en bewoning	37
5.6.8	Natrekking.....	37
5.7	Overheidsdiensten en handhaving	37
5.7.1	Dienst der Domeinen	37
5.7.2	Dienst grondinspectie.....	38
5.7.3	Dienst Bouw- en Woningtoezicht.....	38
5.7.4	Dienst Milieu en Gezondheid	39
5.7.5	Taxatie-instituut.....	39
5.7.6	Dienst hypothecaire registratie.....	40
5.7.7	Grondkamer.....	40
5.8	Overdracht van vastgoed	40
5.8.1	Notariaat	41
5.8.2	Particuliere landmeters	41
5.8.3	Overdracht van vastgoed door buitenlandse eigenaren	41
5.9	Conclusies.....	42
6	Paramaribo.....	43
6.1	Inleiding.....	43
6.2	Bevolking, huisvesting en groei	43
6.3	Onbenut potentieel.....	45
6.3.1	Onverdeelde boedels	47
6.4	Grondontwikkelingsbedrijf	47
6.5	Grondbank	48
6.6	Staat van woningvoorraad.....	49
6.7	Woningnood/bouw.....	49
6.8	Initiatieven en beleid op het gebied van sociale woningbouw	49
6.8.1	Stichting Volkshuisvesting.....	49
6.8.2	Beschikbaar stellen van domeingrond.....	50
6.8.3	Stichting Bouw en Exploitatie van Woningen	50

6.8.4	Low Income Shelter Project (LISP)	50
6.8.5	NGO-initiatieven.....	51
6.8.6	Stichting Sekrepatu.....	51
6.9	Waardeontwikkeling en financiering	52
6.10	Conclusies.....	54
7	Surinamers en Nederland	55
7.1	Inleiding.....	55
7.2	Achtergronden.....	55
7.3	Band met Suriname.....	56
7.4	Remigratie.....	57
7.4.1	Remigratiewetgeving.....	57
7.5	Pendelen.....	58
7.6	Surinaamse Nederlanders en vastgoed.....	59
7.7	Conclusies.....	60
8	Interviews Surinaamse Nederlanders	61
8.1	Inleiding.....	61
8.2	Werving respondenten	61
8.3	Interviews	62
8.3.1	Achtergrond respondenten.....	62
8.3.2	Relatie tot Suriname.....	63
8.3.3	Vastgoed.....	63
8.3.4	Eigendom en verkrijging.....	66
8.3.5	Huidig gebruik en beheer	66
8.3.6	Realisatie van plannen.....	67
8.3.7	Plannen en wensen in de toekomst.....	68
8.3.8	Belemmeringen en problemen	69
8.3.9	Samenwerking met partnerorganisatie in Suriname	72
8.4	Conclusies.....	74
9	Concepten voor ontwikkeling onbenut potentieel aan vastgoed	76
9.1	Inleiding.....	76
9.2	Relatie tot Nederlandse volkshuisvesting en rol corporaties	76
9.3	Opstellen concepten.....	77
9.3.1	Concept 1: verkoop door eigenaar en verkoop onder voorwaarden	78
9.3.2	Concept 2: schenking onder voorwaarden	78
9.3.3	Concept 3: Grond blijft eigendom, eigenaar verleent toestemming voor gebruik van grond.....	79
9.3.4	Concept 4: eigenaar vastgoed huurt diensten in op gebied van ontwikkeling, financiering en/of beheer.....	79
9.4	Veldonderzoek	80
9.4.1	Opmerkingen en kanttekeningen over concept 1 verkoop door eigenaar en verkoop onder voorwaarden.....	80
9.4.2	Opmerkingen en kanttekeningen over concept 2 schenking door eigenaar...81	81

9.4.3	Opmerkingen en kanttekeningen over concept 3 Grond blijft eigendom, eigenaar verleent toestemming voor gebruik van grond	81
9.4.4	Opmerkingen en kanttekeningen over concept 4 eigenaar vastgoed huurt diensten in op gebied van ontwikkeling, financiering en/of beheer	82
9.4.5	Algemeen.....	83
9.5	Conclusies.....	85
10	Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	87
10.1	Onbenut potentieel en ontwikkeling Paramaribo.....	87
10.2	Vergelijking Nederland en Suriname	87
10.2.1	Wetgeving, volkshuisvesting en stadsherstel en de rol van overheid	87
10.3	Surinamers in Nederland.....	89
10.4	Vastgoed van respondenten.....	90
10.5	Wensen en plannen van de in Nederland wonende eigenaren	90
10.6	Belemmering voor in Nederland wonende eigenaren ten aanzien van beheer, ontwikkeling of exploitatie van het vastgoed	91
10.7	Mogelijkheden om vastgoed in bezit van in Nederland wonende eigenaren te benutten voor verbetering huisvesting/woningvoorraad en stadsherstel in Paramaribo	92
10.7.1	Toelichting en opmerkingen ten aanzien van haalbaarheid concepten.....	93
10.8	De mogelijke rol van Stichting Sekrepatu bij inzet van onbenut potentieel aan vastgoed.....	96
10.9	Kanttekeningen met betrekking tot onderzoek en aanbeveling voor vervolgonderzoek	97
<u>Bijlagen</u>		
Bijlage 1: Overzicht geraadpleegde bronnen		100
Bijlage 2: Lijst met afkortingen		105
Bijlage 3: Flyer voor werving respondenten		106
Bijlage 4: Artikel Blauwdruk.....		107
Bijlage 5: Artikel Mi Bosie nieuwsblad		108
Bijlage 6: Vragenlijst respondenten.....		109
Bijlage 7: Vragenlijsten per deskundige.....		112

1 Inleiding

In Paramaribo liggen veel leegstaande kavels en staat een groot aantal woningen te verkrotten. Dit vormt een onbenut potentieel aan vastgoed. Dit terwijl er een tegelijkertijd woningnood is. De stad behoeft stadsherstel en een kwalitatieve verbetering van de huidige woningvoorraad en woonomgeving.

In Nederland woont een grote Surinaamse gemeenschap. Hoewel exacte cijfers niet bekend zijn bezit een aanzienlijk deel van hen vastgoed in Suriname, waaronder in Paramaribo. Een deel van dit vastgoed wordt momenteel niet benut. Het idee is om dit potentieel te benutten voor stadsherstel en woningbouw. Het doel van dit afstudeerproject is te komen tot ideeontwikkeling over het mogelijke gebruik van dit vastgoed. Wellicht is hier een rol weggelegd voor Stichting Sekrepatu. Stichting Sekrepatu is de zusterorganisatie van Stichting Brasa in Nederland.

Stichting Brasa is in 2000 ontstaan uit een initiatief van de architect Lucien Lafour. Tijdens zijn werk aan projecten in Suriname constateerde hij een grote behoefte aan goede huisvesting. Hij benaderde voor ondersteuning van zijn ideeën de Stedelijke Woningdienst Amsterdam (inmiddels Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) genoemd) en twee Amsterdamse corporaties. Het OGA, de Algemene Woningbouw Vereniging (mijn huidige werkgever) en Woningbouwvereniging Het Oosten, hebben het idee van Lafour omarmd. Dit vanwege de relatie met Suriname en hun doelstelling op het gebied van volkshuisvesting. Er wonen veel Surinamers in Amsterdam, vaak ook in woningen van één van de woningcorporaties. Bovendien zouden veel Amsterdamse Surinamers willen terugkeren naar hun geboorteland als er goede woon- en leefomstandigheden zijn. De Algemene Woningbouw Vereniging (AWV) beheert in Amsterdam reeds twee projecten gericht op oudere Surinamers. De stap naar huisvesting in Paramaribo lijkt dus niet groot. Drie organisaties met een grote ervaring en traditie op het gebied van volkshuisvesting en stadsontwikkeling hebben zich aan een gemeenschappelijk doel gebonden en Stichting Brasa opgericht. Het doel van de stichting is; een bijdrage te leveren aan de verbetering van de huisvestingssituatie en stadsherstel in Suriname. Inmiddels heeft ook woningstichting Rochdale (Amsterdamse corporatie) zich aangesloten bij Stichting Brasa.

Stichting Sekrepatu is opgericht als zusterstichting in Suriname voor de uitvoering van de projecten op Surinaamse bodem. Het belangrijkste doel van Stichting Sekrepatu is dat zij zich ontwikkelt tot een professionele organisatie op het gebied van volkshuisvesting in de brede zin. De vorm hiervoor wordt gezocht in het opzetten van een lokale woningcorporatie die zelfstandig kan voortbestaan.

Stichting Brasa heeft haar medewerking toegezegd, mits met de Surinaamse overheid (eventueel met inzet van verdragsmiddelen vanuit Nederland) of (lokale) financiers afspraken kunnen worden gemaakt over de financiering van vervolgprojecten. De ondersteuning bestaat uit het leveren van kennis en capaciteit, en het werven van fondsen in Nederland. In de startfase is veel kennisoverdracht vanuit Nederland noodzakelijk.

Momenteel is er een pilotproject gerealiseerd in de binnenstad van Paramaribo. Het betreft 17 huurwoningen. Dit project is bedoeld als voorbeeldproject voor de lokale bevolking, maar ook als eerste stap naar de opbouw van een woningcorporatie in Paramaribo afgeleid van het Nederlandse model.

Met de Surinaamse overheid is een intentieovereenkomst gesloten waarbij Sekrepatu de beschikking krijgt over een terrein geschikt voor honderden woningen, waarvoor met subsidie van de gemeente Amsterdam een stedenbouwkundig plan wordt ontwikkeld. Er wordt daarbij

rekening gehouden met een woningproductie van 100 woningen per jaar. In afwachting van overheidsgrond heeft Stichting Sekrepatu met een door de Amsterdamse corporaties geborgde lening twee terreinen aangekocht, één langs één van de uitvalswegen van Paramaribo, 6 kilometer uit het centrum en zijn er voorbereidingen voor de bouw gestart. De doelstelling is om hier 127 huurwoningen op te realiseren. De oplevering van de eerste woningen staat gepland voor najaar 2005. Op een ander aangekocht terrein niet ver weg naar het vliegveld Zanderij, staan 62 woningen gepland.

Het uitvoeren van een afstudeeropdracht Technologie Management, differentiatie Technologie en Innovatiebeleid / Developing Economies (TIB/DE) door een corporatiemedewerker sluit aan bij de activiteiten van Stichting Brasa. De AWV (als één van de partners in Brasa) heeft mij door middel van het vrijstellen van een dagdeel in de week en een bijdrage in het collegegeld in staat gesteld om dit afstudeerproject uit te voeren. In hoofdstuk 2 wordt de onderzoeksopzet omschreven.

In hoofdstuk 3 wordt in het kort gekeken naar de geschiedenis van de Nederlandse volkshuisvesting. Een geschiedenis waarin woningcorporaties een prominente rol hebben gespeeld. Het doel van Stichting Brasa en Sekrepatu is tenslotte het opzetten van een woningcorporatie naar Nederlands model. Vandaar dat in een notendop wordt ingezoomd op de achtergrond, diensten en activiteiten van Nederlandse woningcorporatie. Ook de ontwikkelingen in de laatste decennia, waarin woningcorporaties door de verzelfstandiging t.o.v. de overheid "nieuwe" concepten, activiteiten en diensten hebben ontwikkeld wordt belicht. Deze concepten kunnen bijdragen aan de ideeontwikkeling voor het benutten van het vastgoed in Paramaribo in bezit van in Nederland wonende Surinamers. Daarnaast hebben de corporaties in Nederland de afgelopen eeuw een belangrijke rol in de stads- en dorpsvernieuwing gehad. Ook hier wordt in hoofdstuk 3 aandacht aan besteed. Voor het ontwikkelen van ideeën over vastgoedontwikkeling, overdracht en exploitatie, is het van belang te kijken naar waardebeoordeling, waardeontwikkeling en huurprijsberekening. In hoofdstuk 3 wordt in het kort beschreven hoe Nederlandse woningcorporaties hier mee omgaan.

Suriname is een voormalige Nederlandse kolonie. Het bestuurlijk bestel en de wetgeving van vóór de onafhankelijkheid vinden hun oorsprong in Nederland. Een deel van de wetgeving in Suriname is sindsdien ongewijzigd. In Nederland is die wetgeving soms doorontwikkeld bijvoorbeeld t.b.v. stadsherstel. Wetgeving en handhaving zijn in Nederland in sterke mate bepalend voor de ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en vastgoedontwikkeling. Het ontstaan van woningcorporaties in Nederland is tenslotte ook gebaseerd op veranderende wetgeving. In hoofdstuk 4 wordt gekeken naar de relevante wetgeving en handhaving in Nederland op het gebied van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en woningbouw.

In dit onderzoek wordt veelvuldig gesproken over eigendom van grond en opstal en andere rechten op gebruik van vastgoed. Het is daarom van belang om stil te staan bij de juridische basis van eigendom en andere rechten van gebruik van vastgoed. Het gaat dan om zakelijke rechten. In hoofdstuk 4 wordt dit voor de Nederlandse situatie beschreven.

In hoofdstuk 5 wordt Suriname in beeld gebracht. De verhouding met Nederland heeft een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van Suriname en dat heeft ook op het gebied van de volkshuisvesting zijn weerslag gekregen. Vandaar dat ook stil wordt gestaan bij de relatie met Nederland. Hoewel de wetgeving grotendeels zijn oorsprong vindt in Nederland is die zoals eerder aangegeven in Nederland verder doorontwikkeld. Aangezien alle mogelijke concepten voor de vastgoedontwikkeling moeten passen in het Surinaamse juridisch kader, wordt in hoofdstuk 5 specifiek gekeken naar de wetgeving, praktijk en handhaving in Suriname.

In hoofdstuk 6 wordt vervolgens dieper ingegaan op de stadsontwikkeling en volkshuisvesting in Paramaribo. De concepten voor het inzetten van onbenut potentieel aan vastgoed moeten bijdragen aan het verhelpen van omschreven knelpunten. Er wordt een schets gegeven van de

behoefte aan woonruimte en naast de activiteiten van Sekrepatu gekeken naar andere projecten op het gebied van volkshuisvesting.



Zoals al eerder beschreven is een deel van het vastgoed in handen van in Nederland wonende eigenaren. Op deze specifieke groep richt dit onderzoek zich. Hiervoor is het van belang aandacht te besteden aan de migratie van Surinamers naar Nederland in het algemeen en de relatie met Suriname. Hoofdstuk 7 gaat hierover.

Om een beeld te krijgen van in Nederland wonende eigenaren van vastgoed in Paramaribo, zijn een aantal van deze mensen opgezocht en geïnterviewd. In hoofdstuk 8 worden de uitkomsten van deze interviews beschreven. Het doel was inzicht in de wensen van deze eigenaren en belemmeringen t.a.v. beheer, ontwikkeling of exploitatie van het vastgoed. Waarom wordt dit potentieel momenteel niet benut? Daarnaast geven de interviews inzicht in de voorwaarden voor inzet van dit potentieel en dragen bij aan de ideeontwikkeling over het benutten van dit vastgoed t.b.v. volkshuisvesting en stadsherstel.

Met de Nederlandse concepten in het achterhoofd en met de uitkomsten van de interviews wordt in hoofdstuk 9 in de vorm van een matrix een viertal concepten gepresenteerd. Deze concepten variëren naar eigendomsverhouding, uitgangspunten, beheer en ontwikkeling en financiering.

Tijdens een vier weken durend verblijf in Paramaribo (april 2004) zijn deze concepten voorgelegd aan verschillende sleutelfiguren en deskundigen. Het doel hiervan was inzicht te krijgen in de haalbaarheid en wenselijkheid. Uit deze interviews is ook informatie naar voren gekomen die verwerkt is in de eerdere beschrijvende hoofdstukken. Dit deel van het onderzoek wordt eveneens beschreven in hoofdstuk 9.

Uiteindelijk volgen in hoofdstuk 10 de samenvatting, conclusies en aanbevelingen van het onderzoek.

Alle gegevens en het materiaal (interviews, literatuuronderzoek, etc.) verwerkt in dit onderzoek zijn verzameld in de periode september 2003 tot september 2004. Latere ontwikkelingen en publicaties (periode september 2004 tot juni 2005) zijn niet beschreven of gebruikt.

2

Onderzoeksopzet

2.1 Probleemomschrijving

In Paramaribo liggen veel leegstaande kavels. Een deel daarvan betreft grond midden in de stad. Ook zijn binnenterreinen vaak onbebouwd. Precieze gegevens omtrent het aantal onbebouwde kavels of de kenmerken van hun eigenaren zijn niet bekend. Een vergelijking tussen het aantal verkochte kavels en het aantal verstrekte bouwvergunningen doet vermoeden dat er tenminste 10.000 kavels onbebouwd zijn. [SCHA: 1997, pag 49] In oudere stadsdelen zijn her en der vervallen panden c.q. ontruimde kavels zichtbaar. In de verschillende verkavelingsprojecten die sinds de jaren zeventig van de vorige eeuw zijn opgezet, is een groot deel van de kavels nog steeds onbebouwd. Sinds de jaren zeventig van de vorige eeuw toen vele Surinamers naar Nederland en elders trokken, lieten sommigen aangekochte kavels onbebouwd achter, niet zelden als zekerheidsstelling in hun geboorteland, een plaats waarheen zij eventueel later zouden kunnen terugkeren. Later, met name sinds 1980, hebben ook vele Surinamers in Nederland, ook als een stuk investering, kavels in hun geboorteland (of dat van hun ouders) gekocht. [SCHA; 1997, pag 51] De studies zijn sterk gedateerd. Sindsdien zijn er vele alsnog bebouwd, maar door nieuwe verkavelingen zijn er ook bijgekomen. Niets wijst erop dat de orde van grootte veranderd is. [RUIJG; 2002, bijlage 4] Een groot aantal woningen staat te verkrotten door gebrekkig onderhoud en leegstand. Ook een deel van de (mede)eigenaren van dit vastgoed woont in Nederland. Zij zien geen kans om vanuit Nederland dit vastgoed te onderhouden of te exploiteren. Ze houden de kavel en/of woning aan vanwege de gedachte dat zij of hun kinderen ooit terug zullen keren. Het ontbreekt hen aan middelen of het is voor hen onmogelijk om vanuit Nederland de bouw van een woning in Suriname te realiseren. Niet alleen leiden de onbebouwde kavels en leegstaande woningen tot inefficiënt gebruik van stedelijke ruimte en voorzieningen, er ontstaat ook overlast door criminaliteit, milieuproblemen en ongedierte. Ongebruikte grond is dood kapitaal, in de zin dat het als belegd vermogen geen functie heeft in de economie. [RUIJG; 2002, bijlage 4] Onder andere de binnenstad behoeft stadsherstel en een kwalitatieve verbetering van de huidige woningvoorraad en woonomgeving. Tegelijkertijd is er een enorme woningnood (ramingen en globale berekeningen geven een tekortindicatie variërend tussen de 16.000 en 30.000 eenheden). [ECOR-2; 2003, pag 21] In 2000 is Stichting Sekrepatu opgericht. Het belangrijkste doel van Sekrepatu is dat zij zich ontwikkelt tot een professionele organisatie op het gebied van volkshuisvesting en stadsherstel in de brede zin. De vorm hiervoor wordt gezocht in het opzetten van een lokale woningcorporatie. Sekrepatu beoogt een woningproductie van 500 woningen in de komende vijf jaar. Mogelijk kan Sekrepatu ook een rol spelen om het onbenutte potentieel aan vastgoed in handen van Nederlandse eigenaren in te zetten voor woningbouw en stadsherstel.

2.2 Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is inzicht krijgen in de wensen, plannen van en belemmeringen voor in Nederland wonende eigenaren van onbenut vastgoed in Paramaribo en ideeontwikkeling over het mogelijke gebruik van dit vastgoed ten behoeve van woningbouw en stadsherstel.

2.3 Onderzoeksvraag

Hoe kan een deel van potentieel aan vastgoed in Paramaribo, in (gedeeld) bezit van in Nederland wonende eigenaren, worden benut om woningbouw en stadsherstel te bevorderen?

2.3.1 Subvragen

1. Wat zijn de wensen en plannen van in Nederland wonende eigenaren in (gedeeltelijk) bezit van vastgoed in Paramaribo t.a.v. dit vastgoed?
2. Wat zijn de belemmeringen voor deze eigenaren t.a.v. beheer, ontwikkeling of exploitatie van dit vastgoed?
3. Welke mogelijkheden zijn er om dit potentieel te benutten voor verbetering van huisvesting/woningvoorraad en stadsherstel in Paramaribo?
4. Welke rol kan Stichting Sekrepatu spelen bij de mogelijkheden om dit potentieel aan vastgoed te benutten?



2.4 Relevantie

De relevantie van een onderzoek wordt bepaald door de mate waarin de doelstelling wordt bereikt. [BAAR; 1991] Daarbij bestaat er onderscheid tussen de praktische/maatschappelijke relevantie, theoretische relevantie en integratieve relevantie. [TEMA; 2002, pag 23] Dit onderzoek heeft met name praktische/maatschappelijke relevantie.

2.4.1 Praktische/maatschappelijke relevantie

De praktische/maatschappelijke relevantie is;

- het bevorderen van de inzet van onbenut potentieel aan vastgoed in Paramaribo in eigendom van Surinaamse Nederlanders en hiermee bijdragen aan stadsherstel en woningbouw;
- ideeontwikkeling voor de rol van Stichting Sekrepatu in het benutten van potentieel aan vastgoed in bezit van Surinaamse Nederlanders, hetgeen bij zou kunnen dragen aan het verwezenlijken van haar doelstellingen (woningbouw en stadsherstel in Paramaribo).

2.4.2 Theoretische/wetenschappelijke relevantie

- Bijdragen aan het inzicht over mogelijke concepten voor vastgoedontwikkeling die variëren naar eigendom, beheer, ontwikkeling en financieringswijzen, en bijstelling van bestaande concepten voor toepassing in Suriname. De opzet van het onderzoek en de concepten kunnen (aangepast) wellicht ook elders worden toegepast.
- Onderzoek ten behoeve van kwantitatieve en kwalitatieve inzichten in de woningnood, woningbehoefte en de woningvoorraad is één van de doelstellingen van de sectorale ondersteuning vanuit Nederland. [ECOR-2; 2003, pag 40] Dit onderzoek levert een bijdrage aan de kennis over een deel van het onbenut potentieel aan vastgoed in bezit van in Nederland wonende eigenaren en hun wensen, plannen, beperkingen/belemmeringen en de mogelijkheden om dit potentieel te benutten.

2.4.3 Integratieve relevantie

Voor het onderzoeken van de mogelijkheden om het potentieel aan vastgoed in Paramaribo in bezit van in Nederland wonende eigenaren te benutten, zijn zowel maatschappelijke als technologische aspecten van belang. In dit onderzoek worden sociologische (wensen van en belemmeringen voor eigenaren), economische en juridische aspecten gecombineerd met aspecten uit de stadsvernieuwing, stedelijke ontwikkeling, (stede)bouw, volkshuisvesting en bouweconomie. Hierdoor worden de maatschappelijke en technische (bouwkundige) disciplines gecombineerd (hetgeen de "core" business van de opleiding Technologie Management is).

2.5 Definities van begrippen

Voor de begrippen uit de doelstelling en onderzoeksvragen worden voor dit onderzoek de volgende definities gehanteerd (op alfabetische volgorde);

2.5.1 Beheer

Met 'beheer' wordt in dit onderzoek zowel de zorg en verantwoording voor het instandhouden van het vastgoed in goede staat, als de administratie en activiteiten voor verhuur (woningtoewijzing, huurincasso etc.) bedoeld.

2.5.2 Benutten

In de context van dit onderzoek wordt onder 'benutten' verstaan; het geschikt maken (volgens algemeen geldende normen) en in gebruik nemen voor woondoeleinden.

2.5.3 Belemmeringen

Met de 'belemmeringen' wordt alles bedoeld wat de eigenaren weerhoudt om hun wensen en plannen te verwezenlijken.

2.5.4 Concept

Met concept wordt in dit onderzoek een eerste uitwerking bedoeld (principe) van een wijze waarop het vastgoed kan worden ingezet ten behoeve van woningbouw en/of stadsherstel. Deze uitwerking heeft betrekking op de eigendomsvorm, opdrachtgeverschap, het beheer en de financiering. Het gaat daarbij niet om een uitwerking van de daadwerkelijke bebouwing.

2.5.5 Eigenaren

Daar waar in dit onderzoek gesproken wordt over 'eigenaren', worden de personen bedoeld die juridisch gezien recht hebben op het gebruik van het vastgoed. Dit kan in Suriname door BW-eigendom, allodiaal eigendom en erfelijk bezit, erfpacht of grondhuur. In hoofdstuk 4 worden de verscheidene in Suriname voorkomende juridische vormen verder toegelicht.

2.5.6 Exploitatie

Van Dale definieert 'exploitatie' als het winstgevend maken. In de context van dit onderzoek gaat het bij exploitatie om de ingebruikstelling voor woondoeleinden en beheer. Dit hoeft niet per definitie winstgevend te zijn.

2.5.7 Huisvesting/woningvoorraad

Met huisvesting wordt alle bebouwing bedoeld die (volgens de wettelijke normen) geschikt is voor woondoeleinden (ongeacht voor welke doelgroep). Al deze bebouwing samen is de woningvoorraad.

2.5.8 Onbenut potentieel

Met 'onbenut potentieel' wordt in de context van dit onderzoek bedoeld dat het vastgoed de potentie heeft om gebruikt te worden voor woningbouw, maar hier momenteel niet voor wordt benut. Het kan dan gaan om leegstaande woningen of bebouwing die momenteel niet geschikt (volgens wettelijke normen) is voor bewoning (verkrot), en onbebouwde grond ('braakliggend' en in Suriname ook wel 'bloot' genoemd).

2.5.9 Paramaribo

Dit onderzoek richt zich op het grondgebied in district Paramaribo. In 1987 is Suriname ingedeeld in tien districten, welke weer zijn onderverdeeld in 62 ressorten. Het district Paramaribo bestaat uit 12 ressorten; Blauwgrond, Rainville, Munder, Centrum, Beekhuizen, Weg naar Zee, Welgelegen, Tammenga, Flora, Latour, Pontbuiten en Livorno. [ADJO; 1994, pag 11]

2.5.10 Renovatie

In de context van dit onderzoek gaat het om het weer bewoonbaar maken (volgens wettelijke normen) van een huis of stadswijk door een ingrijpende verbouwing.

2.5.11 Stadsherstel

Met stadsherstel wordt in dit onderzoek het verbeteren van de stedelijke ruimte bedoeld. Het gaat dan zowel om het herstellen van verpauperde bebouwing (renovatie), sloop en nieuwbouw en het invullen van onbenutte stedelijke ruimte (braakliggende kavels of binnenterreinen).

2.5.12 Vastgoed

In Van Dale wordt vastgoed gedefinieerd als "al het goed dat niet verplaatsbaar is, zoals huizen, landerijen". In de context van dit onderzoek wordt met vastgoed de grond en de eventuele bebouwing daarop bedoeld.

2.5.13 Wensen en plannen

In de context van dit onderzoek wordt met “wensen en plannen”, datgene bedoeld dat de eigenaren in de toekomst voor ogen hebben met hun bezit. Het gaat bij de ‘wensen’ om een bewust verlangen, waarvan het onzeker is of men dit wel kan realiseren. Bij de ‘plannen’ gaat het om voornemens die men t.a.v. het vastgoed heeft, ongeacht of zij wel of niet daadwerkelijk stappen hebben ondernomen om dit te verwezenlijken.

2.5.14 Woningbouw

In dit onderzoek wordt met woningbouw zowel het realiseren van nieuwe huisvesting als het geschikt maken van bestaande bebouwing voor woondoelinden (renovatie) bedoeld.

2.6 Onderzoekseenheden

Onderzoekseenheden zijn de personen of objecten waarover in de probleemstelling een uitspraak wordt gedaan en die in het onderzoek worden betrokken. Kenmerken zijn eigenschappen van deze personen of objecten. [BAAR; 1991, pag 112] De onderzoekseenheden van dit onderzoek zijn leegstaande kavels en woningen in Paramaribo in bezit van in Nederland wonende eigenaren. Voor de beantwoording van subvraag 1 en 2 wordt gekeken naar; de wensen, plannen en belemmeringen voor de in Nederland wonende (mede-)eigenaren. Deze wensen en plannen van en belemmeringen voor de eigenaren van de leegstaande kavels en woningen zijn kenmerken van de onderzoekseenheden. Het is voor de beantwoording van de onderzoeksvraag niet noodzakelijk de uitkomsten naar een grotere populatie (al het onbenut potentieel aan vastgoed van in Nederland wonende eigenaren) te generaliseren. Het doel is namelijk ideeën te ontwikkelen om een deel van het potentieel aan vastgoed te benutten. De wijze waarop de (mede-)eigenaren als respondenten voor het onderzoek zijn geworven en geselecteerd is uitgewerkt in hoofdstuk 8.

2.7 Onderzoekstype

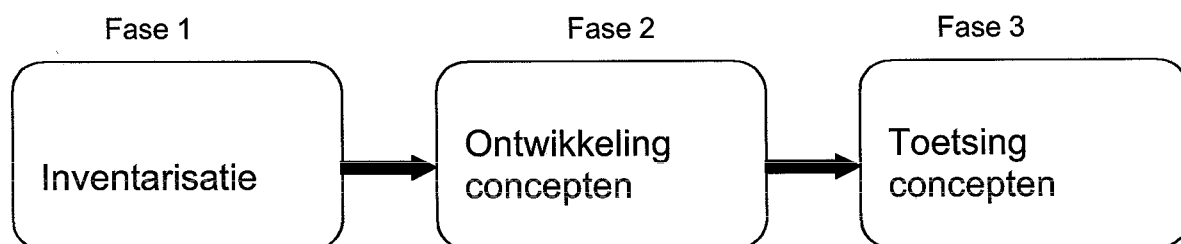
Het betreft een exploratief onderzoek. Exploratief onderzoek is een tussenvorm tussen beschrijvend en toetsend onderzoek en geeft antwoord op vragen “Hoe komt het dat?” of “Waarom is het zo?” [BAAR; 1991, pag 70] In dit geval geven de subvragen 1 en 2 van dit onderzoek antwoord op de vraag “Waarom het vastgoed in eigendom van de betreffende eigenaren onbenut is?” Het oogmerk van exploratief onderzoek is primair het ontwikkelen en formuleren van een hypothese. In de meeste gevallen heeft de onderzoeker interesse in bepaalde samenhangen tussen kenmerken van de onderzoekseenheden en heeft bepaalde ideeën, maar is er nog niet zeker van. [BAAR; 1991, pag 68] In dit geval is het idee dat er mogelijkheden zijn om het potentieel aan vastgoed in handen van in Nederland wonende eigenaren is in te zetten voor woningbouw en stadsherstel. Er wordt in dit onderzoek gezocht naar de samenhang tussen de wensen, plannen van en beperkingen voor de eigenaren en de mogelijkheden om hun vastgoed te benutten voor woningbouw en stadsherstel. Het doel is ideeontwikkeling over de wijze waarop dit mogelijk is (de hypothese).

2.8 Onderzoeksontwerp

Er bestaan drie grondvormen van onderzoek, namelijk; experiment, survey-onderzoek en casestudy. Bij een experiment moet je als onderzoeker systematisch variatie kunnen aanbrengen in een onafhankelijke variabele. Dit is bij dit onderzoek niet het geval en dus is geen sprake van een experiment. Bij een survey gaat het veelal om een groot aantal onderzoekseenheden of een steekproef, waarna de uitkomsten naar een grotere populatie kunnen worden gegeneraliseerd. [BAAR; 1991, pag 74, 75]. Doordat er geen registratie van de onbebouwde kavels en leegstaande woningen van in Nederland wonende eigenaren voor handen is, was het niet mogelijk om een survey-onderzoek uit te voeren. De resultaten kunnen dan ook niet worden gegeneraliseerd naar 'het onbenut potentieel aan vastgoed in Paramaribo in bezit van in Nederland wonende eigenaren'. Dit is voor dit onderzoek ook niet noodzakelijk, omdat het gaat om ideeontwikkeling voor het inzetten van een *deel* van het onbenut potentieel aan vastgoed. Bij een casestudy gaat het om het beschrijven van een (sociaal) systeem of (sociaal) proces. Daarbij staan de sociale interactie tussen de deelnemers aan dat sociaal proces, hun 'denkkader' en de wisselwerking daartussen centraal. Het ligt voor de hand een casestudy te doen als je in algemene zin geïnteresseerd bent in een bepaalde concrete situatie, groep of in een proces. [BAAR; 1991, pag 97]. In dit geval is de case 'de mogelijke samenwerkingsverbanden om het onbenut potentieel aan vastgoed te benutten in Paramaribo'. In de regel kun je de resultaten van een casestudy niet generaliseren naar andere plaatsen en tijden. [BAAR; 1991, pag 100]. In de regel worden niet of niet alleen kwantitatieve gegevens verzameld, maar veeleer kwalitatieve of niet-getalsmatige gegevens. [BAAR; 1991, pag 101] In hoofdstuk 8 zijn de uitkomsten van de interviews weergegeven. Het gaat hier om kwalitatieve informatie en de gegevens zijn niet statistisch bewerkt. Ook bij deze studie zullen de concepten niet zondermeer toepasbaar zijn in andere steden. Bij een casestudy is verblijf in het 'veld' noodzakelijk. Voor dit onderzoek heeft een veldonderzoek van vier weken plaatsgevonden. Tijdens dit veldonderzoek zijn interviews gehouden met sleutelfiguren in Paramaribo en ter plaatse is de haalbaarheid en wenselijkheid onderzocht.

2.9 Opzet en fasering

Het onderzoek is opgezet in drie fasen. Hieronder volgt een toelichting op de verschillende fasen.



2.9.1 Fase 1: Inventarisatie

2.9.1.1 Doel

Inventarisatie van de wensen, plannen en belemmeringen voor de eigenaren t.a.v. de ontwikkeling van hun bezit aan vastgoed in Paramaribo.

De verkregen informatie dient om de subvragen 1 en 2 te beantwoorden.

2.9.1.2 Onderzoeksmethoden

Voor dit deel van het onderzoek is gebruik gemaakt van literatuurstudie en deels gestructureerde en deels ongestructureerde mondelinge interviews met de (mede-)eigenaren in Nederland. Bij ongestructureerde informatieverzameling liggen de onderwerpen niet exact vast en is ook de informatie niet altijd voorspelbaar. Je kunt bijvoorbeeld onverwachte interessante antwoorden krijgen. Losse uitspraken geven vaak een beter beeld van het probleem dan percentages. [BAAR; 1991, pag 130] Om antwoord te krijgen op subvragen 1 en 2; de wensen en plannen van en de belemmeringen voor de betreffende eigenaren is daarom gekozen voor deels gestructureerde en deels ongestructureerde mondelinge interviews, met een vooraf vastgestelde lijst met vragen en aandachtspunten (zie bijlage 6). Het gaat juist om een inventarisatie van de wensen, plannen en belemmeringen en de mogelijke antwoorden liggen niet vast, zoals dat bij gestructureerde interviews het geval is.

2.9.2 Fase 2: Ontwikkelen van concepten

2.9.2.1 Doel

Aan de hand van de opgedane ideeën in fase 1 zijn in de tweede fase mogelijkheden voor benutting van het vastgoed omschreven, variërend naar eigendom, beheer, ontwikkeling en financieringswijzen. De verkregen concepten vormden een eerste beantwoording op subvragen 3 en 4 en zijn in de volgende fase van het onderzoek voorgelegd aan deskundigen en sleutelfiguren in Suriname.

2.9.2.2 Onderzoeksmethoden

Voor dit deel van het onderzoek is gebruik gemaakt van literatuurstudie en de uitkomsten van de interviews in fase 1. Aan de hand van literatuurstudie en uitkomsten van interviews is een matrix opgesteld met een aantal concepten variërend naar eigendom, beheer, ontwikkeling en financieringswijzen.

2.9.3 Fase 3: Toetsing concepten

2.9.3.1 Doel

Het toetsen van de concepten op haalbaarheid en wenselijkheid en het komen tot aanbevelingen. Hiermee worden de subvragen 3 en 4 definitief beantwoord.

2.9.3.2 Onderzoeksmethoden

Tijdens een veldonderzoek van vier weken (april 2004) in Suriname zijn interviews gehouden met sleutelfiguren en deskundigen van verschillende instanties en mogelijke samenwerkingspartners.

Alle gegevens en het materiaal (interviews, literatuuronderzoek, etc.) verwerkt in dit onderzoek zijn verzameld in de periode september 2003 tot september 2004. Latere ontwikkelingen en publicaties (periode september 2004 tot juni 2005) zijn niet beschreven of gebruikt.

3

Volkshuisvesting, woningcorporaties en stadsvernieuwing in Nederland

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt in het kort gekeken naar de geschiedenis van de Nederlandse volkshuisvesting. Een geschiedenis waarin woningcorporaties een prominente rol hebben gespeeld. Het doel van Stichting Brasa en Sekrepatu is tenslotte het opzetten van een woningcorporatie naar Nederlands model. Vandaar dat in een notendop wordt ingezoomd op de achtergrond, diensten en activiteiten van Nederlandse woningcorporatie. Ook de ontwikkelingen in de laatste decennia, waarin woningcorporaties door de verzelfstandiging t.o.v. de overheid "nieuwe" concepten, activiteiten en diensten hebben ontwikkeld wordt belicht. Deze concepten kunnen bijdragen aan de ideeontwikkeling voor het benutten van het vastgoed in Paramaribo in bezit van in Nederland wonende Surinamers. Daarnaast hebben de corporaties in Nederland de afgelopen eeuw een belangrijke rol in de stads- en dorpsvernieuwing gehad. Voor het ontwikkelen van ideeën over vastgoedontwikkeling, overdracht en exploitatie, is het van belang te kijken naar waardebeoordeling, waardeontwikkeling en huurprijsberekening. In dit hoofdstuk wordt in het kort beschreven hoe Nederlandse woningcorporaties hier mee omgaan.

3.2 Volkshuisvesting in Nederland

De Nederlandse Grondwet stelt dat "Bevordering van voldoende woongelegenheden een onderwerp van zorg van de overheid is." Voor de invulling van deze zorg is vooral de Woningwet uit 1901 van belang. Deze wet gaf de overheid de mogelijkheid subsidies te verstrekken voor de bouw van sociale huurwoningen en stelde bouwvoorschriften en kwaliteitseisen. Alhoewel de Woningwet regelmatig is aangepast zijn de twee oude hoofdlijnen (subsidiering en bouwvoorschriften) nog steeds aanwezig. De mogelijkheden die de wet bood, zijn in Nederland ten volle benut. De overheid regisseerde de bouw door het aanwijzen en verdelen van de bouwlocaties en bewaakte het kwaliteitsniveau door zelf de bouwplannen te toetsen. Gedurende tientallen jaren was deze sociale woningbouw, die vooral is uitgevoerd door de Nederlandse woningcorporaties en gemeentelijke woningbedrijven, aanzienlijk omvangrijker dan de woningbouw door particulieren (bewoners of commerciële partijen). De Nederlandse volkshuisvesting heeft in afwijking van de meeste andere Europese landen een omvangrijke, niet van de overheid uitgaande corporatieve sector: woningbouwverenigingen of -stichtingen die grotendeels met maatschappelijk kapitaal een groot woningbezit hebben opgebouwd, en daarmee een sociale doelstelling nastreven. [VROM; 1997, pag 10] In 2000 bezaten de woningcorporaties gezamenlijk 2,3 miljoen woningen hetgeen 35% van de totale Nederlandse woningvoorraad is. [VROM; 2002, pag 50]

3.2.1 Woningcorporaties in Nederland

De woningcorporaties zijn sociale verhuurders, die zijn "erkend" op grond van de Woningwet. Zij staan in deze wet omschreven als "Instellingen werkzaam in het belang van de volkshuisvesting" de zogenaamde 'toegelaten instellingen'. Zij staan onder toezicht van de Minister van VROM en 'huisvesten bij voorrang personen die door hun inkomsten of door andere omstandigheden

moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting'. [RUEB; 2004, pag 13] Corporaties opereren zonder winstoogmerk. Het zijn in feite organisaties met een privaatrechtelijk karakter, die publieke taken verrichten. Gedurende de 20^e eeuw zijn zij in Nederland uitgegroeid tot de belangrijkste partner van de overheid op het gebied van volkshuisvesting. De staat leende de corporaties het geld om te bouwen en verstrekte subsidies om de exploitatie sluitend te maken. Vanaf het eind van de vorige eeuw (eind jaren tachtig) is gewerkt aan het lossnijden van de innige banden tussen overheid en corporaties met als sluitstuk de zogenaamde 'brutering', waarmee de woningcorporaties financieel op eigen benen zijn komen te staan. Het vermogen van de woningcorporaties is maatschappelijk kapitaal en de sector zal hiermee zelf middelen moeten genereren om noodzakelijke investeringen op te brengen (idee van een 'revolving fund'). Om er voor te zorgen dat corporaties relatief goedkoop (en makkelijk) geld kunnen lenen hebben het Rijk en de corporatiesector het Waarborgfonds sociale woningbouw (WSW) in het leven geroepen. Het fonds borgt het overgrote deel van de leningen van woningcorporaties. Daarnaast heeft de sector zelf het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting ingesteld om noodlijdende woningcorporaties financieel te kunnen ondersteunen. Woningcorporaties dienen zich wel aan hun sociale taakstelling te houden en de grenzen van hun handelen is vastgelegd in het 'Besluit beheer sociale-huur-sector'(BBSH)' [VROM; 1997, pag 14]

3.3 Waarde van vastgoed

Het vermogen van corporaties zit vast in grond, hout en stenen. Waardering van onroerende zaken in exploitatie kan op een veelvoud van manieren. [KLIE; 2003, pag 12] Drie belangrijke waardebegrippen worden hier genoemd. Een veel gehanteerd waardebegrip is de traditionele boekwaarde. De boekwaarde is de oorspronkelijke prijs waarvoor het vastgoed is gekocht of gerealiseerd, verminderd met de afschrijvingen en eventueel vermeerderd met nainvesteringen. Die afschrijvingen gebeuren volgens een vooraf vastgelegde methode (gebruikelijk 50 jaar). Zo ontstaat de boekwaarde op grond van de historische kostprijs.

Een andere waardebeoordeling is de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is het contant gemaakte bedrag dat de woningen, op basis van het beleid dat de corporatie voert, in de toekomst aan huur zullen opbrengen, verminderd met de uitgave voor het beheer van de woningen. De bedrijfswaarde staat dus gelijk aan de toekomstige verdien capaciteit. [GRUI; 2000, pag 66] Een derde vorm is marktwaarde. De marktwaarde is de huidige waarde in het economisch verkeer bij verkoop. Hierbij is onderscheid tussen verkoop in verhuurde en onverhuurde staat.

Naast de woningcorporaties zijn in Nederland beleggingsfondsen en banken belangrijke vastgoedeigenaren. Voor de particuliere huiseigenaren (eigenaar-bewoners) geldt in Nederland dat er doorgaans een hypotheek op het huis rust. In verreweg de meeste gevallen wordt geld geleend bij een hypotheek- of spaarbank, een levensverzekeringsmaatschappij of een andere professionele financier. Het verworven vastgoed dient tot zekerheid voor (tijdig) betaling van renten en aflossing van het geleende bedrag door de koper.

3.3.1 Waardeontwikkeling opstal en grond

De toekomstige waardeontwikkeling van vastgoed is moeilijk te bepalen. Op basis van gegevens uit het verleden is wel een gemiddelde prijsstijging te berekenen. Over de periode van 1965-1999, bedroeg de gemiddelde prijsstijging van koopwoningen in Nederland 5,29% per jaar. Dit is berekend op basis van gegevens over alle koopwoningen in Nederland (tijdreeks van de Nederlandse Vereniging van Makelaar (NVM)). De prijsstijging van 5,29% is inclusief de gemiddelde kwaliteitsstijging van de woningen. Over de mate waarin in deze periode de kwaliteit van de verkochte woningen is toegenomen, zijn echter geen betrouwbare gegevens

beschikbaar. Aangenomen wordt dat deze kwaliteitsstijging gemiddeld 1% per jaar is geweest. [CONI; 2000, pag 11] Voor investeringen in vastgoed is het van belang een inschatting te maken van de waardeontwikkeling om het rendement op de investeringen te kunnen berekenen. Het voert te ver om al de methoden die daarvoor gebruikt worden toe te lichten. In algemene zin is voor de grondwaarde de locatie van het allergrootste belang. Voor de opstalwaarde is de kwaliteit van het gebouw in de meest ruime zin van het woord, zeer belangrijk. [RUST; 1997, pag 164]

3.4 Exploitatie van huurwoningen door woningcorporaties

Uitgangspunt bij de exploitatie van een woning door een corporaties is dat deze in principe kostendekkend moet zijn. Om een huurprijs te bepalen moeten dan ook de kosten die samenhangen met de exploitatie worden bepaald. Van die kosten wordt de huurprijs afgeleid. De zo berekende huurprijs is in feite de kostprijs van de woning. Onder kostprijs wordt dan de prijs verstaan die een woning mag/moet kosten. De volgende kosten kunnen worden onderscheiden;

3.4.1 Rendement

Rendement is te omschrijven als de vergoeding voor het beschikbaar stellen van vermogen.

3.4.2 Stichtingskosten

In de stichtingskosten zijn alle kosten begrepen die gemaakt zijn om de woning te bouwen. Die kosten bestaan uit grond-, bouw- en overige kosten zoals architect- en ontwikkelingskosten, rente tijdens de bouw etc. De aanschaf- of stichtingskosten worden via de afschrijvingen gespreid over een periode. Door afschrijvingen komen de kosten van de stelselmatige 'slijtage' naar voren. Een woning levert prestaties over een groot aantal jaren. Corporaties hanteren doorgaans 50 jaar als afschrijvingstermijn.

3.4.3 Onderhoudskosten

Bij onderhoud gaat het om werkzaamheden die erop zijn gericht de woning in dezelfde staat te houden. Dit is iets anders dan investeren. Bij investeren gaat het veelal om verbeteringen aan de woning. Corporaties hanteren doorgaans een onderscheid tussen cyclisch onderhoud (planmatig onderhoud dat eens in de zoveel jaar terugkeert) en jaarlijks onderhoud. Dit betreft reparaties na melding en bij leegkomst van de woning (mutatie).

3.4.4 Beheerkosten

Het verhuren en beheren van een woning brengt kosten met zich mee.

3.4.5 Zakelijke lasten

Onder de zakelijke lasten zijn begrepen kosten als belastingen, verzekeringen en dergelijke. [ATRI; 1998, pag 49-56]

3.5 Diensten en activiteiten van corporaties

De kernactiviteit van woningcorporaties was lange tijd het exploiteren van woningen. Exploiteren bestond uit het bouwen, renoveren, verhuren en beheren van de woningen. Doordat de corporaties de laatste decennia hun aanbod en activiteiten zijn gaan verbreden en zich ook op verschillende doelgroepen zijn gaan richten zijn er grotere verschillen ontstaan tussen het werkterrein van de verschillende corporaties. Corporaties zijn zich ook gaan richten op de verkoop van woningen, aanbod van tussenvormen tussen koop- en huur, VVE-beheer en

verhuur van duurere woningen. Daarnaast zijn “wonen en zorg” en het leveren van een bijdrage aan de leefbaarheid belangrijke prestatievelden voor corporaties en deze zijn ook vastgelegd in de BBSH. De corporaties gaan ook steeds vaker samenwerken met andere organisaties op de woningmarkt (commerciële verhuurders, makelaars en projectontwikkelaars) en met instanties op aanpalende terreinen (ouderenzorg, thuishulp, maatschappelijke opvang). [OTB; 1998, pag 124] Naast deze relatief nieuwe activiteiten en diensten vallen de traditionele kernactiviteiten van corporaties grofweg onder te verdelen in twee hoofdgroepen, de rol als ontwikkelaar en rol als beheerder/verhuurder. Sommige Nederlandse corporaties hebben voor het eerste inmiddels een apart bedrijfsonderdeel opgericht dat ook op commerciële basis voor externe klanten opereert. De activiteiten van de corporaties in de rol van ontwikkelaar zijn;

- verkrijging bouwgrond of inbreng eigen grond (evt. bouwrijp maken);
- vaststellen van programma (vaak in samenspraak met gemeenten);
- het bouwmanagement;
- de uitvoering van de bouw.

De activiteiten van corporaties in de rol van beheerder;

- het onderhoud van vastgoed;
- de verhuur en de woningtoewijzing;
- administratieve taken (waaronder uiteraard huurincasso).

3.6 Relevante voorbeelden van concepten (variatie in huur/koop)

Door de gestage groei van de voorraad sociale huurwoningen in Nederland is het aantal woningen voor de doelgroep die op deze woningen is aangewezen steeds groter geworden. Daarbij neemt de omvang van de doelgroep sinds enige decennia af, vooral als gevolg van de gunstige economische ontwikkelingen in Nederland. De vraag naar betaalbare koopwoningen is daarmee toegenomen. De rijksoverheid wil het eigen woningbezit bevorderen. De belangrijkste instrumenten hiervoor zijn de aftrek van hypotheekrente en de overgangssubsidie voor mensen met een laag inkomen die een huurwoning kopen. De rijksoverheid heeft de woningcorporaties opgedragen een deel van hun huurwoningen te verkopen. Dit komt immers tegemoet aan de gegroeide vraag naar koopwoningen. Ook leveren de verkopen financiële middelen op, waarmee de woningcorporaties in de toekomst onrendabele delen van hun omvangrijke investeringen kunnen dekken. [VROM; 1997, pag 25] De verkoop van huurwoningen is een nieuwe activiteit voor de woningcorporaties. In de afgelopen jaren hebben zij hiervoor beleid ontwikkeld en gekeken hoe zittende bewoners overgehaald kunnen worden om hun woning aan te kopen. Ook is er gezocht naar zogenaamde tussenvormen of hybride financieringsvormen. Dit als middel om eigenwoningbezit te stimuleren onder groepen die daar binnen de ouderwetse tweedeling huren-kopen niet over zouden peinen. [POTH; 2003] De hoge prijzen van een koopwoning en de risico's die aan koop verbonden zijn weerhouden lagere inkomensgroepen van koop. Er is nog een reden waarom de corporaties hebben gezocht naar tussenvormen. Corporaties handelen in het belang van de volkshuisvesting. Vanuit dit belang, het beheer en de leefbaarheid, hebben zij graag invloed op latere verkooptransacties. Hieronder volgen een aantal concepten die door corporaties zijn toegepast. Dit is echter zeker geen uitputtende lijst.

3.6.1 Verkoop onder voorwaarden (maatschappelijk gebonden eigendom)

Er zijn globaal twee hoofdstromen te onderkennen:

1. Verkoop met korting en gereguleerde prijsafspraken bij wederverkoop.
2. Verkoop tegen marktwaarde met een financieringsfaciliteit voor de koper.

De eerste categorie staat ook wel bekend als maatschappelijk gebonden eigendom (MGE). Er zijn verschillende vormen mogelijk;

- de corporatie legt zich vast op een terugkoopplicht;

- de corporatie heeft een voorkeursrecht, maar wanneer zij dit niet gebruikt, mag de eigenaar de woning binnen bepaalde spelregels vrij aanbieden. Dit is terugkooprecht;
- de bewoner is vrij om te verkopen, binnen van tevoren overeengekomen spelregels en randvoorwaarden. [ENS; 2002, pag 9]

Corporaties hebben een beperkte marge voor het verkopen van woningen onder de marktwaarde. Dit is ook niet zo gek, want bij verkoop met korting zonder aanvullende voorwaarden krijgt de toevallige koper een voordeel, dat hij bij directe wederverkoop kan verzilveren. Dan lekt er maatschappelijk gebonden vermogen weg. De uitverkoop van de Woningwetwoningen, die met veel overheidsinvesteringen zijn gerealiseerd. Om deze ongewenste situatie te voorkomen, koppelen corporaties verkoop met korting vaak aan prijsregels bij wederverkoop. Deze regels houden meestal in dat de koper de nominale korting in ieder geval aan de corporatie moet terugbetalen. Daarnaast wordt terugbetaling soms gekoppeld aan het terugbetalen van een deel van de waardestijging van de woning aan de corporatie. [ENS; 2002, pag 10] Over dit laatste is in 2000 een discussie ontstaan, inclusief een debat in de Tweede Kamer en een wetsvoorstel om deze MGE-constructies te verbieden. De discussie ging erom of de gestelde voorwaarden bij de verkoop wel voldoende voordelen voor de koper opleverden. Zo vond de "vereniging eigen huis" dat de MGE-constructies (met een winst- en risicodeling) voor de koper niet eerlijk waren. Hierop is een model ontwikkeld waarbij de voor- en nadelen van het kopen onder voorwaarden met elkaar in evenwicht zijn; Fair Value Balans. Eindresultaat is een verhouding tussen de te verlenen korting en het aandeel van de koper in de waarde-ontwikkeling van de woning. Op basis van de Fair Value Balans heeft VROM regels opgesteld voor de verhouding korting/winstdeling. Voor bestaande woningen geldt dat de verhouding tussen korting en het percentage waarde-ontwikkeling maximaal een factor 2 mag bedragen. Dit betekent dat bij een korting van 20% maximaal 40% van de waarde-ontwikkeling ten goede mag komen aan de corporatie.

Bij de tweede hoofdgroep (financieringsfaciliteiten) biedt de corporatie financieringsfaciliteiten (ook wel koopversnellers genoemd). Het uitgangspunt is dat de koper een deel van deze woning kan financieren met een zachte lening. Dit is (meestal) een aflossingsvrije lening waarover de koper geen of een lagere rente dan de marktrente betaalt. De voorwaarden voor het verstrekken van een zachte lening kunnen zo worden gekozen dat bij het inkomen passende woonlasten ontstaan. Het ministerie stelt echter dat activiteiten van corporaties gericht op het financieren van de woning niet zijn toegestaan. In de praktijk wordt de zachte lening uit een speciaal fonds verstrekt. Het beheer van het fonds ligt bij een externe instantie bijv. het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVN), Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) of bij een regulier verstrekker op de hypotheekmarkt. Dit fonds wordt gevuld door de verkopende partij die een deel van de verkoopopbrengst (het verschil tussen de werkelijke prijs en de prijs die passend zou zijn voor de doelgroep) hiervoor reserveert. Vanwege de terugkeer van afgeloste middelen in het fonds kan van een revolverend fonds worden gesproken. Er is echter geen zekerheid dat het systeem op de lange duur goed blijft werken. Het is denkbaar dat, als de marktprijzen blijven stijgen, de beschikbare lening op den duur onvoldoende is om het financieringstekort te overbruggen. [ENS; 2002, pag 15]

3.6.2 Koopgarant

Koopgarant is een moderne opvolger van MGE. De terugkoopgarantie is gebleven. De koper kan de woning in de loop der jaren terugverkopen aan de corporatie. De corporaties gebruiken een erfpachtconstructie om dit juridisch vast te leggen. Bij aankoop krijgt de koper een forse korting, die bij elke transactie weer wordt toegepast, zodat iedere Koopgarant-woning voor lagere inkomens beschikbaar blijft. De koper deelt voor minimaal de helft in de waardeontwikkeling en de berekening vindt plaats op basis van de principes van Fair Value. De corporaties stellen een eis aan het onderhoud en de reservering van geld hiervoor. [EKKE; 2004, pag 24]

3.6.3 Koop Goedkoop (grond niet bij koop)

Een aantal corporaties heeft een concept (Koop Goedkoop) ontwikkeld waarbij de woning voordeliger (20% - 30% lager dan normaal) te koop wordt aangeboden. Hierbij wordt het opstal verkocht en blijft de grond in eigendom van de corporatie en wordt in erfpacht aan de eigenaar van de woning uitgegeven. De eigenaar van de opstal betaalt het eerste jaar niets voor de erfpacht van de grond. Daarna stijgt het bedrag aan erfpacht ieder jaar met 10% (plus de jaarlijkse inflatiecorrectie). Na tien jaar betaalt de eigenaar het volle bedrag aan erfpacht. Het gaat hierbij om een variabel canon met het jaarlijkse inflatiecijfer als indexatie. De corporatie deelt niet in de waardeverhoging van het opstal, deze komt de eigenaar ten goede. Wel heeft de corporatie het eerste recht op terugkoop tegen marktwaarde, maar geen terugkoopplicht (voorkeursrecht). Bij vrije verkoop biedt de corporatie wederom de groeiregeling in de hoogte van de erfpachtsom aan de nieuwe koper aan. De koper heeft wel alle fiscale voordelen van koop ook over de af te dragen erfpachtsom. Voordeel voor de koper t.o.v. vrije verkoop is de lagere af te sluiten hypotheek. Voordeel voor de corporatie is het recht op terugkoop, waardoor de woningen eventueel in de toekomst opnieuw ingezet kunnen worden voor de volkshuisvesting.

3.6.4 Verzilverd wonen

Veel oudere particuliere woningbezitters zien op een bepaald moment in hun leven op tegen het onderhoud van huis en tuin. Via speciale servicearrangementen kan dit onderhoud en beheer worden overgenomen door woningcorporaties. Naast de fysieke last van het onderhoud zijn de financiën vaak een probleem voor oudere huiseigenaren. Ze zouden graag wat comfortabeler gaan leven, maar de AOW of hun pensioen staat dat niet toe. Hun vermogen zit in hun woning, maar verkoop betekent verhuizen en dat willen zij om uiteenlopende redenen niet altijd. Hiervoor ontwikkelde een aantal corporaties het concept "verzilverd wonen" voor huiseigenaren van 55 jaar en ouder. Hierbij wordt de woning verkocht aan de corporatie. De corporatie wordt eigenaar van de woning en verplicht zich contractueel tot;

- het bieden van gratis levenslang woonrecht aan de langstlevende partner;
- de woning kwalitatief goed te onderhouden.

De bewoner maakt hierdoor geen aanspraak op het schaarse goed van de seniorenwoning en kan in de vertrouwde woonomgeving blijven wonen. Hiermee wordt gelijk voldaan aan het langer zelfstandig laten wonen van ouderen hetgeen een doelstelling is van de Nederlandse overheid.

Er zijn verschillende opties mogelijk. Senioren verkopen voor de volle prijs en gaan vervolgens huren van de woningcorporatie. Of ze verkopen voor een lager bedrag (taxatiewaarde minus een leeftijdskorting), maar met een levenslang woonrecht en onderhoud aan de woning. De koopsom kan in één keer uit worden betaald of in jaarlijkse termijnen, gespreid over 15 jaar. Bij eerder overlijden van de partners wordt het restant uitgekeerd aan de nabestaanden. [TORE, 2004] Wil men de mogelijkheid openhouden om na verloop van tijd te verhuizen, dan wordt 80 procent van de vrije verkoopwaarde uitgekeerd en wordt voor het overige een huurprijs berekend. Is die te hoog in relatie tot het inkomen, dan kan een deel van de koopsom worden ingezet voor een levenslange uitkering (bijvoorbeeld door een lijfrente die de verkoper zelf kan afsluiten). [ZOET; 2002] Mocht er sprake zijn van achterstallig onderhoud en/of bestaande hypotheek, dan zullen de hiermee gepaard gaande kosten uiteraard in de koopsom in mindering worden gebracht.

3.6.5 Variokoop

Bij Variokoop kan de koper een onverdeeld aandeel in de woning kopen, terwijl hij het resterende deel van de woning huurt. Het onverdeelde aandeel kan variëren tussen 50 en 80 procent. Gedurende de bewoningsduur zou een bewoner een deel van de woning kunnen

bijkopen, of afstaan en voor dat betreffende deel weer huur gaan betalen. Deze flexibele opzet is vanwege bezwaren van het ministerie van financiën niet meer mogelijk. De bij de eerste koop gehanteerde eigendomsverhouding kan tussentijds niet meer gewijzigd worden. Het koopdeel wordt verkocht tegen marktwaarde. Omdat de corporatie deels (juridisch) eigenaar blijft van de woning, onderhoudt de corporatie de woning. Ook is bij deze vorm sprake van een aanbiedingsplicht van de bewoner of een terugkooprecht voor de corporatie. De bewoner is voor minimaal 50% eigenaar van de woning en neemt voor minimaal 50% deel in de waardeontwikkeling van de woning. [ENS; 2002, pag 20]

3.7 Stadsvernieuwing in Nederland

Nederland kent een rijke traditie van stads- en dorpsvernieuwing. In grote delen van de steden werd in de jaren zestig van de twintigste eeuw een slecht leefmilieu aangetroffen met woningen van slechte kwaliteit. Vooral de particuliere woningvoorraad stond er slecht voor, het eigendom van huisjesmelkers die met een paar woninkjes een aanvulling op hun salaris verdienden maar voor beheer en onderhoud geen reserveringen maakten. De maatschappelijke aandacht was tot op dat moment vooral naar productie uitgegaan, niet naar herstel. [CATE; 1998, pag 16] Vanaf die tijd zijn Nederlandse gemeenten begonnen met sloop, vervangende nieuwbouw en fysieke verbetering van woningen. In de jaren zestig van de twintigste eeuw werden daarvoor termen als krotopruijing en sanering gebruikt. Al snel kwam echter het besef dat voor de daadwerkelijke verbetering van de oude buurten meer nodig was dan alleen sloop en nieuwbouw. In de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw werd gesproken over 'stadsvernieuwing', waarbij op grotere schaal de kwaliteitsachterstand in de verkrotte vooroorlogse wijken werd aangepakt. [SIVB; 2000, pag 95] In het stadsvernieuwingsbeleid van de jaren tachtig van de vorige eeuw kwam dan ook meer aandacht voor de woonomgeving en sociaal-economische aspecten. Dit mondde uiteindelijk in 1985 uit in een Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing (WSDV). De bestaande subsidieregelingen werden gebundeld tot een Stadsvernieuwingsfonds. Sinds die tijd is er met steun van het Rijk (jaarlijks zo'n 453 miljoen euro) enorm geïnvesteerd in de stedelijke woningvoorraad. [VROM; 2002, pag 4]. In de praktijk werd het fonds vooral gebruikt door de gemeenten voor de aankoop van grond en woningen van particulieren. [VROM; 1997, pag 41] In de tweede helft van de jaren tachtig van de vorige eeuw kwam stedelijke vernieuwing in beeld, een begrip waarbij in eerste instantie het toevoegen van nieuwe, vaak economisch sterke, functies centraal stond. [SIVB; 2000, pag 95] Sinds het uitkomen van een nota in 1992 'Beleid voor stadsvernieuwing in de toekomst' (Belstato), is de visie van het Rijk dat gemeenten en woningeigenaren zelf de verantwoordelijkheid voor de stadsvernieuwing kunnen dragen en dus zonder rijkssteun. In 1995 is dit uitgangspunt weer herzien en doet de 'stedelijke vernieuwing' zijn intrede, met sinds 2000 een bijbehorend Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). De stedelijke vernieuwing richt zich niet zoals de traditionele stadsvernieuwing op het 'bouwen en verbeteren voor de buurt', maar op het "upgraden" of herstructureren van met name de naoorlogse wijken. Bij het herstructureren gaat het voornamelijk om het vergroten van de woningdifferentiatie door bijvoorbeeld het vervangen van slechte goedkope woningen door nieuwe duurdere woningen en het verkopen van huurwoningen. [VROM; 1997, pag 42] Met de lessen uit de geschiedenis van de stadsvernieuwing gaat de fysieke aanpak bij stedelijke vernieuwing nu gepaard met investeringen op sociaal en economisch gebied (integrale aanpak van het Grote Stedenbeleid (GSB) en de stedelijke vernieuwing). Stedelijke vernieuwing wordt momenteel als paraplu-begrip gebruikt, waaronder zowel het (klassieke) begrip stadsvernieuwing, het aanvankelijke begrip "stedelijke vernieuwing" als het opknappen van naoorlogse woonwijken ("herstructureren") een plaatsje hebben gekregen. [SIVB; 2000, pag 95]

In de hele geschiedenis van de stadsvernieuwing en stedelijke vernieuwing hebben de Nederlandse woningcorporaties een grote rol gespeeld. In de loop van ongeveer twintig jaar zijn alle rotte plekken in het stadsgezicht hersteld. De woningcorporaties hadden daarin het grootste

aandeel. Gemeenten konden voor de aankoop van woningen in slechte staat, in handen van particulieren, een beroep doen op het Stadsvernieuwingsfonds. De woningen werden vervolgens doorverkocht aan woningcorporaties, die ze verbeterden of sloopten en vervingen door nieuwbouw. Er werden krotten overgedragen aan corporaties, met de opdracht die op te knappen of te vervangen door kwalitatief goede woningen. [CATE; 1998, pag 17] Particuliere eigenaren kwamen ook direct in aanmerking voor het opknappen en verbeteren van hun woningbezit door gebruik te maken van verschillende specifieke subsidieregelingen en door bijdragen uit het stadsvernieuwingsfonds. Overheidsoptreden was sterk georiënteerd op aankopen, opknappen en gesubsidieerde woningverbetering. [SWA; 1999, pag 8]

3.8 Conclusies

Woningcorporaties hebben in Nederland een prominente rol gespeeld in de volkshuisvesting en het stadsherstel. Dit is mogelijk omdat zij zonder winstoogmerk opereren en als organisaties met een privaatrechtelijk karakter publieke taken verrichten. Niet onbelangrijk is het feit dat het voor corporaties relatief gemakkelijk en goedkoop is om kapitaal aan te trekken. De overheid heeft een hele belangrijke rol vervuld en er is via subsidies enorm veel gemeenschapsgeld geïnvesteerd in woningbouw. De overheid houdt toezicht, stuurt en (tot voor kort) financiert dit grotendeels.

Aan alle investeringen van corporaties ligt een inschatting van huuropbrengsten, onderhoudskosten en waardeontwikkeling van het vastgoed ten grondslag. Hierdoor is er een verwachting te geven van de exploitatielasten en opbrengsten.

Nederland heeft ook tijden gekend met krotten en gaten in de steden en dorpen. Particulier initiatief en investeringen boden hier geen soelaas. Ook hier heeft de overheid door subsidiering en sturing het voortouw genomen in het oplossen van de problemen. Bij dit stadsherstel is wederom een belangrijke rol voor de woningcorporaties weggelegd. De afgelopen decennia is er een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad in Nederland tot stand gebracht. Het accent van de huidige ingrepen in de woningvoorraad is lichtelijk verschoven van fysiek naar leefbaarheid.

Momenteel gaan woningcorporaties in Nederland een nieuwe fase in en zoeken naar nieuwe concepten. Zij worden daarin gedreven door vragen uit de markt (bijvoorbeeld 'verzilverd wonen'), het feit dat ze hun eigen inkomsten moeten genereren en door overheidsbeleid dat aanstuurt op het stimuleren van eigen woningbezit. Zij blijven daarbij ook groepen bedienen die onder de reguliere marktomstandigheden niet aan hun trekken komen. De 'nieuwe' concepten wijken af van de standaard verhouding verkoop en huur. Er worden tussenvormen ontwikkeld, waarbij particuliere eigenaar en corporatie risico's delen of door scheiding van eigendom van opstal en grond lasten worden verlicht.

4 Juridische kader en handhaving m.b.t. vastgoedontwikkeling en volkshuisvesting in Nederland

4.1 Inleiding

Suriname is een voormalige Nederlandse kolonie. Het bestuurlijk bestel en de wetgeving van voor de onafhankelijkheid vinden hun oorsprong in Nederland. Een deel van de wetgeving in Suriname is sindsdien ongewijzigd. In Nederland is die wetgeving soms doorontwikkeld bijvoorbeeld t.b.v. stadsherstel. Wetgeving en handhaving zijn in Nederland in sterke mate bepalend voor de ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en vastgoedontwikkeling. Het ontstaan van woningcorporaties in Nederland is tenslotte ook gebaseerd op veranderende wetgeving. In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de relevante wetgeving en handhaving in Nederland op het gebied van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en woningbouw.

In dit onderzoek wordt veelvuldig gesproken over eigendom van grond en opstal en andere rechten op gebruik van vastgoed. Het is daarom van belang om stil te staan bij de juridische basis van eigendom en andere rechten van gebruik van vastgoed. Het gaat dan om zakelijke rechten. In dit hoofdstuk wordt dit voor de Nederlandse situatie beschreven.

4.2 Wetgeving in Nederland

De aanpak voor de verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad in met name de grote steden in Nederland is een succes gebleken. Niet in de laatste plaats door de grote financiële bijdragen van het Rijk en de lokale overheden. De regelingen omtrent de financiële bijdragen (subsidiering) is in de wet vastgelegd. Naast de financiële mogelijkheden biedt de Nederlandse wetgeving voldoende ruimte tot een effectieve aanpak en werd de wet waarnodig aangepast. Hieronder wordt de relevante wetgeving met betrekking tot het handhaven en verbeteren van de woningkwaliteit beschreven.

4.2.1 Woningwet

De woningwet werd ruim honderd jaar geleden, in 1901, van kracht als instrument waarmee gemeenten wantoestanden op de woningmarkt konden voorkomen en opheffen. Dat gebeurt op een aantal verschillende manieren. De wet verplicht tot het houden aan een gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit. Voor elk bouwwerk is een bouwvergunning nodig, en zo'n vergunning wordt niet afgegeven als het ontwerp in strijd is met de bouwverordening of het Bouwbesluit. [CATE; 1998, pag 79] Verder moet het ontwerp voldoen aan het bestemmingsplan en de eisen van de welstandscommissie. Oorspronkelijk was de Woningwet een volkshuisvestingswet. De wet vormde de basis voor het toezicht van de overheid op de volkshuisvesting. Hieraan was, gelet op de slechte woontoestanden aan het einde van de 19^e eeuw, zeker behoefte. In de loop van de tijd is het karakter van de Woningwet echter verschoven van een volkshuisvestingswet naar een bouwwet. Niet langer staat centraal het verantwoord bouwen van woningen en het toezicht daarop door de overheid, maar het bouwen van bouwwerken in het algemeen. De Woningwet is per 1 oktober 1992 op het punt van de

bouw- en woontechnische regelgeving ingrijpend herzien. Aan deze herziening lag een tweetal argumenten ten grondslag. Ten eerste het streven naar vereenvoudiging en vermindering van regelgeving, ook wel samen te vatten onder de term deregulering (afschaffen van overbodige voorschriften in het bouwproces). In de wet is het dereguleringsargument vooral tot uitdrukking gekomen in de introductie van het Bouwbesluit. Ten tweede, decentralisatie van de volkshuisvesting. [SIVB; 2000, pag 127] De woningwet bepaalt dat het verboden is te bouwen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders. Voor een aantal bouwwerken geldt weliswaar enkel een meldingsplicht of deze zijn vrijgesteld (vrije bouwwerken), maar dan gaat het doorgaans om bouwactiviteiten van geringe omvang of kleinschalige vernieuwing of vervanging. Voor het verkrijgen van een bouwvergunning geldt de voorwaarde dat de bouw moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. De Woningwet bevat de regeling van de zogenaamde woonvergunning. Het vereisen van een woonvergunning beoogt het tegengaan van bewoning van volgens de normen van de bouwverordening daarvoor ongeschikte gebouwen. [SIVB; 2000, pag 94]

4.2.2 Bouwbesluit

Het bouwbesluit is een algemene maatregel van bestuur (AMVB) en gegrondvest op de Woningwet. Alle technische voorschriften voor het bouwen van bouwwerken en omtrent bestaande bouwwerken zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Stedenbouwkundige voorschriften, gebruiksvoorschriften en administratieve voorschriften zijn vastgelegd in de bouwverordening. De in het Bouwbesluit opgenomen technische voorschriften kunnen worden onderscheiden in woon- c.q. gebruikstechnische voorschriften en bouwtechnische voorschriften. De voorschriften in het Bouwbesluit zijn veelal prestatie-eisen.

4.2.3 Huisvestingswet

De Huisvestingswet bepaalt dat het verboden is woonruimte, die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening, daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie, zonder vergunning aan de bestemming te onttrekken, met andere woonruimte samen te voegen of van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten. [SIVB; 2000, pag 94]

4.2.4 Wet Ruimtelijke Ordening

Het ruimtelijk ordeningsrecht is uitermate belangrijk voor alles wat met bouwactiviteiten te maken heeft. Het omvat niet alleen de ruimtelijke ordening in de zin van bestemming van de ruimte voor de verschillende maatschappelijke doeleinden, maar ook de inrichting en het beheer. Het ruimtelijk bestuursrecht is bepalend voor de bestemming (het doel van het gebruik), inrichting (de feitelijke gesteldheid) en beheer (instandhouding en behoorlijk gebruik). [SIVB; 2000, pag 12] Het ruimtelijk ordeningsrecht is geregeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Op vier niveaus (rijk, provincie, regio en gemeente) is hierin de ruimtelijke planning geregeld. Op gemeentelijk niveau bestaan de structuur- en bestemmingsplannen. Wanneer we ruimtelijke ordening bekijken vanuit het perspectief van de bouwregulering is het duidelijk dat het accent valt op het gemeentelijk bestemmingsplan. Bestemmingsplannen zijn bindend voor zowel de burger als voor de overheid en tevens zijn de in de Woningwet geregelde bouwvergunning hieraan gekoppeld. Het bestemmingsplan geeft aan, waar wat gebouwd mag worden en de bouwvergunning, in combinatie met gemeentelijk bouwverordening en nu ook het Bouwbesluit, bepaalt mede het hoe. [SIVB; 2000, pag 18] De bevoegdheid tot het vaststellen van de ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau berust bij de gemeenteraad. De voorbereiding van deze plannen gebeurt door het college van Burgemeester en Wethouders. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door een gemeenteraad (democratisch gekozen). Gedeputeerde Staten hebben een toezichthoudende functie ter zake het bestemmingsplan. [SIVB; 2000, pag 69] Ruimtelijke ordening is derhalve een overheidsactiviteit, gericht op het

afwegen en coördineren van ruimtelijke ontwikkelingen, die uitmondt in het leggen van bestemmingen en het regelen van het grondgebruik. [SIVB; 2000, pag 59]

4.2.5 Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing

In deze wet wordt onder stads- en dorpsvernieuwing verstaan; 'de stelselmatige inspanning zowel op stedenbouwkundig als op sociaal, economisch, cultureel en milieuhygiënisch gebied, gericht op behoud, herstel, verbetering, herindeling of sanering van bebouwde gedeelten van het gemeentelijk grondgebied...' [SIVB; 2000, pag 98] Een gemeente kan voor een gebied een stadsvernieuwingsplan vaststellen dat strekt tot behoud, herstel, verbetering, herindeling of sanering van een gebied. Volgens de wet is een dergelijk plan gelijk gesteld aan een bestemmingsplan. Op grond van artikel 32 van deze wet is het voor de overheid mogelijk om gebouwen te laten moderniseren of vervangen door gelijksoortige bebouwing (moderniseringsaanwijzing). Zolang modernisering of vervanging niet heeft plaatsgevonden wordt het gebruik geacht af te wijken van het plan, en kan er dus bijvoorbeeld onteigening plaatsvinden. Ook kan het een grondslag zijn voor huurbeëindiging. De toepassing van dit artikel is gerechtvaardigd indien een grondige aanpak van de verbetering is vereist die uitstijgt boven het niveau van (groot) onderhoudswerkzaamheden. [SIVB; 2000, pag 101] Voor een gebied waarvoor een stadsvernieuwingsplan van kracht is zijn in de wet waarborgen opgenomen dat sloop ook daadwerkelijk wordt gevolgd door (her)bouw. Een sloopvergunning kan namelijk worden geweigerd als een bouwvergunning voor een bouwwerk in de plaats van het te slopen bouwwerk kan worden verleend, maar nog niet is aangevraagd. De garantie dat daadwerkelijk gebouwd zal gaan worden, wordt min of meer verzekerd doordat B en W de verlening van een bouwvergunning afhankelijk kunnen stellen van een bankgarantie ter hoogte van een vijfde van de (geschatte) bouwkosten. Ook kan in de vergunning een termijn (minimaal 12 weken) worden opgenomen waarbinnen met de daadwerkelijke bouw begonnen moet zijn. Indien deze termijn overschreden wordt, kunnen B en W het bedrag dat in de bankgarantie is gesteld aan hen doen uitbetalen en kan de bouwvergunning worden ingetrokken. Eventueel kan onteigend worden. [SIVB; 2000, pag 103]

4.2.6 Kadasterwet

Het kadastraal recht is gericht op de rechtszekerheid en de informatievoorziening betreffende vastgoed. [SIVB; 2000, pag 24] In ons bestek gaat het om grond en de daarop te stellen gebouwen, die behoren tot de registergoederen. Registergoederen zijn goederen, welke worden overgedragen of gevestigd door inschrijving van een notariële akte in daartoe bestemde openbare registers (onroerend-goedregisters). [SIVB; 2000, pag 226] Dit is geregeld in de Kadasterwet. De Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare registers beheert een verzameling van kaarten en registers die samen het gehele Nederlandse grondgebied met betrekking tot onroerende zaken weergeven. Bij deze Dienst wordt alle administratie bijgehouden met betrekking tot onroerend goed. Hier is dus na te gaan, waar grenzen van een perceel liggen, wie eigenaar is, of het onroerend goed bezwaard is met een hypotheek etc. Het Nederlandse Kadaster is inmiddels digitaal te raadplegen.

4.3 Handhaving in Nederland

Voor de handhaving van de kwaliteit van de gebouwde omgeving in Nederland bestaan een aantal diensten en middelen, waaronder;

4.3.1 Bouw- en Woningtoezicht

Het gemeentebestuur voorziet in gemeentelijk bouw- en woningtoezicht. Veel gemeente hebben hier een afzonderlijke Dienst voor. De Dienst ziet toe op naleving van de aan de uitvoering van bouwactiviteiten gestelde voorwaarden.

4.3.2 Aanschrijven

De gemeentelijke plicht om toe te zien op de kwaliteit van de woningvoorraad is in de Woningwet neergelegd. Als handhavinginstrument biedt deze wet de mogelijkheid om eigenaren aan te schrijven tot het aanbrengen van noodzakelijke voorzieningen. Dit aanschrijvingsinstrument werd in de jaren tachtig van de vorige eeuw veel ingezet en leidde of tot de verkoop aan gemeenten en corporaties of tot het aanvragen van subsidie voor woningverbetering. [SWA; 1999, pag 8] Ter handhaving van de technische voorschriften hebben Burgemeester en Wethouder een tweetal aanschrijvingsbevoegdheden tot hun beschikking. De eerste is de aanschrijving tot het treffen van voorzieningen wegens strijd met Bouwbesluit of wanneer het bouwwerk uit andere hoofde noodzakelijke voorzieningen behoeft. Het gaat dan om gebreken die weliswaar niet in de strijd zijn met het Bouwbesluit, maar toch uit volkshuisvestingsoogpunt door middel van een aanschrijving ongedaan moeten worden gemaakt. [SIVB; 2000, pag 128] De andere aanschrijvingsbevoegdheid is die tot het aanbrengen van verbeteringen. Het gaat dan om verbeteringen die betrekking hebben op de meest elementaire voorzieningen die in een woning aanwezig moeten zijn, zoals binnen de woning bereikbare bad- en toiletruimte. Degene tot wie de aanschrijving is gericht (eigenaar) is verplicht daaraan te voldoen. Verder geldt het zogenaamde 'lonendheids criterium' waarbij de kosten verbonden aan de uitvoering van een aanschrijving in redelijke verhouding moeten staan tot de daarvan te verwachten opbrengsten. [SIVB, 2000, pag 129]

De Woningwet kent verschillende artikelen die grond bieden om aan te schrijven:

- Artikel 14: heeft geen betrekking op het aanbrengen van verbeteringen, maar slechts op het treffen van voorzieningen waarmee onderhoudsachterstanden worden opgeheven. Een aanschrijving op grond van dit artikel kan worden uitgevaardigd zonder dat er subsidie wordt verstrekt.
- Artikel 15: heeft betrekking op de aanschrijving tot het aanbrengen van verbeteringen in de woning, indien de woning uit het oogpunt van woongerief niet aan de eisen van de tijd voldoet.
- Artikel 19: mogelijkheid tot aanschrijven wanneer het uiterlijk van een woning in ernstige mate strijdig is met de redelijke eisen van welstand. [SWA; 1999, pag 12]

Als een aanschrijving niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd, kan de gemeente toepassing van bestuursdwang aanzeggen. Bestuursdwang omvat het op kosten van de overtreder optreden tegen hetgeen in strijd is of wordt gedaan, gehouden of nagelaten met een bij of krachtens enig wettelijk voorschrift gestelde verplichting. Indien de eigenaar in gebreke blijft de gebreken aan de woning te herstellen, kan dit door de gemeente geschieden. Dit wordt 'Uitvoering van Gemeenteweg' genoemd. Sinds 1994 bepaalt een artikel in de gemeentewet dat gemeente de bevoegdheid hebben tot het opleggen van een dwangsom. Dit artikel maakt het mogelijk de overtreder een dwangsom op te leggen. Daarmee is een alternatief geïntroduceerd voor het ingrijpende middel van bestuursdwang. De bestuursdwang valt namelijk onder de Algemene Wet Bestuursrecht (AWB) en hiertegen bestaan rechtsbeschermingsmogelijkheden voor de overtreder, zoals bezwaar, beroep en een verzoek om voorlopige voorziening. [SWA; 1999, pag 13] Dit maakt dat in de praktijk de bestuursdwang niet veelvuldig wordt toegepast omdat gemeenten vrezen voor langdurige en kostbare juridische procedures.

4.3.3 Onbewoonbaar verklaren

Weigert de aangeschrevene tot actie over te gaan dan kan de gemeentelijke overheid een woning onbewoonbaar verklaren. Dit kan indien de woning ongeschikt is voor bewoning en door het treffen van voorzieningen niet alsnog in bewoonbare staat kan worden gebracht of wanneer aan een aanschrijving tot het treffen van voorzieningen niet is voldaan en er geen bestuursdwang wordt toegepast. De onbewoonbaarverklaring gaat gepaard met een bevel tot ontruiming van de woning. Wordt door de eigenaar of de bewoner geen gevolg gegeven aan dit bevel dan dienen B en W onverwijlde ontruiming van de woning te gelasten [SIVB; 2000, pag 129]

4.3.4 Onteigenen

Voor het besluiten tot onteigening en aankoop van gronden en het laten gelden van het voorkeursrecht (zie hieronder) is de gemeenteraad verantwoordelijk. In de praktijk besluiten Burgemeester en Wethouder tot aankoop en vragen vervolgens bekrachtiging van dit besluit aan de gemeenteraad. Onteigeningswetgeving is onderdeel van ketenwetgeving. Een onteigeningsprocedure kan slecht plaatsvinden als de bestemming is vastgelegd in een bestemmingsplan (wet op ruimtelijke ordening)

4.3.5 Voorkeursrecht

Deze wet schept de mogelijkheid voor gemeenten om alvast voordat het aan onteigening toe is, een voorkeursrecht te vestigen op bepaalde daartoe aangewezen gronden. Deze wet verplicht eigenaren bij verkoop het eerst aan de gemeente aan te bieden.

4.3.6 Bouwplicht

Bouwterreinen worden van gemeentewege in eigendom of erfpacht uitgegeven. In beide gevallen onder oplegging van een bouwplicht. [SIVB; 2000, pag 10]

4.4 Zakelijke rechten

In dit onderzoek wordt veelvuldig gesproken over eigendom van grond en opstal en andere rechten op gebruik van vastgoed. Het is daarom van belang om stil te staan bij de juridische basis hiervoor.

4.4.1 Eigendom

Eigendom is een zogenaamd zakelijk recht. Eigendom is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben (art 1 lid 1 BW). Het eigendomsrecht is een volledig recht, dat wil zeggen dat de eigenaar in principe vrij is met de zaak te doen wat hij wil, maar hij mag geen inbreuk op het recht van een ander maken, zijn eigendomsrecht niet misbruiken en niet in conflict geraken met wettelijke voorschriften. [WEUS; 2002, pag 54] De eigenaar is de enige die het object mag gebruiken en daarover kan en mag beschikken. [SIVB; 2000, pag 228] Uiteraard kan hij het gebruik van het object aan een ander verschaffen bijvoorbeeld door verhuur, of verpachting in het verbintenisrecht of door het vestigen van andere zakelijke rechten zoals recht van vruchtgebruik, recht van opstal of recht van erfpacht.

4.4.2 Natrekking

Natrekking wil zeggen dat, voor zover de wet niet anders bepaalt, de eigenaar van de onroerende zaak ook eigenaar is van al haar bestanddelen (art 5:3 BW, pag 353). De natrekkingsregel is onverbiddelijk, dat wil zeggen er kan niet bij overeenkomst van worden afgeweken. Vertaald voor onroerende goederen betekent dit dat al wat met een onroerende zaak verenigd is of wordt, door natrekking eigendom wordt van de eigenaar van die hoofdzaak. Als hoofdzaak is aan te merken de zaak waarvan de waarde die van de andere zaak aanmerkelijk overtreft of die volgens verkeersopvatting als zodanig wordt beschouwd. (art. 5:14 lid 3 BW). In de meeste gevallen wordt 'de grond' als hoofdzaak gezien. Volgens art. 5:20 BW omvat het eigendom van de grond onder andere gebouwen en werken, die duurzaam met de grond verenigd zijn hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken, voor zover ze geen bestanddeel zijn van een ander onroerende zaak. Dus wat men ook afspreekt, is een zaak zodanig met een onroerende hoofdzaak verbonden dat ze zonder beschadiging niet is los te halen, of is een zaak duurzaam met een onroerende hoofdzaak verbonden, of hoort een zaak volgens verkeersopvatting bij een onroerende hoofdzaak, dan wordt zij door natrekking eigendom van de eigenaar van de hoofdzaak. [WEUS; 2002, pag 55]

4.4.3 Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een onroerende zaak te houden en te gebruiken. Ook heeft de erfpachter, recht op de vruchten van de zaak en recht de gehele zaak of een deel daarvan aan een ander over te dragen en het met een hypotheek of andere zakelijke rechten te belasten. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom – de canon – te betalen. De duur van de erfpacht kan bepaald of onbepaald zijn. Ook erfpacht welke voor een bepaalde duur is aangegaan, eindigt meestal niet door het verstrijken van de tijd. De wet voorziet de mogelijkheid dat het recht daarna nog voor onbepaalde tijd blijft doorlopen. [SIVB; 2000, pag 231] In de praktijk heeft de erfpacht een voortdurend karakter. Dat ligt ook voor de hand, omdat zij een basis moet zijn voor langlopende investeringen, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. [SIVB; 2000, pag 232]

4.4.4 Opstalrecht

Het recht van opstal is een beperkt zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen (art. 5:101 lid 1 BW). Het doel van het opstalrecht is gelegen in het doorbreken van het goederenrechtelijke beginsel van natrekking. In afwijking van de regel dat de eigenaar van de grond tevens eigenaar is van de daarmee (duurzaam) verenigde gebouwen, wordt met het recht van opstal bewerkstelligd dat deze gebouwen in eigendom toebehoren aan de opstaller. [WEUS; 2002, pag 55] Het recht van opstal leidt dus tot een horizontale scheiding van grond en opstal. Een opstalrecht kan gevestigd worden voor een bepaalde tijd of voor altijd. Het is noodzakelijk dat het opstalrecht óf wordt gekoppeld aan een ander gebruiksrecht (bijv huur of erfpacht) óf dat aan het opstalrecht een zodanig gebruiksrecht van de grond wordt verbonden als nodig voor het uitoefenen van de uit de opstal voortvloeiende eigendomsrechten op de daaronder begrepen gebouwen. [WEUS; 2002, pag 56] Het opstalrecht kan zowel gevestigd worden vóórdat met de bouw begonnen wordt (in dat geval krijgt de opstalhouder de bevoegdheid om op andermans grond een gebouw te bouwen dat zijn eigendom wordt) als wanneer er reeds een gebouw staat. In dit laatste geval is er meestal sprake van de verkoop en levering aan de opstalhouder van een gebouw, zonder de daarbij behorende grond. Dit onderscheid is voornamelijk van belang voor de vergoeding, die de grondeigenaar moet betalen bij het einde van een tijdelijk opstalrecht. Heeft de opstalhouder het gebouw zelf gefinancierd, dan ligt een vergoeding zeker voor de hand bij beëindiging van het opstalrecht. Indien het een door de opstalhouder gestichte woning betreft is zo'n vergoeding in beginsel verplicht. Meestal worden aan een opstalrecht zogenaamde opstalvoorwaarden verbonden; dat zijn de regels die gelden voor de verhouding

tussen de grondeigenaar en de opstalhouder en voor de relatie van de opstalhouder tot de opstal en tot de grond. Opstalrecht loopt in de wet grotendeels parallel aan de regeling voor erfpacht. Het enige essentiële verschil tussen beide rechtsvormen is, dat uitsluitend bij opstalrecht er een scheiding bestaat tussen opstal en grond. Dit is bij grote objecten, die niet eenvoudig kunnen worden verwijderd nogal theoretisch: van belang is dan de vergoeding van de waarde. [SIVB; 2000, pag 240]

4.4.5 Recht van vruchtgebruik

Vruchtgebruik is een zakelijk recht, om goederen die aan een ander toebehoren, te gebruiken en daarvan de vruchten te trekken. Het kan niet langer bestaan dan het leven van de vruchtgebruiker of in geval van een rechtspersoon door ontbinding van de rechtspersoon en in ieder geval na verloop van dertig jaar na de dag van vestiging. [ASSE; 1983, pag 392] Door de beperkte duur van dit recht is het verder niet relevant voor dit onderzoek.

4.5 Gronduitgifte

Meer dan in enig ander westers land werd door gemeenten een actief grondbeleid gevoerd met als centrale doelstelling de sociale woningbouw. Sociale woningbouw kan krachtens de Woningwet alleen door woningcorporaties of de gemeente zelf ter hand worden genomen. [SIVB; 2000, pag 176] De uitgifte van (bouwrijpe) grond door gemeenten kan in verschillende vormen geschieden; in eigendom, erfpacht of huur. De laatste vorm komt het minste voor, omdat huur geen goede basis is voor particuliere investeringen. In een beperkt aantal grote en middelgrote steden, gebruikt de overheid vaak erfpacht als uitgiftevorm mede voor het voeren van stedelijk beheer. Slechts een klein aantal gemeenten, waaronder de grote steden, heeft een uitsluitende voorkeur voor erfpacht, vaak ook om politieke redenen. De keuze van een bepaalde vorm van gronduitgifte is gebaseerd op financiële als gebruiks- en beschikkingsaspecten. Het gaat dan globaal om de invloed die de gemeente al dan niet blijvend kan laten gelden op bestemming, inrichting, beheer, beschikking en belasting van het onroerend goed. Zowel in de verkoop- als in de erfpachtovereenkomst zal een bouwplicht worden opgelegd. Een permanente invloed op beheer en beschikking en een blijvend aandeel in de waardeontwikkeling van onroerend goed (via een variabele canon) kan beter via erfpachts- dan via verkoopvoorwaarden. Bij verkoop kan hooguit sprake van een kettingbeding zijn. Bij erfpachtvoorwaarden kan men de erfpachter binden aan gebruiks- onderhouds- en herbouwplichten, ook bij overdracht en het vereisen van toestemming van bestemmingsverandering en beheer. [SIVB; 2000, pag 219]

Een gemeente zal ondermeer kiezen voor uitgifte in eigendom omdat dit de beste manier is om de gedane investeringen zo spoedig mogelijk terug te verkrijgen namelijk door het direct betaald krijgen van de koopsom bij de levering van de grond. Een andere mogelijkheid is het af laten kopen van de canon.

4.6 Conclusies

De Woningwet is heel belangrijk geweest voor de volkshuisvesting in Nederland. De wet op stads- en dorpsvernieuwing is belangrijk geweest voor het stadsherstel in Nederland. In het algemeen is in Nederland ruimtelijke ordening en vastgoedontwikkeling een sterk gereguleerde sector door vergaande wet- en regelgeving in combinatie met een uitgebreid handhavingapparaat. Zo kent de Nederlandse wetgeving een Woningwet, Bouwbesluit, Huisvestingswet, Wet Ruimtelijke Ordening, Wet op Stads- en dorpsvernieuwing en Kadasterwet. Verder zijn er verschillende diensten en middelen om de kwaliteit van de

woningvoorraad te handhaven. Er bestaat in veel gemeenten een Dienst Bouw en Woningtoezicht en door middel van aanschrijvingsinstrumenten, het onbewoonbaar verklaren, onteigenen, voorkeursrecht en de bouwplicht, kunnen onwenselijke situaties (zoals die zich in Paramaribo voordoen) worden voorkomen.

De wetgeving is in Nederland steeds geëvolueerd en bood een handreiking voor het oplossen van problemen.

Door een sterk sturende overheid en grote overheidsinvesteringen is een aantal problemen op het gebied van stedelijke ontwikkeling het hoofd geboden. Door vernieuwingen in de wetgeving werd rekening gehouden met de maatschappelijke ontwikkelingen. Veel van de handhavinginstrumenten zijn mogelijk omdat de overheid geld heeft om schadeloosstellingen uit te keren en zo betrokkenen financieel te compenseren.

Ook met gronduitgiftebeleid en door het uitgeven van grond in erfpacht heeft de overheid een sterke invloed.

Eigendom is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak (en dus op vastgoed) kan hebben. In algemene zin is een eigenaar van grond ook eigenaar van de opstal (als de grond meer waarde heeft dan het opstal). Dit komt door het natrekkingsbeginsel. Met opstalrecht doorbreek je dit natrekkingsbeginsel en kun je eigendom van grond en opstal horizontaal scheiden. Erfpacht en opstalrecht zijn zakelijk rechten waarmee het mogelijk is om op grond die niet in eigendom is duurzame investeringen te doen en de grond te gebruiken als ware het in eigendom.

5 Suriname

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt Suriname in beeld gebracht. De verhouding met Nederland heeft een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van Suriname en dat heeft ook op het gebied van de volkshuisvesting zijn weerslag gekregen. Vandaar dat ook stil wordt gestaan bij de relatie met Nederland. Hoewel de wetgeving grotendeels zijn oorsprong vindt in Nederland is die zoals eerder aangegeven in Nederland verder doorontwikkeld. Aangezien alle mogelijke concepten voor vastgoedontwikkeling moeten passen in het Surinaamse juridisch kader, wordt in dit hoofdstuk specifiek gekeken naar de wetgeving, praktijk en handhaving in Suriname.

5.2 Suriname algemeen

Suriname is een land met relatief weinig inwoners (431.000 schatting juli 2000). Geen land telt echter inwoners van zoveel verschillende oorsprongen als Suriname. De ontdekking van het land door Europese mogendheden en de daaropvolgende kolonisatie en slavernij bracht bevolkingsgroepen uit vrijwel alle delen van de wereld bij elkaar. [SNIJ; 2000, pag 25] De etnische bevolkingsgroepen zijn de Hindostanen 37%, Creolen 31%, Javanen 15%, Boslandbewoners 10%, Indianen 2%, Chinezen 2%, blanken 1% en anderen 2%. [SNIJ; 2000, pag 76]

5.3 Ontwikkelingssamenwerking/relatie Nederland, sectorstudie

Nederland en Suriname hebben al 300 jaar een intensieve relatie met elkaar. Tot 1975 viel Suriname onder koloniaal Nederlands bestuur. Bij de onafhankelijkheid in 1975 zijn Nederland en Suriname financiële regelingen overeen gekomen (waaronder het vrijkomen van zogenaamde verdragsmiddelen, ontwikkelingshulp en kwijtschelding van schuld). Nederland ging uit van een 10 tot 15 jarige ontwikkelingsrelatie ten behoeve van de besteding van deze middelen. Het proces van dekolonisatie bleek moeilijker dan verwacht. De besteding van de verdragsmiddelen is, om politiek redenen, meerdere keren opgeschort c.q. gestaakt. [CEAS; 2003, pag 10] In 1980 nam het leger onder leiding van Desi Bouterse de macht over in Suriname. Naar aanleiding van politieke moorden in december 1983, schortte Nederland als represaille een aantal verdragen op, waaronder het verdrag omtrent de ontwikkelingssamenwerking. De beoogde periode van 10-15 jaar zou daardoor gaan uitlopen. [ECOR-1; 2003, pag 8] In 1984 en 1985 vinden wel enkele politieke ontmoetingen plaats tussen Nederland en Suriname, maar er is geen sprake van herstel van de structurele relatie. In 1986 beginnen de spanningen tussen het Nationale Leger en het Junglecommando, die uiteindelijk leidde tot een burgeroorlog die tot 1991 duurde. Buiten de verdragsmiddelen om wordt in deze periode noodhulp gegeven. Na de zogenoemde telefooncoup in december 1990 schort Nederland wederom de ontwikkelingssamenwerking op. Ook in de periode van 1991 tot 2000 blijft de relatie met Nederland moeizaam verlopen. De relatie tussen Nederland en Suriname is beladen, zeker ook door de ontwikkelingen na de militaire staatsgreep.

De Surinaamse huisvesting voor lagere en middeninkomens is steeds vrij sterk afhankelijk geweest van financiering met Nederlandse verdragsmiddelen. Sinds medio jaren tachtig van de vorige eeuw is de woningproductie voor de lage en middeninkomens steeds verder gedaald. [ECOR-1; 2003, pag 2] Er is sinds 1982 nagenoeg geen externe financiële ondersteuning voor volkshuisvestingsprojecten beschikbaar geweest. [ECOR-5; 2003, pag 10]

In 2000 is met de komst van de nieuwe regering van president Venetiaan, na een moeizame periode, de ontwikkelingsrelatie tussen de Nederlandse en Surinaamse overheid hersteld. Bij deze hervatting van de ontwikkelingssamenwerking zijn afspraken gemaakt om, net als bij andere landen waar Nederland een ontwikkelingsrelatie mee onderhoudt, uit te gaan van een sectorale benadering. Huisvesting is één van de zes overeengekomen sectoren die zullen worden ondersteund vanuit Nederland. Ook het vrijkomen van de historische erfenis, de zogenaamde “verdragsmiddelen” zal worden gekoppeld aan de sectorale ondersteuning. Met oog op deze sectorondersteuning is er een uitgebreide sectorstudie “Meerjarenprogramma voor de sector huisvesting in Suriname” verricht. In mei 2003 zijn de resultaten van deze studie vrijgekomen en zijn de uitkomsten en aanbevelingen onderschreven door de Surinaamse en Nederlandse overheid.

5.3.1 Stedenband Amsterdam

De gemeente Amsterdam gaat zich de komende jaren in het kader van Internationale Samenwerking meer richten op landen van herkomst van grote groepen Amsterdammers. In een samenwerkingsovereenkomst met de Surinaamse overheid zijn een aantal gebieden voor samenwerking genoemd waaronder woningbouw.

5.4 Overheid

Suriname kent een groot inefficiënt overheidsapparaat. De overheid biedt werkgelegenheid aan 60% van de bevolking. [AARS; 2003, pag 17] Menig ambtenaar staat ten onrechte op de loonlijst. Een ambtenarensalaris is vaak onvoldoende om de maand door te komen, waardoor duizenden ambtenaren bijkussen. Veel ambtenaren verschijnen niet of nauwelijks op kantoor voor hun reguliere baan. Deze spookambtenaren vormen een enorme belasting voor de staatskas. Geschat wordt dat eenderde van de ambtenaren tot de categorie spookambtenaren behoort. [SNIJ; 2000, pag 48] Sinds de onafhankelijkheid heeft de sanering van het omvangrijke overheidsapparaat op de agenda gestaan van de opeenvolgende regeringen, maar niemand heeft het aangedurfd deze impopulaire maatregelen te nemen en duizenden ‘landsdienaren’ op straat te zetten. [SNIJ; 2000, pag 47]

5.4.1 Politiek en wetgeving

De politiek speelt in Suriname een grote rol in huisvesting. Dit komt met name doordat het grootste gedeelte van de grond in eigendom toebehoort aan de Staat. De regering heeft de bevoegdheid om grond uit te geven aan de burgers. Het is dezelfde regering die onder andere aangeeft hoe de grond moet worden uitgegeven, wat het gebruik van de grond moet zijn en hoe de grond moet worden geregistreerd. [SOER; 2003, pag 7] De uitgifte van grond en woningbouw is door de jaren heen een politiek gevoelige kwestie gebleken. Er is een politieke cultuur ontstaan waarin elke Minister belooft meer woningen te bouwen dan zijn voorganger heeft gedaan. [RUIJG; 2002, pag 11] De achtereenvolgende regeringen hebben – niet zelden tijdens verkiezingstijd – enige duizenden bouw kavels uitgegeven. [CAES; 2003, pag 8] In het totaal zijn er zes ministeries betrokken bij de huisvestingssector. De sector is versnipperd en een beleidsmatige samenwerking tussen de ministeries is er niet. [RUIJG; 2002, pag 11] De verdeling van de voor de huisvestingssector relevante beleidsformulering en beleidsuitvoering

over een aantal departementen leidt in de praktijk tot coördinatie- en afstemmingsproblemen. Deze constatering bestaat in ieder geval al sinds 1992, toen de Identificatiecommissie Huisvesting Suriname als knelpunt in de uitvoering van het huisvestingsbeleid identificeerde; een onduidelijke taakafbakening en gebrek aan coördinatie. [ECOR-1; 2003, pag 6]

Ministerie PLOS	Ministerie SoZaVo	Ministerie Natuurlijke hulpbronnen	Ministerie Openbare werken	Ministerie Regionale ontwikkeling	Ministerie Volksgezond- heid
Coördinatie Internationale Samenwerking	Zorg en bevordering huisvesting	Gronduitgifte	Infrastructuur	Regionale ontwikkeling	Milieubescher- ming
Plan- financiering	Kredietwezen t.b.v. sociale en zelfbouw incl. grondaanvraag	Kadaster	Bouw van volkswoningen	Civieltechnische voorzieningen buiten Paramaribo	Toezicht op water- en luchtvervuiling
	Beheer en toewijzing volkswoningen	Toezicht en controle op grondgebruik	Waterbeheersing af- en ontwatering, vuilophaal	Districtsbestuur	
	Centrale registratie woningzoekenden			Verbetering woon- en leefklimaat	
			Toezicht na- leving bouwvoor- schriften		

Rechtstreeks overgenomen uit deel 1 van sectorstudie [ECOR-1; 2003, pag 5]

Inmiddels wordt een andere, meer afstandelijke betrokkenheid van de overheid nagestreefd. De herdefiniëring van de rol van de overheid past binnen het grotere geheel van de Public Sector Reform. Er moet een meer evenwichtige betrokkenheid gaan ontstaan van de overheid, marktpartijen en maatschappelijk middenveld bij de sector volkshuisvesting. Faciliterende en voorwaardenscheppende maatregelen zullen de nieuwe rol van de overheid moeten kenmerken, terwijl gelijktijdig de zelfredzaamheid, creativiteit en eigen inbreng van woningzoekenden moet worden gestimuleerd. [ECOR-5; 2003, pag 12]

5.5 Wetgeving

Doordat Suriname tot 1975 deel uitmaakte van het Koninkrijk der Nederlanden is de Nederlandse wet- en regelgeving ook in sterke mate van invloed geweest op de Surinaamse wet- en regelgeving, ook wat betreft de sector huisvesting. Zo is een deel van de relevante wet- en regelgeving voor de sector huisvesting vergelijkbaar met Nederland. De wijzigingen in de Nederlandse wetgeving na 1975 en het ontstaan van nieuwe wetten specifiek gericht op de Nederlandse situatie bijvoorbeeld de Wet op Stads- en Dorpsvernieuwing ten behoeve van stadsherstel zijn niet overgenomen in Suriname. Ook kent Suriname geen Woningwet zoals die in Nederland.

5.5.1 Grondwet

De grondwet van de Republiek Suriname schrijft in artikel 49; "Bij wet wordt een huisvestingsplan vastgesteld, gericht op het in voldoende mate voorzien in betaalbare woningen en staatscontrole op de aanwending van onroerend goed voor de volkshuisvesting." [RUIJG; 2002, bijl 2] Voor zover bekend bestaat een dergelijk huisvestingsplan niet. Momenteel bestaan wel al de contouren van een Masterplan Volkshuisvesting dat is gericht op een jaarproductie van 2.000 woningen. [ECOR-1; 2003, pag 49]

5.5.2 Ruimtelijke Ordening

De ruimtelijke ordening van Suriname kent een wettelijke basis in de zogenoemde Stedenbouwkundige wet 1972 en de Planwet 1973. Eerstgenoemde wet is van kracht voor het district Paramaribo en de Planwet geldt voor de rest van Suriname. In deze wetten is het maken van structuurplannen en bestemmingsplannen geregeld. In 1972 is een concept structuurplan opgesteld, maar dat is nooit wettelijk vastgesteld. Het wettelijke kader is dus wel aanwezig, maar feitelijk functioneert de ruimtelijke wetgeving niet. Ruimtelijke ordening vindt in Suriname plaats via de aanleg van wegen, via de goedkeuring van verkavelingsplannen door het ministerie van Openbare Werken en via uitgifte van gronden door het ministerie van Natuurlijke Hulpbronnen. De toetsing die plaatsvindt door een verplichte vergunningsaanvraag draagt bij aan de bestemmingsregulering. De noodzaak van een functionerende ruimtelijke ordening en een planologisch toetsingskader wordt wel al lange tijd erkend. De Identificatiecommissie Huisvesting Suriname signaleerde in 1992 al dit probleem. [ECOR-1; 2003, pag 21]

5.5.3 Onteigeningswet

De mogelijkheid tot onteigening is geregeld bij wet van 15 februari 1904. Onteigening kan alleen plaatshebben wanneer bij wet is verklaard dat het algemeen nut dit vordert. In bepaalde gevallen volstaat een verklaring bij besluit van de President die daarvoor de Staatsraad gehoord moet hebben. Voor zover bekend, wordt de onteigeningswet niet of nauwelijks toegepast. [ECOR-1; 2003, pag 49] Op de verschillende mogelijkheden om de titel op overheidsgrond en allodiaal eigendom te doen vervallen wordt in dit hoofdstuk bij zakelijk rechten (paragraaf 5.6) teruggekomen.

5.5.4 Kadasterwet en project GLIS

In 1979 heeft de overheid getracht een kadaster op te zetten. Om een kadaster goed te laten functioneren en in stand te houden, moeten er bij wet regels worden vastgesteld die worden vervat in een kadasterwet. Tijdens het kadasterproject van 1979 is er een kadasterwet geschreven, die echter nooit is aangenomen en bekrachtigd. Het project werd in 1982 wegens politieke redenen stopgezet. In 1996 is er weer een poging gedaan om een kadasterproject op te zetten, maar deze is ook weer wegens politieke redenen mislukt. [SOER; 2003, pag 7] De afdeling Kadaster is opgericht in 1980 om aan de toentertijd gestarte kadastreringsoperatie vorm te geven. Er wordt nauwelijks uitvoering gegeven aan het oorspronkelijk bedoelde takenpakket. Er werken tegenwoordig nog drie mensen op deze afdeling. [SOER; 2003, pag 13] Voor de uitvoering van een goed grondbeleid is het van belang dat er een goed grondregistratiesysteem wordt opgezet, zodat de juiste en actuele gegevens over de grond en het land beschikbaar zijn. De Surinaamse overheid heeft daarom een project opgezet voor de invoering van een modern Grondregistratie en Land Informatie Systeem (GLIS). [SOER; 2003, pag 3] GLIS is een grootschalig project waarbij alle bestaande informatie (uit bijv registers, hypotheekkantoor, Domeinkantoor, Luchtkartering etc.) met betrekking tot grond in Suriname wordt gecombineerd en gedigitaliseerd. Dit moet in 2008 tot een complete databank leiden waarbij alle informatie omtrent grondeigendom, gebruik en rechthebbenden toegankelijk is. Waar deze informatie momenteel ontbreekt of niet eenduidig is zal ter plaatse onderzoek worden verricht. In GLIS

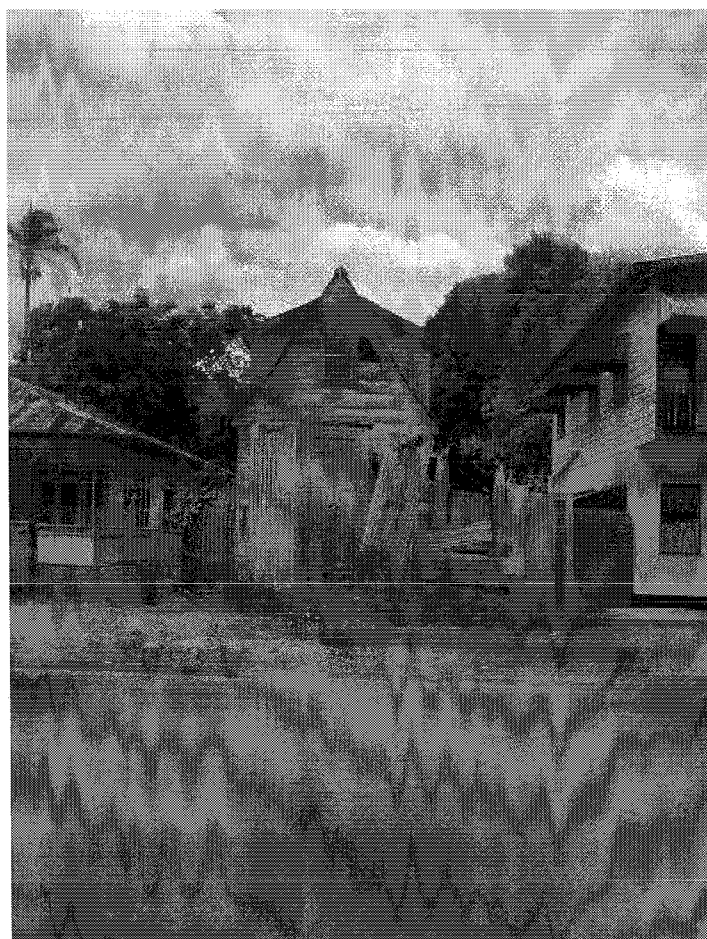
wordt ook opgenomen of grond onbebouwd of bebouwd is en de gebruikstoestand. (bron interview met Dhr. Schalkwijk, Project Director GLIS, gehouden op 13 april 2004) Momenteel is naast GLIS een werkgroep juristen bezig met de ontwikkeling van een kadasterwet.

5.5.5 Grondbeleid

Zoals al eerder aangegeven is bijna alle grond in Suriname eigendom van de Staat. Er zijn verschillende titels waarop deze zogenaamde domeingrond kan worden uitgegeven. Verderop in dit hoofdstuk staan deze beschreven. Het uitgeven van domeingrond is geregeld in het Decreet Beginselen Grondbeleid en het Decreet uitgifte Domeingrond (Staatsbesluit 1982m resp. nr 10 en 11) [RUIJG; 2002, bijl 2]. Volgens de wet heeft; "Iedere Surinamer, die tevens in Suriname woonplaats heeft het recht een stuk domeingrond onder een zakelijke titel te verkrijgen." [SB-1; 1982, pag 5] Meer hierover in paragraaf 5.6 Zakelijke rechten. Er bestaat ontevredenheid over de ondoorzichtigheid van de toewijzingsprocedure, waarbij veelal onduidelijk is of de eerste aanvrager dan wel een volgende de grond krijgt toegewezen. [ECOR-1;2003, pag 48]

5.5.6 Bouwvoorschriften

In de landsverordening van 6 april 1956 zijn de bouwvoorschriften vastgesteld. De landsverordening bevat normstellingen waarmee de huidige Surinaamse huisvesting niet goed uit de voeten kan, door veroudering en vanwege de Nederlandse invloed. Er bestaat behoefte aan geactualiseerde normstellingen die aansluiten op de Surinaamse bouw-, woon- en leefomstandigheden. [ECOR-4; 2003, pag 9] De wet uit 1956 regelt de vergunningsplicht voor bouwwerken. Bouwwerken moeten voldoen aan de bouwvoorschriften. Er is commissie actief om de bouwvoorschriften te herzien. [RUIJG; 2002, bijl 2]



De landsverordening uit 1956 geeft mogelijkheden tot aanschrijving en bestuursdwang. De mogelijkheid tot aanschrijven geldt volgens artikel 6 van de landsverordening ook voor; "bouwwerken die hetzij door ouderdom, hetzij uit andere hoofde in bouwvallige staat verkeren". Binnen een gestelde termijn moet het bouwwerk, hersteld, vernieuwd, gesloopt worden of andere maatregelen worden getroffen in het belang van de openbare veiligheid. Bij niet voldoen kan dit van overheidswege worden uitgevoerd op kosten van de aangeschrevene. [GB-30; 1956, pag 3]

5.5.7 Huurwetgeving

De basisregeling inzake het aangaan en opzeggen van (huur)contracten is geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Daarnaast geldt er huurbescherming in Suriname. Een huurder kan slechts onder bijzondere omstandigheden door zijn verhuurder tot ontruiming van het gehuurde worden gedwongen. Daarvoor zal de verhuurder een vordering moeten instellen. De rechten van de huurder zijn vastgelegd in de Huurbeschermingsverordening uit 1949 (Gouvernementsblad 1949, 107) [DAMS; 2001, pag 2] De wetgeving heeft o.a. tot gevolg dat huurcontracten welke voor bepaalde tijd gesloten zijn, automatisch verlengd worden. Er zijn een aantal gronden waarop een verhuurder het opzeggen van de huur bij de rechter kan vorderen;

- wegens onbehoorlijk gebruik, wegens ernstige overlast of wegens wanbetaling van huurpenningen;
- de verhuurder, door kennelijke nood gedwongen, het verhuurde goed voor eigen gebruik nodig heeft;
- de verhuurder het verhuurde goed nodig heeft, teneinde te kunnen voldoen aan de verplichting, welke hem door enig rechtsvoorschrift of door een beschikking van overheidswege is opgelegd. [RUIJG; 2002, bijl2]

Uit een aantal van de interviews in Nederland met vastgoedeigenaren en met sleutelfiguren in Suriname komt naar voren dat de huurbeschermingswetgeving als knellend wordt ervaren. Deze wetgeving wordt mede als oorzaak van het niet benutten van het potentieel aan vastgoed genoemd. Eenmaal verhuurd zou je er nooit meer aan kunnen komen en ook bij wangedrag van de huurders is de mening dat verhuurders bij de rechter vaak aan het kortste eind trekken en procedures erg lang duren. In een proefschrift over de huurbescherming van Mevr. mr. J.V. van Dijk-Silos waarin een vergelijking wordt gemaakt tussen de Surinaamse en Nederlandse wetgeving, staat als conclusie dat in Suriname de toetsing op redelijkheid en billijkheid (derogeren aan de dwingrechterlijke huurbeschermingsbepalingen) vaak ontbreekt. Ook zijn er niet zoals in Nederland vernieuwingen in de wetgeving die rekening houden met de maatschappelijke ontwikkelingen. De balans slaat te vaak door naar de huurder waardoor verhuurders zich overgeleverd voelen aan bijvoorbeeld een wanpresterende huurder. [DIJK; 1997, pag 157] Veel woningen worden bij voorkeur aan buitenlanders (stagiaires of vakantiegangers) verhuurd. Stageplekken zijn vooral bij Nederlandse stagiairs gewild in Paramaribo. (bron artikel Parool 13 mei 2004) Nog afgezien van hogere huurinkomsten is men dan zeker van vertrek bij een contract voor bepaalde tijd. Ook speelt het gedrag van deze huurders een rol. Huurders hebben een slechte reputatie in Suriname en men gaat er van uit dat zij veelal de woning uitwonen. (bron interview Dhr. Sanroesdi, onderdirecteur directoraat volkshuisvesting, gehouden op 19 april 2004 en Dhr. Vos, directeur Stevotrust, gehouden op 8 april 2004) De huurbeschermingswet en reputatie van huurders kunnen er aan bijdragen dat woningen leegstaan en grondeigenaren geen aanstalten maken tot bouw voor verhuurdoeleinden.

5.5.8 Belasting

Sinds 1995 bestaat de Wet Huurwaardebelasting. Als huurwaarde geldt de jaarlijkse huuropbrengst van gebouwen dan wel de vrije verkoopwaarde. [ECOR-1; 2003, pag 51] Deze zogenaamde huurwaardebelasting is voor onbebouwde kavels nihil en woonbouwgronden zijn nauwelijks in de vermogensbelasting opgenomen. [SCHA; 1997, pag 51] Naar Europese normen is de opgelegde belasting heel beperkt in Suriname. Ook voor domeingrond is de

verplichte huur (canon) erg laag. Daarnaast vinden er nauwelijks sancties plaats bij wanbetaling. De uiteindelijke sanctie zou veiling van het vastgoed kunnen zijn, maar dat gebeurt nooit, dus in principe is er geen handhaving. (bron interview Dhr. Slim, accountant Ernst & Young, gehouden op 5 april 2004) Het aanhouden van onbebouwde grond brengt dus vrijwel geen lasten met zich mee. De kosten voor het onderhoud aan wegen en andere infrastructurele voorzieningen is voor rekening van de overheid en worden niet vergoed uit de belastingafdracht van eigenaren of titelhouders.

5.6 Zakelijke rechten

In Suriname komen verschillende zakelijke rechten op vastgoed naast elkaar voor. De belangrijkste worden hieronder toegelicht. In het dagelijks leven worden veel begrippen die op elkaar lijken door elkaar gebruikt, terwijl deze een heel andere betekenis hebben. Het verkeerd gebruik van de begrippen kan nadelige gevolgen met zich brengen, omdat degene tegen wie de begrippen worden gebruikt deze anders opvatten dan er bedoeld wordt. Als voorbeeld kan genoemd worden het gebruik van de term 'eigendom'. In de wetgeving komen er twee begrippen voor waarin het woord eigendom zit, namelijk het BW-eigendom en het allodiaal eigendom en erfelijk bezit. Qua inhoud verschillen deze twee begrippen van elkaar, maar in de samenleving worden deze gebruikt alsof ze dezelfde betekenis hebben. Mevr. T. Soerodimedjo schrijft in een scriptie over de aandachtspunten voor een kadasterwet over de begripsverwarring: "Dit is natuurlijk niet goed, omdat het recht van allodiaal eigendom en erfelijk bezit een beperkt zakelijk recht is en de bezitter van dit recht dan niet dezelfde handelingen mag plegen als de bezitter van het recht van eigendom volgens het BW. [SOER; 2003, pag 42] Voor zover is terug te vinden zijn de beperkingen van allodiaal eigendom t.o.v. van BW-eigendom gering.

5.6.1 Eigendom volgens Burgerlijk Wetboek

Het eigendomsrecht volgens het Burgerlijk Wetboek (BW) geeft de eigenaar van de onroerende zaak de volstreekte beschikkingsmacht en het vrije genotsrecht. Voor zover bekend komen er in Paramaribo slechts een handvol kavels voor waarop dit oorspronkelijk eigendomsrecht is gevestigd. In het Staatsbesluit van 2003 nummer 7 en 8 is wederom de mogelijkheid opgenomen om onder bepaalde voorwaarden domeingrond in eigendom volgens het BW uit te geven aan particuliere personen. [SOER; 2003, pag 39] De uitvoeringswet hiervoor moet momenteel nog uitgewerkt worden. (bron interview Dhr. Delshot, hoofd Dienst der Domeinen, gehouden op 6 april 2004)

5.6.2 Allodiaal eigendom en erfelijk bezit

Dit zakelijk recht, dat is ontstaan in 1820, wordt in de samenleving vaak verward met het eigendomsrecht volgens het BW. Allodiaal eigendom en erfelijk bezit vindt zijn oorsprong in het leenrecht en is gegroeid tot een specifiek Surinaams recht met een geheel eigen karakter. Het neemt nog steeds de voornaamste plaats in onder de bestaande zakelijke rechten op vastgoed. Door de jaren heen is er veel discussie geweest over de aard van dit recht, omdat vroeger door de notarissen in de transportakten de termen 'vrije en volle eigendom' werden gehanteerd, terwijl uit de wetsartikelen afgeleid kon worden dat het om een beperkt zakelijk recht ging. Bij het recht van allodiaal eigendom en erfelijk bezit berust de blote eigendom bij de overheid, waardoor de rechthebbende een beperkte beschikkingsmacht heeft. [SOER; 2003, pag 40]

5.6.2.1 Duur

Het recht op allodiaal eigendom is een eeuwigdurend recht. [MUSK; 1999, pag 49]

5.6.2.2 Overdracht

Het recht is overdraagbaar.

5.6.2.3 Plichten en voorwaarden

Dit recht biedt wel het volle genot over de grond, maar aan de uitgifte zijn voorwaarde gesteld voor het gebruik; cultuurplicht of bebouwingsplicht, anders keert de grond terug "in de boezem van het domein". Voorzover bekend vindt er geen handhaving plaats. Bij nieuwe verkavelingsprojecten op door ontwikkelaars opgekochte grond in allodiaal eigendom, wordt vaak wel een verplichting tot beheer gesteld. Wordt het kavel niet onderhouden dan voert de ontwikkelaar dit op kosten van de eigenaar uit. (bron interview Dhr. Sedoc, directeur Housing International/Presun, gehouden op 2 april 2004). Er zijn berichten dat dit toezicht op beheer vaak ophoudt bij de verkoop van een laatste kavel in een project.

5.6.2.4 Handhaving en intrekking/vervallenverklaring

Bij het niet gebruiken van de grond volgens bestemming gaat het recht teniet (non-usus). In de nota van toelichting op het decreet beginselen grondbeleid schrijft de overheid dat onteigening van allodiale gronden, het rechtsgevoel van de allodiale eigenaars zeker niet zal bevredigen. Van de mogelijkheid om deze in de boezem van het domein te doen terugkeren omdat deze niet langer worden gebruikt, wordt niet het nut ingezien. Dit met name ook omdat dit voor BW-eigendom niet zou gelden. [SB-1; 1982, pag 14] "Bij onbeheerde en kennelijk verlaten grond" blijft de mogelijk tot terugkeer in de boezem van de staat bestaan. Voor allodiaal eigendom heeft de overheid het naderingsrecht. De overheid kan de grond in het algemeen belang laten terugkeren in de boezem van de staat door de eigenaar een schadeloosstelling te geven. Voor zover duidelijk gaat het hier alleen om landbouwgronden. Deze naderingsclausule werd niet gemaakt ten aanzien van erven (woondoeleinden). [MUSK; 1999, pag 23] Het naastingsrecht geeft de overheid de bevoegdheid om bij vrije verkoop in plaats van de koper op te treden. [MUSK; 1999, pag 23] Dit lijkt vergelijkbaar met het Nederlandse voorkeursrecht. In feite zijn het naastings- en naderingsvoorbehoud de enige beperkingen die het allodiaal eigendom nu nog van het BW-eigendom doen onderscheiden. [MUSK; 1999, pag 39] Daarnaast geldt het natrekkingsbeginsel ten aanzien van in allodiaal eigendom en erfelijk bezit uitgegeven grond niet en kan het recht vervallen door non-usus. [MUSK; 1999, pag 46]

5.6.2.5 Restricties voor buitenlandse eigenaren

Hoewel sommige juristen van mening zijn dat onbebouwde grond die aan buitenlanders toebehoort zonder dat door hen daar enig gebruik van wordt gemaakt, als "onbeheerd en ongebruikt" moet worden beschouwd en derhalve terug moet keren "in de boezem van de staat" is dit nog nimmer door de rechter getoetst. Er is in het begin van de jaren tachtig van de vorige eeuw sprake geweest van onteigening van ongebruikte woongrond die aan buitenlanders toebehoort, maar dit is nooit geëffectueerd. [SCHA; 1997, pag 51]

5.6.3 Erfpacht

In 1910 onderging het tot dusver gevolgde stelsel van gronduitgifte een complete wijziging. Het gevolg was dat allodiale eigendom niet meer de belangrijkste vorm van gronduitgifte was. Voortaan zou erfpacht als de algemene vorm gelden en was uitgifte in allodiale eigendom en erfelijk bezit uitgesloten. [MUSK; 1999, pag 31] Het erfpachtrecht is volgens de wet uit 1937 een zakelijk recht om onder de overheid te stellen voorwaarden het volle genot te hebben van een stuk domeingrond.

5.6.3.1 Duur

Het recht werd uitgegeven voor de tijdsduur van ten hoogste vijf en zeventig jaar. [SOER; 2003, pag 40] Het recht kan na verloop van de termijn worden omgezet in grondhuur, mits daar een verzoek toe is gedaan. Zoniet vervalt deze tot het vrije domein, volgens art 5 van het decreet rechtstoestand voor 1 juli 1982 uitgegeven gronden.

5.6.3.2 Plichten en voorwaarden

De erfpachter dient jaarlijks voor zijn recht te betalen aan de overheid (canon). Deze betaling moet de erfpachter op eigen initiatief voldoen bij het belastingkantoor. Het is niet duidelijk of hier wel of geen aanmaningen voor worden verzonden. In de praktijk hebben veel erfpachters een betalingsachterstand. De titel op de grond kan dan komen te vervallen, maar dit vindt in de praktijk niet plaats. (bron interview Mevr. Muskiet, docent Zakenrecht Anton de Kom Universiteit, gehouden op 21 april 2004) Bij de uitgifte van domeingrond als grondhuurterrein voor bewoning wordt in de voorschriften binnen 1 jaar een daadwerkelijk begin met de benutting van de grond overeenkomstig het doel waarvoor het recht werd verleend, verlangd. Terugname is ook mogelijk "Indien gedurende de verdere loop van die termijn niet daadwerkelijk en op behoorlijke wijze aan de bestemming wordt voldaan". Een in gebreke stelling gaat hieraan vooraf. In 1990 is bij wet de termijn waarbinnen de overheid via "in gebreke stelling" terugname kan vorderen van 4 maanden tot 4 weken verkort. [SCHA; 1997, pag 52] Van deze mogelijkheid wordt in de praktijk weinig tot geen gebruik gemaakt.

5.6.3.3 Handhaving en intrekking/vervallenverklaring

Indien nodig voor de openbare dienst of voor doeleinden van algemeen nut kan het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk vervallen worden verklaard tegen schadeloosstelling. [MUSK; 1999, pag 58] Voor de vervallenverklaring moet de erfpachter (of zijn rechtsopvolger) in gebreke worden gesteld.

5.6.3.4 Restricties voor buitenlandse eigenaren

Als erfpachter werden alleen ingezetenen toegelaten. Erfpachters die buiten Suriname woonachtig waren, moesten in Suriname vertegenwoordigd zijn. [MUSK; 1999, pag 57]

5.6.4 Grondhuur

Sinds 1982 is grondhuur de enige titel waarop domeingrond wordt uitgegeven. Ook wordt de grond die in erfpacht is uitgegeven bij verloop van de duur omgezet in grondhuur. Dit betekent dat in 2057 het laatst erfpachtrecht zal aflopen. Voor de reden tot overgang naar dit nieuwe zakelijke recht stelt de nota van toelichting van het decreet uitgifte domeingrond; "de wantoestanden, corruptie en speculatie die tot dan toe hadden plaatsgevonden." Grondhuur is het zakelijk recht om het vrije genot te hebben van een stuk domeingrond onder voorwaarde dat deze grond overeenkomstig de door de Staat daaraan bij vestiging gegeven bestemming en bepalingen wordt benut. [SB-1 1982, pag 12] Vanaf 1 juli 1982 tot heden is dit de belangrijkste zakelijke titel die door de overheid op domeingrond wordt uitgegeven.

5.6.4.1 Duur

Dit recht kan voor een tijdsduur van minimaal vijftien en maximaal veertig jaar worden gevestigd. [SOER; 2003, pag 40] Hierna is op verzoek verlenging mogelijk.

5.6.4.2 Overdracht

Overdracht van in grondhuur uitgegeven domeingrond aan derden kan alleen met toestemming van de Staat plaatsvinden. De Staat werkt mee aan de overdracht, tenzij het algemeen belang zich daartegen verzet en onder de voorwaarde dat een vergoeding wordt betaald naar reden van de waarde van de kale grond. De "beterschap" (lees waardeverhoging door toedoen van titelhouder) wordt niet meegerekend. [SB-1, art 10] Bij overlijden of echtscheiding, dienen de deelgerechtigde erfgenamen binnen 18 maanden één van hen aan te wijzen op wie het recht van grondhuur overgaat, anders vervalt het recht van grondhuur van rechtswege. Dit om nieuwe boedelvorming (zie paragraaf 6.3.1 onverdeelde boedels) tegen te gaan. Indien alle rechtverkrijgenden in het buitenland wonen of niet over de Surinaamse nationaliteit beschikken, wordt de periode verlengd met een jaar. Voldoet de rechtverkrijgende dan nog niet aan de voorwaarde van Surinaamse nationaliteit en woonplaats in Suriname, vervalt het recht. In de praktijk zal de overheid het recht niet vervallen verklaren, want vaak woont één van de erfgenamen gewoon op het erf. Diegene kan vaak de overige erfgenamen niet uitkopen door

gebrek aan kapitaal. De overheid laat het op zijn beloop. (bron interview Mevr. Muskiet, docent Zakenrecht Anton de Kom universiteit, gehouden op 21 april 2004) De grondhuurder kan de grond met de tot stand gebrachte beterschap niet aan derden afstaan, noch onderverhuren. [SB-1, art 39]

5.6.4.3 Plichten en voorwaarden

De verkrijger is verplicht een deel van de kosten, die met het ontsluiten en bouwrijp maken van de uit te geven grond aan de Staat te vergoeden. De verkrijger is verplicht de grondhuur te benutten in overeenstemming met het doel waarvoor zij is uitgegeven. [SB-1, art. 7 en 8] De grondhuurder is een jaarlijkse huurvergoeding verschuldigd. Bij wanbetaling kan een boete in rekening worden gebracht. Op betaling van de grondhuur wordt in de praktijk nauwelijks toegezien. Alleen bij overdracht wordt nagegaan of de betalingen hebben plaatsgevonden en kunnen deze inclusief boete alsnog worden voldaan.

5.6.4.4 Handhaving en intrekking/vervallenverklaring

Het recht kan vervallen in het algemeen belang, of wegens het niet nakomen van verplichtingen. Onder de verplichting valt ook het voldoen van de huurvergoeding, dat wil zeggen als deze achtereenvolgend drie jaar niet is voldaan. De vervallenverklaring geschiedt bij deurwaardersexploot. De grondhuurder wordt eerst in gebreke gesteld. De kosten van bedoelde exploten komen te laste van de grondhuurder. Bij vervallenverklaring in het algemeen belang, heeft de titelhouder recht op schadeloosstelling, waaronder begrepen de beterschap (waardestijging door toedoen van titelhouder). Hieronder valt niet de waarde van opstal welke kunnen worden afgebroken en elders opgezet. In de praktijk wordt slechts incidenteel van de mogelijkheid tot vervallenverklaring gebruik gemaakt. De titelhouder wordt geen eigenaar van de opstallen maar is slechts eigenaar van de waarde in geld. De grondhuurder dient binnen een termijn van een jaar na uitgifte een daadwerkelijk begin te hebben gemaakt met de benutting van de grond overeenkomstig het doel waarvoor het recht is verleend. [SB-1, art 43]

5.6.4.5 Restricties voor buitenlandse eigenaren

Om voor een recht op grond in grondhuur in aanmerking te komen, moet men over de Surinaamse nationaliteit beschikken en woonachtig zijn in Suriname. Vreemdelingen aan wie domeingrond is afgestaan en die Suriname metterwoon verlaten, verliezen van rechtswege hun rechten op domeingrond. De Surinamer aan wie domeingrond is toegewezen en die buiten Suriname woonachtig is, moet in Suriname bij voortdurend vertegenwoordigd zijn. Bij gebreke van voldoening daaraan, wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen op het Domeinkantoor. [SB-1, 2^o afdeling, art 3 en 4] Het laten doen vervallen van de rechten van grondhuurders die niet meer over de Surinaamse nationaliteit beschikken is voor zover bekend in de praktijk nooit voorgekomen. Met een nieuwe wet vastgesteld op 28 januari 2003 is dit ook teruggedraaid. Ook Nederlandse kinderen kunnen door vererving genieten van de door hun ouders gedane investeringen na overlijden. In de nieuwe wet wordt ook de mogelijkheid geopend tot verkoop aan vreemdelingen van domeingrond. In de nota van toelichting staat over het uitsluiten van vreemdelingen "dit ademt een geest van vijandigheid jegens vreemdelingen."

5.6.5 Recht van opstal

Het recht van opstal is een zakelijk recht om boven, op of in de grond van een ander of gedeelten daarvan gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. [SOER; 2003, pag 40] Bij het eindigen van het recht van opstal verkrijgt de grondeigenaar het eigendom, onder gehoudenis de waarde daarvan op dien tijd te betalen aan de opstalhouder. Het recht van opstal verjaard na dertig jaar. [SBW; 1969, pag 107]

5.6.6 Recht van vruchtgebruik

Hieronder wordt verstaan een zakelijk recht om goederen, zowel roerende als onroerende, die aan een ander toebehoren te gebruiken en daarvan de vruchten te trekken. [SOER; 2003, pag 40] Het vruchtgebruik eindigt bij het overlijden van de vruchtgebruiker. [SBW; 1969; pag 114]

5.6.7 Recht van gebruik en bewoning

Dit is een aan het leven van de gerechtigde gebonden beperkt zakelijk recht waaraan de gerechtigde de bevoegdheid ontleent de zaak van een ander zelf te gebruiken en daarvan zo zij vruchtdragend is, de vruchten te trekken, echter slechts voor zover de gerechtigde en diens gezin deze nodig hebben. Het verschil van dit recht met het recht van vruchtgebruik is dat dit recht niet voor vervreemding vatbaar is en evenmin in de uitoefening aan een ander dan de gerechtigde en diens gezin mogen worden overgelaten. [SOER; 2003, pag 40] In het binnenland van Suriname, waar nog in stamverband wordt geleefd, houdt men rekening met de inheemse rechten en de rechten van de marrons. Voor het gemak en omdat dit onderzoek zich richt op Paramaribo worden deze buiten beschouwing gelaten.

5.6.8 Natrekking

Het natrekkingsbeginsel geldt niet ten aanzien van in allodiale eigendom en erfelijk bezit uitgegeven domeingronden. [MUSK; 1999, pag 46] In het Burgerlijk Wetboek wordt wel gesproken over natrekking en dit zou dus wel kunnen gelden voor BW-eigendom. In Suriname bestaat echter de rechtsovertuiging dat de eigenaar van grond geen eigenaar is van de door een ander daarop geplaatste gebouwen en beplantingen, welke eigendom van de ander blijven, indien tussen de eigenaar van de grond en de aanlegger van de gebouwen en beplantingen enige rechtsverhouding bestaat waardoor laatstgenoemde geacht kan worden de toestemming van de eigenaar tot hebben van gebouwen en beplantingen op diens grond te hebben verkregen. [MUSK; 1999, pag 47]

5.7 Overheidsdiensten en handhaving

5.7.1 Dienst der Domeinen

De officiële taken van deze Dienst zijn;

1. het beheer van de domeinen en de behandeling van alle aangelegenheden, waarbij 's Lands domeinen rechtstreeks betrokken zijn;
2. voorbereiding van de wetgeving betreffende de domeinen;
3. koop, verkoop en onteigening van grond;
4. uitgifte van grond;
5. verlening van concessies en vergunningen, zowel voor exploitatie van hout als voor de ontginning van oppervlaktedelfstoffen, als bedoeld in de agrarische wet, alsmede vergunningen voor de ontginning van delfstoffen;
6. nummering van erven te Paramaribo en van aangewezen complexen in de overige districten, alsmede het vervaardigen van overzichtskaarten;
7. registratie van grond en het opmaken van kohieren;
8. opmetingen en verkavelingen.

In de huidige situatie houdt deze Dienst zich voornamelijk bezig met de uitgifte van domeingronden. De Dienst stelt het dossier samen op basis waarvan de Minister van Natuurlijke Hulpbronnen het besluit tot uitgifte van domeingrond neemt. [SOER; 2003, pag 11] In de praktijk is het verkrijgen van domeingrond lastig. De Dienst der Domeinen heeft een grote achterstand in

het behandelen van aanvragen (in de jaren negentig van de vorige eeuw bedroeg deze achterstand 30.000 aanvragen). [ECOR-5; 2003, pag 11]

5.7.2 Dienst grondinspectie

Deze Dienst heeft primair tot taak het verrichten van onderzoek naar de toestand van domeingrond, alsmede de controle op naleving van de uitgiftevoorschriften. De taken van deze Dienst zijn;

- controle op de naleving van de voorwaarden, waaronder domeingrond in gebruik, huur, erfpacht of anderszins is uitgegeven; het verstrekken van verklaringen inzake het wel of niet hebben voldaan aan de opgelegde verplichtingen bij overdracht van de titel op de grond;
- voorts de controle op de naleving van de exploitatievoorwaarden, waaronder de in de agrarische wet bedoelde oppervlaktedelfstoffen zijn uitgegeven;
- het ter plaatse instellen van een onderzoek bij gebruik in strijd met de voorwaarden waaronder de uitgifte heeft plaatsgevonden. Het zelfstandig beslissen, bij gebleken grondmisbruik, om overeenkomstig de gestelde sancties in de uitgiftevoorwaarden over te gaan tot het in gebreke stellen en/of vervallen verklaren volgens de agrarische wet;
- het verzamelen van de gegevens met betrekking tot achterstallige canon;
- het zoveel als mogelijk voorkomen van onwettige occupatie van domeingrond en van grondspeculaties van de overeenkomstig de agrarische wet uitgegeven gronden;
- toepassing van de Domeinwet: terugbrengen van de kennelijk verlaten plantages in de boezem van het domein;
- het opleiden van ambtenaren voor de grondadministratie, grondregistratie en grondinspectie.

In de praktijk heeft de Dienst Grondinspectie meer een adviserende taak naar de Minister van Natuurlijke Hulpbronnen. De Minister vraagt de Dienst advies bij de uitgifte van domeingronden en de overdracht van titels, maar hoeft zich niet aan dit advies te binden. Hierdoor heeft het advies in feite niet zo een grote kracht, maar over het algemeen wordt het advies van de Dienst wel in acht genomen. De Dienst onderzoekt dan of de uitgifte van het terrein mogelijk is, of aan de uitgiftevoorwaarden is voldaan en of het gebruik van de gronden in overeenstemming is met de uitgiftevoorwaarden. Bij niet naleving van de uitgiftevoorwaarden, maakt de Dienst beschikkingen op, waarbij het recht op de grond wordt ingetrokken. [SOER; 2003, pag 12] De Dienst grondinspectie houdt toezicht op het gebruik van de grond en heeft daar 17 mensen voor in dienst. De controle op het bebouwen na een jaar vindt vaak pas na twee, drie jaar plaats. Zo'n twintig keer per jaar worden titelhouders van domeingrond aangeschreven voor het nalaten van de bouwplicht. (bron interview Dhr. Sanroesdi, hoofd Dienst Grondinspectie, gehouden op 7 april 2004)

5.7.3 Dienst Bouw- en Woningtoezicht

De Dienst Bouw- en Woningtoezicht is onderdeel van het ministerie van Openbare Werken. De taak van Bouw- en Woningtoezicht is tweeledig;

- het verlenen van bouwvergunningen en toezicht en controle op de naleving van voorschriften, waaronder de bouwvergunningen zijn verleend;
- controle van en ingrijpen bij geconstateerde wan- en mistoestanden in de staat waarin de bouwwerken verkeren;

De Dienst kampt met een tekort aan deskundig kader en heeft schaarse middelen ter beschikking om de taken uit te voeren. De Dienst beschikt ook over een ruime mate van beleids- en beoordelingsvrijheid. Het gevolg hiervan is dat er verschillende maatstaven worden gehanteerd. Dit kan leiden tot willekeur, vriendjespolitiek of corruptie. [DOEL; 2003, aanb.] De Dienst is bevoegd tot het aanschrijven van eigenaren bij achterstallig onderhoud. Het aanschrijven van eigenaren gebeurt sporadisch en alleen na melding van omwonenden of politie. Er moet dan sprake zijn van dreigend gevaar en in het uiterste geval laat de Dienst het bouwwerk zelf slopen. Het komt voor dat in het buitenland wonende eigenaren zelf een verzoek



doen tot het bouwvallig verklaren van hun opstal bij de Dienst. Hiermee forceren ze uitzetting van de huurders, desnoods via de rechter. Om te voorkomen dat het als middel voor het uitzetten van huurders wordt gebruikt, sloopt Openbare Werken vaak zelf na het afgeven van de verklaring, om misbruik te voorkomen. Er bestaat ook een verklaring van grondig herstel (aanschrijving) voor bijvoorbeeld het vervangen van de vloer of balken. Bij dat herstel moet de eigenaar voor het herhuisvesten van de huurders te zorgen. Huurders weigeren dan vaak omdat het een huurverhoging met zich meebrengt. De middelen en capaciteit voor actief aanschrijvingsbeleid is er niet. (bron interview Dhr. Gowricharn en Dhr. Albertzoon, ministerie van Openbare Werken, gehouden op 7 april 2004) Er bestaat regelgeving op grond waarvan boetes kunnen worden opgelegd in geval van verwaarlozing en achterstallig onderhoud, maar deze zijn dermate laag dat er geen stimulerende en corrigerende werking van uitgaat.

5.7.4 Dienst Milieu en Gezondheid

Deze Dienst moet o.a. toezien op een gezond leefmilieu. Deze Dienst kan boetes opleggen in het geval een verwaarloosd perceel een risico vormt voor de volksgezondheid en de eigenaar aanschrijven tot het goed onderhouden van het perceel. (bron interview Mevr. Muskiet, docent zakenrecht Anton de Kom universiteit, gehouden op 21 april 2004)

5.7.5 Taxatie-instituut

Het taxatie-instituut is belast met de vaststelling van de waarde van grond bij overdracht en executie. Voor zover na te gaan, functioneert dit instituut (nog) niet. [MUSK; 1999, pag 5]

5.7.6 Dienst hypothecaire registratie

Deze Dienst wordt in de Surinaamse samenleving ook wel het Hypotheekkantoor genoemd. Deze Dienst beheert de openbare registers waarin rechtsfeiten van belang voor de rechtstoestand van onroerend goed worden gepubliceerd. Voor het Hypotheekkantoor is er geen aparte wet te vinden die de taken van deze Dienst exact omschrijft, zoals dat het geval is voor de Dienst der Domeinen. Uitgaande van de werkzaamheden die door deze Dienst worden uitgevoerd, kunnen de volgende taken aan deze Dienst worden toegewezen:

- Het accepteren van juridische documenten.
Hier worden de aangeboden transportakten op vormvereisten gecontroleerd en de in de akte genoemde verkoopprijs wordt aan de hand van een waardeklapper getoetst. In de waardeklapper, die in overleg met het notariaat is vastgesteld, wordt per straat in Paramaribo aangegeven wat de minimale prijs van de grond per vierkante meter is.
- Het muteren van de registers en hulpregisters.
- Informeren.
Deze functie, die ook wel de inzage wordt genoemd, bestaat uit het verstrekken van gegevens uit de registers tegen een vergoeding aan onder andere het notariaat, de overheidsdiensten, de landmeters en particulieren. [SOER; 2003, pag 12]

5.7.7 Grondkamer

Volgens de wetgeving zou er een grondkamer moeten zijn ingesteld. De grondkamer heeft primair tot taak bescherming van particuliere belangen van grondbezitters. Deze taak wordt uitgeoefend door het geven van adviezen en toetsen van overeenkomsten betreffende de grond aan de wettelijke voorschriften, en aan de normen van redelijkheid en billijkheid. De grondkamer kan onder meer worden gehoord over;

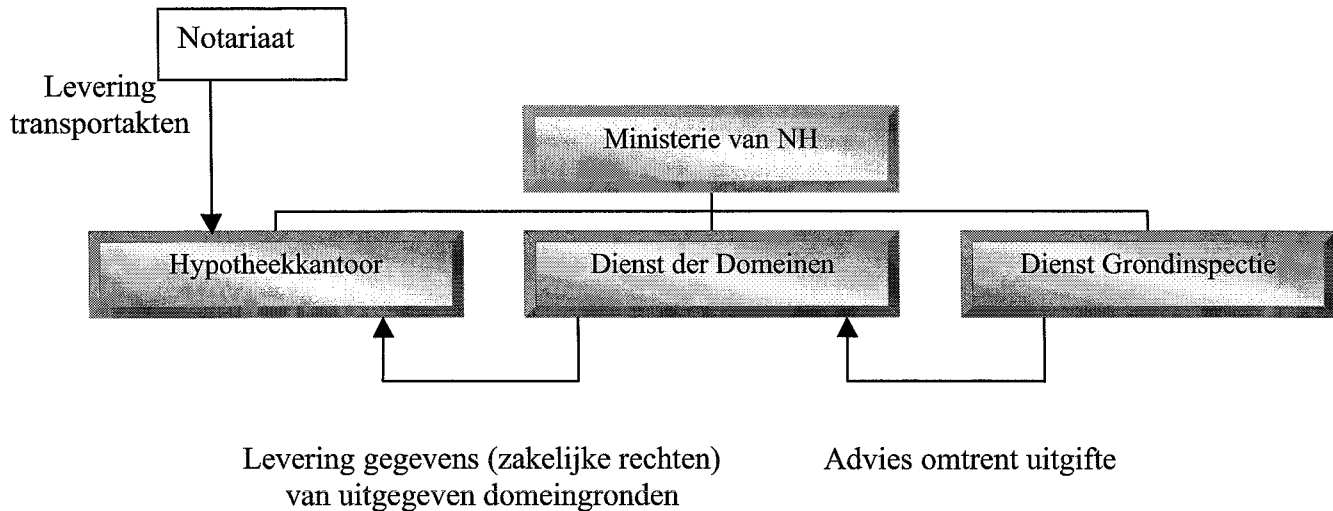
- verzoeken tot schadevergoeding, als bedoeld in de Stedenbouwkundige Wet;
- beschikkingen tot vervallenverklaring van recht op domeingrond;
- het niet verlenen van toestemming tot overdracht of verlening van grondhuur.

De Grondkamer treedt op als rechtssprekende en beroepsinstantie. [MUSK; 1999, pag 5] De grondkamer is echter nooit opgericht. (bron interview Mevr. Muskiet, docent Zakenrecht, Anton de Kom Universiteit, gehouden op 21 april 2004)

Er bestaat geen algemeen kader om gronduitgifte aan te toetsen, aangezien de ruimtelijke wetgeving niet functioneert en bestemmingsplannen ontbreken. [ECOR-1; 2003, pag 24]

5.8 Overdracht van vastgoed

Binnen de huidige structuur zijn de instanties die nauw betrokken zijn bij de grondregistratie en grondoverdracht: het notariaat, de Dienst der Domeinen, het Hypotheekkantoor en de Dienst Grondinspectie. Los van het notariaat, zijn de overige instanties allemaal afdelingen van het Ministerie van Natuurlijke Hulpbronnen. De hierop volgende figuur geeft een overzicht van de relaties tussen deze instanties. Voor transacties op onroerend goed is het verder ook belangrijk om te weten op wiens naam het zakelijk recht staat ingeschreven, omdat de verkrijger van het recht moet weten of de overdrager het recht heeft om de zakelijke titel over te dragen. De burgerlijke staat van de rechthebbenden is ook een belangrijk gegeven, omdat bij een huwelijk in gemeenschap van goederen, beide partners voor akkoord moeten tekenen bij een eventuele transactie van het onroerend goed dat op hun naam staat. [SOER; 2003, pag 41]



Huidige structuur binnen de grondregistratie

Bron: Ministerie van NH, GLIS Project Dossier Suriname, 2002

Rechtstreeks overgenomen uit afstudeerscriptie mevr. T. Soerodimedjo [SOER; 2003]

5.8.1 Notariaat

De eigendomsoverdracht of overschrijving van de titel van zakelijke rechten is in Suriname meestal een zaak van particulieren onderling of in het geval van verkavelingprojecten tussen particulier en ontwikkelaar. Als een cliënt een perceel wil verkopen of wil bezwaren, vervoegt deze zich bij een notaris. Het notariaat is een belangrijke organisatie binnen het rechtsverkeer in vastgoed in Suriname. Zij verzorgen het volledige traject en ook de afdracht van zegelrechten (overdrachtsbelasting) en inschrijving bij het Hypotheekkantoor. Bij hen zit de juridische deskundigheid die nodig is om in een transportakte of hypotheekakte de juiste bepalingen op te nemen. Notarissen raadplegen de openbare registers regelmatig om bijvoorbeeld documenten, die door andere notarissen zijn opgesteld, of gerechtelijke vonnissen te bezien. [SOER; 2003, pag 21]

5.8.2 Particuliere landmeters

De particuliere landmeter speelt een belangrijke rol in het ruilproces van vastgoed in Suriname. Deze stelt in overleg met de cliënten de rechtsgrenzen in het terrein vast en beschrijft deze grenzen geometrisch op een veldopname (kaartje). Deze veldopname wordt bij de desbetreffende beschikking of transportakte gevoegd die wordt overgeschreven in de openbare registers. [SOER; 2003, pag 23]

5.8.3 Overdracht van vastgoed door buitenlandse eigenaren

Voor zover bekend zijn er geen restricties voor overdracht van vastgoed door buitenlandse eigenaren. Wel is het zo dat wanneer één van de partijen niet ingezetene is, er bij transacties goedkeuring moet komen van de deviezencommissie. In de praktijk komt het erop neer dat de geldtransactie via een formele bank moet lopen. Het stortingsbewijs is voldoende om toestemming van de deviezencommissie te verkrijgen. De procedure duurt zo'n twee weken. Door aanpassingen in het Nederlands erfrecht wordt voor zaken rond een nalatenschap (erfdeel), bij erfgenamen met de Nederlandse nationaliteit door Surinaamse notarissen verwezen naar het Nederlandse notariaat. De zaak wordt dan afgewikkeld conform de verklaring die in Nederland is afgegeven. (bron interview Mevr. Emanuels, notaris, gehouden op 4 april 2004)

5.9 Conclusies

In principe zou de Surinaamse overheid net als de Nederlandse overheid een sterke regulerende en handhavende functie kunnen hebben m.b.t. ruimtelijke ordening, vastgoedontwikkeling en de staat van de woningbouw in Suriname. De wetgeving biedt op papier hier wel mogelijkheden toe. Zo is leegstand en een slechte staat van onderhoud van vastgoed in de meeste gevallen aan te pakken. Het ontbreekt echter aan een aantal essentiële zaken. Het ontbreekt de overheid aan daadkracht of politieke wil tot het nemen van impopulaire maatregelen. Het ontbreekt aan goed functionerende overheidsdiensten en een efficiënt handhavingapparaat. Het ontbreekt aan adequate registratie en een toegankelijk en up-to-date kadaster en bovenal ontbreekt het aan financiële middelen om daadwerkelijk sturing te geven. Met de resultaten van het GLIS-project (opzetten van databank met alle relevante gegevens m.b.t. grond) zal er wel meer mogelijk worden en zal er beter zicht komen op de omvang van de problematiek rond leegstand en duidelijkheid komen in de verhoudingen van eigendom. Ook de omvang van de het aantal onverdeelde boedels zal dan blijken. Blijft echter het feit dat door een gebrek aan overheidsfinanciën de handhaving volgens de wet lastig is. Bijvoorbeeld het uitbetalen van schadeloosstellingen of uitvoering van overheidswege na aanschrijvingen is voor de Surinaamse overheid niet mogelijk met een lege staatskas.

Het in eigendom hebben van vastgoed of het recht op overheidsgrond brengt nauwelijks gemeenschapsgeld binnen. De financiële lasten voor het aanhouden van vastgoed zijn voor de eigenaren of titelhouders weinig tot nihil. Dit terwijl de aanleg en onderhoud van de infrastructuur wel hoge overheidsuitgaven vergen.

Door gebrekkige registratie, veranderde wetgeving en de ontransparante markt is het voor buitenlandse eigenaren in sommige gevallen lastig te achterhalen welke rechtstitel zij op onroerend goed hebben en of zij hun 'vermeende' rechten nog kunnen doen laten gelden. Het is in principe mogelijk dat dit recht inmiddels is komen te vervallen of dat grond aan derden is uitgegeven. Ook hier zullen de uitkomsten van GLIS meer duidelijkheid over kunnen geven. Door de beperkingen van de overheid is er mogelijk een grotere rol weggelegd voor particulier initiatief en NGO's.

6 Paramaribo

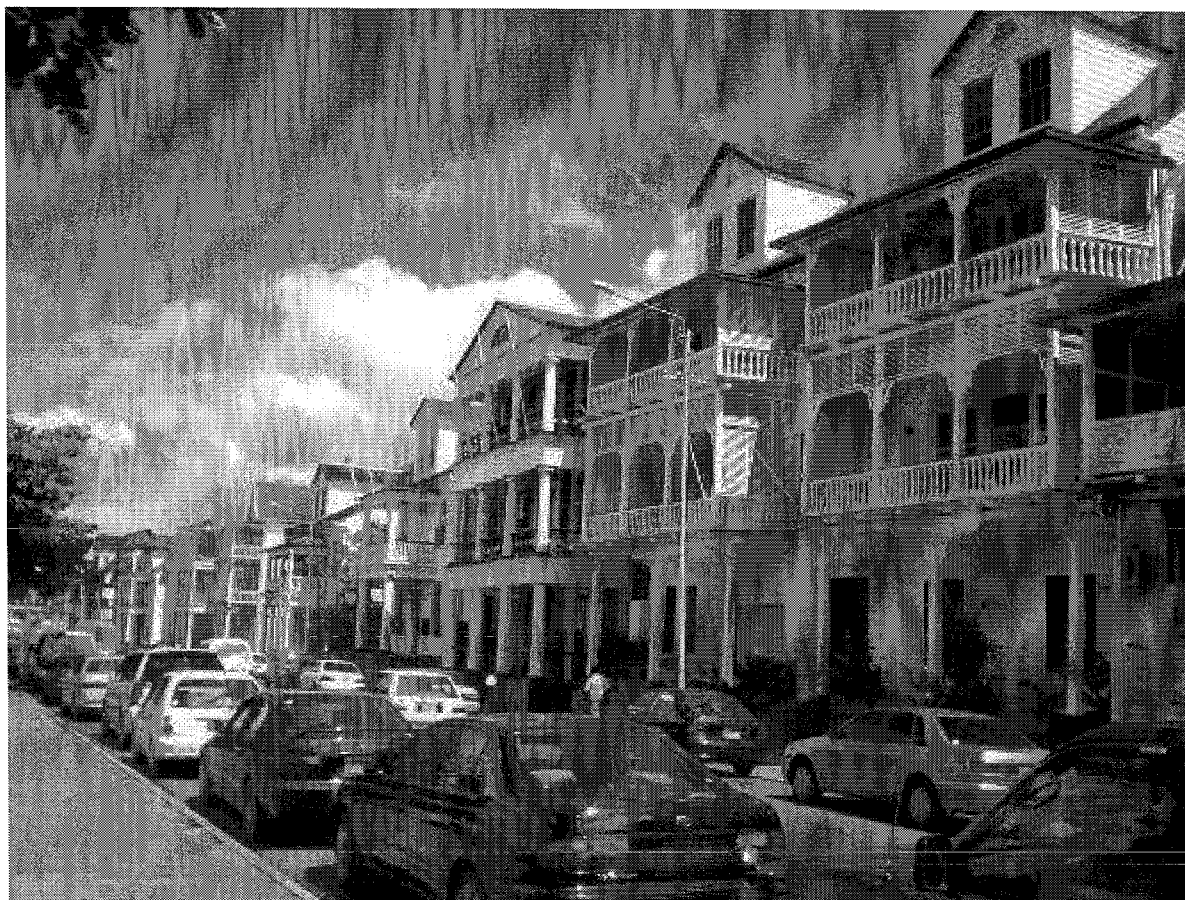
6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de stadsontwikkeling en volkshuisvesting in Paramaribo. De concepten voor het inzetten van onbenut potentieel aan vastgoed moeten bijdragen aan het verhelpen van omschreven knelpunten. Er wordt een schets gegeven van de behoefte aan woonruimte en naast de activiteiten van Sekrepatu gekeken naar andere projecten op het gebied van volkshuisvesting.

6.2 Bevolking, huisvesting en groei

Suriname is grotendeels gevormd door de geschiedenis als plantagekolonie. Paramaribo is dan ook gevormd als koloniale stad. Vanouds vormt de stad de verbindingkabel met het voormalige moederland Nederland. Het moederland had in de plantagekolonie, voor de export van goederen en de import van politieke beslissingen, informatie, goederen en arbeid, ter plekke gelokaliseerde instanties nodig die de bemiddeling met overzee en de beheersing van het productiegebied regelden. Evenals andere Caribische steden is Paramaribo niet ontstaan vanuit ontwikkelingen in het land zelf, maar van buitenaf gesticht en tot ontwikkeling gebracht. [SCHA; 1997, pag 9] Paramaribo is van alle Caribische steden binnen het eigen land het meest dominant. In Suriname woont een groter deel van de bevolking in de hoofdstedelijke agglomeratie dan in andere landen en de macht van de stad waar alles wordt geregeld is zeer groot. [SCHA; 1997, pag 16] Midden jaren zeventig van de vorige eeuw woonde circa 60% van de Surinamers in Groot Paramaribo. Inmiddels is dat aandeel toegenomen tot ruim driekwart van de bevolking. De schaalvergroting in de landbouw en de binnenlandse oorlogen van de tweede helft van de jaren tachtig van de vorige eeuw hebben velen ertoe gebracht naar de hoofdstad te trekken. [ECOR-5; 2003, pag 10] Vanaf de stadsgrenzen begint het lege land; de dunbevolkte kuststrook en het grote en grotendeels onbewoonde bosland. [SCHA; 1997, pag 22]

In vergelijking met andere steden in ontwikkelingslanden heeft Paramaribo een geringe bevolkingsdichtheid en een weidse ruimtelijke inrichting. Voor de straten en overige infrastructuur zijn in het verleden ruime normen aangehouden. De stad kent geen opgepakte huizen of nauwe straatjes. Hoogbouw, met uitzondering van enkele kantoorgebouwen en winkels, komt haast niet voor. Grote woonflats zoals in andere landen veel gebouwd zijn, zijn er onbekend. Integendeel, de stad werd en wordt royaal uitgelegd. De kavels van de hogere inkomensgroepen (voornamelijk in Noord-Paramaribo) hebben een afmeting van 800- 1500 m². Zelfs de meeste woningen van armen hebben kavels van tenminste 300 m². Dit heeft te maken met de relatief geringe omvang van de stedelijke bevolking, met de enorme ruimte die de stad tot haar beschikking heeft en met wat men als 'normaal' of wenselijk is gaan beschouwen, d.w.z. de eigen kavel met een losstaand huis en vrij erf of tuin. [SCHA; 1997, pag 23] In de sectorstudie wordt een bijstelling van verwachtingen, normen en waarden voorgesteld. Het ideaal van de eigen drie- of vierkamerwoning op een groot erf is niet (onmiddellijk) voor iedereen weggelegd. De woning kan eerst klein zijn en dan eventueel later worden uitgebreid. [ECOR-5; 2003, pag 48] De stad is de afgelopen decennia meer in oppervlakte dan in aantal inwoners gegroeid.



In eerste instantie zou de ruimtelijke opbouw van Paramaribo positief beoordeeld kunnen worden. De verdichting die in andere ontwikkelingslanden in grote steden vooral arme mensen in volkswijken het leven zeer moeizaam maakt, doet zich hier niet voor. Echter, deze ruime uitleg is zeer kostbaar, voor de overheid en voor hen die in de randgebieden van de agglomeratie wonen. Bij gebrek aan middelen en aan adequaat management, waarmee de stad nu kampt, wordt door gebrek aan onderhoud en tijdige uitbreiding de kwaliteit van de beschikbare voorzieningen ernstig aangetast, met alle consequenties voor de leefbaarheid. [SCHA; 1997, pag 23]

De uitbreiding en vormgeving van het stedelijk gebied wordt door het ontbreken van een structuurplan en daarbij behorende bestemmingsplannen in sterke mate bepaald door de perceptie van de vraag naar typen woningbouwgrond door particuliere grondbezitters, door de beschikbaarheid van domeingrond of de aankoop van grond door de overheid voor de locatie van volkswoningbouwprojecten. Het ontbreken van een structuurplan geeft niet alleen problemen bij de ordening van de stadsuitbreiding. Bestemmingsplannen voor de verschillende stadsdelen ontbreken, zodat zelfs niet ruwweg iets van een regeling van grondgebruik kan worden geëffectueerd. Het beperkt zo ook de mogelijkheden tot renovatie van oudere stadswijken. Zgn. voorbereidingsbesluiten die met het oog op vernieuwing ongewenste wijzigingen in het bestaande grondgebruik zouden kunnen verhinderen, kunnen in de huidige situatie niet worden afgekondigd. [SCHA; 1997, pag 50]

6.3 Onbenut potentieel

Grote delen van de stedelijke ruimte worden niet of nauwelijks benut. In oudere stadsdelen, zijn her en der vervallen panden of ontruimde kavels zichtbaar. In de verschillende verkavelingsprojecten die sinds de jaren zeventig van de vorige eeuw zijn opgezet, is een groot deel van de kavels nog steeds onbebouwd. Met name in oudere stadswijken geeft dit de omwonenden 'milieu' problemen. Enerzijds hebben verlaten panden, zeker in de binnenstad, aantrekkingskracht op wie genoemd worden 'zwerfmuizen, die soms een kleine 'maffia' vormen, anderzijds brengen open kavels vanwege het snel groeiende onkruid milieuhygiënische problemen met zich mee. [SCHA; 1997, paf 50]

Veel talrijker zijn de niet bebouwde kavels die in tal van latere verkavelingsprojecten te vinden zijn. Sinds de jaren zeventig van de vorige eeuw toen vele Surinamers naar Nederland en elders trokken, lieten sommige aangekochte kavels onbebouwd achter, niet zelden als een zekerheidsstelling in hun geboorteland – een plaats waarheen zij eventueel later zouden kunnen terugkeren. Later, met name sinds 1980, hebben vele Surinamers in Nederland, ook als een stuk investering, kavels in hun geboorteland (of dat van hun ouders) gekocht. In de afgelopen jaren hebben ook vele Surinamers kavels aangekocht als een veilige geldbelegging of als investering voor hun kinderen. Zij die wel voor directe bebouwing kavels hadden aangeschaft hebben dikwijls door de gestegen bouwprizen de bebouwing niet kunnen starten en afmaken. Niet bebouwen van kavels geeft allerlei milieuproblemen en maakt de buurt niet aantrekkelijk. Tevens is het onderhoud van wegen en andere infrastructurele voorzieningen voor rekening van de overheid. Daar de zgn. huurwaardebelasting voor onbebouwde kavels nihil is en woonbouwgronden nauwelijks in de vermogensbelasting zijn opgenomen, worden deze kosten door de eigenaren van de kavels in het geheel niet vergoed. Precieze gegevens omtrent het aantal onbebouwde kavels of de kenmerken van hun eigenaren zijn niet bekend. [SCHA; 1997, pag 51] Het GLIS-project zal hier meer duidelijkheid in moeten brengen.

In het algemeen is de tijd tussen aankoop van een kavel en de bouw van een huis daarop vrij lang. De kavel moet worden afbetaald, geld voor de bouw gespaard. [SCHA; 1997, pag 51]

In feite is er enerzijds sprake van overschotten in de vorm van braakliggende bouwrijpe kavels en anderzijds van tekorten doordat nieuwe kavels slechts tegen relatief hoge kosten bouwrijp (infrastructuur en nutsaansluitingen) gemaakt kunnen worden. Daarnaast is er sprake van verkrotting van bepaalde delen van de woningvoorraad, waarbij soms tevens sprake is van te ruime kavels. [ECOR-3; 2003, pag 16]

Prof A. de Bruijne geeft, in de inventarisatie van NGO-initiatieven onder de kop "Alles wat is, heeft waarde" aan dat allereerst bevorderd moet worden dat bestaande buurten en huizen waarin het schort aan infrastructuur en woonkwaliteit worden verbeterd. Het is beter de bestaande buurten te verbeteren en de bestaande lege kavels in te vullen dan te bevorderen dat aan de rand van de ruime stad telkens nieuwe buurten worden gesticht. [CEAS; 2003, pag 49] J. Ruijgers schrijft in; 'Na bouw foe lanti oso';" ongebruikte grond is dood kapitaal, in de zin dat het als belegd vermogen geen functie heeft in de economie. Het vlottend maken van dit kapitaal kan niet anders dan een stimulerend effect hebben op de economie van het land. Het belasten van het ongebruikt laten liggen van bouw kavels verschaft de staat inkomsten. Veel belangrijker is het effect dat eigenaren versneld zullen gaan bouwen. Of hun grond gaan verkopen. Het laatste zal degenen betreffen die geen enkel concreet bouwvoornemen hebben, maar de grond aanhouden omdat men nooit weet wat er nog kan komen. Versneld bouwen is goed voor de huisvestingssituatie in het land en voor de bedrijvigheid in het algemeen en dus de economie van het land. Omdat het merendeels om losse kavels gaat moet niet in eerste instantie gedacht worden aan grootschalige projecten met tientallen woningen. Meestal zal het om losse bebouwing gaan. Bebouwing waarvan met name kleine aannemers, en dus de lokale economie

zal profiteren. Ook van verkoop van onbebouwde grond gaat een economisch stimulerende werking uit. Enerzijds brengt het "dood" kapitaal opnieuw in omloop (en bevordert daarmee de bestedingen) en anderzijds zullen door het extra aanbod de grondprijzen dalen. [RUIJG; 2002, bijlage 4] J. Ruijgers stelt voor om op een aantal punten de wetgeving aan te passen, zodat het gebruik van onbebouwde kavels wordt gestimuleerd:

- Invoeren van grondbelasting, bijvoorbeeld belastingwetgeving die het mogelijk maakt belasting te heffen over het niet gebruiken van eigendoms kavels;
- Ruimtelijke wetgeving die het mogelijk maakt kavels als zodanig aan te wijzen;
- Ruimtelijke wetgeving (bestemmingsplannen) op grond waarvan binnenterreinen (erven) aangekocht kunnen worden voor woningbouw, dan wel het bezit daarvan belast kan worden als de overheid niet in staat wordt gesteld ze minnelijk te verwerven voor het realiseren van de bestemming. [RUIJG; 2002, bijlage 4]



De urbanisatie van Groot Paramaribo krijgt ook aandacht in het Meerjaren Ontwikkelings Plan 2001 t/m 2005 (MOP). Probleemvelden die worden vermeld zijn onder meer:

- De te grote uitgestrektheid van Paramaribo en de inefficiënte benutting van grond en infrastructurele voorzieningen die daarvan het gevolg zijn;
- Het onvoldoende woningaanbod, waardoor jongeren moeizaam aan betaalbare huisvesting komen;
- De snelle verslechtering van de woningkwaliteit door het gebrek aan onderhoud. [ECOR-1; 2003, pag 52]

Met betrekking tot de beschikbaarheid van gronden wordt ook in het MOP en beleidsdocumenten van Openbare Werken het invoeren van heffingen tegen braakligging, herregulering grondopkoop door de Staat en stringente controle op grondgebruik genoemd. [ECOR-4; 2003, pag 17]

6.3.1 Onverdeelde boedels

In de oudere stadsdelen zijn de zogenaamde “onverdeelde boedels” de hoofdoorzaak van de aanwezigheid van vervallen en verlaten panden en kavels. Het erfrecht geeft aan alle kinderen een erfdeel van een perceel dat, volgens de huidige Surinaamse wetgeving, dan alleen bij unanieme instemming van de hand kan worden gedaan. Indien, met name in gezinnen met veel kinderen, soms uit verschillende verbintenissen, niet alle (klein)kinderen geïnteresseerd zijn in een verdeling van de boedel of zij niet meer te achterhalen zijn, blijft de boedel “onverdeeld”. De migratie naar Nederland heeft deze problematiek versterkt. [SCHA; 1997, pag 50] Het is niet ongebruikelijk dat vele honderden familieleden zich de gezamenlijke eigenaar van een perceel grond mogen noemen. De zoektocht naar dergelijke mede-eigenaren, waarvan een deel inmiddels buiten Suriname woont, is zeer tijdrovend en kostbaar. [ECOR-5; 2003, pag 10] De onverdeelde boedels belemmeren het op de markt komen van panden en kavels grond. Het doorbreken van de eis van unanieme besluitvorming bij de verkoop van bezittingen zal niet met terugwerkende kracht tot stand kunnen komen, maar draagt wel bij aan de oplossing van het probleem in de toekomst. [ECOR-1; 2003, pag 3]

6.4 Grondontwikkelingsbedrijf

In de sectorstudie wordt een voorstel gedaan tot het oprichten van een grondbedrijf dat functioneert als een groundbank en grondontwikkelingsbedrijf. De taken van dit grondbedrijf worden omschreven als;

- productie van bouwrijpe kavels voor woningbouw voor verkoop;
- herverkaveling van particuliere kavels, bij voorkeur via ruilverkaveling;
- krotopruijing c.q. stedelijke herstructurering;
- het participeren in joint venture t.b.v. locatieontwikkeling.

In termen van activiteiten zou het ontwikkelingsbedrijf zich dan bezig houden met;

- het verwerven van gronden;
- het tijdelijk beheren van gronden;
- het transformeren van maagdelijk naar bouwrijp;
- het verkopen/afzetten van bouwrijpe kavels. [ECOR-3; 2003, pag 17]

Voor het ontwikkelingsbedrijf wordt in de sectorstudie de voorkeur uitgesproken voor de vorm van een zelfstandig bestuursorgaan (ZBO). Dit is een bij wet opgericht orgaan met een daarin opgenomen wettelijke taak, maar met een relatief autonoom bestuur. [ECOR-3; 2003, pag 18] Vanuit de gemeente Amsterdam wordt ondersteuning geboden voor het opzetten van een grondbedrijf. Hiertoe is een medewerker van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, voor enige tijd in Paramaribo gestationeerd geweest om de verschillende ministeries specifieke deskundigheid te bieden en advies uit te brengen voor het opzetten van een grondbedrijf. Ook zijn er twee publicaties uitgebracht met aanbevelingen voor het opzetten van een grondbedrijf.

6.5 Grondbank

In de sectorstudie wordt met betrekking tot herverkaveling de aanbeveling gedaan tot het oprichten van een grondbank. Bij herverkaveling worden de nieuwe kavels pas bouwrijp gemaakt als de eigenaar die daadwerkelijk in gebruik wil nemen. Dit vereist wel harde garanties vanuit de overheid en donoren voor de potentiële toekomstige investeringsopgave. De verwachting is echter dat veel rechten zullen 'versterven' daar eigenaren er geen beroep meer op zullen doen. De ruilverkavelingvariant kan worden gebaseerd op vrijwilligheid; daar kan in ieder geval mee worden gestart. Gezien de zwaarte van de problematiek kan deze echter ook een juridische basis worden gegeven in de vorm van een wet met een meer dwingend karakter indien de vrijwilligheid niet blijkt te werken. [ECOR-3; 2003, pag 17] Er zou nieuwe wetgeving moeten komen die het op korte termijn beschikbaar krijgen van geschikte kavels voor woningbouw mogelijk maakt. Dergelijke wetgeving zou met name gericht moeten zijn op de groep die uit speculatief oogmerk grond heeft gekocht of die de bedoeling heeft om op termijn een woning te bouwen. De mogelijkheden van grondruil via een Lex Specialis verdienen volgens de sectorstudie nader onderzoek. [ECOR-1; 2003, pag 3] Bij de grondbank zou kavelinbreng mogelijk moeten zijn in ruil voor geld of kavel op termijn. [ECOR-2; 2003, bijl 2]



6.6 Staat van woningvoorraad

De omvang van de woningvoorraad in Suriname is globaal bekend. Ten tijde van de laatste volkstelling in 1980 was sprake van 70.000 eenheden en 8.500 hutten. Op grond van gegevens en ramingen omtrent de woningproductie sinds 1980, zou de woningvoorraad nu tegen de 80.000 eenheden kunnen bevatten. [ECOR-2; 2003, pag 21] Een recente volkstelling (2002) had hier meer duidelijkheid over kunnen geven. Helaas is een deel van de resultaten van deze census verloren gegaan door brand.

Circa 60% van de woningvoorraad wordt bewoond door de eigenaar. Circa 20% betreft huurwoningen en huurkoopsituaties, terwijl eveneens een kleine 20% een andere wijze van bewoning kent. Vaak gaat het daarbij om gratis bewoning, waarbij sprake kan zijn van inwoning, bewoning door verwanten van de (elders wonende) eigenaar of gekraakte woningen. Deze gegevens komen uit in een opdracht van de Inter-American Development Bank (IDB) uitgevoerd onderzoek en worden bevestigd door het door ABS uitgevoerd Huishoud Budget Onderzoek. [ECOR-2; 2003, pag 21]

Beide onderzoeken geven eveneens dezelfde indicatie inzake de onderhoudstoestand van de woningen. Naar schatting is circa 15 tot 20% van de woningen in slechte staat van onderhoud, terwijl het aandeel goed onderhouden woningen 40 tot 50 % bedraagt. Bijna alle woningen beschikken over elektriciteit, terwijl circa 85% leidingwater heeft. [ECOR-2; 2003, pag 21]

De opruiming van de vele krotten kan in principe mogelijkheden creëren voor vervangende nieuwbouw. [ECOR-5; 2003, pag 10]

6.7 Woningnood/bouw

De woningnood wordt in de bij de sectorstudie bestudeerde documentatie ruwweg geraamd, waarbij de aantallen variëren van 18.000 eenheden tot 30.000 eenheden. Een globale berekening in de sectorstudie geeft een tekortindicatie van 16.000 eenheden. Recente ramingen in beleidsdocumenten gaan uit van ca. 20.000 eenheden. Gerelateerd aan een voorraad van naar schatting 80.000 eenheden is in ieder geval sprake van een grote woningnood. [ECOR-2; 2003, pag 21] Mogelijk heeft migratie naar het buitenland ervoor gezorgd dat in de voorraad ruimte is vrijgekomen die in gebruik kon worden genomen. [ECOR-2; 2003, pag 23] Het woningtekort treft met name jongeren (starters op de woningmarkt), ouderen en de lage inkomensgroepen. Ook voor veel middeninkomens is het bouwen van een woning inmiddels onbetaalbaar geworden. [ECOR-5; 2003, pag 9] De trek van het platteland naar de hoofdstad heeft de druk op de woningmarkt vergroot en deze migratiestroom heeft bijgedragen aan prijsopdrijving in de woningmarkt. [ECOR-5; 2003, pag 10]

6.8 Initiatieven en beleid op het gebied van sociale woningbouw

6.8.1 Stichting Volkshuisvesting

Vanaf 1960 tot midden jaren 80 van de vorige eeuw heeft de Surinaamse regering een groot aantal woningbouwprojecten gerealiseerd (zo'n 7000 volkswoningen) ten behoeve van de lage tot middenklasse van de Surinaamse bevolking. De woningen werden in eerste instantie verhuurd met de optie voor huurkoop na een jaar. De huurprijs was gebaseerd op de

draagkracht van de huurders. Deze methode van bouwen resulteerde in zeer hoge kosten en subsidies. Dit laatste zeker toen Suriname in de jaren tachtig van de vorige eeuw enorme inflaties ging kennen. Ondanks deze hoge kosten heeft de regering ongeveer 20% van het huidige woningbestand gerealiseerd. [CEAS; 2003, pag 8]

De Stichting Volkshuisvesting is het beheersorgaan dat in opdracht van ministerie van Sociale Zaken en Volkshuisvesting woningen realiseert. Momenteel bouwt de stichting zelf geen huizen meer, vanwege het veranderde overheidsbeleid. Wel heeft het Ministerie in de afgelopen jaren twee contracten gesloten voor de bouw van 50 nieuwe woningen. Ook wordt een start gemaakt met de afronding van Woningbouwprogramma 1997-2001, waarbij alsnog ruim 800 woningen bewoonbaar moeten worden gemaakt. Het gaat dan met name om de afronding van het onderstaande Sunny Point project (paragraaf 6.8.3). [CEAS; 2003, pag 19] Sinds kort worden de resterende huurwoningen verkocht tegen een sociale prijs. De overheid is bezig het gehele woningbestand af te stoten.

6.8.2 Beschikbaar stellen van domeingrond

Het verstrekken van domeingrond door het Ministerie van Natuurlijke Hulpbronnen ten behoeve van woningbouw aan individuen, wordt ook beschouwd als een vorm van sociale woningbouw. De grond wordt om niet verkregen en kan als onderpand dienen voor een te bouwen woning. Elke Surinaamse ingezetene heeft ongeacht de hoogte van het inkomen, recht op een stuk domeingrond voor woningbouw. De uitgifte van deze domeingrond wordt als willekeurig ervaren en vele Surinamers wachten al lange tijd op een stuk domeingrond door een enorme achterstand in de aanvragen.

6.8.3 Stichting Bouw en Exploitatie van Woningen

Op basis van een overeenkomst tussen de staat Suriname en de onderneming Sunny Point Investments uit China werden 1.000 woningen gebouwd op verschillende locaties. De financiering kwam voor 25% van de Surinaamse overheid en voor 75% van de counterpart. Uitvoering van het programma gebeurt door de (nieuwe) Stichting Bouw en Exploitatie (BEW) van Woningen in het kader van het huisvestingsprogramma en met participatie van lokale aannemers. [ECOR-1; 2003, pag 13] Een groot deel van deze woningen waren deels gerealiseerd, maar nog niet volledig afgebouwd. Een groot deel van deze woningen is vervolgens gekraakt. Geruchten doen de ronde dat deze kraak georganiseerd was door de oppositie. Volgens een bericht in krant (de Ware Tijd, 29 november 2002) zullen deze woningen alsnog door de overheid worden afgebouwd.

6.8.4 Low Income Shelter Project (LISP)

In de vorige regeringsperiode zijn in Suriname enkele publiekprivate initiatieven op het gebied van sociale huisvesting ontplooid. Een van de voorstellen betrof een samenwerking tussen de Surinaamse overheid en de Inter-American Development Bank (IDB). Dit project is door de regering-Venetiaan opnieuw opgepakt. Een Low Income Shelter Project (LISP) zal worden uitgevoerd, gericht op het verbeteren van huisvesting voor de lage inkomensgroepen. Verschillende NGO's in Suriname zijn direct betrokken bij dit initiatief. Het is een combinatie van eigen inbreng (waaronder grond, arbeid en financiële middelen) en een subsidie van de overheid en de IDB. De middelen kunnen ook worden ingezet voor reparaties aan bestaande woningen. [SEKR; 2004; pag 4] Het is een vraaggestuurd project: het initiatief voor iedere individuele huisvestingsoplossing wordt genomen door de woningzoekenden. [CEAS; 2003; pag 17]

6.8.5 NGO-initiatieven

Zowel vanuit Nederland als vanuit Suriname zelf lopen er tal van NGO-initiatieven op het gebied van huisvesting in Suriname. In een studie verricht door Caeserea en AGIDS worden deze opgesomd en samengevat. [CAES; 2003] Stichting Sekrepatu is hier één van. Vele van de initiatieven verkeren momenteel nog in de initiatieffase.

6.8.6 Stichting Sekrepatu

Stichting Sekrepatu is in augustus 2000 opgericht met als doel een professionele organisatie te worden op het gebied van volkshuisvesting met het Nederlandse model als uitgangspunt. Stichting Sekrepatu is de eerste woningcorporatie in Suriname. Sekrepatu heeft als Nederlandse partner Stichting Brasa waarin het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA), de Algemene Woningbouw Vereniging (AWV), Woningbouwvereniging Het Oosten en sinds kort ook Woningstichting Rochdale participeren. Zij bieden met name kennis en capaciteit en zetten zich in voor de werving van fondsen waarmee Sekrepatu projecten kan realiseren. De partners in Stichting Brasa staan garant voor een jaarlijkse bijdrage tot 2007. Er wordt naar gestreefd om in deze periode 500 huurwoningen te realiseren, de noodzakelijke basis voor het zelfstandig voortbestaan van Stichting Sekrepatu.

Stichting Sekrepatu stelt zich volgens haar statuten ten doel;

- het bevorderen van huisvestingsmogelijkheden voor de bewoners van (groot) Paramaribo en voor Surinaamse remigranten;
- het bevorderen van herstel en revitalisering van de stad Paramaribo en haar cultuurhistorisch erfgoed;
- het bouwen en verwerven en vervolgens exploiteren en beheren van woningbouwprojecten in haar werkgebied;
- het bevorderen van de samenwerking tussen organisaties in Amsterdam en Paramaribo, die zich inzetten voor de leefbaarheid en ontwikkeling van Paramaribo;
- al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, voorzover wettelijk toegestaan. [SEKR; 2003, pag 4]

In 2001 is een intentieovereenkomst gesloten met het ministerie van Sociale Zaken en Volkshuisvesting. Hierin is het streven vastgelegd dat Stichting Sekrepatu de komende vijf jaar honderd woningen per jaar zal bouwen, op voorwaarde dat de regering van Suriname bouwrijpe domeingrond ter beschikking stelt. Tot op heden is er ondanks aanvragen van Sekrepatu nog geen grond beschikbaar gesteld door de Surinaamse overheid. Wel zijn er toezeggingen dat Sekrepatu de beschikking krijgt over een terrein ("Richelieu", genoemd naar de oude plantage op die plaats) geschikt voor enkele honderden woningen, waarvoor met subsidie van de gemeente Amsterdam een stedenbouwkundig plan wordt ontwikkeld. Sekrepatu heeft wel door aankoop van grond in 2003 een eerste proefproject gerealiseerd; Sekrepatu Dyari. Het betreft zeventien huurwoningen en een crèche gerealiseerd op een achtererf (inbreiding) in de binnenstad van Paramaribo. Dit achtererf lag lange tijd braak en was volkomen verwilderd. De omwonenden ondervonden overlast door het braak liggen. De doelgroep voor deze woningen zijn de middeninkomens. De woningen zijn gebouwd uit prefab houten panelen. Het betreft vrijstaande drie- en vierkamerwoningen.

Inmiddels heeft Stichting Sekrepatu een terrein van circa 5,6 hectare grond aangekocht langs één van de uitvalswegen van Paramaribo, 6 kilometer uit het centrum. De doelstelling is om hier 127 huurwoningen op te realiseren. Naar verwachting zullen in het najaar van 2005 de eerste woningen worden opgeleverd. Voor de financiering is een lening aangevraagd bij Dutch International Guaranteees for Housing (DIGH). Dit is een fonds vanuit de Nederlandse corporatiewereld dat leningen verstrekt voor woningbouwprogramma's in ontwikkelingslanden en in Oost Europa.

Op een ander aangekocht terrein, 4,1 hectare grond 12 kilometer uit het centrum van Paramaribo in de wijk Tout lui faut, staan 62 woningen gepland. [BRAS; 2003, pag 13]

In de nieuwe projecten zullen ook een aantal woningen worden gerealiseerd, specifiek gericht op remigranten vanuit Nederland. Daarbij maakt Sekrepatu gebruik van de draagkrachtigere positie van de remigranten. Door verevening kunnen de stichtingskosten van de sociale huurwoningen voor de lokale bevolking worden gedrukt. Bij het aanbod van remigrantenwoningen wordt onderzocht of er in een samenwerkingsverband met zorgleveranciers ook zorg geleverd kan worden aan de bewoners. De vrees voor het verlies aan goede en gerichte zorg bij vertrek uit Nederland blijkt uit onderzoek een voornamelijk reden om af te zien van remigratie. Voor het slagen van een project met huisvesting bestemd voor remigranten is het aanbieden van een goed zorgpakket aan bewoners van essentieel belang. [BRAS; 2004, pag 7]

6.9 Waardeontwikkeling en financiering

Met name na 1980 werd grondbezit steeds meer beschouwd als een goede investering. Speculatieve doelstellingen waren de leidraad. [ECOR-1; 2003, pag 23] De overheid stelt in de nota van toelichting op het decreet beginselen grondbeleid dat in Suriname de grond één van de weinige beleggingsobjecten is en dat daar terdege rekening mee moet worden gehouden. De overheid heeft een publicatie uitgegeven waarin per straatnaam de gemiddelde taxatiewaarde van grond staat aangegeven. Deze publicatie dient onder andere ter controle door de hypotheekbewaarder bij overdracht. De overdrachtsbelasting (zegelrechten) is gebaseerd op de koopsom. Indien de koopsom ver afwijkt van de taxatiewaarde (onderhandse koopsom) wordt uitgegaan van de taxatiewaarde voor de berekening van de overdrachtsbelasting en het honorarium van de notaris. (bron interview Mevr. Emanuels, notaris, gehouden op 7 april 2004) Transacties op de vastgoedmarkt vinden over het algemeen in buitenlandse valuta plaats (USD en euro). In Suriname leeft het idee dat de introductie van de euro en de koersstijging t.o.v. de dollar de prijzen van vastgoed verder omhoog hebben gedreven.

De bancaire sector speelt een beperkte rol in de woningbouwfinanciering in Suriname. [ECOR-1;2003, pag 3] Het relatieve aandeel van kredieten voor woningbouw is teruggelopen van 15,3% in 1997 naar 9,5% in 2001. De Surinaamsche Bank en Hakrinbank zijn veelal via verbonden dochterondernemingen actief in het verstrekken van woningbouwfinanciering. [ECOR-1; 2003, pag 43] De dochteronderneming van de Surinaamsche Bank is Suritrust.

De omvang van de hypotheekmarkt werd in 1997 geschat op minder dan 3% van het Bruto Nationaal Product. Hypothecaire en andere leningen kennen hoge rentepercentages. [ECOR-5; 2003, pag 10] De hoge rente van boven de 20% verhindert een belangrijke rol van de banken voor het verstrekken van commerciële financiering. [ECOR-2; 2003, pag 30]

Bij wet is de maximale looptijd van hypotheekleningen vastgesteld op 15 jaar. Naast de hoge rentepercentages is een grote eigen inbreng (minimaal 40% van de totale bouwsom) van kapitaal vereist. Hierdoor is het nemen van een hypotheek slechts voor een klein deel van de bevolking weggelegd. (bron interview Dhr. Kallou, Suritrust, gehouden op 21 april 2004)

Om de bouwsector te stimuleren faciliteert de overheid nu via de centrale bank en lokale banken bepaalde doelgroepen. De banken die hun kasreserve (35% van het ingelegde kapitaal) aanhouden bij de Centrale bank, mogen die reserve renderend uitzetten en aanwenden om leningen te verstrekken ten behoeve van woningbouw. Zo is er een gunstige lening tegen 7% mogelijk t.b.v. woningbouw. Deze regeling is 1 januari 2004 van start gegaan en de implementatie is net opgang. De regeling is in het leven geroepen om het woningtekort op te

lossen en het middenkader tegemoet te komen. Er moet wel aan een aantal voorwaarden worden voldoen; de woning mag niet groter dan 100 m² zijn, uitbreiding, bouwen, verbouwen is toegestaan zolang het bouwoppervlak niet groter wordt dan 100 m². Deelnemers mogen niet in het bezit zijn van een andere eigen woning en de woning moet bestemd zijn voor eigen gebruik. Verhuur is niet toegestaan en binnen een bepaalde termijn mag niet worden verkocht. Deze lening geldt voor 25 jaar, met 7% rente. Na 15 jaar moet wel de verlenging van de hypothecaire inschrijving worden bekostigen. De grootste vraag met gebruik van deze regeling is t.b.v. nieuwbouw. Hierdoor zullen er mogelijk veel leegstaande kavels bebouwd worden. De omvang van het aantal leningen via deze nieuwe regeling is niet bekend. Niet iedereen komt hiervoor in aanmerking. (bron interview Dhr. Kalloe, Suritrust, gehouden op 21 april 2004)



Ook coöperatieve spaar- en kredietbanken, waaronder Godo verstrekken krediet t.b.v. woningbouw en renovatie. Voor Godo geldt dat leningen in termijnen worden uitbetaald naarmate de bouw vordert. De vorderingen worden gemonitord door medewerkers van de banken en foto's worden in het dossier bijgehouden. Bij twijfels over de voortgang of kwaliteit wordt de financiering gestaakt. Bij het aangaan van een lening wordt ook de aannemer uitgenodigd en wanneer er twijfels zijn over diens kwaliteiten of integriteit kan een lening worden geweigerd. Godo versterkt ook leningen aan Nederlandse Surinamers die vooruitlopend op hun emigratie willen bouwen. Godo houdt in sommige gevallen ook toezicht op de bouw als de opdrachtgever in Nederland woont. Vooralsnog zijn dit onbetaalde diensten van de bank. (bron interview Dhr. Wijdh, directeur en oprichter Godo, gehouden op 6 april 2004)

De laatste vijf jaar is er een toename in bouwactiviteiten. De toename komt door de stabiliteit in de economie en vertrouwen in het bewind. Hierdoor komen er meer investeerders. Het zijn vooral de Nederlanders die bouwen en dat is niet voor de lokale markt. Nederlanders kunnen relatief een goedkope lening krijgen. In Nederland ligt het rentepercentage 5 of 6% tegen 11% in Suriname. (bron interview Dhr. Kalloe, Suritrust, gehouden op 21 april 2004)

6.10 Conclusies

Aan de ene kant is er een grote woningnood in Paramaribo en derhalve behoefte aan bouwgrond. Aan de andere kant is er een overschot aan bouwgrond door de vele leegstaande kavels. Zowel economisch als voor de stedelijke ontwikkeling is het wenselijk om dit onbenut potentieel in te zetten ten behoeve van woningbouw. Het inzetten van dit potentieel past binnen de doelstellingen van Sekrepatu (bevorderen van huisvesting en bevorderen van herstel en revitalisering van Paramaribo). Verondersteld wordt dat een deel van de leegstaande kavels of verkrotte woningen onverdeelde boedels betreft. Dit maakt de inzet van dit potentieel gecompliceerd. De uitkomsten van het GLIS- project (opzetten van databank met alle relevante gegevens m.b.t. grond) zullen meer duidelijkheid geven over het aantal leegstaande onverdeelde boedels. Er zijn een aantal voorstellen gedaan tot het oplossen van de leegstand van kavels. Invoeren grondbelasting (veranderende belastingwetgeving) en ruimtelijke wetgeving zouden kunnen bijdragen aan de aanpak van de leegstand. Ook het opzetten van een grondbedrijf en het instellen van een grondbank zouden hiertoe bij kunnen dragen. Gezien het geringe vertrouwen dat met name Nederlandse Surinamers hebben in de Surinaamse overheid en het zakenleven en de weinig efficiënte overheid is het de vraag of dit zal werken in de Surinaamse context. De huidige wetgeving biedt al mogelijkheden tot het genereren van meer overheidsinkomsten en tot handhaving. In de praktijk worden deze mogelijkheden niet benut.

7 Surinamers en Nederland

7.1 Inleiding

Zoals al eerder beschreven is een deel van het vastgoed in handen van in Nederland wonende eigenaren. Op deze specifieke groep richt dit onderzoek zich. Hiervoor is het van belang aandacht te besteden aan de migratie van Surinamers naar Nederland in het algemeen en de relatie met Suriname. Dit hoofdstuk gaat hierover.

7.2 Achtergronden

De vroegere koloniale relatie tussen Suriname en Nederland speelt een belangrijke rol in het begrijpen van de migratiestromen naar Nederland. [MEIJ1; 2001, pag 17] Een verweerd ANWB-bord bij vliegveld Zanderij, geeft de afstand naar Amsterdam aan; 7520 kilometer. [LEIS; 1995, pag 17] Aanvankelijk was een passage naar Holland alleen weggelegd voor de elite. [LEIS; 1995, pag 20] Vanaf het midden van de 19^e eeuw raakte het in Surinaamse elitekringen steeds meer in zwang om na de middelbare school in Nederland te studeren om vervolgens weer in Suriname carrière te maken. [PEET; 1994, pag 32] Vanaf de tweede helft van de jaren vijftig van de vorige eeuw kwamen steeds meer Surinamers uit de midden- en arbeidersklasse naar Nederland. Het zogenaamde Koninkrijksstatuut van 1954 gaf Surinamers het recht zich in Nederland te vestigen. De kans op werk en beter onderwijs speelde een rol. [LEIS; 1995, pag 22] De ruimere financiële armslag en de opkomst van het passagiervervoer door de lucht zorgden aan het eind van de jaren zestig van de vorige eeuw voor een steeds grotere toestroom van Surinamers naar Nederland en, in mindere mate, naar de Verenigde Staten van Amerika. [PEET; 1994, pag 32] Begin jaren zeventig van de vorige eeuw begon een ware exodus uit Suriname. [LEIS; 1995, pag 24] De grote migratiestromen kwamen in de jaren vóór en na 25 november 1975, toen Suriname onafhankelijk van Nederland werd. [PEET; 1994, pag 32] Reden van vertrek van vooral de Javanen en Hindostanen was de vrees voor de politiek dominantie van de Creolen die op dat moment aan het bewind kwamen. [MEIJ1; 2001, pag 17] Ook vele Creolen vertrokken door de verslechterde economische en politieke situatie in Suriname. De "Bijmerexpres" was kort voor de onafhankelijkheid in 1975 de benaming van de vliegtuigen die dagelijks vanaf de luchthaven Zanderij opstegen met als eindbestemming Nederland. Volgepakt met Surinamers die weinig vertrouwen hadden in de op handen zijnde zelfstandigheid van hun geboorteland en hoopten beter af te zijn in het Nederland, waar ze veelal in de Amsterdamse Bijlmermeer werden gehuisvest. [SNIJ; 2000, pag 32] Dit ondanks eerder streven tot een gespreid vestigingsbeleid. [LEIS; 1995, pag 35] Gemeenten waren verplicht om vijf procent van alle nieuwe woningwetwoningen te reserveren voor Surinaamse en Antilliaanse immigranten. [LEIS; 1995, pag 82] De trek naar de Randstad hing soms samen met het aanbod van werk op opleiding. Maar ook de aanwezigheid van andere Surinamers en de aantrekkelijkheid van het leven in de grote stad speelden een rol. [LEIS; 1995, pag 83] Door de onverwacht grote toestroom is het spreidingsbeleid in de knel gekomen. Het merendeel van de Surinaamse migranten zou zich in de grote steden vestigen: de Creolen vooral in Amsterdam en Rotterdam, de Hindostanen in Den Haag. [LEIS; 1995, pag 43] Er wonen ruim 60.000 Surinamers in Amsterdam. [LEIS; 1995, pag 46] De Nederlandse overheid veronderstelde dat de nieuwkomers na verloop van tijd weer zouden teruggaan naar Suriname. [LEIS; 1995, pag 34]

In het jaar van de onafhankelijkheid waren 39.699 Surinamers naar Nederland vertrokken. De jaren daaropvolgend liep dat cijfer sterk terug en kwam er korte tijd een terugkeerbeweging op gang. Echter in 1979 en 1980 waren het er respectievelijk 18.162 en 18.988. Voor die laatste stijging zijn twee verklaringen mogelijk. Tot eind 1980 gold voor Surinamers een overgangsregeling; na die tijd moesten emigranten over een geldig visum beschikken. De tweede verklaring heeft een politieke achtergrond; in februari 1980 grepen militairen onder leiding van Desi Bouterse de macht. Opnieuw kozen duizenden Surinamers het hazenpad. [LEIS; 1995, pag 28] Na de politieke moorden in 1982 was er sprake van een massale vlucht uit Suriname. De remigratie daalde na 1982 naar een dieptepunt. Midden jaren tachtig van de vorige eeuw dreef de burgeroorlog duizenden bosnegers naar Frans-Guyana en naar Nederland. Eind jaren tachtig van de vorige eeuw was de oorlog weliswaar doodgebloed, maar Suriname bevond zich in sociaal-economisch opzicht in een diep dal. Veel migranten kwamen in het kader van gezinshereniging of gezinsvorming. Daarnaast was er sprake van een dramatische braindrain; doktoren, verplegend personeel, onderwijzers, technici, zij konden in Nederland veel meer verdienen en kozen eieren voor hun geld. [LEIS; 1995, pag 30] Naast de legale migranten groeit de groep Surinamers die illegaal in Nederland verblijft. Gekomen op een toeristenvisum voor drie maanden blijven ze na het verstrijken van die termijn hangen. [LEIS; 1995, pag 30]

Naar schatting woont meer dan 300.000 mensen van Surinaamse origine momenteel in Nederland, ofwel bijna de helft van de aardbewoners met Surinaams bloed. [SNIJ; 2000, pag 32] Probleem bij de meeste tellingen is dat een groeiend aantal Surinamers gewoon in Nederland geboren is en nooit een Surinaams paspoort heeft gehad. Feitelijk zijn zij dus Nederlander, evenals al die Surinamers die in 1975 voor de Nederlandse nationaliteit hebben gekozen of zich later tot Nederlander hebben laten naturaliseren. [LEIS; 1995, pag 45] Inmiddels betreft het een 'derde generatie'. Jaarlijks worden er in Nederland circa vierduizend 'Surinaamse' baby's geboren. In de context van dit onderzoek vallen al deze mensen van Surinaamse origine onder het begrip Surinaamse Nederlanders.

Ruim 30.000 van de Surinamers in Nederland is ouder dan 55 jaar. Uit bevolkingsprognoses van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), blijkt dat de stijging van het aantal oudere allochtonen zich naar verhouding het sterkst zal voordoen bij Surinamers. [VWS; 2003, pag 2] In de antropologische studie "Oso Pasi, de weg naar huis", worden de besluiten over wel of niet remigreren van Surinaamse ouderen onderzocht.

7.3 Band met Suriname

Heimwee naar "Switi Sranan" is voor veel Surinamers een constante in hun leven. [LEIS; 1995, pag 32] Iedereen heeft familie aan de andere kant van de oceaan. [LEIS; 1995, pag 57] Tussen beide landen bestaat niet alleen een druk verkeer van personen, maar ook van goederen. Jaarlijks worden vele duizenden pakketten naar Suriname verstuurd. [LEIS; 1995, pag 57] Naast de individuele ondersteuning van familie en vrienden zijn er ook allerlei verenigingen en stichtingen die hulp bieden. Het aantal ondersteunende projecten is gigantisch en de inzet van vrijwilligers overweldigend. [LEIS; 1995, pag 58] Voor veel huishoudens in Suriname zijn de voedselpakketten en financiële steun van familie in Nederland onontbeerlijk om te overleven en vertegenwoordigen een enorme waarde. [SNIJ; 2000, pag 40] De morele plicht om voor familie te zorgen is sterk onder Surinamers. De migratie van Surinamers naar Nederland heeft duidelijk invloed gehad op hoe financiële verplichtingen en verantwoordelijkheden ingevuld worden, bijvoorbeeld door het zenden van pakketten. [MEIJ1; 2001, pag 49] In "Oso Pasi" wordt de betrokkenheid van in Nederland wonende Surinaamse ouderen onderverdeeld in vijf aspecten. Als eerste de "sociale betrokkenheid". Hier wordt de band van de ouderen met hun ouders,

kinderen of met familieleden en vrienden in Suriname verstaan. Dan de 'materiële betrokkenheid'. Surinaamse ouderen zijn "materieel betrokken" op Suriname, als zij in het bezit zijn van een huis of een perceel, danwel een eigen bedrijf. Enkele ouderen menen ook dat Suriname hen meer mogelijkheden biedt om financieel rond te komen. Ook dat valt onder het aspect 'materieel betrokkenheid'. In het totaal hebben 27 van de 75 geïnterviewden in het onderzoek "Oso Pasi" een stuk grond of een huis in Suriname. Voor sommigen is dit het enig tastbare dat zij destijds in de tropen hebben achtergelaten. [PEET; 1994, pag 69] Het derde aspect van betrokkenheid de "lichamelijke betrokkenheid", heeft betrekking op de fysieke gesteldheid. Het warme klimaat in Suriname heeft invloed op de gezondheidsbeleving. Rond een derde van de respondenten in "Oso Pasi" zei zich een stuk gezonder in Suriname te voelen dan in Nederland. [PEET; 1994, pag 71] Als vierde aspect komt in Oso Pasi de 'roots'betrokkenheid naar voren. Suriname symboliseert voor 45 van de 75 geïnterviewde ouderen vooral hun geboorte- of moederland. Uit de interviews in Oso Pasi, blijkt dat Creolen vooral uiting geven aan een sterke verbondenheid met de Surinaamse grond. Suriname is het land waar niet alleen hun navelstreng, maar ook hun voorouders liggen begraven. [PEET; 1994, pag 73] Voor de geïnterviewde Hindostanen uit Oso Pasi heeft de Surinaamse bodem niet zozeer een culturele maar eerder een materiele waarde. Voor deze respondenten is grond meer iets om in te investeren, te planten, op te bouwen of te verkavelen. [PEET; 1994, pag 74] Als laatste aspect van betrokkenheid wordt het ouder worden genoemd in Oso Pasi. Uit literatuur is bekend dat migranten zich met het vorderen van hun leeftijd doorgaans sterker op hun eigen cultuur oriënteren. Ook bij de respondenten van 'Oso Pasi' kwam dit aspect duidelijk naar voren. [PEET; 1994, pag 75]

7.4 Remigratie

"Wanneer ga je terug?" In Surinaamse kringen is dat misschien wel de meest gestelde vraag. [LEIS; 1995, pag 139] Veel Surinamers zeggen ooit terug te willen keren, maar het daadwerkelijk gevolg geven aan deze wens blijkt van een andere orde. [PEET; 1994; pag 11] Veel migranten zijn vanaf hun aankomst in Nederland bezig geweest met terugkeren. [PEET; 1994, pag 21] Een Elsevier/Nipo-enquête in 1975 onder Surinamers in Nederland gaf het volgende resultaat. Bijna de helft 46% wilde wel terug als de welvaart in Suriname over enige jaren weer zou toenemen. Van de ondervraagden wilde 26% misschien terug en 27% niet terug. 1% wist het niet. [LEIS; 1995, pag 39] Een combinatie van praktische, financiële en emotionele redenen maakt dat veel Surinamers uiteindelijk niet terug zullen keren.

De al maar dieper snijdende crisis in Suriname wordt als rechtvaardiging aangevoerd om in Nederland te blijven. [PEET; 1994, pag 24] Met de aanzwellende toestroom van Surinamers naar Nederland diende zich ook steeds meer particuliere organisaties aan, die zich de remigratie van Surinamers ten doel stelden. Stichting Terug naar Suriname (TENASU) trad uiteindelijk het meest op de voorgrond en bepleitte de planmatige terugkeer van Surinamers. [PEET; 1994, pag 34] Begin jaren negentig van de vorige eeuw heeft de Nederlandse overheid de voorlichting en begeleiding van potentiële remigranten naar Suriname (en andere remigratielanden als Marokko en Turkije) van de Stichting TENASU overgedragen aan het Nederlands Migratie Instituut. [PEET; 1994, pag 34] Het Nederlands Migratie Instituut (NMI) begeleidt mensen die terug willen keren naar hun land van herkomst of dat van hun ouders.

7.4.1 Remigratiewetgeving

De remigratiewet, ingevoerd in 2000, stelt mensen die in Nederland geen perspectief meer hebben, in de gelegenheid om met een uitkering terug te keren naar hun geboorteland of dat van hun ouders. Voorwaarde is wel dat kandidaten ten minste 45 jaar oud zijn en leven van een uitkering. Wie terugkeert met een uitkering, moet zijn Nederlandse nationaliteit vrijwillig opgeven.

Alleen spijtoptanten die binnen een jaar terugwillen, mogen dat. De uitkering die mensen krijgen is altijd lager dan het Nederlandse minimum. [NIEU; 2003] Sinds de invoering van de wet zijn honderden mensen geremigreerd. Daarvan zijn er ongeveer twintig weer terug gekomen. [NIEU; 2003]

De remigratiewet is door minister Verdonk van Vreemdelingenzaken en Integratie op de helling gezet. Minderhedenorganisaties zijn woedend over het voornemen van de minister om de remigratiewet af te schaffen. [NIEU; 2003] Het wetsvoorstel tot afschaffing van de remigratiewet is op 7 september 2004 weer ingetrokken.

7.5 Pendelen

Beslissen over remigratie lijkt twee alternatieven in te houden; weggaan of blijven. Maar er is nog een derde alternatief, namelijk: “overwinteren”, ook wel “pendelen” genoemd. [PEET; 1994, pag 93] De pendelaars worden ook wel “oceanswimmers” genoemd; na een tijd in Suriname willen ze weer naar Nederland en andersom. De in Nederland woonachtige kinderen en kleinkinderen zijn inmiddels ‘vernederlandst. [LEIS; 1995, pag 131] Met name de oudere migrant verenigt twee werelden in zichzelf, maar is als mens ongedeeld gebleven. Dit betekent dat een definitieve keuze voor of het land van herkomst of Nederland, altijd inhoudt dat je een deel van jezelf opgeeft. Het leven van oudere migranten kenmerkt zich eigenlijk doordat elke dag opnieuw de balans gevonden moet worden tussen hier en daar. En dat is precies de reden waarom veel oudere migranten de voorkeur geven aan ‘pendelen’. Dat wil zeggen heen en weer reizen tussen beide landen en in elk van beide situaties lang genoeg blijven om toch een zekere rust te vinden. [MEIJ1; 2001, pag 25] Pendelen is de positieve mogelijkheid om de droom om terug te keren naar je land voor een deel werkelijkheid te laten worden. [MEIJ1; 2001, pag 39] Voor het pendelen zijn een aantal belemmerende factoren op te noemen. Voor een aantal Nederlandse uitkeringen (bijvoorbeeld WW en Bijstand) gelden strikte vakantieregelingen. Volgens een aantal regelingen op het gebied van de sociale zekerheid (met name rond WAO-uitkeringen) is het niet toegestaan om langer dan drie maanden in het buitenland te verblijven. Ook de visumplicht maakt het in de praktijk moeilijk om te pendelen. Daarnaast zijn er praktische belemmeringen, doordat pendelen ook consequenties heeft op het gebied van wonen, zorg en verzekeringen. Wat te doen met de woning en huurlasten bij verblijf in Suriname? Wat te doen met de zorg en medische kosten? [MEIJ1; 2001, pag 41] Informele oplossingen voor het aanhouden van de huurwoning worden gevonden in het tijdelijk onderverhuren aan een familielid, maar dit is eigenlijk verboden. [MEIJ1; 2001, pag 45] Uiteraard speelt in het geval van Suriname de grote afstand en hoge kosten voor een ticket een hele belangrijke rol. In een studie naar denkbare vormen van oudere migranten in Nederland (Teruggaan en blijven, door Stichting Bevordering Maatschappelijke Participatie) wordt aangedrongen op meer aandacht voor het zogenaamde pendelen en gewezen op de rol die woningcorporaties hierin zouden kunnen spelen. Bijvoorbeeld het realiseren van pendelhuizen in Nederland en land van herkomst en faciliteren van initiatieven op het gebied van Wonen en Zorg. [MEIJ1; 2001] De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) heeft naar aanleiding van de studie Teruggaan en blijven interesse getoond in met name ontwikkeling van vernieuwende concepten rond het begrip pendelen. [MEIJ2; 2001, pag 12] Voor de Nederlandse woningcorporaties zijn er echter wel beperkingen voor het investeren in de realisatie van woonruimte t.b.v. pendelen in het land van herkomst. Corporaties in Nederland mogen slechts in bijzondere gevallen een investeringsbijdrage leveren aan de institutionele versterking van de sociale sector in het buitenland of in gebiedsdelen overzee. Investeringsbijdragen die in alle redelijkheid het karakter van een schenking te boven gaan zijn in algemeenheid niet toegestaan. Slechts in bijzondere gevallen bijvoorbeeld als er sprake is van een internationale afspraak of wanneer een project de aandacht van de overheid heeft en onder ontwikkelings samenwerking valt. Het zelf door

corporaties uitoefenen van werkzaamheden in het buitenland, zoals het bouwen van woningen, is nimmer toegestaan. [VWS; 2003, pag 10]

7.6 Surinaamse Nederlanders en vastgoed

In het onderzoek Oso Pasi bezit 27 van de 75 geïnterviewde ouderen vastgoed in Suriname. Voor sommige is dit het enig tastbare dat zij destijds in de tropen hebben achtergelaten. [PEET; 1994, pag 69] Het in Nederland verdiende geld werd vaak gebruikt om een huis of perceel aan te kopen, om later bij remigratie in te kunnen wonen. Oudere Surinamers (60-70 jaar) hebben vaak een eigen huis (of perceel) in Suriname. [MEIJ1; 2001, pag 44] Zoals ook omschreven in hoofdstuk zes lieten sinds de jaren zeventig van de vorige eeuw vele Surinamers die naar Nederland trokken hun kavels onbebouwd achter, niet zelden als een zekerheidsstelling in hun geboorteland – een plaats waarheen zij eventueel later zouden kunnen terugkeren. Later, met name sinds 1980, hebben vele Surinamers in Nederland, ook als een stuk investering, kavels in hun geboorteland (of dat van hun ouders) gekocht. [SCHA; 1997, pag 51] Nog altijd is er belangstelling voor de aankoop van onroerend goed in Paramaribo door Nederlanders van Surinaamse origine. De grootste belangstelling gaat daarbij uit naar zogenaamde 'turn-key'-projecten, waarbij de realisatie van de bouw uit handen wordt gegeven.



7.7 Conclusies

Het feit dat Nederlanders van Surinaamse origine vastgoed in Paramaribo aanhouden of aankopen houdt verband met de grote betrokkenheid bij Suriname. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol. De sociale betrokkenheid doordat een deel van familie en vrienden daar woont en men hen waar mogelijk wil ondersteunen. Materiele betrokkenheid juist door het bezit van vastgoed en geloof in rendabiliteit van investeringen in Surinaams vastgoed. Lichamelijke betrokkenheid, doordat men zich daar beter voelt of denkt te voelen. 'Roots'-betrokkenheid omdat zij of hun voorouders daar vandaan komen. Daarnaast speelt bij ouderen de met de leeftijd toenemende oriëntatie op de "eigen" cultuur. De geraadpleegde literatuur en onderzoeken richten zich voornamelijk op de oudere Surinaamse migranten. In welke mate de latere generaties van Surinaamse origine betrokken zijn bij Suriname is niet bekend.

8 Interviews Surinaamse Nederlanders

8.1 Inleiding

Om een beeld te krijgen van in Nederland wonende eigenaren van vastgoed in Paramaribo, zijn een aantal van deze mensen opgezocht en geïnterviewd. In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van deze interviews beschreven. Het doel was inzicht in de wensen van deze eigenaren en belemmeringen t.a.v. beheer, ontwikkeling of exploitatie van het vastgoed.

8.2 Werving respondenten

De respondenten moesten aan de volgende criteria voldoen;

- in Nederland wonen;
- in (gedeeld) bezit zijn van vastgoed in Paramaribo.

Voor het vinden van deze specifieke doelgroep is gebruik gemaakt van verschillende methoden en middelen;

- persoonlijke benadering bij festivals die door de Surinaamse gemeenschap in Nederland veel worden bezocht (Kwakoe-festival en buurtfestival georganiseerd door Stichting Eenheidsvorming en Opbouw Suriname);
- verspreiding van flyers met oproep tot deelname (o.a. in openbare gelegenheden in Amsterdam- Zuidoost, waar een grote Surinaamse gemeenschap woonachtig is) (zie bijlage 3);
- publicatie van artikel met een toelichting op het onderzoek en een oproep tot deelname in; Blauwdruk (ledenblad van Algemene Woningbouw Vereniging) en Mi Bosie nieuwsblad (zie bijlagen 4 en 5);
- oproep op verschillende internetpagina's en in gastenboeken van aan de Surinaamse gemeenschap gerelateerde websites;
- persoonlijke oproep bij inloopspreekuur (discussiegroep) voor de Surinaamse gemeenschap in wijkcentrum in Geuzenveld-Amsterdam;
- twee radio-interviews met oproep tot deelname op zenders die veel beluisterd worden door de Surinaamse gemeenschap (Zorg en Hoop en radio Tamara);
- sneeuwbalmethode door mensen aan familie, kennissen en bekenden te laten vragen of zij ook mee willen doen aan het onderzoek.

Dit heeft uiteindelijk een lijst met 43 belangstellenden opgeleverd. De in Nederland wonende eigenaren met bezit aan vastgoed in Paramaribo staan niet geregistreerd. Door het ontbreken van een uitputtende lijst (steekproefkader) van de gehele populatie is niet bekend om welk deel het gaat en hoe representatief deze lijst met belangstellenden is.

Bij de werving bleken veel mensen argwanend. Net in de periode van werving werd er uitgebreid bericht in de Nederlandse media, dat de fiscus de intentie had om het tweede huis in het buitenland van Nederlandse eigenaren (Frankrijk, Turkije) te gaan belasten en actief huiseigenaren zou gaan opzoeken. Mensen bleken niet snel bereid om informatie over hun bezit aan vastgoed in Suriname te verstrekken en waren bang dat dit voor andere doeleinden zou worden gebruikt. Deze argwaan moest worden overwonnen.

8.3 Interviews

Willekeurig zijn uit de 43 belangstellenden, 22 respondenten benaderd (willekeurige steekproef). Twee respondenten zagen alsnog af van deelname. Met 20 respondenten zijn afspraken gemaakt voor het houden van een interview. Deelname was op vrijwillige basis, dat wil zeggen; de respondenten kregen geen vergoeding of restitutie van gemaakte reiskosten. De respondenten konden kiezen uit een gesprek bij hen thuis, op het kantoor van de Algemene Woningbouw Vereniging in Amsterdam of telefonisch. Vier respondenten zijn niet op de afspraak verschenen of waren niet thuis op het afgesproken tijdstip. Uiteindelijk zijn er 16 interviews gehouden, waarvan 10 bij de respondent thuis, 1 op het werk van respondent, 2 op het kantoor van AWV en 3 telefonisch.

De interviews namen zo'n half tot twee uur in beslag en werden gevoerd aan de hand van deels gestructureerde en deels ongestructureerde vragenlijst (aandachtspunten), met open en gesloten vragen (zie bijlage 6; vragenlijst respondenten). Bewust is ervoor gekozen om de respondenten wanneer het gesprek afdwaalde naar andere onderwerpen aan het woord te laten (ongestructureerde dataverzameling), om zoveel mogelijk onverwachte interessante informatie te kunnen vergaren en recht te doen aan het verhaal van de geïnterviewden. [BAAR; 1990, pag 128, 146] Door het aantal interviews en de wijze van dataverzameling heeft de informatie een kwalitatief en geen kwantitatief karakter. De uitkomsten kunnen niet worden gegeneraliseerd naar een populatie (bijv Surinamers in Nederland). Doordat het doel van het onderzoek (mogelijke samenwerking met partner is Suriname en inzetten van ongebruikt potentieel aan vastgoed) vooraf bekend was bij de geïnterviewden is het mogelijk dat de sociale wenselijkheid een rol heeft gespeeld in het beantwoorden van de vragen. Mogelijk heeft dit de betrouwbaarheid beïnvloed. Wellicht dat mensen bereid waren tot deelname aan het onderzoek, omdat ze meenden daar belang bij te hebben.

8.3.1 Achtergrond respondenten

Van de 16 respondenten waren er 10 woonachtig in Amsterdam, waarvan 6 in Amsterdam Zuid-Oost de overige 6 kwamen elders uit Nederland (Driebergen, Nijmegen, Purmerend, Helmond, Rotterdam en Lelystad). Er werden evenveel mannen als vrouwen geïnterviewd (8). Hoewel er niet bewust naar de achtergrond werd gevraagd, kwam dit uit de gesprekken soms vanzelf naar voren.

Van de respondenten met kinderen, zijn de kinderen vooral op Nederland georiënteerd. Eén respondent zei daarover; "Mijn kinderen denken in het Nederlands." De kinderen zijn veelal in Nederland opgegroeid, hebben in Nederland een opleiding gevolgd of volgen die nog. Zij zien Suriname veelal als een vakantieland.

Vier van de respondenten is gepensioneerd en twee zaten tegen de pensioengerechtigde leeftijd aan. De respondenten die geboren zijn in Suriname zijn in de periode tussen 1964 en 1997 naar Nederland gekomen. Hun band met Suriname is over het algemeen nog sterk. "Je navelstreng ligt er begraven." Twee respondenten zijn van Nederlandse afkomst. Eén van hen is weduwe van een Surinaamse echtgenoot. De andere respondent van Nederlandse afkomst heeft jaren met echtgenoot in Suriname gewoond en gewerkt en is nu terug in Nederland. Eén respondent is op de Antillen geboren (althans in het vliegtuig daarnaar toe).

8.3.2 Relatie tot Suriname

De band met Suriname is over het algemeen sterk. Acht respondenten overwegen in de toekomst te remigreren. Dit óf op de leeftijd waarop men stopt met werken; "Ik moet nog vier jaar werken en dan ben ik van plan voorgoed terug te gaan. Tenminste als de regering niet gek doet met de VUT-regeling. Met de centjes in de VUT naar Paramaribo." óf eerder voor het opzetten van een project in Suriname. Voor de laatsten is de motivatie vooral iets "voor de mensen in Suriname te doen". Eén respondent gaf aan zich in de toekomst nog eens verkiesbaar te willen stellen bij de presidentsverkiezingen in Suriname. Twee respondenten sluiten remigratie niet uit, maar zijn er minder zeker over. "Je bent een Nederlander geworden. Verhelderd en zakelijker geworden. Dat voel je vooral als je daar bent." "Nederland is ook goed, maar opstaan en het is donker valt niet mee." Vier respondenten gaven aan in Nederland te zullen blijven waarvan één stelde "In Suriname niets meer te zoeken te hebben." Een weduwe gaf aan dat het vooral haar man was die terugverlangde; "Hij heeft de grond aangehouden met oog op remigratie. Hij had altijd heimwee. Toch is het ook na zijn pensioen daar niet van gekomen. Ik heb nooit zo'n heimwee gehad, en verder niet veel contact in Suriname. Mijn hele familie woont in Nederland." Eén respondent gaf aan; "Zelf zal ik niet zo gauw terugkeren. Ik droom er wel van. Ik denk wel in Nederland oud te worden. We worden ouder en afhankelijk van medicijnen en zorg en dat is in Nederland beter." Bovendien speelt mee dat de kinderen en soms kleinkinderen in Nederland wonen. Twee respondenten zijn van plan na hun pensioen te gaan pendelen, waarvan één respondent als ideaal heeft; "een jaartje hier een jaartje daar of driekwart van het jaar daar. Het ticket is maatgevend, bij een open ticket kan het langer anders zes maanden."

Elf respondenten waren in de afgelopen acht jaar één of meerdere keren naar Suriname geweest. Vier respondenten waren niet meer in Suriname geweest of lang geleden. Eén respondent wil graag, maar kan om politieke redenen niet terug.

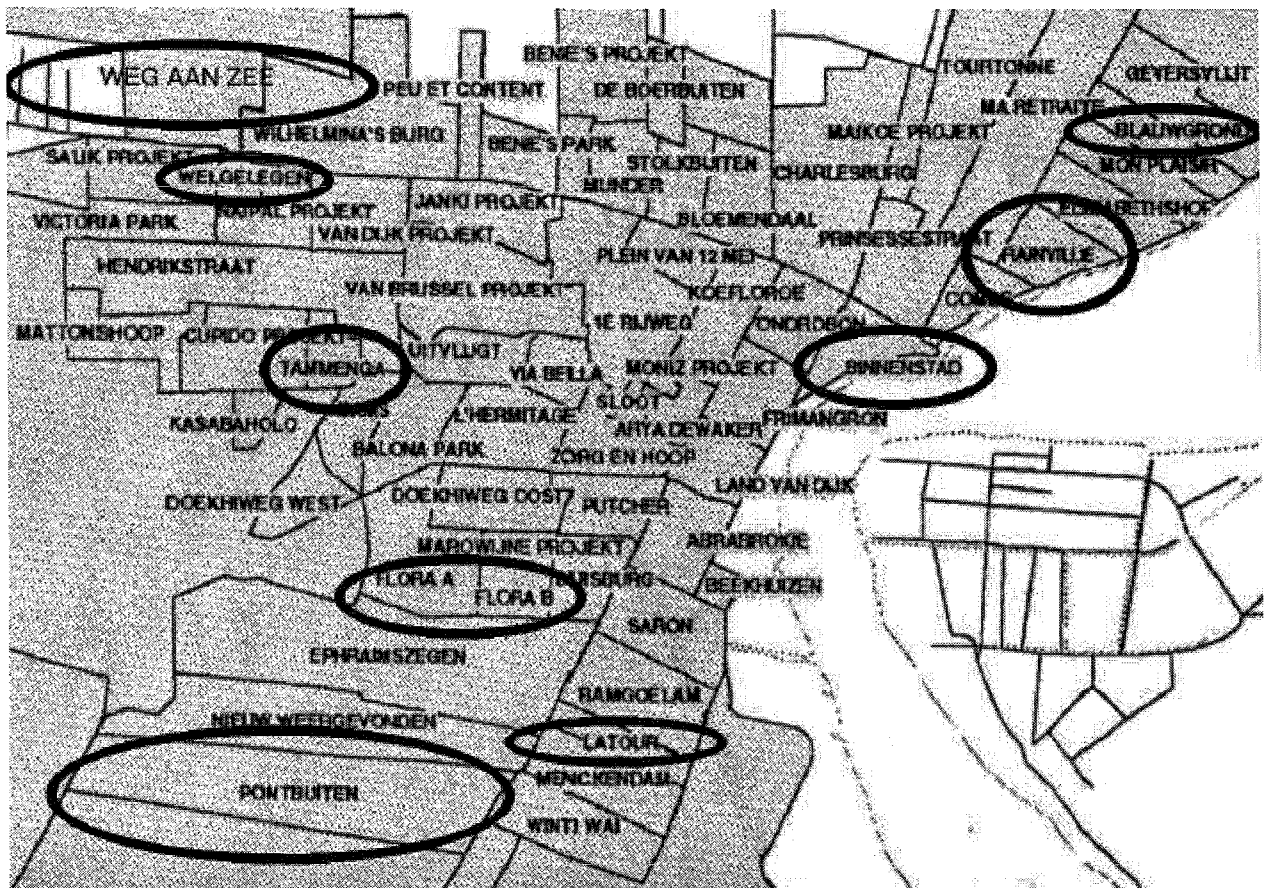
Aantal respondenten	Remigratieplannen
8	Overwegen te remigreren
2	Remigratie niet uitgesloten
4	Blijven waarschijnlijk in Nederland
2	Wensen te pendelen

8.3.3 Vastgoed

Acht respondenten zijn (mede-)eigenaar van een leegstaand perceel. Op twee daarvan heeft ooit wel een woning gestaan (houten woning en stenen woning), maar die zijn inmiddels gesloopt. Twee respondenten hebben grond met daarop een woning in zeer slechte staat. Drie respondenten bezitten grond met een woning die wel in slechte staat verkeert maar naar hun oordeel zeker nog is op te knappen. Drie respondenten bezitten woningen die recentelijk zijn opgeleverd of opgeknapt. Slechts één respondent gaf aan dat het om domeingrond in erfpacht ging, een andere respondent dacht van wel, maar wist dat niet zeker. De overige respondenten gaven aan de grond in eigendom te hebben. Geen van de respondenten zei iets aan erfpachtcanon, grondhuur of andere leges te betalen.

Aantal respondenten	Vastgoed	Staat van onderhoud
8	Leeg kavel	6 begroeid
2	Kavel met woning	In slechte staat (krot)
3	Kavel met woning	Slecht maar wel te renoveren
3	Kavel met woning	In goede staat

Het bezit aan vastgoed ligt vrij verspreid over de stad. In 1987 is Suriname onderverdeeld in 10 districten, welke weer zijn onderverdeeld in 62 ressorten. Paramaribo is één van de 10 districten en bestaat uit 12 ressorten. Binnen één ressort kunnen wijken liggen die heel verschillend van bebouwing, bewoning etc zijn. Van de respondenten is weergegeven in welk ressort van Paramaribo hun bezit ligt. Van drie respondenten is het perceel gelegen in ressort Rainville, van twee respondenten in ressort Tammenga en twee in ressort Latour, verder één in Pontbuiten, Weg aan zee, Binnenstad, Flora, Welgelegen, Blauwgrond en van drie respondenten is het onbekend.



Indeling woonbuurten Groot-Paramaribo, kaart 2.2 overgenomen uit; Van Mon Plaisir tot Ephraïmszegen; welstand, etniciteit en woonpatronen in Paramaribo. Aart Schalkwijk en Ad de Bruijne, Instituut voor Sociale Geografie, Universiteit van Amsterdam, Leo Victor, Paramaribo 1997. Met omcirkeling van ressorten waar het vastgoed van respondenten is gelegen.

8.3.3.1 Kavels

De meeste kavels zijn kleiner dan 800 m², waarvan één 80 m². Er zijn ook drie hele grote kavels van respectievelijk 2400 m², 5,6 hectare en 16 hectare.

Afmetingen kavels

< 500 m ²	>500 m ² < 800 m ²	> 800 m ²	Onbekend
6	4	3	3

Van de acht leegstaande kavels zijn er zes (waarschijnlijk) begroeid. Eén respondent had het over "dat bos". Ook één perceel waar nog wel een (verkrotte) woning op staat is zo begroeid, dat de bebouwing niet vanaf de straatzijde is te zien. Van de twee kavels die wel zijn ontdaan van

begroeiing is er één met instemming van de eigenaar in gebruik door de buren t.b.v. fruitteelt, de andere wordt door neven gebruikt als voetbalveldje.

8.3.3.2 Bebouwing

8.3.3.2.1 Woningen in goede staat

Eén respondent heeft recentelijk in de periode van 2001-2003 twee woningen van 110 m² laten realiseren. Het betreft woningen van zandcementblokken, met een houten bovenbouw en zinkplatendak. Een andere respondent heeft een woning die oorspronkelijk is gerealiseerd in een woningbouwproject en heeft deze opgeknapt en uitgebreid. Ook hier betreft het een stenen woning met een oppervlak van 88 m². Van de andere woningen zijn de afmetingen niet bekend.

8.3.3.2.2 Woningen in slechte staat maar wel te renoveren

Van de woningen in slechte staat betreft het twee houtbouwwoningen. Eén daarvan is een houten woning van twee etages en deze heeft de respondent in de jaren '50 van de vorige eeuw nog door grootvader zien bouwen. Eén woning is van steen, de respondent vermoedt dat deze leeggeroofd is en het sanitair en shutters zijn verwijderd.

Tijdens de interviews kwam naar voren dat acht respondenten naast het vastgoed waar het interview betrekking op had, nog meer bezitten aan onroerend goed in Suriname. Het gaat dan in drie gevallen om een groot stuk landbouwgrond (voormalige plantages) buiten de stad als familieboedel, in twee gevallen het ouderlijk huis als familieboedel, een stuk toegewezen domeingrond buiten de stad, een bibliotheek buiten de stad, en een pendelwoning voor eigen gebruik in Paramaribo.



8.3.4 Eigendom en verkrijging

Voor dertien respondenten geldt dat zij alleen of samen met echtgeno(o)t(e) en kinderen in bezit zijn of de titel hebben op het vastgoed. Bij drie van hen ging het oorspronkelijk om een boedel, maar door uitkoop van andere erfgenamen en afhandeling via de notaris is dit in hun eigendom gekomen. Bij drie respondenten is sprake van een onverdeelde boedel. Bij één respondent gaat het om een onverdeelde boedel, waarbij er inmiddels sprake is van in de honderd rechthebbenden, die grotendeels onbekend zijn bij de respondent. Bij de andere twee boedels gaat het om gezamenlijk bezit met broers en zussen waar nog wel contact mee is.

Aantal respondenten	Eigendom	Boedel
13	Alleen of in bezit van 'gezin'	3 waren voorheen boedel
3	Onverdeelde boedel	2 rechthebbenden bekend 1 rechthebbenden onbekend

Van twee respondenten is het vastgoed al meerdere generaties in de familie. Twee respondenten hebben het vastgoed tussen 1960 -1970 aangekocht of verkregen. Voor vier respondenten is dit tussen 1971-1980 en voor vier anderen tussen 1981-1990 gebeurd. Twee respondenten hebben de grond tussen 1991-2000 verkregen. Eén respondent heeft de grond in 2001 aangekocht en van één respondent is dit niet bekend. De helft is dus in de periode tussen 1971 en 1990 verkregen.

Aantal respondenten	Periode van verkrijging/aankoop
2	Vóór 1960
2	1960 – 1970
4	1971 – 1980
4	1981 – 1990
2	1991 – 2000
1	2001
1	Onbekend

Zes respondenten hebben (soms via een tussenpersoon) het perceel gekocht van een particulier eigenaar. Vier respondenten hebben het perceel gekocht van een projectontwikkelaar, zes respondenten hebben het perceel door erving verkregen, waarvan drie de andere erfgenamen hebben uitgekocht. De aankoop van projectontwikkelaars is in drie gevallen op afbetaling geweest in een termijn van twee jaar. Ook bij aankoop van een particulier eigenaar is in twee gevallen de aankoop op afbetaling geweest. Twee respondenten hebben geld geleend van familie en één respondent heeft de grond gekocht door deelname aan een informeel spaarsysteem; Kasmoni¹

De reden van aankoop was meestal belegging "een centje op mijn oude dag", "Je kunt geld sparen, maar aflossen is beter", voor remigratie of ten behoeve van de kinderen in de toekomst.

8.3.5 Huidig gebruik en beheer

In principe staat al het vastgoed leeg of is ongebruikt. Eén woning wordt bewoond door een zwager, maar dat is om toezicht te houden. Twee woningen zijn vermoedelijk inmiddels gekraakt. Eén respondent zegt daarover; "Onvoorstelbaar gezien de staat, maar ik hoorde laatst dat er krakers in wonen". Twee leegstaande kavels zijn (tijdelijk) in gebruik, respectievelijk voor fruitteelt door de burens en als voetbalveldje voor neven.

¹ Surinaams-Creools informeel roulerend spaar- en kredietsysteem

8.3.5.1 Beheer

In vijf gevallen is er sprake van enige vorm van beheer. Het beheer bestaat dan uit het afsluiten van gas en elektra, het schoonmaken, toezicht houden op de woning en wieden (verwijderen van begroeiing) van leegstaande kavels. Het wordt in vier gevallen door familieleden gedaan en in één geval door de burens. Een respondent die het recentelijk heeft bebouwd gaf aan; "De burens mochten de grond zolang beplanten met groente en fruit voor eigen gebruik, zodat er geen klachten kwamen". Een respondent merkte op; "In Suriname wordt onbeheerde grond in korte tijd teruggenomen door de natuur." In zeven gevallen is er geen sprake van enig beheer geweest. In vier gevallen is het in het verleden nog wel onderhouden, maar in de loop van de tijd is dit opgehouden. "Ik liet het schoonmaken (wieden) via ex-schoonmoeder, maar die is inmiddels overleden." "Mijn zwager heeft ooit wel geld gekregen om het perceel te wieden, maar ik heb twijfels of dat wel is gedaan. Het vertrouwen in de familie is wat verloren gegaan in de loop van de jaren." "Mijn familie woonde in de woning, maar die zijn inmiddels vertrokken. De woning was volledig verwaarloosd. Ze hadden het kosteloos in gebruik, maar onderhielden het niet."

8.3.5.2 Verhuur

Geen van de woningen wordt momenteel verhuurd. Dat is logisch, want de respondenten zijn tenslotte in (gedeeld) bezit van onbenut vastgoed. Hier zou bij verhuur geen sprake meer van zijn.

8.3.6 Realisatie van plannen

8.3.6.1 Realisatie bouw en renovatie

Twee respondenten zijn er in geslaagd om in de afgelopen drie jaren woningen te realiseren of de woning te laten opknappen. De respondent die twee woningen heeft laten bouwen gaf aan; "Familie heeft het laten bouwen door een aannemer. Burens hielden betaald toezicht op de voortgang. Die belde ik geregeld. Stap voor stap is het gebouwd en per klus betaald, bijvoorbeeld de realisatie van de badkamer. Er zit aan moeite en tijd voor mij 10.000 euro extra in." De respondent die een woning heeft laten opknappen zei; "Ik heb het door een aannemer laten doen. Zelf ben ik er tijdens de renovatie een paar keer geweest. Mijn broer in Paramaribo heeft de aannemer opdracht gegeven en de zaken geregeld. Ik heb een fax gekregen met het ontwerp etc. en aan de hand daarvan beslissingen genomen. Mijn broer woont vijf minuten van het perceel vandaan. Het was een hele goede aannemer. Mijn broer heeft verstand van zaken en heeft door diezelfde aannemer een huis laten bouwen. Hij hield toezicht. De aannemer regelt ook bouwvergunningen etc. Tijdens mijn verblijf daar heb ik nog een paar zaken die niet bevielen laten overdoen. De aannemer zelf werkt voor een hele grote en bekende bouwmaatschappij. Hij werkt daarnaast voor zichzelf, met acht man. Inkoop van bouwmaterialen doet de aannemer waarschijnlijk via zijn baas." Een andere respondent heeft ooit wel serieus stappen ondernomen om een nieuwe woning te realiseren; "In 1994 heb ik mijn stenen woning zelf gesloopt om er een grotere woning voor terug te laten bouwen. Een ontwikkelaar heeft bouwtekening gemaakt en zou het hele bouwproces overnemen. Later bleek deze niet betrouwbaar en is het er niet meer van gekomen." Twee respondenten hebben bij ontwikkelaars offertes aangevraagd, en bij één respondent is er ooit al een bouwtekening gemaakt en bouwvergunning aangevraagd. De bouw is uiteindelijk niet doorgegaan.

8.3.6.2 Boedelverdeling

In het geval van een onverdeelde boedel is de grond al een keer verkocht aan een Hindostaanse koper. Omdat niet alle erfgenamen daarin waren gekend is de koop door de rechter teruggedraaid. De respondent was het niet eens met de verkoop. Een andere respondent die een vervallen houten woning samen met de familie als boedel heeft is serieus bezig geweest om de boedelkwestie op te lossen. De woning en grond zijn getaxeerd, samen met een jurist is gekeken naar de mogelijkheden en er heeft overleg binnen de familie plaatsgevonden. Drie respondenten hebben als eerste stap het aandeel van de andere erfgenamen van een familieboedel overgenomen en dit bij de notaris geregeld.

8.3.6.3 Verkoop

Bij vier respondenten is sprake geweest van verkoop en hebben er verkooponderhandelingen plaatsgevonden. De verkoop is om uiteenlopende redenen niet doorgegaan. Twee keer werd de koper niet betrouwbaar geacht, één keer bleek het te weinig op te leveren, en in één geval zou de koop op afbetaling zijn en werd dit uiteindelijk niet wenselijk geacht.

Aantal respondenten	Ondernomen stappen
2	Bouwactiviteit laten plaatsvinden
2	Bouwtekening laten maken
2	Offertes aangevraagd
1	Boedelkwestie proberen op te lossen
3	Aandeel andere rechthebbenden afgekocht
4	Verkooponderhandelingen
1	Koop laten terugdraaien (onverdeelde boedel)
1	Niets

8.3.7 Plannen en wensen in de toekomst

Door de open vraagstelling over de plannen en wensen van de eigenaren in de toekomst is een beeld ontstaan van de intenties die de eigenaren met het bezit hebben. De hier beschreven plannen en wensen betreffen zowel dagdromen als concrete projecten.

8.3.7.1 In familie blijven of voor de kinderen

Voor zeven respondenten staat het vast dat het bezit in de familie moet blijven en/of de kinderen ten goede moet komen. Ook wanneer de kinderen in Nederland zijn opgegroeid en een woning hebben gekocht willen de respondenten de keuze in de toekomst aan hun kinderen overlaten. "De kinderen willen voorlopig niet terug, maar in de verre toekomst misschien wel." Er zijn soms geen concrete plannen of vooruitzichten maar het behoud voor de familie staat vast. Eén respondent merkte op; "Ik raad iedereen aan grond nooit van de hand te doen". Emotionele motieven en de band met Suriname spelen hierbij een rol. Eén respondent zei; "Het is onze roots, die grond moet van ons blijven en daar is ook overeenstemming over met de zusters." Een ander merkte op; "Misschien zijn er in de toekomst nog kinderen in de familie die het willen bebouwen." En een derde zei; "Het gaat om de plek waar we opgegroeid zijn." Voor een weduwe speelde de wens van haar overleden echtgenoot een rol; "Die man hield zoveel van dat land." Of de herinnering; "We hebben heel wat meegemaakt met dat perceel en opa was er heel zuinig en netjes op."

8.3.7.2 Remigratie of pendelwoning

Acht respondenten zouden graag zelf in de toekomst op het perceel gaan wonen of als vakantie-pendelverblijf gebruiken. Dan hoeft men geen vakantiewoning te huren of bij familie te verblijven in Suriname. Eén respondent zei; "Dan ben je vrij." Bij een woning als vakantie-pendelverblijf voor eigen gebruik, dacht men er meestal aan de woning in de tussenliggende tijd als vakantieverblijf aan derden te verhuren. Andere gaven aan tijdens vakantie wel bij voorkeur bij de familie te willen logeren.

8.3.7.3 Verhuur en vakantieverblijf

Twee respondenten willen op de korte termijn hun woning gaan verhuren. De voorkeur van één respondent gaat uit naar vakantiegangers en Nederlandse stagiaires. Er wordt gedacht aan een huurprijs van zo'n 600 euro per maand. Dit is gebaseerd op de huurprijzen voor soortgelijke woningen waarmee geregeld wordt geadverteerd. Deze respondent merkt op; "Familie en kennissen staan te dringen om in de woning te wonen. Liever zou ik het aan vakantiegangers en

stagiaires verhuren. Het heeft na aankoop twee jaar geduurd, om de huurders eruit te krijgen.” De andere respondent denkt aan een huurprijs van 175-200 euro per maand als pensioenvoorziening. Eén respondent wil het verhuren aan studenten uit het Surinaamse binnenland die in Paramaribo gaan studeren. Hij denkt dan aan een huurprijs van 35 euro per maand. Ten behoeve van de ontwikkeling van het binnenland heeft deze respondent een stichting opgericht. De verhuur van woningen aan studenten is één van de beoogde activiteiten van deze stichting.

8.3.7.4 Goed doel

Twee respondenten gaven aan te overwegen de grond of woning te willen verkopen of misschien te schenken als daarbij zeker was dat het een goed doel ten goede komt. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het in beide gevallen om respondenten van Nederlanders afkomst ging. Een weduwe van een Surinaamse echtgenoot gaf aan; “Er is daar veel armoede. Ik heb wel overwogen het te schenken aan een kerkgemeenschap of weeshuis. Het zou voor een goed doel bestemd moeten worden.” De andere respondent gaf aan dat de woning nu waarschijnlijk leeggeroofd wordt en de verkoop vanuit Nederland is tot nu toe niet gelukt. Ze zou liever zien dat het in goede handen komt door schenking, dan in handen van rovers. Een slechte ervaring (roofoverval) en onverhoopt vertrek uit Suriname speelde daarbij een rol. Een andere respondent overwoog op de grond zelf een weeshuis op te richten. Dit zou moeten komen op een deel van de grond die in het totaal meer dan 16 hectare groot is.

8.3.7.5 Realisatie bouw of renovatie

Acht van de respondenten zouden graag op de korte termijn of in de toekomst (door kinderen) een woning op het perceel laten bouwen. De termijn waarop de realisatie plaats zal moeten vinden varieert van binnen een jaar tot over 15 jaar. Drie van de respondenten zou graag de bestaande woning op laten knappen of renoveren. In twee gevallen gaat het dan om een woning in redelijke staat, waar nog achterstallig onderhoud aan moet plaatsvinden en/of geriefsverbeteringen moeten worden aangebracht. In één geval gaat het om een vervallen houten woning van twee etages, die volledig zou moeten worden gerenoveerd. Bij geen van de acht respondenten met wensen tot nieuwbouw is er sprake van concrete plannen tot uitvoering (bouwtekening) op de korte termijn.

8.3.7.6 Andere plannen

Tijdens de gesprekken kwamen bij negen respondenten andere initiatieven voor projecten in Suriname ter sprake. Dit varieerde van het opzetten van een garage, kindercrèche, kapperszaak, bibliotheek, pluimveehouderij, bananenplantage, vakantiebungalowpark, viskwekerij, grootschalig bouwproject, studentenhuisvesting, weeshuis of het algemene voornemen om terug te keren en zich in te zetten voor de Surinaamse samenleving. In twee gevallen had men al concreet stappen ondernomen om dit te realiseren (projectvoorstel geschreven).

8.3.8 Belemmeringen en problemen

8.3.8.1 Zorgen

Geen van de respondenten in bezit van een leeg perceel of perceel met vervallen woning heeft direct financiële lasten door het aanhouden daarvan. Vijf respondenten geven aan zich zorgen te maken over het perceel of de woning. Zorgen zijn er over; de staat waarin het verkeert, of het niet in gebruik is genomen door derden en of het niet in verkeerde handen valt. “Je denkt er toch steeds aan om het te laten schoonmaken.” Eén respondent voelde schaamte over de verwaarloosde staat waarin de familieboedel verkeert. “Je navelstreng ligt tussen de troep. De buurt heeft er last van en onze familie is niet in staat dat probleem op te lossen. Het verandert langzaam in een oerwoud. Daar schaam ik mij voor.” Eén respondent gaf aan het zonde te vinden dat het niet gebruikt wordt.

8.3.8.2 Druk

Twee respondenten hoopten dat de kinderen het zouden oppakken, maar die hebben het in Nederland te druk met werk en gezin.

8.3.8.3 Prijs van ticket

Drie respondenten gaven aan dat de prijs van het ticket een belemmering vormt voor regelmatig verblijf in Suriname en dat dit ook het beheer en de ontwikkeling van het vastgoed in de weg staat.

8.3.8.4 Boedel

In zes gevallen ging het om een familieboedel, waarbij in drie gevallen het bezit is overgegaan naar één eigenaar. Bij één respondent is sprake van een boedel met inmiddels honderden rechthebbenden die verspreid over Suriname, Nederland, de Verenigde Staten en de Antillen wonen. Bij deze boedel was ooit sprake van verkoop, maar niet alle erfgenamen waren het hier over eens en het is tot een juridische procedure gekomen. De respondent vertelt; "Dat deel van de familie dat tot verkoop wilde overgegaan is de 'hebzuchtige' tak. Ze kende wel een aantal erfgenamen die ze willens en wetens niet hebben ingelicht, terwijl ze die wel konden bereiken. Ze hebben het in de schoot geworpen gekregen en zijn ondanks dat uit op geldelijk gewin." Ook licht deze respondent toe hoe lastig het is om inzicht in de stamboom te verkrijgen en daarmee in de verdeling van de rechten op een aandeel in de boedel. Het traceren van de rechthebbenden vormt een probleem. Daarnaast is het onoverzichtelijk doordat de vorige generaties soms rechten op een aandeel in de boedel hebben overgedragen aan broers of zussen, het bestaan van kinderen uit eerdere huwelijken en erkenning van kinderen uit andere relaties. Dit maakt het voor een notaris een bijna onmogelijke opgave om tot boedelverdeling te komen. Ook andere respondenten kennen voorbeelden van netelige familiekwesaties als het gaat om boedelverdeling. Eén respondent wijst erop dat de houding naar aangetrouwde familie niet zelden een rol in speelt. Eén respondent verwoordde het zo; "De kies en de tong zijn ook verwant. Maar soms bijt men op de tong." Bij een andere onverdeelde boedel waarbij wel uitzicht is op overeenstemming tussen de rechthebbenden wijst de respondent op onwetendheid over de mogelijkheden om de boedelverdeling aan te pakken. Zijn inziens zou de Surinaamse overheid meer ondersteuning en voorlichting moeten geven. Het ontbreekt aan financieel, notarieel en juridisch advies. "Het is moeilijk om zakelijk te blijven denken over het ouderlijk huis. Wanneer een familielid met voorstellen komt worden die vaak met argwaan ontvangen. Een professioneel, zakelijk en onpartijdig advies zou welkom zijn. Het afkopen van de andere erfgenamen zou kunnen geschieden door middel van het vestigen van een hypotheek op ander onroerend goed van de familie."

8.3.8.5 Overschrijving

Een respondent die de familieboedel had overgenomen wees erop dat de overschrijving lastig is. Hij zei; "Mijn broer had al navraag gedaan en alles voorbereid en ondanks dat waren niet alle papieren compleet. Er zijn later nog veel ontbrekende stukken nagefaxt. Ik heb ook langer daar moeten blijven om het te regelen, maar het is gelukt. Het heeft ook behoorlijk wat Nederlandse guldens gekost die overschrijving."

8.3.8.6 Verkoop

Respondenten die ooit verkoop hadden overwogen brachten de volgende problemen en bezwaren naar voren; de betrouwbaarheid van de koper, koop op afbetaling, belasting, de waardebeoordeling, relatief geringe waarde en de emotie. Ook speelde voor één respondent het belang voor de stad mee, omdat er dan waarschijnlijk bedrijfsvoering op zou komen. Een respondent zei; "Ik heb ook wel verkoop overwogen, maar de kopers willen vaak op afbetaling kopen en het is moeilijk betrouwbare kopers te vinden. Op een slinkse manier proberen ze je te bedonderen." In één geval speelde ook de etnische afkomst van de potentiële koper een rol. Een andere respondent merkte op; "Verkopen zie ik niet zitten, want ik heb gehoord dat het geld dan zwaar belast wordt en dat je het ook niet in euro's krijgt."

8.3.8.7 Realisatie bouw en renovatie

De financiële positie van de eigenaar speelt een rol in het realiseren van een woning in Suriname. Voor acht respondenten is dit niet de grootste belemmering. Zij gaven aan wel al te willen starten met aanbetalen of sparen als ze daardoor in de toekomst een woning kunnen realiseren. De realisatie vanuit Nederland van nieuwbouw of renovatie is vaker door respondenten als probleem genoemd. De praktijk in de Surinaamse bouwwereld vraagt om dagelijks toezicht. De betrouwbaarheid van de ontwikkelaar of aannemer in Suriname vormt een probleem. Ook als familie in Suriname toezicht houdt op de bouw. Veel mensen kennen verhalen van familie of kennissen, die bedrogen uit zijn gekomen bij de realisatie van een woning. Een ontwikkelaar die failliet ging, vertragingen in de bouw, of aannemers die niet af willen bouwen na de start van de bouw en steeds grotere voorschotten vragen. "Ze overvragen je omdat je Nederlander bent." Ook de kwaliteit van het geleverde werk vormt een probleem. De twee respondenten die er recentelijk in zijn geslaagd woningen te realiseren of op te laten knappen gaven aan meermalen werk over te hebben laten doen. Eén van hen zei; "Aannemers stelen als ratten... bijvoorbeeld cement, toiletpotten. Daardoor ben je 25- 30% duurder uit." Opvallend is dat vier respondenten aangeven familie in Suriname te hebben die zelf in de bouw zitten en voor anderen woningen realiseren. Toch zouden ze niet door deze familieleden laten bouwen. Een respondent merkt daar over op; "Je moet familie en zaken scheiden". Wel zouden ze zich door deze familie laten adviseren.



8.3.8.8 Verhuur

Bij het beheer van woningen in de verhuur of bij leegstand speelt ook toezicht een rol. Een respondent gaf aan dat haar broer had geadviseerd niet te bouwen; "Als je niet direct terugkomt om er te wonen, kan je het beter laten. Anders moet er toezicht komen op die woning." Respondenten vertellen uit eigen ervaring of van verhalen van anderen dat huurders in Suriname de woning vaak "uitwonen". Ook bij gebruik door familie gaat de staat van de woning achteruit. Een luisteraar naar het radioprogramma waarin een toelichting op het onderzoek werd gegeven schreef in het gastenboek van de radiozender "Tijdens verblijf in Nederland, moet er

toezicht zijn op zo'n huis. Anders wordt je woning in stukjes weggedragen. Familie of kennissen erin laten wonen is allang geen optie meer. Ook al laat je ze gratis wonen dan is het huis binnen korte tijd uitgewoond en verwaarloosd." Daarnaast speelt de huurbeschermingswet een rol. Eenmaal verhuurd ben je het kwijt en kun je het moeilijk ooit nog voor eigen gebruik bestemmen. Eén respondent vertelt over zijn aanpak; "Het heeft twee jaar geduurd, na aankoop om de huurder eruit te krijgen. Ik heb een brief aan de huurder geschreven, elke maand dat hij langer bleef zou ik de huur verhogen met 100%. Dat had mijn advocaat geadviseerd en toen was de huurder er na twee maanden uit."

8.3.9 Samenwerking met partnerorganisatie in Suriname

De vraagstelling over eventuele samenwerking was open, maar bij de werving van respondenten werden al een aantal suggesties gedaan. Bij de beantwoording van deze vraag, speelt de sociale wenselijkheid waarschijnlijk een rol. Nadat tijdens het gesprek duidelijk was geworden wat de respondenten met het vastgoed voor ogen hadden, werd hun gevraagd of ze voor de realisatie daarvan mogelijkheden zagen voor samenwerking met een partner in Suriname. Bij de respondenten met een leeg perceel en de wens om deze in de toekomst te bebouwen werd de vraag gesteld of zij er iets in zagen om het kavel voor enige tijd in gebruik af te staan, en zo ja voor welke periode en onder welke voorwaarden. Daarbij werd ook de vraag gesteld of ze een rol in de toewijzing zouden willen hebben om bijvoorbeeld hun familie in Suriname te kunnen helpen.

8.3.9.1 Betrouwbaarheid

Voor alle respondenten die mogelijkheden zagen voor samenwerking met Sekrepatu (13 respondenten) speelde de verwachte betrouwbaarheid een rol. "Maar ik doe geen zaken met Surinamers.. ik zou alleen met Brasa zaken doen." Eén van hen geeft aan vertrouwen te hebben in Sekrepatu, omdat ze las dat de AWV (haar verhuurder) daaraan verbonden is. "In Suriname zijn er teveel bedrijven die je neppen." Een andere respondent zei; "Sekrepatu zie ik vooral als betrouwbare partner en een deugd voor Suriname als ze net zo opereren als in Nederland. Een eerlijke toewijzing, kwalitatief goede woningen en zonder winsttoegmerk." Eén respondent maakte zelfs een woordspeling waarbij Sekrepatu stond voor het "zekere pad". De bekendheid en het vertrouwen in de Nederlandse woningcorporaties is kennelijk groot. Daar staat tegenover dat ook één respondent aangaf geen belangstelling te hebben voor samenwerking "Woningcorporaties zijn alleen uit op het maken van winst." Deze respondent laat de situatie liever zoals het is.

8.3.9.2 Woningtoewijzing en beheer

De twee respondenten die een woning recentelijk hadden gerealiseerd of opgeknapt zochten vooral bemiddeling bij de woningtoewijzing aan (tijdelijke) huurders en het beheer. Eén gaf aan dat er voor dergelijke bemiddeling al organisaties bestaan en hij was nu op zoek naar betrouwbare bemiddeling. De andere respondent zei; "Sekrepatu mag het overnemen. Ik denk aan verkoop of verhuur. Ze mogen doen wat ze willen als ik de investering er maar over 5 tot 10 jaar uitheb. De woningen moeten 45.000 tot 50.000 euro per stuk opbrengen. Ze mogen het ook verhuren en vragen wat ze willen als het mij dan maar zo'n 175-200 USD per maand oplevert. Ik moet er dan geen omkijken naar hebben en de huur moet op een Nederlandse rekening gestort worden."

8.3.9.3 Bruikleen

Eén respondent geeft aan bang te zijn voor kraak van haar leegstaande woning en wil pas over twee á drie jaar de woning betrekken (na pensioen). Sekrepatu zou haar zorgen weg kunnen nemen als zij de woning de komende twee/drie jaar zouden verhuren. In ruil voor de huurinkomsten zouden ze dan de resterende werkzaamheden aan de woning moeten uitvoeren, de woning beheren en toezien op goed gebruik.

8.3.9.4 Schenking

Twee respondenten gaven aan te willen overwegen om aan Sekrepatu te schenken. Eén van hen gaf aan er in dat geval geen last van te willen hebben. "Alle eventuele lasten zijn voor de begiftigde en de waarde van de schenking moet bekend zijn voor eventuele belastingaftrek." Als voorwaarde zou het een goede bestemming moeten krijgen.

8.3.9.5 Bebouwen en verhuren

Vier respondenten willen absoluut geen afstand doen van de grond. Ze willen wel graag de bouw en vervolgens de verhuur en het onderhoud volledig uit handen geven. "Laat iemand investeren en verhuren en zodra die zijn geld heeft teruggehaald (bijvoorbeeld na 15 jaar) neem ik het over." Drie van deze respondenten stellen dat zij alvast willen starten met de aflossing, bijvoorbeeld maandelijks 200 euro, om de woning uiteindelijk (termijn van 5, 15 en 20 jaar) in eigendom te krijgen. Eén van de respondenten merkt op, dat ze wel eigenaar wil blijven. Sekrepatu mag verhuren zolang het nog niet is afbetaald en dan hoeft zij er niets aan te hebben, maar ze ziet het als een hypotheek aflossen. Twee respondenten maakt het niet zozeer uit wat er dan gebouwd wordt als het maar kwalitatief goed is, geen afbraak! Eén van hen verwees naar de naar haar mening gehorige woningen van slechte kwaliteit die door de Stichting Volkshuisvesting zijn gerealiseerd. Eén respondent zou graag inspraak hebben in wat voor woning er op moet komen. Een andere respondent zou graag zien dat er houtbouw terugkwam in de Surinaamse traditie. Twee respondenten stellen dat het goed vastgelegd moet worden in een overeenkomst. Eén respondent wil graag een rol in de toewijzing om familie te kunnen helpen. Voor de anderen hoeft dit niet. Uiteindelijk willen drie van de respondenten de woning in bewoonde toestand overnemen; "Ik zou het eigendom overnemen met huurders en dan moeten ze huur aan mij gaan betalen. Ik doe het voor mijn kinderen." Eén respondent zou er over 15 jaar zelf in willen gaan wonen. Eén respondent met 16 hectare grond zei zich voor te kunnen stellen dat hij aan Sekrepatu een deel van de grond beschikbaar zou stellen voor woningbouw en de rest zelf zou houden. Wel zou hij een percentage (procentje) van de huurinkomsten willen ontvangen. "De grond geef je tenslotte in huur, bijvoorbeeld voor 50 euro per maand."

8.3.9.6 Verkopen maar wel weer terug kunnen kopen.

Eén respondent gaf aan; "Ik wil alles overlaten aan Sekrepatu om mijn zaken te behartigen en dan heb ik geen koppijn. Ik zou graag zien dat ze er een woning op realiseren. Ze kunnen dan het perceel opkopen en bebouwen en dan kun je dat later weer overnemen. Bijvoorbeeld na tien jaar. Het mooiste zou zijn als je meteen al kan beginnen met aflossen, dat je alvast iedere maand iets stort. Een belegging een soort fonds. Voor de tussenliggende tijd zou het dan door de Stichting verhuurt kunnen worden, zonder dat wij er profijt van hebben. Dat is niet erg. Eventueel zou ik wel een rol in de toewijzing willen hebben en iemand willen kunnen voordragen. Als ze goed te werk gaan, kun je het ook prima aan hen overlaten. Soms is het ook wel beter als het geen vrienden of bekenden zijn, dan kun je het puur zakelijk houden. Ik zou ook een rol willen hebben in wat er komt op het perceel. Grootte van woning en bouw materiaal (noemt kunststof kozijn als voorbeeld). Het moet vooral kwalitatief goed zijn." Uiteindelijk beoogt deze respondent na overname de huurinkomsten als extra pensioenvoorziening of later voor de kinderen.

8.3.9.7 Verkoop

Eén respondent gaf aan in principe te willen verkopen, maar heeft daar wel moeite mee. Graag zou ze voorstellen horen om toch een woning op het perceel te laten komen.

8.3.9.8 Beheer

Eén respondent gaf aan vooral voor het technisch beheer van de woning een partner te zoeken. Sekrepatu heeft dan de voorkeur t.o.v. lokale aannemers vanwege een verwachte grotere betrouwbaarheid. Het onderhoud zou op incidentele basis moeten plaatsvinden. Het afsluiten van een onderhoudscontract zag deze respondent niet zitten.

8.3.9.9 Krediet en ontwikkelaar

Eén respondent was vooral op zoek naar kredietverstrekking en een ontwikkelaar om zelf een woning te kunnen realiseren, zonder het probleem van gebrek aan toezicht door verblijf in Nederland te hebben.

8.3.9.10 Voorlichting of bemiddeling bij oplossen van boedelkwestie

Eén respondent ziet vooral een rol voor Sekrepatu in de aanpak van de boedelkwestie. Hij zou graag professioneel en onafhankelijk advies en ondersteuning krijgen om het probleem op te lossen. "Een voorstel om de wildernis op te lossen is ook goed, want je staat met je handen op de rug." Nog liever had hij Sekrepatu eerder zien komen en de woning in beheer gegeven voor bepaalde tijd zonder daar zelf baat bij te hebben. "Dan was die nooit vervallen geraakt. Het was dan toch van de familie gebleven, maar we hadden ons niet hoeven schamen."

8.4 Conclusies

Acht respondenten bezitten een leegstaand perceel en bij acht respondenten is er sprake van bebouwing. Het merendeel van de bebouwing verkeert in slechte staat, drie woningen zijn recentelijk opgeleverd en opgeknapt. Bij drie respondenten is sprake van een onverdeelde boedel en daardoor gedeeld eigendom met andere erfgenamen. Bij één van hen zijn niet alle rechthebbenden bekend. Onder de respondenten bleek dus geen grote groep (deel) eigenaren van onverdeelde boedels, waarbij sprake is van vele moeilijk te achterhalen rechthebbenden. Bij drie respondenten was sprake van een onverdeelde boedel maar zijn de andere rechthebbenden uitgekocht. Slechts één respondent gaf aan een titel op domeingrond te bezitten. Gezien de verhoudingen in eigendomsgrond en domeingrond in Paramaribo lijkt dit onwaarschijnlijk. Wellicht is niet iedereen op de hoogte van de exacte titel op de grond. Bovendien is het mogelijk dat de titel op de grond inmiddels juridisch is vervallen door emigratie. Opvallend is dat de helft van de respondenten naast het vastgoed waar het interview betrekking op had, nog meer onroerend goed in (gedeeld) bezit hadden in Suriname.

De helft van de respondenten heeft het vastgoed in de periode tussen 1971 en 1990 verkregen. Dit komt overeen met hetgeen in hoofdstuk 6 staat beschreven en uit de literatuur bleek. Namelijk dat sinds de jaren zeventig van de vorige eeuw toen vele Surinamers naar Nederland trokken, zij aangekochte kavels achterlieten of na 1980 Surinamers in Nederland als een stuk investering of voor de kinderen, kavels in hun geboorteland kochten. Van elf van de zestien respondenten wordt het vastgoed niet beheerd.

Zeven respondenten geven aan dat het bezit in de familie moet blijven. De helft van de respondenten zou graag zelf in de toekomst op het perceel gaan wonen of het als vakantieverblijf gebruiken. Twee respondenten willen op de korte termijn hun woning gaan verhuren, twee respondenten overwegen verkoop of schenking. Daarbij opgemerkt dat vier respondenten wel al eerder verkooponderhandelingen hebben gevoerd. De helft van de respondenten zou graag op korte termijn of in de toekomst op het perceel laten bouwen.

Maar liefst 10 respondenten gaven aan remigratie te overwegen of niet uit te sluiten en nog eens twee respondenten gaven aan te willen pendelen. Uit literatuuronderzoek blijkt dat deze gedachte bij veel Surinamers speelt maar dat slechts een klein deel daadwerkelijk remigreert. In ieder geval houdt een aanzienlijk deel van de respondenten de mogelijkheid open. De oorzaak voor het niet benutten van het vastgoed is terug te voeren op de volgende oorzaken; de ontwikkeling en verhuur van vastgoed is vanuit Nederland moeilijk te realiseren, het ontbreekt aan financiële middelen of er is sprake van gedeeld eigendom waardoor er niet individueel een beslissing kan worden genomen.

In algemene zin is er behoefte aan een betrouwbare partner om tot ontwikkeling en beheer van het vastgoed te komen. Voor de rol van deze betrouwbare partner zijn de volgende zaken genoemd. Drie respondenten zoeken bemiddeling bij woningtoewijzing en beheer in geval van verhuur, waarbij één respondent aangeeft de huurinkomsten met onderhoudswerkzaamheden te willen verrekenen. Twee respondenten geven aan te willen overwegen om t.b.v. een goed doel het vastgoed te schenken. Vier respondenten willen absoluut geen afstand van de grond, maar wel bouw, verhuur en onderhoud uit handen geven. Verder werd er aangegeven de optie tot verkoop met mogelijkheid tot terugkoop in overweging te nemen, het technisch beheer te willen uitbesteden, behoefte te hebben aan kredietverstrekking en bemiddeling en voorlichting te willen over boedelscheiding.

9 Concepten voor ontwikkeling onbenut potentieel aan vastgoed

9.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn een aantal concepten uitgewerkt. De concepten zijn gericht op het benutten van het vastgoed in Paramaribo in (gedeeld) bezit van in Nederland wonende eigenaren. Uit de gehouden interviews met een aantal van deze eigenaren blijken er wel intenties te zijn tot inzet van dit vastgoed. Veertien van de zestien respondenten hebben activiteiten ondernomen om gevolg te geven aan deze intentie. De activiteiten variëren van het daadwerkelijk realiseren of opknappen van de woning, het laten maken van bouwtekeningen, het aanvragen van offertes, het oplossen van de boedelkwesitie, het uitkopen van andere rechthebbenden of het voeren van verkooponderhandelingen. Voor zeven eigenaren stond vast dat het bezit in de familie moet blijven en/of de kinderen ten goede moet komen, maar voor een aantal van hen kan dat laatste ook om de opbrengsten gaan. Acht respondenten gaven aan het vastgoed in eigendom te willen houden en tijdelijk te willen verhuren of als vakantie- pendel- of remigratiewoning te gebruiken. Er blijkt ook interesse voor afname van diensten bij een betrouwbare partner in Paramaribo. De diensten waar behoefte aan blijkt zijn; ontwikkeling, financiering, beheer en verhuur van vastgoed. Voor dit onderzoek is beheer gedefinieerd als de zorg en verantwoording voor het instandhouden van het vastgoed in goede staat, en de administratie en activiteiten bedoeld voor verhuur. In de ogen van de respondenten in (gedeeld) bezit van grond, bleek het wieden en ontbossen van de grond vaak een essentieel onderdeel van het beheer.

9.2 Relatie tot Nederlandse volkshuisvesting en rol corporaties

In Nederland zijn woningcorporaties sociale verhuurders, die zijn "erkend" op grond van de Woningwet. Zij staan in deze wet omschreven als "Instellingen werkzaam in het belang van de volkshuisvesting" de zogenaamde 'toegelaten instellingen'. Zij 'huisvesten bij voorrang personen die door hun inkomsten of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting'. Een nieuwe taak voor de Nederlandse woningcorporaties is de verkoop van huurwoningen. In de afgelopen jaren hebben zij hiervoor beleid ontwikkeld en gekeken hoe zittende bewoners overgehaald kunnen worden om hun woning aan te kopen. Het literatuuronderzoek toont aan dat in de Nederlandse volkshuisvesting praktijkvoorbeelden zijn te vinden van zogenaamde tussenvormen of hybride financieringsvormen (zoals verzilverd wonen, verkoop onder voorwaarden, maatschappelijk gebonden eigendom, grond niet bij koop, Variokoop, zie hoofdstuk 3). Tussenvormen met variaties in eigendom en de rol van de eigenaar/corporatie. Dit als middel om eigenwoningbezit te stimuleren onder groepen die daar binnen de ouderwetse tweedeling huren-kopen niet over zouden peinzen of om aan een behoefte te voldoen die onder normale marktomstandigheden niet tot stand komt (verzilverd wonen). Daarnaast is er een belang van de Nederlandse corporaties om invloed te houden op het beheer en de leefbaarheid in de woongebieden. Hiertoe behouden zij graag invloed op latere verkooptransacties.

In de context van dit onderzoek is er een belang om in Suriname beleid te ontwikkelen om (in Nederland wonende) vastgoed-eigenaren over te halen om hun vastgoed in te (laten) zetten t.b.v. huisvesting en stadsherstel. Bij de ideeontwikkeling voor de inzet van dit vastgoed is

inspiratie gehaald uit de Nederlandse volkshuisvestingspraktijk, zoals beschreven in hoofdstuk 3. Er is gekeken naar tussenvormen als middel om de inzet van het vastgoed te stimuleren. Analoot aan het belang van Nederlandse woningcorporaties om invloed op beheer en leefbaarheid uit te kunnen oefenen, is er een belang voor Sekrepatu om bij te dragen aan stadsherstel en woningbouw. Een middel hiertoe is onder andere het benutten van de lege ruimten in de stad Paramaribo. Sekrepatu is werkzaam in het belang van het stadsherstel in Paramaribo en kan als middel trachten om het potentieel aan vastgoed dat kennelijk onder de huidige marktomstandigheden niet wordt benut in te (laten) zetten. De hieronder omschreven concepten zijn erop gericht om samenwerking te bewerkstelligen tussen Surinaamse partnerorganisaties en de eigenaren en hen te stimuleren om hun vastgoed ('dood kapitaal') in te zetten ten behoeve van woningbouw en stadsherstel.

9.3 Opstellen concepten

Voor het inzetten van het vastgoed ten behoeve van woningbouw zijn verschillende rollen te onderscheiden, zoals daar zijn de financiering, bepalen van de uitgangspunten, verzorgen van beheer en leveren van overige diensten. Deze rollen kunnen vervuld worden door de eigenaar van het vastgoed of door derden in opdracht van de eigenaar. Voor dit onderzoek betekent dit een verdeling van de rollen tussen de in Nederland wonende vastgoedeigenaar en een partnerorganisatie in Paramaribo. Deze partnerorganisatie kan Sekrepatu betreffen, maar evengoed een andere partij waaronder commerciële bedrijven. Hierbij is vergaande samenwerking niet uitgesloten. Tenslotte gaan Nederlandse woningcorporaties ook steeds vaker samenwerken met andere organisaties op de woningmarkt (commerciële verhuurders, makelaars en projectontwikkelaars) en met instanties op aanpalende terreinen (ouderenzorg, thuishulp, maatschappelijke opvang) om tot realisatie van hun doelstellingen te komen.

De concepten zijn in de hierna volgende tabel van boven naar beneden gerangschikt naar een toenemende mate van invloed van de huidige eigenaar. De concepten onderscheiden zich naar wie de eigenaar is, wie de uitgangspunten vaststelt, wie de diensten levert en wie het financiert.

Bij het eigendom is daarnaast nog een onderscheid gemaakt naar eigendom van grond en/of opstal. De hier beschreven concepten betreffen een keuze uit het totaal van mogelijke varianten. Deze keuze is gemaakt op basis van de uitkomsten van het literatuuronderzoek en de interviews met Nederlandse Surinamers.

Rangschikking naar invloed sur

- Concepten
- 1 verkoop
 - 2 schenking
 - 3 verlening opstalrecht/erfpacht
 - 4 gebruik van diensten

Eigendomsverhoudingen		Uitgangspunten		Diensten		Financiering	
Wie wordt eigenaar grond	Wie wordt eigenaar opstal	Wie bepaalt het programma van eisen	Wie bepaalt de toewijzing tav bewoning	Wie verzorgt het beheer (onderhoud, verhuur, administratie)	Wie verzorgt de ontwikkeling (renovatie, nieuwbouw)	Wie ontvangt baten/huurnkomsten	Wie betaalt de ontwikkeling (renovatie/nieuwbouw)
par	par	par (+sur)	par (+sur)	par	par	par	par
par	par	sur/par	sur/par	par	par	par	par
sur	par	sur/par	sur/par	par	par	par	par
sur	sur	sur	sur/par	sur/par	sur/par	sur	sur

sur = in Nederland wonende eigenaar met bezit aan vastgoed in Paramaribo (Surinaamse Nederlander)

par = partner dit kan Woningstichting Sekrepatu zijn, maar ook ontwikkelaar, aannemer, makelaar/beheerder etc.

De behoeften van de geïnterviewde respondenten variëren naar eigendom, zeggenschap, financiering en aanbod van diensten en zijn hieronder als voorbeeld weergegeven bij de verschillende concepten.

9.3.1 Concept 1: verkoop door eigenaar en verkoop onder voorwaarden

De eigenaar overweegt al langer verkoop van zijn eigendom, maar heeft daar geen groot belang bij gezien de economische waarde. Hij is nog steeds begaan met de ontwikkeling van Paramaribo en de wijk waarin het is gelegen. Daarom ziet hij dit eigendom niet graag verkocht als daar bedrijfsvoering op zou komen. Hij onderschrijft de doelstellingen van Stichting Sekrepatu en verkoopt het aan Sekrepatu als partner. De ideële doelstellingen van Sekrepatu en het vertrouwen in Sekrepatu als betrouwbare partner kunnen de eigenaar overhalen tot deze beslissing.

De eigenaar bezit grond met daarop een verkrotte woning. Hij heeft ooit gepoogd dit te ontwikkelen, maar heeft geen betrouwbare ontwikkelaar kunnen vinden en ziet geen mogelijkheden dit vanuit Nederland te regelen. De eigenaar heeft een latente remigratiewens en wil bij eventuele terugkeer op dit perceel wonen. Ook is het mogelijk dat kinderen zich ooit in Suriname willen vestigen en dan bij voorkeur op dit perceel. Voor de komende 10/15 jaar is dit uitgesloten. De eigenaar zou bereid zijn het te verkopen met als voorwaarde dat het ontwikkeld wordt en er overeenstemming is over wat er op de grond wordt gerealiseerd. Stichting Sekrepatu koopt, ontwikkelt en exploiteert. Na afgesproken termijn (bijv 15 jaar) heeft eigenaar recht op terugkoop van de huurwoning en grond volgens vooraf gemaakte prijsafspraken (bijvoorbeeld restwaarde/boekwaarde) Dit is vergelijkbaar met het in Nederland bekende concept van maatschappelijk gebonden eigendom, alleen zijn de rollen van eigenaar en corporatie hier omgekeerd. Een ander mogelijke variant van dit concept is dat de eigenaar geen terugkooprecht van het eigen perceel met woning krijgt, maar het recht op het huren van een passende woning in bezit van Sekrepatu in geval van remigratie. Hierdoor sluit de eigenaar door de verkoop van het perceel de mogelijkheid tot remigratie niet voorgoed uit. Een derde mogelijke variant is dat de eigenaar invloed krijgt op de woningtoewijzing van de te realiseren huurwoning. Hij zou familie of vrienden in Suriname voor de verhuur kunnen voordragen. Dit zou tegemoet komen aan zowel de sociale (ondersteunen van familie) als de "roots"-betrokkenheid (band met grond), zoals omschreven in hoofdstuk 7.

9.3.2 Concept 2: schenking onder voorwaarden

De eigenaar bezit grond en heeft daar geen concrete plannen voor. Hij wil hier wel eventueel afstand van doen, maar alleen schenken onder voorwaarde dat het de ontwikkeling van en woningbouw in Paramaribo ten goede komt. Het is mogelijk dat hij de grond schenkt aan

Stichting Sekrepatu mits zij daar een betaalbare huurwoning op realiseren. Het feit dat Sekrepatu een betrouwbare partner is die bovendien als stichting jaarlijks verantwoording aflegt over haar handelen kan hierbij de doorslag geven. Ook hier is een andere mogelijke variant, namelijk de eigenaar invloed laten hebben op de woningtoewijzing. Hij zou familie of vrienden in Suriname voor de verhuur kunnen voordragen, met de voordelen als hierboven omschreven bij concept 1. Ook het recht op het huren van een passende woning uit het woningbestand van Sekrepatu in geval van remigratie is een mogelijkheid.

9.3.3 Concept 3: Grond blijft eigendom, eigenaar verleent toestemming voor gebruik van grond

Stichting Sekrepatu wordt geen eigenaar van de grond, maar wel van de woning die op de grond staat of wordt gerealiseerd. Om de rechten op het gebruik van de grond te waarborgen zijn verschillende vormen mogelijk. Dit kan door erfpacht voor bepaalde tijd. Ook is het mogelijk met een opstalrecht en daaraan verbonden zogenaamde opstalvoorwaarden; dat zijn de regels die gelden voor de verhouding tussen de grondeigenaar en de opstalhouder en voor de relatie van de opstalhouder tot de opstal en tot de grond. Dit concept is in wezen het omgekeerde van het in Nederland bekende "grond niet bij koop"-concept (zie hoofdstuk 3). Hier is niet de corporatie maar de eigenaar degene die de grond in eigendom houdt. Ook hier zijn voorwaarden denkbaar (opstalvoorwaarden), zoals terugkooprecht voor de eigenaar, recht op rol in de woningtoewijzing, het programma van eisen/bestemming of recht op huur van een woning van Sekrepatu in de toekomst (eventueel de huurwoning op eigen perceel).

9.3.4 Concept 4: eigenaar vastgoed huurt diensten in op gebied van ontwikkeling, financiering en/of beheer

De eigenaar van grond heeft latente remigratiewens of wil op termijn pendelen, maar kan de komende tijd om politieke redenen niet in Suriname verblijven. Hij zou graag door betrouwbare partner een woning gerealiseerd zien. Hij onderschrijft de doelstellingen van Sekrepatu en zou het goed vinden als zijn grond de komende tien jaar benut kan worden voor woningbouw. Hij zou financieel wel willen investeren (hypotheek aanvragen), maar alle diensten (verhuur, onderhoud en realisatie) zouden door andere partners moeten worden geleverd. Een ander voorbeeld is dat de eigenaar (gezamenlijk met andere erfgenamen) het ouderlijk huis bezit in Paramaribo. Het staat volkomen te verkrotten en de eigenaar voelt schaamte t.o.v. de buurt. Er is consensus in de familie dat dit niet kan en er iets aan moet gebeuren, maar verkoop is uitgesloten. Tot nu toe is het hen niet gelukt hier iets aan te doen, door gebrek aan kennis, ondersteuning etc. De eigenaar geeft het in (tijdelijk) beheer aan Surinaamse partner. Een andere eigenaar heeft zelf net een woning gerealiseerd en wil jaarlijks pendelen. Graag zou hij in de periode van afwezigheid zijn eigendom laten beheren en mogelijk tijdelijk verhuren. Andere variant is dat de eigenaar van grond of woning dit vanuit Nederland wil laten ontwikkelen en hiervoor een betrouwbare partner zoekt. Met name is er vraag naar toezicht op de uitvoering van werkzaamheden door aannemers.

De partner zou het volledige pakket aan diensten kunnen leveren, maar ook een deel hiervan. Als we kijken naar de diensten en activiteiten van corporaties in Nederland kan dit bestaan uit;

- het bouwrijp maken;
- het bouwmanagement;
- de uitvoering van de bouw;
- het onderhoud van vastgoed;
- de verhuur en de woningtoewijzing;
- administratieve taken (waaronder uiteraard huurincasso)

Financiering van woningbouw valt hier niet onder en kan niet door Sekrepatu worden geboden, maar kan wel als dienst door andere partners worden geboden. Een aantal van bovenstaande diensten worden ook door andere partijen in Paramaribo (partners) aangeboden. Samenwerking met commerciële partijen is denkbaar.

9.4 Veldonderzoek

Tijdens het veldonderzoek is met verschillende deskundigen en sleutelfiguren gesproken en zijn de verschillende concepten voorgelegd. Gevraagd is naar de ingeschatte waarde en haalbaarheid van de concepten en bij sommigen de rol die hun organisatie in de concepten zou kunnen spelen (zie bijlage 7: vragenlijsten per deskundige). Daarbij hadden de gesprekken een vrij verloop en werd ook andere relevante informatie meegenomen voor het onderzoek. De veertien deskundigen en sleutelfiguren waar gesprekken mee zijn gevoerd zijn; senior adviseur Stichting Sekrepatu, docente Zakenrecht Anton de Kom Universiteit, directeur Housing International (projectontwikkelaar), hoofd Dienst grondinspectie, directeur Stevotrust (beheerder en ontwikkelaar onroerend goed), lid werkgroep ontwikkeling kadasterwet, accountant Ernst & Young, projectleider GLIS, accountmanager Suritrust (kredietverstrekker) en tevens bestuurslid Sekrepatu, onderdirecteur directoraat Volkshuisvesting, hoofd Dienst der Domeinen, hoofd Ministerie van Openbare Werken en tevens bestuurslid Sekrepatu, directeur en oprichter Godo (coöperatieve spaar- en kredietbank) en een notaris. In deze paragraaf, worden de punten die door de deskundigen naar voren zijn gebracht per concept beschreven.

9.4.1 Opmerkingen en kanttekeningen over concept 1 verkoop door eigenaar en verkoop onder voorwaarden

Eén van de bezochte bedrijven is tegelijk een ontwikkelaar, grondbedrijf, sloopbedrijf, makelaar, financier, aannemer, beheerder en verhuurder van woningen. Zij hebben tevens een zusterbedrijf in Nederland en bedienen momenteel voor een groot deel in Nederland wonende vastgoedeigenaren. Zij zien voor zichzelf zeker een rol in het opkopen van grond. Zij zien voor hun bedrijf geen rol in de verkoop onder voorwaarden, omdat zij naar winstmaximalisatie streven. Samenwerking waarbij Sekrepatu de andere concepten aanbiedt behoort zeker wel tot de mogelijkheden.

Er werd door meerdere deskundigen opgemerkt dat aankoop van kavels kostbaar is en uiteindelijk geen duurzame oplossing voor Sekrepatu. Zij waren van mening dat de Surinaamse overheid grond aan Sekrepatu zou moeten leveren. Er werd door meerdere deskundigen, waaronder de bestuursleden van Sekrepatu, opgemerkt dat het concept 1 waarbij Sekrepatu grond aankoopt alleen relevant is om aan te tonen dat Sekrepatu een betrouwbare partner is die voortvarend ontwikkeld. Voor de lange termijn is de aankoop van grond geen reële optie voor Sekrepatu, omdat dit veel kapitaal vereist. Zeker in de fase waarin Sekrepatu nu verkeert, zijn er geen middelen voor het opkopen van vastgoed. Het opkopen van kavels is duur en kleinschalig.

Het concept van verkoop onder voorwaarden is aantrekkelijk als je het kostendekkend kunt realiseren. Het alternatief wanneer je het niet doet is een gat in een wijk. Sekrepatu zou kunnen overwegen te verhuren voor onbepaalde tijd en de huurder te informeren over de zaak. Wanneer de eigenaar weer beschikking wil hebben over de grond en opstal, zou de huurder alternatieve woonruimte (vervangende) kunnen worden aangeboden. Ook is een overgangsfase denkbaar waarin de verhuurder die het in bewoonde toestand overneemt zich aan het huurbeleid van Sekrepatu houdt. Anderen brachten daar tegenin dat er vooral geen beperkingen mogen zijn voor de eigenaren en dat die vooral zoveel mogelijk beschikkingsrecht moeten krijgen over hun vastgoed, nu en in de toekomst, omdat ze anders niet zullen meewerken. Voor Sekrepatu zou de verkoop onder voorwaarden alleen aantrekkelijk zijn als zij het lang in beheer kunnen houden. Het ideaal is minimaal dertig jaar.

Sekrepatu heeft geen bezwaar tegen invloed van de (huidige) eigenaar op de uitgangspunten, zoals op het programma van eisen. Daarbij moeten de uitgangspunten wel blijven passen in het aanbod en het beleidskader van Sekrepatu.

Door sommige deskundigen werd gewezen op het feit dat Surinamers liever op korte termijn profijt zien en dus liever zelf exploiteren, dan winst halen in een verre toekomst. Hiermee zou er weinig belangstelling zijn voor concepten met terugkoopgarantie of recht op huur of aankoop van opstal in de toekomst.

Er werden twijfels geuit over het terugkopen van huurwoningen. Huur staat slecht te boek en het terugkopen van een woning die verhuurd is, zal niet als aantrekkelijk worden gezien. Dit is juist ook een reden dat eigenaren niet gaan bouwen. Er zijn geen directe inkomsten mogelijk na de investering. Verhuur wordt door enkelen als te riskant beschouwd door vergaande huurbeschermingswet. De inning van huurinkomsten wordt als onzeker beschouwd en het juridisch afdwingen als een lastige zaak voor een particulier. Het verkrijgen van een rechterlijk vonnis om te mogen uitzetten op basis van huurachterstand wordt gezien als een eeuwig durende procedure. Verkoop in verhuurde toestand is door huurbeschermingswet problematisch. Het woon- en betalingsgedrag van huurders en onzekere huurinkomsten door inflatie maken het concept met de mogelijkheid tot het terugkopen van een woning in verhuurde toestand onaantrekkelijk. Daarnaast vreest men waardedaling van het vastgoed door slechte bewoning (uitwonen door huurders).

Een aantal deskundigen wees op de onzekere waardeontwikkeling. De onzekerheid over de waardeontwikkeling hangt ook samen met het gebrek aan bestemmingsplannen. Hierdoor ontstaat het risico dat in de omgeving activiteiten worden ontwikkeld die nadelig zijn voor de waardeontwikkeling. Of andersom een gunstige waardeontwikkeling onvoorspelbaar maken. Dit valt te ondervangen door voor het recht op terugkoop prijsafspraken te maken gerelateerd aan de dan geldende marktwaarde. Een aantal deskundigen merkte op dat hierdoor Sekrepatu ten onrechte volledig risicodragend is en er geen risico voor de in Nederland wonende eigenaar is. Dit wordt als onwenselijk beschouwd.

9.4.2 Opmerkingen en kanttekeningen over concept 2 schenking door eigenaar

Een aantal deskundigen wees erop dat de doelgroep in Nederland bekend is met woningcorporaties en deze als betrouwbare partner zullen zien. Een partner die door middel van jaarrapportages verantwoording aflegt over haar handelen en inzichtelijk maakt wat er met het vastgoed gebeurt. Dit zal mensen er toe over kunnen halen hun vastgoed van de hand te doen.

Een kanttekening bij dit concept is het feit dat een grondhuurder volgens de wet zijn grond (en tot stand gebrachte beterschap) niet aan derden mag afstaan, noch onderverhuren. Volgens de deskundigen zijn hier wel afspraken over te maken met de overheid en zal hier niet strikt op worden gehandhaafd.

Er werd door sommige deskundigen wel gewezen op het feit dat Surinamers liever op korte termijn inkomsten zien en dus liever zelf exploiteren. Ondanks de geboden rechten op huisvesting in Suriname of inspraak in toewijzing zal er weinig belangstelling zijn het vastgoed te schenken. In algemene zin werd opgemerkt dat de concepten beter zullen werken, als er voordeel voor de eigenaar te halen is. "Mieren gaan waar de suiker is".

Ook hier heeft Sekrepatu geen bezwaar tegen invloed van de eigenaar op de uitgangspunten, zoals op het programma van eisen, mits deze passen binnen het aanbod en het beleidskader van Sekrepatu.

9.4.3 Opmerkingen en kanttekeningen over concept 3 Grond blijft eigendom, eigenaar verleent toestemming voor gebruik van grond

Er werd opgemerkt dat bij grotere kavels het behoud van grond door eigenaren niet zal werken. Er zouden dan meerdere woningen op worden gerealiseerd die de eigenaar niet allemaal zal

(kunnen en willen) overnemen. Ook hier werd weer gewezen op het feit dat Surinamers liever op korte termijn inkomsten zien en dus liever zelf exploiteren, dan investeren in een verre toekomst.

Juridisch is dit concept mogelijk. De opstalvoorwaarden kunnen aangeven tegen welke waarde het opstal na afloop van het opstalrecht wordt overgenomen. Het is zeker mogelijk om dit vast te leggen en ook erfpacht is een bekende vorm in Suriname. Naar verwachting zouden de eigenaren wel direct financieel voordeel willen zien en inkomsten uit de bruikleen willen ontvangen.

Ten aanzien van de voorwaarden gelden dezelfde opmerkingen en kanttekeningen als beschreven bij de vorige concepten.

9.4.4 Opmerkingen en kanttekeningen over concept 4 eigenaar vastgoed huurt diensten in op gebied van ontwikkeling, financiering en/of beheer

Voor het concept 4, waarbij er diensten worden afgenomen door de in Nederland wonende eigenaar, werd opgemerkt dat Sekrepatu zich altijd moet blijven afvragen welke diensten zij wil aanbieden. Wellicht worden bepaalde diensten al voldoende op de commerciële markt geboden. Die afweging moet gebaseerd zijn op de doelstelling van Sekrepatu als sociale huisvester. Sekrepatu moet zich richten op diensten die onder normale marktwerking niet tot stand komen. Wel zouden ze samenwerkingsverbanden kunnen aangaan met andere partners die diensten op commerciële basis aanbieden. Gezamenlijk zal dan een gebied aangepakt kunnen worden en zal er wederzijds profijt van investeringen zijn.

Met betrekking tot het bouwmanagement en de uitvoering van de bouw werd opgemerkt dat eigenaren niet graag de risico's bij de bouw dragen en hier specifiek diensten voor in zullen willen huren. Zij hebben weinig vertrouwen in lokale bedrijven en organisaties en besteden graag het hele proces uit en kopen het liefst een sleutelklare woning.

Enkele deskundigen wezen op de onstabiele economie en koerswisselingen. Hierdoor is er een grote wisseling in bouwkosten en onderhoudskosten. Het ramen van onderhoudskosten in de toekomst is ingewikkeld. Dit zal consequenties hebben voor het aanbieden van onderhoudscontracten (diensten). Dit is risicodragend.

Door het aanbieden van diensten met betrekking tot ontwikkeling en beheer door een Surinaamse partner-organisatie kan naar mening van veel deskundigen de zorgen van de eigenaar voor bezetting en verval van vastgoed worden weggenomen.

Een veel voorkomende vorm van verhuur is t.b.v. tijdelijk verblijf voor vakantie. Hiermee wordt het risico van de huurbescherming omzeild. Vakantiegangers zullen zeker weer vertrekken en er zijn hogere inkomsten gegarandeerd bij verhuur aan deze doelgroep. Deze tijdelijke verhuur wordt door verschillende organisaties als dienst aangeboden. De te verhuren woningen zijn dikwijls in bezit van in Nederland wonende eigenaren. De eigenaren pendelen in de meeste gevallen jaarlijks zelf en verblijven dan in de woning.

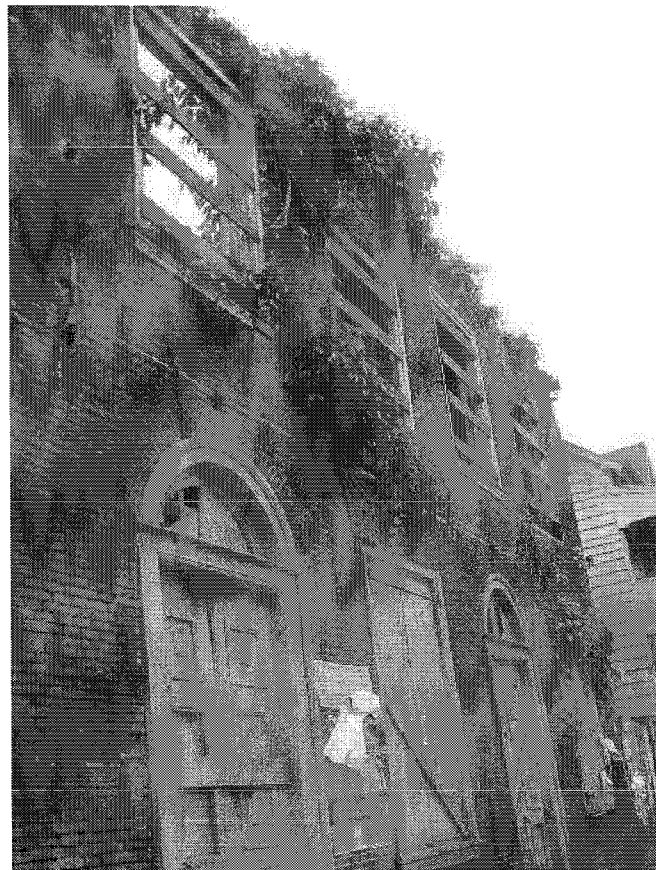
Er bestaan bedrijven met een ruim aanbod aan diensten. Eén van de bezochte bedrijven is tegelijk een ontwikkelaar, grondbedrijf, sloopbedrijf, makelaar, financier, aannemer, beheerder en verhuurder van woningen. Zij hebben tevens een zusterbedrijf in Nederland en bedienen momenteel voor een groot deel de in Nederland wonende vastgoedeigenaren. Zij zien voor zichzelf ook een rol voor het aanbieden van diensten. Samenwerking waarbij Sekrepatu de andere concepten aanbiedt zien zij wel zitten. Een andere partij die bezocht is biedt onderhoud, verhuur, realisatie, huurincasso en bemiddeling bij overdracht van onroerend goed. Onder beheerwerkzaamheden wordt met name het schoonhouden (wieden) van kavels verstaan en in mindere mate het uitvoeren van onderhoud en renovaties. In verband met de problemen met huurbetaling en het huurdersgedrag worden de diensten liever beperkt tot controle, onderhoud

en toezicht op het vastgoed en behoort administratie en huurincasso niet tot het aanbod aan diensten.

Als eventuele partner voor het aanbieden van diensten kan ook de coöperatieve spaar- en kredietbank worden beschouwd. De directeur gaf aan dat er kredieten voor nieuwbouw en renovatie worden verstrekt. Zij vervullen vaak al een dienst in de vorm van toezicht op voortgang van de bouw en controle op betrokken aannemers. Zonodig kan technische kennis voor de beoordeling van kwaliteit en voortgang door hen worden ingehuurd. Zij kijken eveneens naar bouwplannen voor remigranten. Hierbij worden vooruitlopend op remigratie afspraken gemaakt tussen Nederlandse opdrachtgever, aannemer en de bank. De bank houdt dan toezicht als de opdrachtgever in Nederland woont, voor deze dienst wordt vooralsnog niets berekend. Een rol in de verhuur hebben zij nooit.

9.4.5 Algemeen

Ten aanzien van de verschillende concepten werd door verschillende deskundigen aangedragen dat het benutten van lege ruimten in de binnenstad zijn beperkingen heeft. De binnenstad kent een monumentale status en door de ontstaansgeschiedenis is sprake van veel onverdeelde boedels in dit gebied.



Een andere kanttekening die werd gemaakt is de juridische status t.a.v. het eigendom. In Nederland wonende eigenaren zijn wellicht in de veronderstelling dat ze grond bezitten, maar dat recht kan inmiddels zijn komen te vervallen. Daarnaast zal de huidige eigenaar niet bekend zijn met de rechten verbonden aan de eigendomstitel. Sommige titels op grond zijn eindig. Rechten zoals grondhuur en erfpacht kunnen eindig zijn en van rechtswege zijn komen te vervallen. Echter door gebrek aan handhaving kan een onduidelijke situatie zijn ontstaan. De

huidige status is mede door gebrekkige administratie moeilijk te achterhalen, daarnaast is veelal geen betrouwbaar kaartmateriaal beschikbaar. Dit maakt het in de gevallen waarbij het om domeingrond in erfpacht of grondhuur gaat gecompliceerd. De in Nederland wonende eigenaar is daar wellicht niet bewust van. De oplevering van GLIS in 2008 biedt kansen. Hiermee zal gekeken kunnen worden naar een omliggend gebied bij een grootschaliger project van Sekrepatu. Van leegstaande kavels in de nabije omgeving van een bouwproject zal de buitenlandse eigenaar benaderd kunnen worden met een aanbod van de verschillende concepten.

Er werd gewezen op het feit dat de in het buitenland verblijvende eigenaren moeilijk zijn te traceren. Het werven van belangstellenden, de kosten voor onderzoek naar rechthebbenden, de juridische status van de eigendomstitel en de tijd die daar in gaat zitten, maken de oplossingen voor het benutten van grond in handen van in Nederland verblijvende eigenaren duur. In 2008 zal er beter zicht komen op het aantal leegstaande kavels en de eigendomstitels door de oplevering van GLIS. Ook zullen deze gegevens dan beter toegankelijk zijn. Dit biedt kansen voor actieve opsporing en benutting van dergelijke kavels.

Een suggestie om Sekrepatu een rol te geven in het oplossen van de problemen met onverdeelde boedels, werd door verschillende deskundigen als zinvol gezien. Er is een grote behoefte aan en noodzaak voor een voorlichtingscampagne over het oplossen van boedelkwesties. Dit wordt niet opgepakt door de overheid. Particulier initiatief is noodzakelijk, Sekrepatu kan hier een rol in spelen. Zij moeten hier wel overleg over hebben met de overheid. Voorlichting door Sekrepatu aan erfgenamen van een onverdeelde boedel kan helpen het probleem zakelijk te benaderen. De taken moeten wel goed afgebakend zijn. Er is een teneur om verantwoordelijkheden af te schuiven in Suriname. Je moet duidelijk stellen "Ik heb een informerende taak, begeleid het proces, maar besluiten en beslissingen moeten de erfgenamen zelf nemen", aldus één van de deskundigen. Het moet bij een informerende rol blijven en niet de familieverhoudingen frustreren. Sekrepatu zou in die zin nu al een actieve rol kunnen spelen in het oplossen van de problematiek rond leegstaande kavels waar een onverdeelde boedel kwestie speelt. Door middel van een voorlichtingscampagne zullen erfgenamen geïnformeerd kunnen worden over de mogelijkheden om het probleem op te lossen. De zusterorganisatie Brasa, zou deze rol in Nederland kunnen vervullen.

Daarnaast werd nog gewezen op het prijsopdrijvende effect, wanneer bekend is dat een partij interesse heeft in de ontwikkeling van een gebied. Doordat Sekrepatu gelieerd is aan een Nederlandse organisatie zullen hoge prijzen en harde valuta worden verlangd.

Aankoop of het ter beschikking krijgen van kavels in eigendom van in Nederland wonende particulieren is kleinschalig. Het is onwaarschijnlijk dat het aaneengesloten kavels betreft. Bij aankoop van losse kavels met als doel inzet in grootschaliger project is er een probleem van wachttijd en daarmee een financiële last door rente op geleend kapitaal.

In algemene zin werd aangegeven dat de kosten voor renovatie hoog zijn. Oudbouw is slecht aanpasbaar aan eisen van de klant van vandaag.

Een overheidsfunctionaris merkte op dat handhaving van de wet wel de gewenste situatie is. De overheid is dus geen voorstander van oplossingen waarbij een eigenaar wordt verleid en dus eigenlijk beloond voor gemaakte overtredingen. Zo is grond in grondhuur uitgegeven t.b.v. eigen gebruik en zal bouw door derden niet de voorkeur hebben van de overheid. Ook zal de overheid haar invloed willen doen laten gelden. Andere deskundigen gaven in algemene zin aan dat er weinig overheidssteun moet worden verwacht.

Er werd ook door enkelen gepleit voor het idee van intensieve samenwerking tussen een handhavende overheid en particulier initiatief (of van non-gouvernementele organisaties) in een specifiek ontwikkelgebied. De overheid dreigt met handhaven (nu bebouwen anders vervalt de

titel) en Sekrepatu biedt een alternatief (wij bouwen op uw grond en exploiteren het de eerste dertig jaar). Anderen brachten hier tegenin dat dit niet zal plaatsvinden, omdat de overheid nooit in één (ontwikkel-) gebied strenger zal gaan handhaven. Dit zou indruisen tegen het rechtsgevoel, omdat "blote" kavels in een aangrenzend gebied ongemoeid worden gelaten. Zowel overheidsfunctionarissen als andere deskundigen gaven aan dat de overheid op papier veel kan, maar door uiteenlopende beperkingen dat in de praktijk niet doet. Dit pleit ervoor om oplossingen voor problemen meer te zoeken bij particuliere initiatieven en bij non-gouvernementele organisaties. In die zin zijn de concepten wenselijke ideeën. In algemene zin zal er draagvlak bij de overheid moeten zijn voor de concepten zeker als het gaat om domeingrond. De jurist wees erop dat overdracht van in grondhuur uitgegeven domeingrond aan derden alleen kan plaatsvinden met toestemming van de Staat. In de wet is omschreven dat de Staat meewerkt aan de overdracht, tenzij het algemeen belang zich daartegen verzet en onder de voorwaarde dat een vergoeding wordt betaald naar reden van de waarde van de kale grond. Hoe de overheid hier in de praktijk mee om zal gaan is niet bekend.

Er werden ook mogelijkheden gezien in bredere samenwerkingsverbanden, bijvoorbeeld tussen bedrijven, ontwikkelaars en eigenaren. Een voordeel hiervan zou het ontstaan van meer variatie in een wijk kunnen zijn. Men kan baat hebben van elkaars investeringen. Wanneer Sekrepatu, de overheid of bedrijven in een wijk gaan investeren zal dit de eigenaren zelf ook kunnen stimuleren om te gaan investeren.

Een aantal deskundigen gaf aan dat juridisch nieuwe concepten zullen leiden tot argwaan en weerstand. Door onbekendheid zullen concepten met verkoopbedingen, terugkoopconstructies en andere voorwaarden niet realistisch zijn. Het advies is om de concepten simpel en puur te houden en te waken voor goede juridische afbakening en voorlichting.

9.5 Conclusies

Alle concepten zijn in principe juridisch haalbaar. Schenking, verkoop onder voorwaarde, erfpacht en recht van opstal behoren volgens de Surinaamse wetgeving tot de mogelijkheden.

De concepten moeten om de volgende redenen simpel en puur worden gehouden;

- door de onduidelijkheid over de rechten verbonden aan de rechtstitel (erfpacht, grondhuur, allodiaal eigendom) en het gebrek aan overheidshandhaving;
- onbekendheid stoot op wantrouwen. Er is een neiging om op korte termijn te denken door wantrouwen in partners en in Surinaamse economie en overheid;
- de waardeontwikkeling van onroerend goed is moeilijk te voorspellen, door een onstabiele bouwmarkt en door het ontbreken van bestemmingsplannen. Hierdoor zullen constructies waarbij terugkoopgaranties worden gegeven moeten worden gekoppeld aan een dan geldende marktwaarde.

Er zal weinig animo zijn voor verhuur aan derden op eigen grond of overname van woningen in verhuurde staat. Het idee bestaat dat door vergaande huurbescherming, het in gebreke blijven van de huurder moeilijk is aan te pakken. De huurwetgeving heeft o.a. tot gevolg dat huurcontracten welke voor bepaalde tijd gesloten zijn, automatisch verlengd worden. Hierdoor is huur voor bepaalde tijd niet mogelijk. Gekeken kan worden in hoeverre het aanbieden van vervangende woonruimte (uit woningbestand van Sekrepatu) hier uitkomst kan bieden. Er zal geen beroep kunnen worden gedaan op dringend eigen gebruik. In de concepten is namelijk sprake van verkoop en ook in Suriname geldt dat door verkoop niet de huurovereenkomst wordt ontbonden (huur breekt geen koop).

Als meeste geschikte vormen worden genoemd;

Verkoop of schenking eventueel onder voorwaarde. De eigenaar zou dan invloed op programma en/of toewijzing kunnen krijgen, mits dit past binnen het beleidskader van Sekrepatu. Na de oplevering van GLIS, zou Sekrepatu actief in Nederland eigenaren kunnen benaderen en hen kunnen verzoeken om de grond (onder voorwaarde) van de hand te doen, hetzij door schenking, hetzij door verkoop. Voor dit laatste is de vraag of Sekrepatu over de financiële middelen beschikt om dit te bekostigen. Op deze grond kan dan een woning worden gerealiseerd, waarbij de eigenaar/titelhouder in ruil voor de schenking of verkoop de toewijzing kan beïnvloeden of recht op huisvesting bij remigratie kan krijgen.

Evengoed kan Sekrepatu diensten aanbieden zoals projectontwikkeling en eventueel het beheer (volgens de definitie in hoofdstuk 2). Een kanttekening hierbij is dat de kosten voor onderhoud en beheer moeilijk zijn te ramen. Het aanbieden van een onderhoudscontract (zoals in Nederland inmiddels vaak ook voor kopers of voor een Vereniging van Eigenaren geschiedt) is hierdoor moeilijk. Ook kan samenwerking met andere partijen worden gezocht waarbij deze laatste de diensten aanbieden en ze gezamenlijk profijt hebben van de investeringen in een (ontwikkel-)gebied. Sekrepatu zal zich vooral moeten richten op diensten die niet ook al door andere (markt-)partijen worden aangeboden.

Concept 3 verlenen van toestemming tot gebruik van de grond behoort ook tot de mogelijkheden, maar zal door onbekendheid op wantrouwen kunnen stuiten. Voor eigenaren in het bezit of beter gezegd met een titel op domeingrond ligt de toepasbaarheid van dit concept gecompliceerder, omdat deze rechten eindig zijn en er beperkingen gelden. Het is niet bekend hoe de overheid hiermee om zal gaan. Wellicht is het mogelijk hier overeenstemming over te bereiken, aangezien de overheid ook belang heeft bij de inzet van dit potentieel aan vastgoed. Aan de andere kant kan het worden gezien als een beloning van titelhouders die zich niet aan de wettelijke voorwaarden (eigen gebruik voor woondoeleinden) houden.

In 2008 moet de oplevering van GLIS meer zekerheid geven over de eigendomstitel en daarmee de rechten op vastgoed. Tegen die tijd zal Sekrepatu (en Brasa) in de omgeving van een bouwproject een inventarisatie kunnen doen van onbenut vastgoed en de in Nederland wonende eigenaren kunnen benaderen met een aanbod van de concepten. De kavels kunnen dan in de bouwstroom van het project worden mee ontwikkeld en daarmee stichtingskosten gedrukt.

10 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

10.1 Onbenut potentieel en ontwikkeling Paramaribo

De ruime uitleg van de stad Paramaribo is zeer kostbaar en ongewenst. Kostbaar voor de overheid en voor hen die in de randgebieden van de agglomeratie wonen. Binnen de stad is nog voldoende bouwgrond voorradig. Naar schatting liggen 10.000 kavels onbebouwd. Ook zijn er nog mogelijkheden tot ontwikkeling van inbreidingsgebieden op binnenterreinen. Een deel van de onbebouwde kavels en verkrotte woningen is in eigendom van in Nederland wonende eigenaren. Hoe groot dit deel is, is niet bekend. Dit onderzoek richt zich enkel op het potentieel aan onbenut vastgoed in handen van in Nederland wonende eigenaren met als doel ideeontwikkeling voor inzet van dit potentieel ten behoeve van woningbouw en stadsherstel.

10.2 Vergelijking Nederland en Suriname

10.2.1 Wetgeving, volkshuisvesting en stadsherstel en de rol van overheid

Nederland heeft ook tijden gekend met krotten en gaten in de steden en dorpen. De Nederlandse overheid heeft door subsidiering en veranderende wetgeving het voortouw genomen om een aantal problemen op het gebied van stedelijke ontwikkeling het hoofd te bieden. In het algemeen is in Nederland ruimtelijk ordening en vastgoedontwikkeling een sterk gereguleerde sector door vergaande wet- en regelgeving in combinatie met een uitgebreid handhavingapparaat. De overheid houdt toezicht, stuurt en (tot voor kort) financiert met gemeenschapsgeld de woningbouw.

De wetgeving is in Nederland steeds geëvolueerd en bood een handreiking voor het oplossen van problemen. De Woningwet, het Bouwbesluit, de Huisvestingswet, de Kadasterwet, de Wet Ruimtelijke ordening en Wet op Stads- en dorpsvernieuwing hebben hiertoe bijgedragen. Verder zijn er verschillende diensten en middelen; Dienst bouw en Woningtoezicht met aanschrijvingsinstrumenten, het onbewoonbaar verklaren, onteigenen, voorkeursrecht en de bouwplicht. Met name ook de wet op stads- en dorpsvernieuwing is belangrijk geweest voor het stadsherstel in Nederland. Ook door gronduitgiftebeleid heeft de overheid invloed op bestemming en ontwikkeling. In sommige steden in Nederland wordt grond in erfpacht uitgegeven om invloed te houden op toekomstige ontwikkeling. De overheid regisseert de bouw door het aanwijzen en verdelen van de bouwlocaties en bewaakt het kwaliteitsniveau door zelf de bouwplannen te toetsen.

Bij het stadsherstel in Nederland is een belangrijke rol voor de woningcorporaties weggelegd, maar ook dit is vooral mogelijk door financiële bijdrage van overheid. De staat leende de corporaties het geld om te bouwen en verstrekte subsidies om de exploitatie sluitend te maken. Sinds de zogenaamde 'brutering' moeten corporaties hun eigen middelen genereren, bijvoorbeeld door de huurinkomsten en verkoopopbrengsten van huurwoningen.

In Suriname zou de overheid ook een sterk regulerende rol kunnen vervullen. Een groot deel van de grond is overheidsgrond uitgegeven in allodiaal eigendom, in erfpacht of grondhuur. Slechts een handvol kavels in Paramaribo is BW-eigendom (zie hoofdstuk 5). De uitgifte van grond en woningbouw is door de jaren heen een politiek gevoelige kwestie gebleken. Huisvesting is in Suriname versnipperd over meerdere ministeries. Vanaf 1960 tot midden jaren 80 van de vorige eeuw heeft de Surinaamse regering een groot aantal woningbouwprojecten gerealiseerd (zo'n 7000 volkswoningen) ten behoeve van de lage tot middenklasse van de Surinaamse bevolking. Deze methode van bouwen resulteerde in zeer hoge kosten en subsidies. Desalniettemin is 20% van de huidige woningvoorraad door de overheid gerealiseerd. In het algemeen was deze woningbouwproductie gerelateerd aan de ontwikkelingssamenwerkingsrelatie met Nederland. Inmiddels wordt een andere, meer afstandelijke betrokkenheid van de overheid nagestreefd. De herdefiniëring van de rol van de overheid past binnen het grotere geheel van de Public Sector Reform. Er moet een meer evenwichtige betrokkenheid gaan ontstaan van de overheid, marktpartijen en maatschappelijk middenveld bij de sector volkshuisvesting. Faciliterende en voorwaardenscheppende maatregelen zullen de nieuwe rol van de overheid moeten kenmerken, terwijl gelijktijdig de zelfredzaamheid, creativiteit en eigen inbreng van woningzoekenden moet worden gestimuleerd. Het verstrekken van domeingrond wordt ook gezien als vorm van sociale woningbouw voor de Surinaamse ingezetenen. In de wet is vastgelegd dat "iedere Surinaamse ingezetene" daar recht op heeft. In de praktijk blijkt de toewijzingsprocedure ondoorzichtig.

De Surinaamse wet biedt op papier mogelijkheden tot handhaving en sturing. Zo bestaat er een wet op ruimtelijke ordening, een onteigeningswet (of voor overheidsgrond de mogelijkheid tot 'terugkeer in de boezem van de staat'), (verouderde) bouwvoorschriften, aanschrijvingsbevoegdheid en bouwplicht. Echter door capaciteitsgebrek bij de betreffende diensten en gebrek aan financiële middelen is er nauwelijks sprake van handhaving. Het uitbetalen van schadeloosstellingen of uitvoering van overheidswege na aanschrijvingen is voor de Surinaamse overheid lastig vanwege de lege staatskas. Het in eigendom hebben van vastgoed of het recht op overheidsgrond brengt aan de andere kant ook nauwelijks gemeenschapsgeld binnen. Ondanks de gebrekkige handhaving kent Suriname wel een groot overheidsapparaat. De overheid biedt werkgelegenheid aan 60% van de bevolking.

Uit literatuuronderzoek blijkt dat er al geruime tijd (zeker sinds 1992) oog is voor de tekortkomingen. Aanbevelingen zoals bijvoorbeeld het invoeren van grondbelasting, het uitwerken van de ruimtelijke wetgeving, het invoeren van een kadasterwet, het reorganiseren van de huisvestingssector, het saneren van het inefficiënte overheidsapparaat, het oprichten van een ontwikkelbedrijf en grondbank en het herzien van de bouwvoorschriften hebben tot op heden nauwelijks een vervolg gekregen. De huidige wetgeving biedt al mogelijkheden tot het genereren van meer overheidsinkomsten en tot handhaving. In de praktijk worden deze mogelijkheden niet benut. Het is dan ook de vraag of de voorstellen, waarbij initiatief en daadkracht van de overheid wordt verwacht, effect zullen sorteren op de korte termijn en of uitbreiding van (semi-) overheidsdiensten gewenst is.

Waar wel al eerder voorstellen tot beleidswijziging zijn uitgewerkt zijn deze nooit geïmplementeerd. Zo is er in het verleden een kadasterwet uitgewerkt, maar nooit bekrachtigd. De grondkamer is nooit ingesteld, de wet op ruimtelijke ordening niet functioneel en er is nauwelijks toezicht op de betaling van grondhuur. Zonder pessimistisch te willen zijn over de mogelijkheden en zonder te twijfelen aan de wenselijkheid van de voorgestelde maatregelen kun je je afvragen of het reëel is om op de korte termijn een grote omslag in handelen van de Surinaamse overheid of aanpassing van de wetgeving te verwachten (bijvoorbeeld tot oprichting van een ontwikkelingsbedrijf). Het is ook twijfelachtig hoeveel fiducia de Surinaamse bevolking in de overheid en bijvoorbeeld een in te stellen grondbank zal hebben.

Dat de overheid wel degelijk in staat is tot het treffen van faciliterende en voorwaardenscheppende maatregelen, blijkt uit het invoeren van de regeling waarbij banken

hun kasreserve renderend mogen inzetten voor het onder voorwaarden verstrekken van leningen ten behoeve van woningbouw. De toezegging aan Stichting Sekrepatu dat zij de beschikking krijgen over overheidsgrond in "Richelieu" geeft hier ook blijk van. In de nieuwe rol van de overheid die zelfredzaamheid, creativiteit en eigen inbreng van woningzoekenden zal stimuleren, kan verwacht worden dat zij welwillend staan tegenover initiatieven van marktpartijen, particulieren en het maatschappelijk middenveld. Uitgangspunt bij de ideeontwikkelingen voor de inzet van onbenut potentieel aan vastgoed is dat de vastgoedeigenaren moeten worden overgehaald om hun vastgoed in te (laten) zetten t.b.v. huisvesting en stadsherstel. "Mieren gaan tenslotte waar de suiker is" zoals één van de geïnterviewden tijdens het veldonderzoek opmerkte.

10.3 Surinamers in Nederland

Naar schatting woont meer dan 300.000 mensen van Surinaamse origine momenteel in Nederland, ofwel bijna de helft van de aardbewoners met Surinaams bloed. Er wonen ruim 60.000 Surinamers in Amsterdam. Ten tijde van de grote immigratiestroom van Surinamers naar Nederland (rond de onafhankelijkheid van Suriname) werden gemeenten verplicht om vijf procent van alle nieuwe woningwetwoningen te reserveren voor Surinaamse (en Antilliaanse) immigranten. De trek naar de Randstad hing soms samen met het aanbod van werk of opleiding. Maar ook de aanwezigheid van andere Surinamers en de aantrekkelijkheid van het leven in de grote stad speelden een rol. Hoewel niet exact bekend woont een aanzienlijk deel van de Surinaamse gemeenschap in een corporatiewoning, waaronder ook in het woningbestand van de Amsterdamse corporaties die deelnemen aan Stichting Brasa (AWV, het Oosten en Rochdale).

Binnen de in Nederland wonende Surinaamse gemeenschap is grote betrokkenheid bij het moederland, blijkt uit de literatuur. Deze betrokkenheid kent verschillende aspecten. De sociale betrokkenheid, doordat een deel van familie en vrienden daar woont en men hen waar mogelijk wil ondersteunen. De materiele betrokkenheid, bijvoorbeeld door het bezit aan vastgoed, lichamelijke betrokkenheid omdat men zich daar beter voelt of denkt te voelen, en de 'roots'-betrokkenheid, omdat zij of hun voorouders daar vandaan komen. Daarnaast speelt bij ouderen de met de leeftijd toenemende oriëntatie op de "eigen" cultuur. Veel huishoudens ondersteunen familie en kennissen in Suriname door het sturen van pakketten en financiën. Daarnaast zetten veel Surinamers zich met vrijwilligerswerk in voor organisaties gericht op de ontwikkeling van Suriname (kerkgemeenschappen, stichtingen etc.)

Bij veel Surinamers leeft een latente remigratiewens. Echter een combinatie van praktische, financiële en emotionele redenen maakt dat veel Surinamers uiteindelijk niet terug zullen keren. Ook blijkt uit onderzoek de vrees voor het verlies aan goede en gerichte zorg bij vertrek uit Nederland een voornamelijk reden om af te zien van remigratie.

De gehouden 16 interviews met de vastgoedeigenaren in Nederland onderschrijven bovenstaand beeld. Tien respondenten overwegen te remigreren of sluiten dit niet uit en twee respondenten wensen te pendelen (heen en weer reizen tussen beide landen). De grote betrokkenheid bleek ook uit het aantal (negen) ideeën/ initiatieven voor het opzetten van projecten in Suriname.

10.4 Vastgoed van respondenten

Literatuur geeft aan dat veel van de niet bebouwde kavels in latere (sinds 1970) verkavelingsprojecten te vinden zijn. Zo blijken sinds de jaren zeventig van de vorige eeuw, toen veel Surinamers naar Nederland en elders vertrokken, aangekochte kavels onbebouwd achter te zijn gelaten, niet zelden als een zekerheidsstelling in het geboorteland – een plaats waarheen zij eventueel later zouden kunnen terugkeren. Met name sinds 1980, hebben vele Surinamers in Nederland, ook als een stuk investering, kavels in hun geboorteland (of dat van hun ouders) gekocht, als een veilige geldbelegging of als investering voor hun kinderen. Zij die wel voor directe bebouwing kavels hadden aangeschaft hebben dikwijls door de gestegen bouwpreizen de bebouwing niet kunnen starten en afmaken.

Dit strookt met de uitkomsten van de gehouden interviews. Acht van de respondenten heeft het vastgoed in de periode 1971-1990 aangekocht of verkregen. Bestemming voor de kinderen of voor eigen gebruik bij remigratie wordt vaak genoemd. Slechts één van de respondenten gaf aan dat het domeingrond betrof. Gezien de eigendomsverhoudingen of titels op grond in Paramaribo zal het in meer gevallen domeingrond (hetzij in allodiaal eigendom, hetzij erfpacht of grondhuur) betreffen. Voor deze gevallen is het onzeker of de eigenaren nog recht hebben op de grond. Volgens de wet kunnen vreemdelingen aan wie domeingrond is afgestaan en die Suriname metterwoon verlaten, van rechtswege hun titel op de grond verliezen. Het is de vraag in hoeverre de Surinaamse overheid hier gevolg aan heeft gegeven of zal geven. De oplevering van GLIS (volgens planning) in 2008 met een complete databank aan gegevens over vastgoed, eigendom, rechthebbenden, gebruik en gebruikstoestand, kan uitsluitel geven over de geldende rechtsgronden. Ook zal er dan zicht komen op het aantal onverdeelde boedels.

Onder de zestien respondenten was in drie gevallen sprake van een onverdeelde boedel, waarbij in één geval sprake was van honderden rechthebbenden. Van de overige dertien respondenten was in drie gevallen wel sprake geweest van een boedel, maar door uitkoop was dit niet meer het geval. Acht van de respondenten gaf aan naast het vastgoed waar het interview betrekking op had nog meer vastgoed in Suriname in (gedeeld) bezit te hebben.

10.5 Wensen en plannen van de in Nederland wonende eigenaren

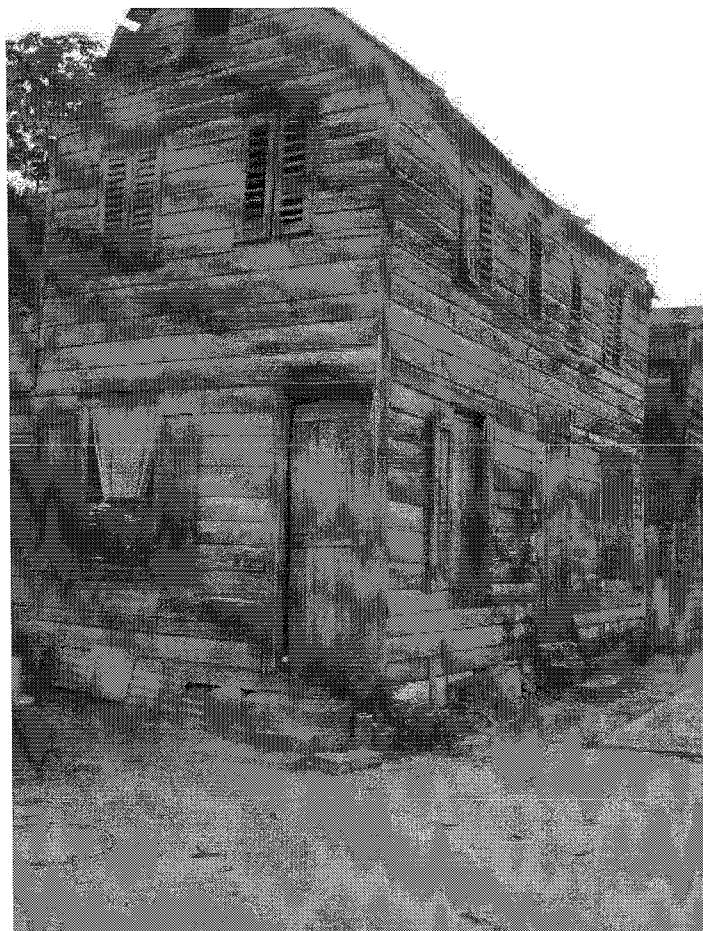
Door de open vraagstelling in de interviews met de eigenaren over de plannen en wensen in de toekomst is een beeld ontstaan van de intenties die de eigenaren met het bezit hebben. Het betreft zowel dagdromen als concrete projecten. Veertien van de zestien respondenten hebben activiteiten ondernomen om gevolg te geven aan deze intentie. De activiteiten variëren van het daadwerkelijk realiseren of opknappen van de woning, het laten maken van bouwtekeningen, het aanvragen van offertes, het oplossen van de boedelkwestie, het uitkopen van andere rechthebbenden of het voeren van verkooponderhandelingen.

Zeven respondenten gaven expliciet aan dat het bezit in de familie moet blijven. De helft van de respondenten zou graag zelf in de toekomst op het perceel gaan wonen of het als vakantie-pendelverblijf gebruiken. Twee respondenten willen op de korte termijn hun woning gaan verhuren, twee respondenten overwegen verkoop of schenking. De helft van de respondenten zou graag op korte termijn of in de toekomst op het perceel laten bouwen.

In algemene zin is er behoefte aan een betrouwbare partner om tot ontwikkeling en beheer van het vastgoed te komen. Voor de rol van deze betrouwbare partner zijn de volgende zaken genoemd. Drie respondenten zoeken bemiddeling bij woningtoewijzing en beheer in geval van verhuur, waarbij één respondent aangeeft de huurinkomsten met onderhoudswerkzaamheden te

willen verrekenen. Twee respondenten geven aan te willen overwegen om t.b.v. een goed doel het vastgoed te schenken. Vier respondenten willen absoluut geen afstand doen van de grond, maar wel bouw, verhuur en onderhoud uit handen geven. Verder werd aangegeven verkoop met mogelijkheid tot terugkoop in overweging te nemen, het technisch beheer te willen uitbesteden, behoefte te hebben aan kredietverstrekking en bemiddeling en voorlichting te willen over mogelijkheden tot boedelscheiding.

Ondanks de wensen en plannen m.b.t. vastgoedontwikkeling zijn onder de respondenten slechts twee die daadwerkelijk woningen of woningverbetering hebben weten te realiseren.



10.6 Belemmering voor in Nederland wonende eigenaren ten aanzien van beheer, ontwikkeling of exploitatie van het vastgoed

De respondenten gaven in de interviews te kennen dat de redenen voor het niet benutten van het vastgoed zijn terug te voeren op de volgende oorzaken; de ontwikkeling en verhuur van vastgoed is vanuit Nederland moeilijk te realiseren, het ontbreekt aan financiële middelen of er is sprake van gedeeld eigendom waardoor er niet individueel een beslissing kan worden genomen.

De twee respondenten die er wel in zijn geslaagd woningen te realiseren of op te laten knappen, hebben dit als lastig en duur ervaren vanuit Nederland.

De financiële lasten voor het aanhouden van vastgoed zijn voor de eigenaren of titelhouders weinig tot nihil. Wat wel als belastend werd ervaren (door vijf respondenten) waren de zorgen over de staat waarin het vastgoed verkeert en schaamte daarover ten opzichte van omwonenden en de zorgen of het niet in gebruik genomen wordt door derden. Van elf van de zestien respondenten wordt het vastgoed niet beheerd. Er is wel behoefte aan mogelijkheden tot beheer, maar dit blijkt vanuit Nederland lastig te realiseren. Over het algemeen is er weinig vertrouwen in lokale ondernemers, partners en in de Surinaamse economie en overheid.

De financiën bleken ook een belangrijke factor om af te zien van ontwikkeling. De mogelijkheden om deze investeringen terug te krijgen door verhuur zien de eigenaren somber in. Verhuur wordt als problematisch ervaren door het verwachte slechte betaal- en woongedrag van huurders. Er heerst de opvatting dat het in gebreke blijven van de huurder moeilijk is aan te pakken. De huurbeschermingswetgeving wordt als knellend ervaren. Eenmaal verhuurd zou je er nooit meer aan kunnen komen en ook bij wangedrag van de huurders is de opinie dat verhuurders bij de rechter vaak aan het kortste eind trekken en procedures erg lang duren. Als er al aan verhuur wordt gedacht dan aan het verhuren aan buitenlanders als vakantieverblijf. Het verblijf is dan per definitie voor kortere duur en er staan hogere huurinkomsten tegenover.

Uit literatuuronderzoek blijkt dat er een sterke verbondenheid is van immigranten met de Surinaamse grond. Dit culturele aspect geldt met name voor de Creolen. Suriname is het land waar niet alleen hun navelstreng, maar ook hun voorouders liggen begraven. Voor Hindostanen heeft de Surinaamse bodem niet zozeer een culturele maar eerder een materiele waarde. Voor hen is grond meer iets om in te investeren, te planten, op te bouwen of te verkavelen. Onder de ondervraagde respondenten was bij vier sprake geweest van verkoop en hebben er verkooponderhandelingen plaatsgevonden. De verkoop is om uiteenlopende redenen niet doorgegaan. Twee keer werd de koper niet betrouwbaar geacht, één keer bleek het te weinig op te leveren, en in één geval zou de koop op afbetaling zijn en werd dit uiteindelijk niet wenselijk geacht. Voor hen is verkoop dus niet door 'verbondenheid' met de grond uitgesloten.

10.7 Mogelijkheden om vastgoed in bezit van in Nederland wonende eigenaren te benutten voor verbetering huisvesting/woningvoorraad en stadsherstel in Paramaribo

In theorie heeft de Surinaamse overheid mogelijkheden om het braak liggen van kavels in handen van in Nederland wonende eigenaren aan te pakken. Tenminste als het geen BW-eigendom betreft (maar dat zijn slechts een handvol kavels in Paramaribo). Voor allodiaal eigendom en erfelijk bezit, erfpacht en grondhuur geldt dat in het algemeen belang en wanneer deze onbeheerd en verlaten zijn, de overheid ze kan laten terugkeren in de boezem van de staat. Voor domeingrond uitgegeven in grondhuur of erfpacht geldt daarnaast dat het gebruikt moet worden overeenkomstig het doel van uitgifte, en niet mag zijn uitgegeven aan vreemdelingen die het land metterwoon hebben verlaten. Ook het niet betalen van de erfpacht of grondhuur zou een reden kunnen zijn om de titel vervallen te verklaren. Daarnaast kan op grond van de milieu- en bouwwetgeving een slechte staat van onderhoud van zowel grond als opstal worden aangepakt. Het is niet waarschijnlijk dat deze handhaving zal plaatsvinden. Ook een veranderende belastingwetgeving met hogere belasting op leegstaande grond zou de eigenaren kunnen stimuleren tot verkoop of exploitatie. Zoals al eerder gesteld is dit niet waarschijnlijk op de korte termijn. De mogelijkheden die er momenteel zijn tot inning van de erpachtsom en grondhuur worden niet ten volle benut. Het instellen van een grondbank met vrijwillige kavelinbreng zoals voorgesteld in de sectorstudie zal door het gebrekkige vertrouwen in de

Surinaamse overheid en economie onder de in Nederland wonende eigenaren geen grote kans van slagen hebben. Oplossingen moeten worden gezocht in een faciliterende rol voor de overheid.

De conclusie is dat voor daadwerkelijke inzet van het potentieel de eigenaren gestimuleerd en overgehaald zullen moeten worden. Zoals er in Nederland in de corporatiesector nieuwe concepten zijn ontwikkeld om huurders over te halen om een (huur-)woning te kopen, zullen in de context van dit onderzoek de eigenaren aangespoord kunnen worden door middel van nieuwe concepten om hun vastgoed in te zetten. Daarbij is gekeken naar een verdeling van de rollen tussen de in Nederland wonende vastgoedeigenaar en een partnerorganisatie in Paramaribo. Deze partnerorganisatie kan Sekrepatu betreffen, maar evengoed een andere partij waaronder commerciële bedrijven.

De voorgestelde concepten zijn in een tabel van boven naar beneden gerangschikt naar een toenemende mate van invloed van de huidige eigenaar. De concepten onderscheiden zich naar wie de eigenaar is, wie de uitgangspunten vaststelt, wie de diensten levert en wie het financiert. Bij het eigendom is daarnaast nog een onderscheid gemaakt naar eigendom van grond en/of opstal. De concepten betreffen een keuze uit het totaal van mogelijke varianten. Deze keuze is gemaakt op basis van de uitkomsten van het literatuuronderzoek en de interviews met Nederlandse Surinamers.

Rangschikking naar invloed sur	Concepten	Eigendomsverhoudingen		Uitgangspunten		Diensten		Financiering		
		Wie wordt eigenaar grond	Wie wordt eigenaar opstal	Wie bepaalt het programma van eisen	Wie bepaalt de toewijzing tav bewoning	Wie verzorgt het beheer (onderhoud, verhuur, administratie)	Wie verzorgt de ontwikkeling (renovatie, nieuwbouw)	Wie ontvangt baten/huurnkomsten	Wie betaalt de ontwikkeling (renovatie/nieuwbouw)	Wie betaalt het beheer (onderhoud, verhuur, administratie)
1 verkoop	par	par	par (+sur)	par (+sur)	par	par	par	par	par	par
2 schenking	par	par	sur/par	sur/par	par	par	par	par	par	par
3 verlening opstalrecht/erfpacht	sur	par	sur/par	sur/par	par	par	par	par	par	par
4 gebruik van diensten	sur	sur	sur	sur/par	sur/par	sur/par	sur/par	sur	sur	sur

sur = in Nederland wonende eigenaar met bezit aan vastgoed in Paramaribo (Surinaamse Nederlander)

par = partner dit kan Woningstichting Sekrepatu zijn, maar ook ontwikkelaar, aannemer, makelaar/beheerder etc.

10.7.1 Toelichting en opmerkingen ten aanzien van haalbaarheid concepten

10.7.1.1 Concept 1: verkoop en verkoop onder voorwaarden.

Bij dit concept zou de eigenaar afstand doen van zijn vastgoed door verkoop aan een partnerorganisatie in Suriname. Hiertoe bestaan in Suriname al commerciële partners (makelaars). Uit de interviews blijkt dat vier respondenten verkooponderhandelingen hebben gevoerd. Voor hen is verkoop dus zeker niet uitgesloten. Zij zullen wel overgehaald moeten worden hun vastgoed te verkopen. Momenteel hebben zij geen financiële lasten door het bezit aan vastgoed, en zij zullen uitgaan van een positieve waardeontwikkeling, dus vermoeden dat door het aan te houden het in de toekomst voor hen of de kinderen nog iets zal opleveren. Bovendien biedt het bij eventuele remigratie of emigratie van de kinderen mogelijkheden. Dus zal de eigenaar verleid moeten worden tot verkoop. Wellicht kan het feit dat de koper als

betrouwbare partner bekend staat en het vastgoed een gewenste bestemming krijgt de eigenaar overhalen. Aan de overdracht zijn geen restricties. Alleen zal in het geval van domeingrond de overheid formeel toestemming moeten geven. In de praktijk zal dit geen belemmering zijn, mits de erfpacht/grondhuur is voldaan of alsnog wordt voldaan.

Om de eigenaar te verleiden tot verkoop zou verkoop onder voorwaarden mogelijk zijn. Met oog op de ondersteuning van familie en kennissen in Suriname werd verondersteld dat het bieden van invloed op de woningtoewijzing bij ontwikkeling van woningen gewild zou zijn onder de respondenten. Hiermee zouden zij bekenden kunnen helpen in aanmerking te komen voor huisvesting. Slechts één respondent gaf aan dit te wensen.

Een andere mogelijkheid is het verkopen onder de voorwaarden, waarbij de eigenaar het recht behoudt het op termijn terug te kopen (terugkooprecht naar voorbeeld van MGE-constructies, zie hoofdstuk 3) volgens vooraf vastgelegde prijsafspraken. Hierbij zou de partnerorganisatie, kopen, ontwikkelen en exploiteren gedurende een vooraf vastgelegde periode en daarna heeft de eigenaar recht het terug te kopen, bijvoorbeeld tegen minimaal huidige verkoopprijs plus vooraf vastgesteld percentage van waardestijging van grond en bedrijfswaarde van ontwikkelde woning. Kanttekening hierbij is dat de waardeontwikkeling door oa gebrek aan bestemmingsplannen moeilijk is te bepalen en daarmee is de bedrijfswaarde moeilijk te berekenen. Daarnaast zullen eigenaren niet graag een woning in verhuurde staat terugkopen. Verder onderzoek zou uit moeten wijzen of het bieden van vervangende woonruimte aan de huurder tot de wettelijke mogelijkheden behoort.

Een ander mogelijke variant van dit concept is dat de eigenaar geen terugkooprecht van het eigen perceel met woning krijgt, maar het recht op het huren van een passende woning in bezit van de partnerorganisatie. Maar liefst 10 respondenten gaven aan remigratie te overwegen of niet uit te sluiten en nog twee gaven aan te willen pendelen. Aangezien het aanhouden van vastgoed geen financiële lasten met zich meebrengt, is het niet aannemelijk dat deze respondenten afstand zullen doen van hun vastgoed. Dit zou de deur naar Suriname voorgoed dichtdoen. Verleiding van deze respondenten om hun vastgoed toch in te (laten) zetten, kan gezocht worden in een aanbod van huisvesting in de toekomst. Dit is vergelijkbaar met het idee van een groundbank (zie hoofdstuk 6) en ook hier zal een groot aantal rechten "versterven", omdat er een groep zal zijn die nimmer gevolg zal geven aan hun latente remigratiewens. Voor de groep die dat wel zal doen, moeten er in dit geval wel keiharde garanties zijn dat zij dat "recht" ook echt kunnen verzilveren.

10.7.1.2 Concept 2: schenking onder voorwaarden

Het is niet ondenkbaar dat een deel van de in Nederland wonende eigenaren bereid gevonden wordt door schenking afstand te doen van hun vastgoed. Onder de respondenten in dit onderzoek waren er twee eigenaren die dit hadden overwogen, mits het een goede bestemming kreeg en aan een betrouwbare partner kon worden overgedragen. De grote betrokkenheid bij Suriname en inzet van de Surinaamse gemeenschap in Nederland voor de ontwikkeling van het land, doet vermoeden dat mensen bereid zijn tot inzet van middelen, tijd en energie en wellicht ook tot inzet van hun grond.

Een kanttekening bij dit concept is het feit dat een grondhuurder volgens de wet zijn grond (en tot stand gebrachte beterschap) niet aan derden mag afstaan, noch onderverhuren. Volgens de deskundigen zijn hier wel afspraken over te maken met de overheid en zal hier niet strikt op worden gehandhaafd.

Ook hieraan kunnen voorwaarden worden verbonden. Zo kan de schenker invloed krijgen op het programma (bijvoorbeeld alleen sociale woningbouw), invloed krijgen op de woningtoewijzing om daarmee familie of vrienden te kunnen voordragen. Onder de respondenten gaf één respondent aan hier iets in te zien. Een andere mogelijkheid is het bieden van het recht op een passende woning bij remigratie. Eigenlijk gaat het dan om een variant van het idee van een

grondbank (zie hoofdstuk 6) met vrijwillige kavelinbreng. In deze variant wordt geen harde garantie op een kavel in de toekomst geboden, maar recht op een passende woning bij remigratie.

10.7.1.3 Concept 3: Grond blijft eigendom, eigenaar verleent toestemming voor gebruik van grond

Dit concept zou kunnen bijdragen aan de inzet van vastgoed van de eigenaren die daar om uiteenlopende redenen geen afstand van willen doen, maar er geen bezwaar tegen hebben dat er een woning op wordt gerealiseerd. Eigenlijk is het het omgekeerde van het in Nederland bekende "grond niet bij koop"- concept (zie hoofdstuk 3). Ook voor dit concept geldt dat er een duidelijk belang voor de eigenaar moet zijn en deze verleid zal moeten worden.

Om de rechten op het gebruik van de grond te waarborgen zijn verschillende vormen mogelijk. Dit kan door erfpacht voor bepaalde tijd. Ook is het mogelijk met het zakelijke recht van opstal en daaraan verbonden zogenaamde opstalvoorwaarden; dat zijn de regels die gelden voor de verhouding tussen de grondeigenaar en de opstalhouder en voor de relatie van de opstalhouder tot de opstal en tot de grond. Beide varianten zijn juridisch mogelijk in Suriname. Ook bij domeingrond is de erfpachter of grondhuurder bevoegd daar een zakelijke recht op te vestigen. Toch ligt de toepasbaarheid van dit concept bij domeingrond gecompliceerder, omdat deze rechten eindig zijn en er beperkingen gelden. Het is niet bekend hoe de overheid hiermee om zal gaan. Wellicht is het mogelijk hier overeenstemming over te bereiken, aangezien de overheid ook belang heeft bij de inzet van dit potentieel aan vastgoed.

De term erfpacht staat in Suriname bekend als de titel waaronder de Surinaamse overheid voorheen domeingrond uitgaf. Opstalrecht loopt in de wet grotendeels parallel aan de regeling voor erfpacht. Om het recht niet te verwarren met de titel op domeingrond is het raadzaam in Suriname voor dit concept het opstalrecht te gebruiken. Hoewel volgens de literatuur het natrekkingsbeginsel niet geldt ten aanzien van allodiale eigendom en de rechtsovertuiging is dat de eigenaar van de grond geen eigenaar is van het door een ander daarop geplaatste gebouw, is het raadzaam de rechtsverhouding door middel van opstalrecht vast te leggen en hier opstalvoorwaarden aan te verbinden. In deze opstalvoorwaarden kunnen de voorwaarden worden vastgelegd, zoals het recht op het gebruik van de grond, terugkooprecht voor de eigenaar volgens vastgelegde prijsafspraken, recht op rol in de woningtoewijzing, het programma van eisen/bestemming of recht op huur van een woning in de toekomst (eventueel de huurwoning op eigen perceel). Hierbij geldt weer de kanttekening dat er weinig behoefte zal zijn aan terugkoop in verhuurde staat.

In algemene zin zal door onbekendheid dit concept tot wantrouwen kunnen leiden.

10.7.1.4 Concept 4: eigenaar vastgoed neemt diensten af op het gebied van ontwikkeling, financiering en/of beheer

Uit het onderzoek bleek zeker behoefte aan een aanbod van diensten door een betrouwbare partnerorganisatie. Bij de diensten werd dan gedacht aan;

- bouwmanagement (toezicht op uitvoering);
- uitvoering van de bouw;
- onderhoud van vastgoed (daar valt ook het wieden van grond onder);
- verhuur en de woningtoewijzing (met name aan tijdelijke huurders);
- huurincasso;
- financiering van woningbouw.

Een groot deel van deze activiteiten wordt momenteel ook door commerciële partijen en banken aangeboden.

Deskundigen in Suriname merkte op dat de wisselingen in bouwkosten het moeilijk maken kosten te beramen en het daardoor moeilijk is een service/onderhoudsabonnement aan te bieden.

10.8 De mogelijke rol van Stichting Sekrepatu bij inzet van onbenut potentieel aan vastgoed

Corporaties in Nederland hebben een belangrijke rol gespeeld in de volkshuisvesting en het stadsherstel. Dit was mogelijk door aangepaste wetgeving en door financiering vanuit de overheid. Net als Nederlandse corporaties opereert Stichting Sekrepatu zonder winstoogmerk en tracht te voorzien in huisvesting aan groepen die daar onder normale marktomstandigheden niet toe in staat zijn. Door de bekendheid met woningcorporaties in Nederland en doordat Sekrepatu aan Stichting Brasa is gelieerd, zal Sekrepatu door de Nederlandse eigenaren gezien kunnen worden als een betrouwbare partner. Bovendien legt zij jaarlijks verantwoording af voor haar handelen. Een niet onbelangrijk verschil met Nederland is het feit dat het voor Nederlandse corporaties relatief gemakkelijk en goedkoop is om kapitaal aan te trekken. Voor Stichting Sekrepatu geldt nu een borging van leningen via haar zusterorganisatie Brasa en DIGH. In de toekomst zullen zij vooral zelf middelen moeten genereren.

In principe zou bij het concept van aankoop en met name aankoop onder voorwaarden een rol weggelegd kunnen zijn voor Sekrepatu. Na de oplevering van GLIS in 2008 als er meer zekerheid is over eigendomstitels en betere toegankelijkheid van data, zou Stichting Sekrepatu in de omgeving van een bouwproject een inventarisatie kunnen doen van onbenut vastgoed in eigendom van in Nederland wonende eigenaren. Zij zouden deze eigenaren kunnen benaderen en een aanbod tot aankoop doen. De kavels kunnen dan in de bouwstroom van het project worden mee ontwikkeld en daarmee stichtingskosten gedrukt. In die context zou Sekrepatu bijdrage aan stadsherstel binnen een heel gebied. De vraag is of Sekrepatu dit zal kunnen bekostigen. Het benaderen/traceren van de eigenaren, de wachttijd tussen het verwerven van de verschillende kavels het kost allemaal geld. Indien Sekrepatu hiertoe financiële ondersteuning (bijvoorbeeld uit de verdragsmiddelen) of goedkope leningen zou ontvangen, zou in feite subsidiegeld stromen naar de in Nederland wonende eigenaren in plaats van naar de lokale bevolking. Bovendien zou de belangstelling van Sekrepatu een prijsopdrijvend effect kunnen hebben.

Na de oplevering van GLIS, zou Sekrepatu actief in Nederland eigenaren kunnen benaderen en hen verzoeken om de grond (onder voorwaarde) te schenken. Op deze grond kan dan een woning worden gerealiseerd, waarbij de eigenaar/titelhouder in ruil voor de schenking de toewijzing en/of het programma kan beïnvloeden of recht op huisvesting bij remigratie kan verkrijgen (koop of huur). Tien respondenten wilden de mogelijkheid tot remigratie openhouden, wellicht zal het idee dat zij bij remigratie aanspraak op goede huisvesting kunnen maken en de betrouwbaarheid van Sekrepatu hen kunnen overhalen. Doordat maar een kleine groep daadwerkelijk zal remigreren zal een deel van deze rechten versterven. Er moet wel een harde garantie zijn op mogelijkheden om dit recht te verzilveren. In de nieuwe projecten zullen ook een aantal woningen worden gerealiseerd, specifiek gericht op remigranten vanuit Nederland. Daarbij maakt Sekrepatu gebruik van de daadkrachtigere positie van de remigranten. Door verevening kunnen de stichtingskosten van de sociale huurwoningen voor de lokale bevolking worden gedrukt. Bij het aanbod van remigrantenwoningen wordt ook onderzocht of er in een samenwerkingsverband met zorgleveranciers ook zorg geleverd kan worden aan de bewoners. De vrees voor het verlies aan goede en gerichte zorg bij vertrek uit Nederland, blijkt uit onderzoek een voornamelijk reden om af te zien van remigratie. Voor het slagen van een project met huisvesting bestemd voor remigranten is het aanbieden van een goed zorgpakket aan bewoners van essentieel belang. Het is denkbaar dat het inbrengen van vastgoed verbonden zou kunnen worden aan de woningtoewijzing. Dit concept heeft overeenkomsten met het concept van Verzilverd Wonen (zie hoofdstuk 3) in Nederland. De eigenaar doet afstand van de grond in ruil voor de mogelijkheid om onbezorgd te kunnen huren na remigratie. Bij Verzilverd

Wonen verkoopt de eigenaar zijn huis, om onbezorgd te kunnen huren na pensionering. Ook is het vergelijkbaar met het principe zoals in de sectorstudie voorgesteld voor een groundbank. Het zou voor velen de mogelijkheid bieden om hun latente remigratiewens aan te kunnen houden en eventueel te vervullen door inbreng van vastgoed. Wel moeten er dan harde garanties zijn dat een dergelijke woning op dat moment beschikbaar is.

Het is ook mogelijk dat een dergelijke remigranten(huur-)woning gerealiseerd wordt op de grond van de eigenaar (concept 3) met opstalvoorwaarden. Als het domeingrond betreft zal voor dit concept wel toestemming van de overheid nodig zijn, omdat deze rechten eindig zijn en er voor Sekrepatu een belang is om zekerheid te hebben in de toekomst. Dit concept heeft niet de voorkeur omdat het een nieuw uitgangspunt heeft (wel grond in eigendom maar niet het opstal) en daarmee door onbekendheid op wantrouwen zal stoten.

Er zal weinig animo zijn voor verhuur aan derden op eigen grond of overname van woningen in verhuurde staat. Het idee bestaat dat door vergaande huurbescherming, het in gebreke blijven van de huurder moeilijk is aan te pakken. De huurwetgeving heeft o.a. tot gevolg dat huurcontracten welke voor bepaalde tijd gesloten zijn, automatisch verlengd worden. Hierdoor is huur voor bepaalde tijd niet mogelijk. Gekeken kan worden in hoeverre het aanbieden van vervangende woonruimte (uit woningbestand van Sekrepatu) hier uitkomst kan bieden. Er kan geen beroep worden gedaan op dringend eigen gebruik. In de concepten is namelijk sprake van verkoop en net als in Nederland geldt ook in Suriname dat door verkoop niet de huurovereenkomst wordt ontbonden (huur breekt geen koop).

Evengoed kan Sekrepatu diensten aanbieden, zoals bouwmanagement en uitvoering van de bouw. Hier zijn mogelijkheden om inkomsten te genereren die door verevening kunnen leiden tot lagere stichtingskosten van huurwoningen voor de lokale markt. Maar Sekrepatu zal zich vooral moeten richten op diensten die niet ook al door andere (markt-)partijen worden aangeboden. Een rol in het beheer ligt minder voor de hand, omdat de kosten voor onderhoud en beheer moeilijk zijn te ramen. Het aanbieden van een onderhoudscontract (zoals in Nederland inmiddels vaak ook voor kopers of voor een Vereniging van Eigenaren geschiedt) is hierdoor moeilijk. Er is in de rol van beheerder waarschijnlijk geen behoefte aan verhuur en woningtoewijzing als dienst, behalve aan een doelgroep waar Sekrepatu zich niet op zou moeten richten (vakantiegangers en stagiaires). Ook de huurincasso is een dienst die Sekrepatu niet zou moeten aanbieden, omdat zij dan de risico's op slecht betaaldedrag draagt van de verhurende eigenaar. Voor het aanbod van de overige diensten is wel samenwerking met andere partijen mogelijk. Er kan dan profijt zijn van gezamenlijke investeringen in een (ontwikkel-)gebied.

Als laatste zouden Stichting Sekrepatu en Stichting Brasa kunnen overwegen om als onafhankelijke partij zowel in Nederland als in Suriname een voorlichtingscampagne (soort Postbus 51) te starten over de mogelijkheden om problemen met onverdeelde boedels op te lossen. Dit zal wel in samenspraak met de Surinaamse overheid moeten geschieden. Dit kan door bewustwording over de mogelijke oplossingen bijdragen aan de inzet van onbenut potentieel aan vastgoed.

10.9 Kanttekeningen met betrekking tot onderzoek en aanbeveling voor vervolgonderzoek

Tijdens het onderzoek is gebleken dat er een discrepantie bestaat tussen de beschreven situatie in Suriname en de werkelijkheid. Met name het functioneren van de overheidsdiensten en overheidsbeleid, daar waar dit op papier is vastgelegd en gereguleerd, komen niet altijd overeen met het handelen van de verschillende overheidsdiensten en de dagelijkse praktijk. Ook in de gesprekken met de deskundigen was het in sommige gevallen moeilijk te onderscheiden of het

beschrevene de wenselijke en formele situatie betref of de realiteit. Bij het doorvragen kwam dit verschil soms aan het licht. Het verschil tussen wens en werkelijkheid kan evengoed meespelen bij de beschreven situatie door en uitgesproken intenties van de respondenten. Het is moeilijk in te schatten in hoeverre bij het geschetste beeld door respondenten de 'sociale wenselijkheid' een rol heeft gespeeld en de uitkomsten zijn beïnvloed door vraagstelling en doel van onderzoek. Als gevolg van het hierboven genoemde verschil tussen de beschreven stand van zaken, intenties en de praktijk, heeft dit onderzoek een sterker exploratief karakter gekregen dan aanvankelijk werd vermoed. Doordat de waarde van het bronnenonderzoek (wenselijkheid of werkelijkheid) niet altijd goed was te beoordelen zijn er ook minder uitgesproken of harde conclusies te trekken uit de uitkomsten van het onderzoek.

Daarnaast kan geconcludeerd worden dat de inleidende hoofdstukken over de historie, wetgeving en aanpak in Nederland met betrekking tot volkshuisvesting, stedelijke ontwikkeling en stadsherstel niet altijd meerwaarde hebben voor vergelijking met de Surinaamse situatie. Hoewel ook hier Surinaamse wetgeving en beleidsstukken anders doen vermoeden is er een (vermoedelijk cultureel) verschil in beeldvorming als het gaat over stadsherstel, planmatig denken en stedelijke ontwikkeling. Bij benadering van de problematiek in Suriname zou wellicht Nederland niet vanzelfsprekend als referentiekader moeten worden gekozen.

In dit onderzoek is het accent op een juridische invalshoek komen te liggen. Voor vervolgonderzoek is het aan te bevelen om een meer economische invalshoek te kiezen. Vastgoed blijkt in een instabiele economie een belangrijk beleggingsobject en in een stad als Paramaribo met een minder voorspelbare stedelijke ontwikkeling is het interessant om de waardeontwikkeling in het verleden en de verwachtingen voor de toekomst te onderzoeken. Verdere studie naar de waardeontwikkeling van vastgoed in Paramaribo en naar de economische motieven voor verwerving, investering in en beheer van vastgoed strekt tot aanbeveling.

Bijlagen

- 1. Overzicht geraadpleegde bronnen**
- 2. Lijst met afkortingen**
- 3. Flyer voor werving respondenten**
- 4. Artikel Blauwdruk**
- 5. Artikel Mi Bosie nieuwsblad**
- 6. Vragenlijst respondenten**
- 7. Vragenlijsten per deskundige**

Bijlage 1: Overzicht geraadpleegde bronnen

- [AARS; 2003] Aarsbergen, A. (2003), **Suriname, de onvermoede rijkdom van een voormalige slavenstaat**, artikel in National Geographic, juli 2003, G + J /RBA Publishing C.V., Diemen.
- [ADJO; 1994] Adjodha, A. en Tjon a Loi, G. (1994), **Paramaribo, wegwijzer, wegingids**, Talgraphics n.v, Paramaribo.
- [ASSE; 1983] Beekhuis, J.H. (1983) **Asser-Beekhuis II, zakenrecht**, elfde druk, W.E.J. Tjeenk Willink, Zwolle.
- [ATRI; 1998] Atrium training en opleiding (1998), **Documentatie, cursus Investeren en investeringscalculaties**, versie 1-mei 1998/AJD, Almere.
- [BAAR; 1991] Baarda, D.B. en Goede, M.P.M. de (1991), **Basisboek Methoden en Technieken**, eerste druk, vierde oplage, Stenfert Kroese uitgevers, Leiden/Antwerpen.
- [BRAS; 2003] Stichting Brasa (2003), **Haalbaarheidsstudie bouwvoornemens Tout lui faut en Kwattaweg**, Amsterdam.
- [BRAS; 2004] Stichting Brasa (2004), **“Het mes snijdt aan twee kanten”**, bijdrage aanvraag Brasa/Vestia Interconsult remigrantenproduct, Amsterdam-Paramaribo, Amsterdam.
- [CATE; 1998] Cate, F. ten (1998), **Woningcorporaties in Nederland**, Nestas Communicaties, Weesp.
- [CEAS; 2003] Caesarea en AGIDS (2003), **NGO-initiatieven op het gebied van huisvesting in Suriname, Een Surinaamse en een Nederlandse verkenning**, Habitat Platform en Cordaid, VNG-Document Processing, Den Haag.
- [CONI; 2000] Conijn, J. en Schweitzer, M. (2000), **Fair Value bij Verzekerd Kopen**, RIGO, Research en Advies BV en Global Property Research, Amsterdam.
- [DAMS; 2001] Damsma, D. (2001), **Notitie huurbescherming en huurprijsbescherming**, Algemene Woningbouw Vereniging, Amsterdam.
- [DIJK; 1997] van Dijk-Silos, J.V. (1997), **Huurbescherming, een onderzoek naar de bescherming van huurders van woningen**, proefschrift vakgebied Rechten, Anton de Kom Universiteit, Paramaribo.
- [DOEL; 2003] Doelwilt, H.R. (2003), **De bouwvergunning in de praktijk**, afstudeerscriptie, Faculteit der Maatschappijwetenschappen, Anton de Kom Universiteit van Suriname, Paramaribo.

- [ECOR-1; 2003] Ecorys, Research and Consulting en ACE Consultancy (2003), **Meerjarenprogramma voor de sector Huisvesting in Suriname, definitieve versie deelresultaat I**, samenvattende studie sector huisvesting; opdrachtgever; Ministerie van Planning en Ontwikkelingssamenwerking (PLOS). Ecorys, Rotterdam.
- [ECOR-2; 2003] Ecorys, Research and Consulting en ACE Consultancy (2003), **Meerjarenprogramma voor de sector Huisvesting in Suriname, definitieve versie deelresultaat II**, samenvattende studie sector huisvesting; opdrachtgever; Ministerie van Planning en Ontwikkelingssamenwerking (PLOS). Ecorys, Rotterdam.
- [ECOR-3; 2003] Ecorys, Research and Consulting en ACE Consultancy (2003), **Meerjarenprogramma voor de sector Huisvesting in Suriname, definitieve versie deelresultaat III**, samenvattende studie sector huisvesting; opdrachtgever; Ministerie van Planning en Ontwikkelingssamenwerking (PLOS). Ecorys, Rotterdam.
- [ECOR-4; 2003] Ecorys, Research and Consulting en ACE Consultancy (2003), **Meerjarenprogramma voor de sector Huisvesting in Suriname, definitieve versie deelresultaat IV**, samenvattende studie sector huisvesting; opdrachtgever; Ministerie van Planning en Ontwikkelingssamenwerking (PLOS). Ecorys, Rotterdam.
- [ECOR-5; 2003] Ecorys, Research and Consulting en ACE Consultancy (2003), **Meerjarenprogramma voor de sector Huisvesting in Suriname, eindrapport**, samenvattende studie sector huisvesting; opdrachtgever; Ministerie van Planning en Ontwikkelingssamenwerking (PLOS). Ecorys, Rotterdam.
- [EKKE; 2004] Ekkelboom, J. (2004), **Sociale koop als gat in de markt, op zoek naar moderne koopvarianten**, artikel in Aedes-Magazine, vaktijdschrift voor woningcorporaties, 2004, Aedes vereniging van woningcorporaties, Hilversum.
- [ENS; 2002] Ens, A. van (2002), **Compact 14: Tussen huur en koop**, Aedes vereniging van woningcorporaties publicaties, Hilversum.
- [GB-30; 1956] Gouverneursblad van Suriname, **Landsverordening van 6 april 1956, strekkende tot vaststelling van bouwvoorschriften**, de Gouverneur van Suriname, Paramaribo.
- [GRUI; 2000] Gruis, V.H. (2000), **Financieel-economische grondslagen voor woningcorporaties**, het bepalen van de bedrijfswaarde, risico's en het voorraadbeleid, serie Volkshuisvestingsbeleid en Woningmarkt, Delft University Press-Science, onderzoeksinstituut OTB, Delft.
- [KLIE; 2003] Klieverik, H. en Nijeboer W. (2003), **Van boekwaarde tot marktwaarde**, de spraakverwarring rond het corporatievermogen, artikel in Aedes-Magazine, vaktijdschrift voor woningcorporaties, augustus/september 2003, Aedes vereniging van woningcorporaties, Hilversum.
- [LEIS; 1995] Leistra, G. (1995), **Parbo aan de Amstel, Surinamers in Nederland**, de Arbeiderspers, Amsterdam.

- [MEIJ1; 2001] Meijenfeldt, F.D. von en Moerbeek, S. (2001), **Teruggaan én blijven, denkbeelden van oudere migranten in kaart gebracht**, Een tussentijds verslag van de centrale projectgroep, Stichting Bevordering Maatschappelijke Participatie, Amsterdam.
- [MEIJ2; 2001] Meijenfeldt, F.D. von en Moerbeek, S. (2001), **Teruggaan én blijven, over de toekomst van oudere migranten**, kansen voor maatschappelijke organisaties, instellingen, ondernemingen en overheden, Stichting Bevordering Maatschappelijke Participatie, Amsterdam.
- [MUSK; 1999] Muskiet, M. (1999), **Dictaat Ruimtelijke Ordeningswetgeving**. Faculteit der Technologische Wetenschappen, Subrichting Geodesie, Anton de Kom Universiteit, Paramaribo, Suriname.
- [NIEU; 2003] Krantenartikel, Nieuw-West, (23 juli 2003), **Remigratie is emotioneel besluit**, weekmedia, Amsterdam.
- [OTB; 1998] Onderzoeksinstituut OTB, Bouwmeester, H. e.a., (1998), **Marktperspectieven voor woningcorporaties**, nieuwe kansen voor de toekomst, Nestas communicatie, Weesp.
- [PEET; 1994] Peetoom, A. e.a. (1994), **Oso pasi, de weg naar huis. Besluiten, remigreren en wonen bij Surinaamse ouderen**, van Arkel, Utrecht.
- [POTH; 2003] Pothoff, W. (2003), **Corporaties kunnen hybride financiering massaal aanbieden**, artikel in Aedes-Magazine 22, vaktijdschrift voor woningcorporaties, oktober 2003, Aedes vereniging van woningcorporaties, Hilversum.
- [RUEB; 2004] Rueb, A.S., Vrolijk, H.E.M. en de Wijkerslooth-Vinke, E.E. **Memo, huurrecht, 2004-2005**, juni 2004, Kluwer, Deventer.
- [SB-1] Staatsblad van de republiek Suriname, **Decreet beginselen grondbeleid**, 15 juni 1982, Paramaribo.
- [SBW; 1969] **Surinaams Burgerlijk Wetboek (1969)**, Uitgegeven onder leiding van Mr. E. van den Bergh en Mr. A.J. Rondeel, N.V. Uitgeversmaatschappij E. Kluwer, Deventer.
- [SCHA; 1997] Schalkwijk, A. en de Bruijne, A. (1997), **Van Mon Plaisir tot Ephraïmszegen, welstand, etniciteit en woonpatronen in Paramaribo**, Instituut voor Sociale Geografie, Universiteit van Amsterdam, Leo Victor, Paramaribo, Suriname.
- [SEKR; 2003] Stichting Sekrepatu (2003), **Jaarverslag 2002, Stichting Sekrepatu, Het jaar van de realisatie**, Paramaribo, Suriname.
- [SEKR; 2004] Woningstichting Sekrepatu (2004), **Een jaar bewonersparticipatie. Het gaat tenslotte om de huurders**, Paramaribo, Suriname.
- [SIVB; 2000] Stichting Instituut voor Bouwrecht, onder redactie van: van den Berg, Prof.mr. M.A.M.C. e.a. (2000), **Bouwrecht in kort bestek**, 4^e druk, Kluwer, Deventer.

- [SNIJ; 2000] Snijders, A. (2000), **Suriname; mensen, politiek, economie, cultuur, milieu**, landenreeks, Koninklijk Instituut voor de Tropen, Amsterdam/Novib, 's Gravenhage.
- [SOER; 2003] Soerodimedjo, T. (2003) **Aandachtspunten voor een ontwerp kadasterwet voor Suriname, aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het ontwerpen van een kadasterwet voor Suriname**, Anton de Kom Universiteit, faculteit der Technologische Wetenschappen, Paramaribo, Suriname.
- [SWA; 1999] Stedelijke Woningdienst Amsterdam (1999), **Actief aanschrijven zonder subsidie**, Een onderzoek naar de grenzen en mogelijkheden van actief aanschrijven zonder subsidie in stadsdeel De Baarsjes, Centraal Stedelijke Taken, Beleid & Prestatieafspraken, Amsterdam.
- [RUST; 1997] Rust, W.N.J. en anderen (1997), **Vastgoed financieel, Theorie en toepassing van de financiële rekenkunde in de vastgoedpraktijk**, Delftse Universitaire Pers, tweede druk, Management Studiecentrum, Vlaardingen.
- [RUIJG; 2002] Ruijgers, J. (2002), **Na bouw foe lanti oso, aanbevelingen voor een meer effectieve rol van de Surinaamse overheid bij haar huisvestingsbeleid**, rapportage over de inzet van een deskundige van de Stedelijke Woningdienst Amsterdam bij het Directoraat Volkshuisvesting van het Ministerie van Sociale Zaken en Volkshuisvesting van de Republiek Suriname in het kader van het "protocol van samenwerking", Amsterdam/Paramaribo.
- [TEMA; 2002] Hoeven, van H. (red) (2002), **Afstudeerhandleiding Techniek & Maatschappij, informatiebrochure voor studenten en docenten**, Technische Universiteit Eindhoven, Onderwijsinstituut Faculteit Technologie Management, OWI-brochure, Eindhoven.
- [TORE; 2004] www.torenstad-verzilverdwonen.nl/praktijk.htm; **Uw woning een kostbaar bezit**, de praktijk: zekerheid zonder zorgen, webpagina Torenstad, laatst bezocht 10-03-2004.
- [VWS; 2003] Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (2003), **Kabinetsreactie op BMP rapport Teruggaan én Blijven**, Den Haag.
- [VROM; 1997] Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (1997), **Volkshuisvesting in Nederland**, Centrale Directie Voorlichting en Externe Betrekkingen, Den Haag.
- [VROM; 2002] Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2002), **Stadsvernieuwing gemeten**, KWR 2000 maakt balans op, Centrale Directie Communicatie, Den Haag.
- [WEUS; 2002] Weusten, M. (2002), **Consumentgerichte woningbouw in de huursector**, afstudeerscriptie faculteit Technologie Management, Technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven.


[ZOET; 2002]

Zoet, M. (2002), **Verkopen en toch niet verhuizen: verzilverd wonen is gouden greep**, artikel in Aedes-Magazine 24, vaktijdschrift voor woningcorporaties, november 2002, Aedes vereniging van woningcorporaties, Hilversum.

Bijlage 2: Lijst met afkortingen

ABS	Algemeen Bureau voor de Statistiek
AGIDS	Amsterdam Research Institute for Global Issues and Development Studies
AMVB	Algemene Maatregel Van Bestuur
ANWB	Algemene Nederlandse Wielrijders-Bond (Kon. Nederlandse Toeristenbond)
AOW	Algemene Ouderdomswet
AWB	Algemene Wet Bestuursrecht
AWV	Algemene Woningbouw Vereniging
BBSH	Besluit Beheer Sociale Huursector
BEW	Wet Bevordering Eigen Woningbezit
B en W	Burgermeester en Wethouders
BELSTATO	Beleid voor stadsvernieuwing in de toekomst
BMP	Stichting Bevordering Maatschappelijke Participatie
BNG	Bank Nederlandse Gemeenten
BW	Burgerlijk Wetboek
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
DIGH	Dutch International Guarantees for Housing
GLIS	Grondregistratie en Land Informatie Systeem
GSB	Grote Stedenbeleid
IDB	Inter-American Development Bank
ISV	Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing
LISP	Low Income Shelter Project
MGE	Maatschappelijk Gebonden Eigendom
MOP	Meerjaren Ontwikkelings Plan 2001 t/m 2005
NH	Ministerie van Natuurlijk Hulpbronnen Suriname
NMI	Nederlands Migratie Instituut
NVM	Nederlandse Vereniging van Makelaars
OGA	Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
OW	Ministerie van Openbare Werken Suriname
PLOS	Ministerie van Planning en Ontwikkelingssamenwerking Suriname
SEV	Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting
SoZaVo	Ministerie van Sociale Zaken en Volkshuisvesting Suriname
SVN	Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten
TENASU	Stichting Terug Naar Suriname
TIB/DE	Technologie en Innovatiebeleid / Developing Economies
VROM	Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
VVE	Vereniging Van Eigenaren
WAO	Wet op de ArbeidsOngeschiktheidsverzekering
WRO	Wet op de Ruimtelijke Ordening
WSDV	Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
WW	WerkloosheidsWet
ZBO	Zelfstandig BestuursOrgaan (ZBO)

Bijlage 3: Flyer voor werving respondenten

		<p><i>Heeft u of uw familie grond of een woning in Paramaribo in bezit?</i></p> <p>Voor ons onderzoek zijn wij op zoek naar u!!</p> <p>TU/e <small>Technische Universiteit Eindhoven</small></p>
<p><i>Voor een onderzoek van de Technische Universiteit Eindhoven zijn wij op zoek naar mensen die bezit aan grond of huizen hebben in Paramaribo.</i></p> <p>In Paramaribo liggen veel onbebouwde kavels. Ook staan er vele woningen in slechte staat van onderhoud.</p> <p>Een deel van dit eigendom is (gedeeltelijk) in bezit van in Nederland wonende personen.</p> <p>Het betreft een verkennend onderzoek en richt zich op de vragen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Wat zijn de wensen en plannen van de eigenaren?• Welke beperkingen en belemmeringen zijn er voor de realisatie hiervan?• Zijn er eventueel mogelijkheden voor woningstichting Sekrepatu in samenwerking met stichting Brasa om dit eigendom in de toekomst te benutten voor stadsrehabilitatie of woningbouw?	<p>Dit onderzoek van de Technische Universiteit Eindhoven wordt ondersteund door stichting Brasa.</p>  <p>stichting brasa <small>onafhankelijk en onpartijdig onderzoek</small></p> <p>Stichting Brasa wil voor alles een bijdrage leveren aan het verbeteren van de woon- en leefsituatie in Suriname.</p> <p>Als partner en zusterstichting zorgt Stichting Sekrepatu voor de uitvoering van de projecten op Surinaamse bodem.</p> <p><i>Wilt u mee doen aan dit onderzoek of meer weten?</i></p> <p><i>Neem dan contact met ons op!</i></p>	<p>Stuur een email naar: brasa@awv.nl</p> <p>of</p> <p>Stuur uw naam adres telefoonnummer naar:</p> <p>Stichting Brasa t.s.v. Diane van Herpen Postbus 9252 1006 AG Amsterdam</p> <p>of</p> <p>bel op werkdagen tussen 9.00 – 11.00 uur of 13.30 – 15.30 uur</p> <p>naar:</p> <p>020-511 85 11</p> <p>en vraag naar Diane van Herpen.</p> <p>Laat bij afwezigheid uw telefoonnummer achter dan neemt Diane van Herpen zo spoedig mogelijk contact met u op.</p> <p>Bij voorbaat dank!</p>

Bijlage 4: Artikel Blauwdruk (ledenblad van Algemene Woningbouw Vereniging)

Oproep: Heeft u onroerend goed in Suriname?

In Paramaribo liggen veel onbebouwde kavels en staat een groot aantal woningen te verkrotten door gebrek aan onderhoud en leegstand. Niet alleen leiden de onbebouwde kavels en leegstaande woningen tot inefficiënt gebruik van stedelijke ruimte en voorzieningen, er ontstaat ook overlast door criminaliteit, milieuproblemen en ongedierte. Tegelijkertijd is er een enorme woningnood in Paramaribo.

Pendelaars

Een deel van de kavels en woningen is in bezit van in Nederland wonende eigenaren. Het gaat soms ook om zogenaamde "onverdeelde bodels", waarbij een groot aantal familieleden (erfgenamen) het vastgoed gezamenlijk bezitten. Voor de meeste eigenaren is het lastig om dit vastgoed te ontwikkelen of de woningen te onderhouden. Soms ontbreekt het hen aan financiële middelen, in bijna alle gevallen speelt ook de afstand een rol. De eigenaren houden het bezit aan, vanwege de gedachte dat zij of hun kinderen ooit naar Suriname terug zullen keren.

Daarnaast is er een groeiende groep zogenaamde "pendelaars", in Nederland wonende Surinamers die ondanks de grote afstand heen en weer reizen en in elk land lang genoeg blijven om toch een zekere rust te vinden. Pendelen wordt gezien als een

mogelijkheid om de droom om ooit naar Suriname terug te keren voor een deel werkelijkheid te laten worden. Huisvesting in Suriname is hierbij soms een probleem.

Projecten

Stichting Brasa is opgericht om een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de woon- en leefsituatie in Suriname. De Algemene Woningbouw Vereniging, Het Oosten en Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam participeren in Stichting Brasa. Als partner en zusterstichting zorgt Stichting Sekrapatu voor de uitvoering van de projecten op Surinaamse bodem.

Onderzoek

Het onderzoek van de Technische Universiteit Eindhoven wordt ondersteund door Stichting Brasa. Het betreft een verkennend onderzoek en richt zich op de vragen:

- Wat zijn de wensen en plannen van de eigenaren met de grond en woningen?
- Welke beperkingen en belemmeringen zijn er voor de realisatie hiervan?
- Zijn er eventueel mogelijkheden voor woningstichting Sekrapatu in samenwerking met Stichting Brasa om dit eigendom in de toekomst te beruften

Voor een onderzoek van de Technische Universiteit Eindhoven zijn wij op zoek naar mensen die grond of een woning hebben in Paramaribo.

Wilt u mee doen aan dit onderzoek of meer weten?

Stuur dan een e-mail naar: brasa@awv.nl

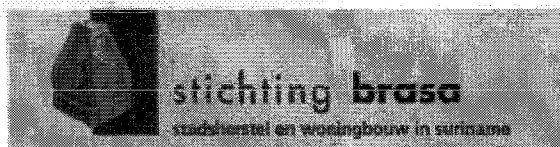
of

Stuur uw naam, adres en telefoonnummer naar:
Stichting Brasa
t.a.v. Diane van Herpen
Postbus 9252
1006 AG Amsterdam

of

bel op werkdagen tussen 9.00 - 11.00 uur of 13.30 - 15.30 uur naar: 020-511 85 11 en vraag naar Diane van Herpen.

Kijk voor meer informatie over Stichting Brasa en Stichting Sekrapatu op www.stichtingbrasa.nl



Bijlage 5: Artikel Mi Bosie nieuwsblad

Ingezonden: Oproep

Voor een onderzoek van de Technische Universiteit Eindhoven zijn wij op zoek naar mensen die grond of een woning hebben in Paramaribo.

In Paramaribo liggen veel onbebouwde kavels en staat een groot aantal woningen te verkrotten door gebrekkig onderhoud en leegstand. Niet alleen leiden de onbebouwde kavels en leegstaande woningen tot inefficiënt gebruik van stedelijke ruimte en voorzieningen, er ontstaat ook overlast door criminaliteit, milieuproblemen en ongedierte. Tegelijkertijd is er een enorme woningnood in Paramaribo.

Een deel van de kavels en woningen is in bezit van in Nederland wonende eigenaren. Het gaat soms ook om zogenaamde "onverdeselde boedels", waarbij een groot aantal familieleden (erfgenamen) het vastgoed gezamenlijk bezitten. Voor de meeste eigenaren is het lastig om dit vastgoed te ontwikkelen of de woningen te onderhouden. Soms ontbreekt het hen aan financiële middelen, in bijna alle gevallen speelt ook de afstand een rol. De eigenaren houden het bezit aan, vanwege de gedachte dat zij of hun kinderen ooit naar Suriname terug zullen keren. Daarnaast is er een groeiende groep zogenaamde "pendelaars", in Nederlands wonende Surinamers die ondanks de grote afstand heen en weer reizen en in elk land lang genoeg blijven om toch een zekere rust te vinden. Pendelen wordt gezien als een mogelijkheid om de droom om ooit naar Suriname terug te keren voor een deel werkelijkheid te laten worden. Huisvesting in Suriname is hierbij soms een probleem.

Stichting Brasa

Het onderzoek van de Technische Universiteit Eindhoven wordt ondersteund door Stichting Brasa.

Stichting Brasa is opgericht om een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de woon- en leefsituatie in Suriname. De Algemene Woningbouw Vereniging Het Oosten en Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam participeren in Stichting Brasa. Als partner en zusterstichting zorgt Stichting Sekrepatu voor de uitvoering van de projecten op Surinaamse bodem.

Het onderzoek betreft een verkennend onderzoek en richt zich op de vragen:

- > Wat zijn de wensen en plannen van de eigenaren met de grond en woningen?
- > Welke beperkingen en belemmeringen zijn er voor de realisatie hiervan?
- > Zijn er eventueel mogelijkheden voor woningstichting Sekrepatu in samenwerking met Stichting Brasa om dit eigendom in de toekomst te benutten voor stadsherstel en/of woningbouw?

Wellicht kan het onderzoek tot projectvoorstellen leiden waar zowel de eigenaren als Stichting Brasa profijt van hebben en die het stadsherstel en de woningbouw in Paramaribo ten goede komen.

Wilt u mee doen aan dit onderzoek of meer weten?

Stuur dan een e-mail naar brasa@awv.nl, of stuur uw naam adres/telefoonnummer naar:

Stichting Brasa, t.a.v. Diane van Herpen, Postbus 9252, 1006 AG Amsterdam, of bel op werkdagen tussen 9.00 -11.00 uur of 13.30 -15.30 uur naar 020-511 85 11 en vraag naar Diane van Herpen.

Kijk voor meer informatie over Stichting Brasa en Stichting Sekrepatu op www.stichtingbrasa.nl.

Bijlage 6: Vragenlijst respondenten

Respondent

Naam:

Adres:

Postcode/woonplaats;

Telefoonnummer;

man vrouw

Interview

Datum:

Tijd:

telefonisch persoonlijk locatie interview

Bezit aan vastgoed

Om welk bezit gaat het?

grond woning

Is de grond in

BW-eigendom allodiaal eigendom grondhuur erfpacht?

Woonbuurt/ressort in Paramaribo.....

Eventueel perceelnummer of adres

Wie zijn de eigenaren/titelhouders?

Hoeveel eigenaren zijn er?

Betreft het een onverdeelde boedel?

ja nee

Hoe is de grond verkregen?

erving aankoop overheid anders, namelijk...

Sinds wanneer is het vastgoed in bezit?

Jaartal

Wanneer bent u er voor het laatst geweest?

Jaartal.....

Omschrijving vastgoed:

- Grootte perceel/kavelm²
- Bebouwing hout steen verdere omschrijving.....
- Bouwjaar
- Afmetingen woning.....
- Staat van onderhoud
 goede staat slecht wel te renoveren krot
- Toelichting.....

- Voorzieningenniveau (sanitair, inbraakpreventie etc.)

.....

Gebruik

Door wie wordt het nu gebruikt/bewoond?

- leeg
- eigen gebruik
- familie
- derden toelichting.....

Onderhoud/beheer

Wie zorgt voor het onderhoud/beheer?

Waar bestaat dat onderhoud uit?

(R)emigratie/pendelen

Hoe vaak gaat u naar Suriname?

Waar verblijft u dan?

Wat gebeurt er in de tussenliggende tijd met de woning?

Overweegt u te (r)emigreren naar Suriname?

Op welke termijn?

Plannen en wensen

Wat zijn uw plannen/wensen met de grond/woning in de toekomst?

.....

Met welk doel?

- verhuur t.b.v. familie verkoop eigen gebruik
- Toelichting.....

Op welke termijn?

Wat voor acties heeft u ondernomen om het vastgoed te benutten?

Toelichting.....

Belemmeringen en problemen

Wat zijn de belemmeringen/beperkingen?

.....

Waar hebben deze betrekking op?

- beheer/onderhoud verhuur renovatie ontwikkeling/bouw
- financiering overig.....

Heeft u zorgen over het vastgoed en zoja welke?

.....

Investeringslasten

Wat besteedt u nu aan de grond/woning (onderhoud)?

Wat denkt u te kunnen investeren in het vastgoed?

Wat bent u bereid te investeren?

Samenwerking/benutten potentieel

Waar heeft u behoefte aan/ wat zou u helpen om meer met de woning/grond te doen?

.....

Ziet u mogelijkheden van samenwerking met een partnerorganisatie in Suriname om het vastgoed in te zetten t.b.v. huisvesting?

Zoniet, waarom niet?

.....

Zo ja waar zou dat volgens u uit moeten bestaan?

.....

onderhoud/beheer

ontwikkeling (bouwen koop-/huurwoning)

overname

financiering

anders namelijk.....

Wat is voor u van belang voor de inzet van het vastgoed?

Toelichting.....

Zoja aan welke termijn denkt u dan....

Bij eventuele samenwerking met Stichting Sekrepatu waar zou u dan aandenken?

Overig

Wilt u nog meer vertellen?

Bijlage 7: Vragenlijsten per deskundige

Senior adviseur Stichting Sekrepatu en bestuursleden Sekrepatu

1. Wat zijn de huidige activiteiten (aanbod van diensten; onderhoud, verhuur toewijzing/huurinning, ontwikkeling) van Stichting Sekrepatu?
2. Wat zijn de doelstellingen van Stichting Sekrepatu?
3. Is de corporatie winstbelasting/vennootschapsbelasting verschuldigd?
4. Over welke periode worden de woningen afgeschreven?
5. Wat is de historie van de waardeontwikkeling van vastgoed en de voorspelbaarheid?
6. Bespreking concepten:
 - Hoe zien zij de haalbaarheid van de verschillende concepten?
 - Wat zien zij als risico's/belemmeringen?
 - In welke concepten zien zij voor Stichting Sekrepatu een mogelijke rol?
 - In hoeverre sluit deze samenwerking aan bij de doelstellingen van Sekrepatu?

Specifiek;

- Wenselijkheid losse kavels/woningen in ontwikkelgebied?
 - Wat denken zij van een rol in toewijzing door (ex-)eigenaar?
 - Wat denken zij van terugkooprecht voor eigenaren?
 - Wat denken zij van invloed van (ex-)eigenaar op woningprogramma?
7. Zou Sekrepatu de rol van ontwikkelingsbedrijf (volgens sectorstudie) kunnen vervullen?
 - verwerven van gronden?
 - tijdelijk beheren van gronden en woningen?
 - transformeren van maagdelijke naar bouwrijp?
 - opknappen bestaande woningen?
 - verkopen/afzetten van bouwrijpe kavels? [ECOR-3; 2003, pag 17]
 8. Hoe ziet Sekrepatu de samenwerking met de overheid?
 9. Welke andere mogelijkheden ziet Sekrepatu om de inzet van onbenut potentieel aan vastgoed te stimuleren?

Docent Zakenrecht Anton de Kom Universiteit

1. Wat zijn de verschillen tussen de verscheidene vormen van eigendom/gebruik op grond (BW-eigendom, allodiaal eigendom, erfpacht, grondhuur) m.b.t. duur, overdracht, handhaving en toezicht op gebruik, plichten en voorwaarden, restricties voor buitenlandse eigenaren?
2. Hoe luidt de Surinaamse wetgeving (of belangrijke jurisprudentie) met betrekking tot;
 - huur (Burgerlijk Wetboek)
 - eigendom
 - natrekking
 - opstalrecht (bepaalde/onbepaalde tijd, intrekbaar, plicht tot vergoeding/ aankoop opstal, wat bij overlijden grondeigenaar etc.)
 - erfpacht (bepaalde/onbepaalde tijd)
 - pacht, recht op gebruik, huur/verhuur van grond (verbintnissenrecht)
3. Brengt schenking nog specifieke regelgeving met zich mee?
4. Bespreking verschillende concepten:
 - Wat is de inschatting van de juridisch haalbaarheid van de concepten volgens de Surinaamse wetgeving?
 - Wat zijn de risico's/belemmeringen?
5. Wat is de rol van de overheid?
6. Is de grondkamer en de huurcommissie actief?

4. Zijn er knelpunten t.a.v. internationaal betalingsverkeer?
5. Is het mogelijk om een hypotheek te krijgen op opstal (zonder grondeigendom)?
6. Wat is de historie van de waardeontwikkeling van vastgoed en de voorspelbaarheid?
7. Bespreking verschillende concepten;
 - Wat is de inschatting van de haalbaarheid van de verschillende concepten?
 - Wat zijn de risico's/belemmeringen?
8. Welke rol wordt er en kan er van de overheid verwacht worden?

Onderdirecteur directoraat Volkshuisvesting

1. Wordt het probleem van onbenut vastgoed (in eigendom van buitenlanders) onderkend?
2. Is er beleid t.a.v. voorkomen van verkrotting en leegstand?
3. Wat is de stand van zaken (praktijk) met betrekking tot beleidsvoornemens (meerjarenontwikkelingsplan 2001 tot en met 2005);
 - invoer van heffingen op braakliggende gronden;
 - opkoop door de staat [ECOR-1; 2003, pag 51] (voorkeursrecht mogelijk?)
 - controle op grondgebruik?
4. Is er specifiek beleid gericht op vastgoed in handen van in het buitenland wonende eigenaren?
5. Wie worden als mogelijke partners gezien in de ontwikkeling van vastgoed?
6. Bespreking verschillende concepten;
 - Wat is het draagvlak vanuit overheid?
 - Wat is de inschatting van de haalbaarheid van de verscheidene concepten?
 - Wat zijn de risico's/belemmeringen?

Hoofd Dienst der Domeinen

1. Is er inzicht in omvang van vastgoed in handen van in het buitenland wonende eigenaren?
2. Wat is de procedure rond gronduitgifte?
3. Is er betrouwbaar kaartmateriaal beschikbaar?
4. Wat is het beleid en procedure t.a.v. grondoverdracht?
5. Hoe wordt de grondhuur/erfpacht geïnd?
6. Zijn er specifieke zaken die spelen bij de eigendomsoverdracht van in het buitenland wonende eigenaren?
7. Bespreking verschillende concepten;
 - Wat is de inschatting van de haalbaarheid van de verschillende concepten?
 - Wat zijn de risico's/belemmeringen?
8. Welke rol wordt er en kan er van de overheid verwacht worden?

Hoofd Ministerie van Openbare Werken (Bouw- en Woningtoezicht)

1. Wordt het probleem van onbenutte kavels/percelen onderkend?
2. Wie worden als mogelijke partners gezien en betrokken in stadsplanning en ontwikkeling?
3. Zijn er beperkingen t.a.v. realiseren van woningbouw met oog op infrastructuur (verdichting wenselijk)?
4. Wat is het beleid en praktijk t.a.v. handhaving op kwaliteit en gebruik van vastgoed?
5. Welke instrumenten zijn er t.a.v. handhaving op kwaliteit en gebruik van vastgoed?
6. Wat is het beleid t.a.v. sloop?
7. Is er voor sloop een vergunning nodig?
8. Wat is de procedure/voorschriften bij sloop?
9. Bespreking verschillende concepten;
 - Wat is de inschatting van de haalbaarheid van de verscheidene concepten?

- Wat zijn de risico's/belemmeringen?
10. Welke rol wordt er en kan er van de overheid verwacht worden?

Directeur en oprichter GODO (coöperatieve spaar- en kredietbank)

1. Wat is het aanbod aan financieringsmogelijkheden (hypotheek, krediet) t.a.v. ontwikkeling of aankoop van vastgoed?
2. Wat is het aanbod aan diensten t.a.v. van vastgoedontwikkeling en aankoop?
3. Is er beleid t.a.v. kredietverstrekking/hypotheek aan in Nederlanders wonende eigenaren (buitenlanders)?
4. Staan in de praktijk Surinaamse Nederlanders garant bij kredietverstrekking aan Surinaamse ingezetenen?
5. Zijn er knelpunten t.a.v. internationaal betalingsverkeer?
6. Is het mogelijk om hypotheek te krijgen op opstal (zonder grondeigendom)?
7. Wat is de historie van de waardeontwikkeling van vastgoed en de voorspelbaarheid?
8. Bespreking verschillende concepten;
 - Wat is de inschatting van de haalbaarheid van de verschillende concepten?
 - Wat zijn de risico's/belemmeringen?
9. Welke rol kan GODO vervullen t.a.v. de verscheidene concepten?
10. Welke rol wordt er en kan er van de overheid verwacht worden?

Notaris

1. Wat is de praktijk van eigendomsoverdracht en registratie?
2. Wat zijn de kosten bij eigendomsoverdracht?
3. Wat zijn de verschillen tussen de verscheidene vormen van eigendom/gebruik op grond (BW-eigendom, allodiaal eigendom, erfpacht, grondhuur) m.b.t. duur, overdracht, handhaving en toezicht op gebruik, plichten en voorwaarden, restricties voor buitenlandse eigenaren?
4. Is het bij alle vormen van eigendom/gebruik mogelijk hier zakelijke rechten als opstalrecht en erfpacht op te vestigen?
5. Wat is de praktijk van verkoop in bewoonde toestand (koop breekt geen huur)?
6. Wat zijn de diensten die de notaris biedt aan buitenlandse vastgoedeigenaren?
7. Wat zijn de knelpunten voor buitenlandse vastgoedeigenaren bij eigendomsoverdracht?
8. Is er in de praktijk vaak sprake van onverdeelde boedelkwesties en wat zijn daarbij de problemen?
9. Bespreking verschillende concepten;
 - Wat is de inschatting van de haalbaarheid van de verschillende concepten?
 - Wat zijn de risico's/belemmeringen?

