



2023

**STAATSBLAD
VAN DE
REPUBLIEK SURINAME**

No. 159

STAATSBESLUIT van 31 oktober 2023, ter uitvoering van artikel 13 lid 4 van het Decreet Uitgifte Domeingrond (S.B. 1982 no. 11, zoals laatstelijk gewijzigd bij S.B. 2017 no. 85). (Besluit Grondconversie 2023).

DE PRESIDENT VAN DE REPUBLIEK SURINAME,

Overwegende, dat ter uitvoering van artikel 13 lid 4 van het Decreet Uitgifte Domeingrond (S.B. 1982 no. 11, zoals laatstelijk gewijzigd bij S.B. 2017 no. 85), het nodig is het volgende vast te stellen;

Heeft, de Staatsraad gehoord, vastgesteld het onderstaand door de Raad van Ministers voorbereid Staatsbesluit:

DEFINITIES

Artikel 1

In dit Staatsbesluit en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. Minister: de Minister belast met grondbeleid;
- b. domeingrond: alle grond waarop niet door anderen recht van eigendom wordt bewezen en derhalve eigendom is van de Staat;

- c. toewijzingsbesluit: de resolutie of beschikking waarbij het recht van erfpacht dan wel grondhuur is verleend door de Staat;
- d. gerechtigde: de natuurlijk of rechtspersoon die bevoegd is te beschikken over het recht van grondhuur of erfpacht op domeingrond;
- e. blote eigendom: het recht dat de Staat heeft, na het verlenen van het recht van grondhuur of erfpacht op domeingrond;
- f. conversie: het omzetten van het recht van erfpacht c.q. grondhuur in volledig eigendom (B.W.-eigendom), middels overdracht van de blote eigendom aan de gerechtigde;
- g. ontvangsbewijs: het bewijs van ontvangst van een volledige aanvraag als bedoeld in artikel 4 lid 4, vastgesteld bij bijlage 3 van dit Staatsbesluit;
- h. Unit: de Conversie Unit, als bedoeld in artikel 4 leden 8 tot en met 11.

Overdracht domeingrond

Artikel 2

De Minister is bevoegd, met toestemming van de Regering, de blote eigendom op domeingrond, over te dragen aan de gerechtigde.

Artikel 3

1. Overdracht van de blote eigendom op domeingrond kan geschieden nadat door de gerechtigde daartoe een aanvraag is gedaan.
2. Voor de overdracht als bedoeld in lid 1, komen in aanmerking domeingronden welke middels een toewijzingsbesluit zijn uitgegeven voor bebouwing en bewoning of voor tuinbouw en waarvan de gerechtigde heeft voldaan aan de voorwaarden, als vervat in het toewijzingsbesluit, met dien verstande dat de over te dragen grond niet groter mag zijn dan 2.500 m² (vijfentwintighonderd vierkante meter).
3. Indien de blote eigendom wordt overgedragen van een deel van een grondhuur- of erfpachtrecht dat deel uitmaakt van een groter geheel, mag geen overdracht van de blote eigendom van het resterend deel worden aangevraagd, onverminderd of de bestemming van het resterend deel na de overdracht wordt gewijzigd.
4. Overdracht van de blote eigendom van het resterend deel kan wel, ingeval het betreft:
 - a. een verdeling tussen bloedverwanten van de rechthebbende in de neergaande linie tot en met de 2^e graad bij grondhuur;
 - b. een verdeling tussen bloedverwanten van de rechthebbende in de neergaande linie tot en met de 3^e graad bij erfpacht.

Artikel 4

1. Aanvraag voor de overdracht van de blote domeingrond, als bedoeld in artikel 3 lid 1, geschiedt middels het aanbieden van, een naar waarheid ingevuld aanvraagformulier in hardcopy aan de Conversie Unit of door deze te uploaden op de website “Grondconversie” van de Unit.

2. De aanvraagformulieren “Verzoek tot conversie door natuurlijk persoon” of “Verzoek tot conversie door rechtspersoon”, respectievelijk vastgesteld bij Bijlage 1 en Bijlage 2 van dit besluit, worden ten behoeve van gebruik door de burgers op de website “Grondconversie” geplaatst.
3. Tezamen met het aanvraagformulier dient de aanvrager de volgende bescheiden aan te bieden:
 - a. een kopie van een geldig legitimatiebewijs;
 - b. een recent uittreksel uit het bevolkingsregister;
 - c. een recent uittreksel uit de registers van de Kamer van Koophandel en Fabrieken of een ander document, waaruit de rechtspersoonlijkheid blijkt, indien de aanvrager een rechtspersoon is;
 - d. een kopie van de toewijzingsbeschikking ter zake grondhuur c.q. erfpacht;
 - e. de kaart met de perceel identificatie, als bedoeld in artikel 1 sub k van de Wet Grondregistratie en Land Informatie Systeem (S.B. 2009 no. 149);
 - f. een recent hypothecair uittreksel uit het Openbaar Register van het MI GLIS;
 - g. een bewijs van betaling van grondhuurvergoeding c.q. canon;
 - h. indien van toepassing:
 - volmacht ter zake de conversie van de grondhuurder of erfpachter aan de koper, die de koopsom heeft voldaan;
 - goedkeuring ter zake de conversie van de hypotheekhouder/ schuldeiser.

4. Indien de aanvraag volledig is ingediend, ontvangt de aanvrager na het doen van de aanvraag een Ontvangstbewijs, welk voorzien is van een registratienummer.
5. Indien de aanvraag onvolledig is en de nodige documenten als bedoeld in lid 3 ontbreken verzoekt de Unit de aanvrager om binnen 1 (een) week, de ontbrekende documenten in te leveren, op straffe van verval van de aanvraag. De aanvrager ontvangt een ontvangstbewijs met registratienummer, na het completeren van de aanvraag.
6. De procedure na de aanvraag, is als volgt:
 - a. De aanvraag wordt ingediend bij de Conversie Unit.
 - b. de Unit behandelt alle ingekomen aanvragen naar volgorde van indiening.
 - c. de Unit brengt binnen 4 (vier) weken na ontvangst van de aanvraag, advies uit ter zake ten behoeve van de Regering van de Republiek Suriname.
 - d. de Regeringsvergadering besluit uiterlijk in de 5^e week na ontvangst van de aanvraag, over het advies van de Unit, dat via een raadsvoorstel door tussenkomst van de Minister aan de Regeringsvergadering wordt aangeboden.
 - e. indien de aanvraag voldoet aan de vereisten genoemd in artikel 3 en de voorgaande leden van dit artikel, kan de Regering de Minister toestemming verlenen tot het inwilligen van het verzoek tot overdracht van de blote eigendom van het stuk domeingrond, ten behoeve van de aanvrager.
 - f. de Minister ontvangt binnen 1 (één) week na ontvangst van de missive van de Regeringsvergadering inzake de toestemming tot inwilliging van het verzoek, de conceptbeschikkingen ter ondertekening, inhoudende:
 - a. de toestemming van de Regering tot overdracht van de blote eigendom van het stuk domeingrond ten behoeve van de aanvrager;
 - b. de totale conversiewaarde;

- c. de machtiging aan de aanvrager om de overdrachtsakte namens de Staat te tekenen.
 - g. de Voorzitter van de Unit dient de beschikking van de Minister, binnen 1 (een) week na ontvangst hiervan, aan de aanvrager toekomen.
7. Op het verzoek tot conversie van de aanvrager, wordt in alle gevallen binnen 2 (twee) maanden na datum van ontvangst van het verzoek, een schriftelijk besluit door de Minister genomen, met in achtneming van de procedure als vastgelegd in de leden 1 tot en met 8 van dit artikel.
8. In de “Conversie Unit” hebben minimaal zitting:
 - a. een oud notaris of een notariële medewerker, die tevens jurist is, met minimaal 10 jaar werkervaring op een in Suriname gevestigde notariaat, aan te wijzen door het bestuur van de Surinaamse Notariële Beroepsorganisatie;
 - b. een deskundige van het Ministerie van Grondbeleid en Bosbeheer;
 - c. een deskundige van het Kabinet van de President.
9. De President wijst de Voorzitter van de Unit aan.
10. Ter wille van een vlotte afhandeling van alle aanvragen, kan de Unit op aangeven van de Voorzitter, aangevuld worden met deskundigen.
11. De Unit heeft een Secretariaat. Het Secretariaat heeft als taak het verlenen van administratieve ondersteuning aan de Unit.
12. De instelling, bemensing, taken en remuneratie van de Unit en het Secretariaat worden vastgesteld bij Resolutie van de President.

Artikel 5

Tegen een besluit van de Minister genomen ingevolge dit Staatsbesluit, kan degene op wie het besluit betrekking heeft, binnen 30 (dertig) dagen nadat het besluit aan hem kenbaar is gemaakt, of bij het overschrijden van de in artikel 4 lid 7 genoemde termijn, in beroep gaan bij de President.

Artikel 6

1. Voor de conversie wordt voor het eerste jaar na de inwerkingtreding van dit Staatsbesluit, de conversiewaarde vastgesteld op SRD 25,= per m² (Vijfentwintig Surinaamse Dollars per vierkante meter).
2. Het in lid 1 genoemd bedrag wordt jaarlijks nader vastgesteld bij beschikking van de Minister, na verkregen goedkeuring van de Regering.

Artikel 7

1. De aanvrager dient de totale conversiewaarde binnen 1 (één) week na ontvangst van de beschikking van de Minister, als bedoeld in artikel 4 lid 6 onder g, te storten op een speciaal daartoe geopende rekening ten behoeve van het Ministerie van Financiën en Planning bij, hetzij:
 - a. De Centrale Bank van Suriname;
 - b. De Hakrinbank NV;
 - c. De Surinaamse Postspaarbank (SPSB);
 - d. De Volkskredietbank (VCB).
2. De aanvrager wendt zich binnen 1(één) week na de betaling, met medeneming van het betalingsbewijs aan de Bank en de beschikking, tot een notaris naar keuze die standplaats in Suriname heeft, voor het doen opmaken van een akte van overdracht.

3. Voor verkrijging van het eigendomsrecht dient de overschrijving van de transportakte in de openbare registers van het MI- GLIS plaats te vinden, door zorg van de notaris.
4. De notaris is verplicht om tenminste 1 (één) keer per kwartaal rekening en verantwoording af te leggen aan de Voorzitter van de Unit en de Minister over de door deze gepasseerde akten van overdracht.
5. Bij beschikking van de Ministers van Grondbeleid en Bosbeheer en van Financiën en Planning worden de minimale vereisten vastgesteld, waaraan deze rekening en verantwoording dient te voldoen.
6. Indien de voldoening van de conversiewaarde geschiedt middels hypothecaire financiering, dient de hypotheekakte tezamen met de akte van overdracht te worden getekend, zodat de Staat de garantie heeft voor betaling en de financierder de garantie heeft voor diens zekerheidsstelling.
7. De procedure wordt nader bij resolutie vastgelegd.

Artikel 8

1. Het door de aanvrager verschuldigd tarief aan de notaris wordt voor het eerste jaar na inwerkingtreding van dit Staatsbesluit als volgt vastgesteld:
 - a. Voor een perceelgrootte van 0 m² - 500 m²:
SRD 2.000,= (Tweeduizend Surinaamse Dollar);
 - b. Voor een perceelgrootte van 501 m² - 1000 m²:
SRD 3.000,= (Drieduizend Surinaamse Dollar);
 - c. Voor een perceelgrootte van 1001 m² - 1500 m²:
SRD 4.000,= (Vierduizend Surinaamse Dollar);
 - d. Voor een perceelgrootte van 1501 m² - 2500 m²:
SRD 5.000,= (Vijfduizend Surinaamse Dollar).

2. Het tarief genoemd in lid 1 kan na het eerste jaar bij resolutie worden gewijzigd.
3. Het tarief is exclusief de verschuldigde Belasting Toegevoegde Waarde.

Artikel 9

Gelet op het karakter van dit Staatsbesluit, kan de blote eigendom van domeingrond in geheel Suriname worden overgedragen, met uitzondering van:

- a. de woon- en leefgebieden van de in stamverband levende Inheemse Volken en Tribale Volken;
- b. Natuurparken en gronden in natuurreservaten;
- c. Gebieden op de Wereld Erfgoedlijst.

Evaluatieverslag

Artikel 10

Uiterlijk binnen 1 (één) jaar na de datum van de inwerkingtreding van dit Staatsbesluit doet de Minister aan de Regering toekomen een evaluatieverslag van de wijze waarop de bepalingen in dit Staatsbesluit zijn toegepast.

Overgangsbepaling

Artikel 11

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 3 lid 2 met betrekking tot het voldoen aan de cultuurplicht c.q. bouwplicht, zal in het eerste jaar na inwerkingtreding van dit Staatsbesluit, dit vereiste niet van toepassing zijn.
2. Indien de aanvrager niet geheel kan voldoen aan de vereiste als vastgelegd in artikel 4 lid 3 onder g, wordt aan hem de ruimte

geboden om bij de aanvraag alsnog aan deze betalingsverplichting te voldoen.

SLOTBEPALING

Artikel 12

Bij de inwerkingtreding van dit Staatsbesluit vervalt het Besluit Overdracht Domeingrond in Eigendom (S.B. 2009 no. 22).

Artikel 13

1. Dit Staatsbesluit wordt aangehaald als: Besluit Grondconversie.
2. Het wordt in het Staatsblad van de Republiek Suriname afgekondigd.
3. Het treedt in werking met ingang van de dag volgende op die van haar afkondiging.
4. De Minister van Grondbeleid en Bosbeheer is belast met de uitvoering van dit Staatsbesluit.

Gegeven te Paramaribo, de 31^{ste} oktober 2023,

CHANDRIKAPERSAD SANTOKHI

Uitgegeven te Paramaribo, de 31^{ste} oktober 2023
De Minister van Binnenlandse Zaken,

BRONTO S.G. SOMOHARDJO

STAATSBESLUIT van 31 oktober 2023, ter uitvoering van artikel 13 lid 4 van het Decreet Uitgifte Domeingrond (S.B. 1982 no. 11, zoals laatstelijk gewijzigd bij S.B. 2017 no. 85). (Besluit Grondconversie 2023).

NOTA VAN TOELICHTING

A. ALGEMEEN

Wanneer de Staat een stuk domeingrond in grondhuur c.q. erfpacht heeft uitgegeven is de Staat niet langer de volledige eigenaar ervan, maar slechts de blote eigenaar. De Staat kan juridisch dit stuk grond dan niet meer in volle eigendom overdragen aan de betreffende grondhuurder of erfpachter. De Staat kan wel nog de blote eigendom aan de grondhuurder of erfpachter overdragen, waardoor deze door vermenging het volledige eigendomsrecht verkrijgt.

Vermenging is de situatie, waarbij het hoofdrecht en het beperkte recht in één hand komen. Door overdracht van de blote eigendom aan de grondhuurder of de erfpachter komen het recht van grondhuur dan wel erfpacht en de blote eigendom in handen van één [rechts]persoon en worden deze twee rechten met elkaar verenigd en komt hierdoor aan het grondhuur- of erfpachtrecht een einde. Ook van blote eigendom is er dan geen sprake meer. Door vermenging ontstaat volledige eigendom ex. artikel 625 Burgerlijke Wetboek. Deze rechtsfiguur is in Suriname bekend onder de naam: conversie.

Bij artikel 10 het Decreet Beginselen Grondbeleid, houdende vaststelling van algemene beginselen inzake het grondbeleid (S.B. 1982 no.18, zoals laatstelijk gewijzigd bij S.B. 2003 no. 108) is de mogelijkheid geïntroduceerd van eigendomsoverdracht van domeingrond.

Artikel 10 lid 4 van deze wet stelt het volgende:

Indien de Staat de grond ter zake waarvan het recht van grondhuur c.q. erfpacht is uitgegeven, in eigendom overdraagt aan de grondhuurder c.q. erfpachter, vervalt dat recht van grondhuur c.q. erfpacht van rechtswege door overschrijving van de transportakte in de daartoe bestemde openbare registers.

De overdracht van domeingrond in eigendom is nader geregeld in artikel 13 van het Decreet Uitgifte Domeingrond, houdende regelen met betrekking tot de uitgifte van domeingrond (S.B. 1982 no. 11, zoals laatstelijk gewijzigd bij S.B. 2017 no. 85).

Bij Besluit Overdracht Domeingrond in Eigendom (S.B. 2009 no. 22) zijn ter uitvoering van artikel 13 lid 4 van het Decreet Uitgifte Domeingrond nadere regels en voorwaarden vastgesteld, voor de overdracht van de blote eigendom van domeingrond aan de grondhuurder of erfpachter. Dit fenomeen wordt aangeduid als: conversie.

De conversie is echter niet tot zijn recht gekomen, vanwege onvolkomenheden in het Besluit Overdracht Domeingrond in Eigendom, maar ook in het Decreet Uitgifte Domeingrond. Onder andere was in artikel 13 lid 2 van dit decreet bepaald dat de indiening en behandeling van de aanvragen voor overdracht in eigendom op dezelfde wijze diende te geschieden als in het decreet is geregeld voor de uitgifte van domeingrond.

Deze omslachtige procedure van behandeling van de aanvraag voor overdracht in eigendom is één van de oorzaken geweest van het niet bereiken van het beoogde doel.

Bovendien stemt het niet overeen met de logica dat aan de overdracht van blote eigendom dezelfde procedure als voorgeschreven voor uitgifte van domeingrond in grondhuur, vooraf dient te gaan. Immers, bij de uitgifte van domeingrond in grondhuur wordt de aanvraag reeds aan deze strenge procedure onderworpen.

Maar ook de hoge tarieven die aanvankelijk voor de conversie waren gesteld en niet aantrekkelijk waren of niet opgebracht konden worden voor personen die wel bereid waren te converteren, zijn een belangrijk obstakel gebleken voor het welslagen van het conversie-project. Vandaar dat in dit Staatsbesluit de conversietarieven drastisch verlaagd zijn.

Dit Staatsbesluit heeft onder meer tot doel om de wijze van indiening en behandeling van aanvragen voor overdracht van de blote eigendom van domeingrond te versoepelen en overzichtelijker te maken.

II Artikelsgewijze toelichting

Artikel 3

De overdracht van de blote eigendom van domeingrond kan geschieden aan een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die ten tijde van het verzoek bevoegd is te beschikken over het recht van erfpacht of grondhuur.

Bij aankoop of schenking van een grondhuur of erfpachtperceel wordt in de praktijk tussen partijen haast altijd eerst een koop of schenkingsovereenkomst getekend en een (onherroepelijke) volmacht opgemaakt, in afwachting en vooruitlopend op de juridische overdracht, welke pas plaatsvindt na verkregen goedkeuring van de Minister. Het verkrijgen van de goedkeuring duurt vaak heel lang.

Degenen die het recht van grondhuur c.q. erfpacht middels een overeenkomst strekkende tot verkrijging c.q. overdracht van het betreffend beperkt zakelijk recht en een onherroepelijke volmacht daartoe hebben verkregen, hebben de mogelijkheid een gecombineerd verzoek in te dienen tot overdracht van het recht van grondhuur c.q. het recht van erfpacht en van de blote eigendom van het betreffend perceelland, mits naast alle vereiste documenten, de genoemde overeenkomst en volmacht dan wel een door een notaris gewaarmerkt fotokopie daarvan, bij het verzoek zijn ingesloten;

In het verlengde hiervan dient nadrukkelijk gesteld te worden, dat in dat geval de rechthebbende (niet dezelfde persoon of rechtspersoon als de titelhouder) gemachtigd wordt om het recht van erfpacht of grondhuur aan zichzelf te mogen overdragen.

Dit kan als volgt worden uitgelegd:

Stel A heeft het recht van erfpacht c.q. grondhuur verkocht aan B, middels een koopovereenkomst waarbij de volledige koopsom is voldaan, met een onherroepelijke volmacht van A op B .

B verzoekt aan de Staat, namens A krachtens de volmacht voor overdracht van de blote eigendom aan zichzelf (dus aan B).

Maar aangezien A nog steeds de erfpachter c.q. de grondhuurder is, moet hij zijn erfpacht- c.q. grondhuurrecht aan B overdragen.

Om de eigendomsoverdracht te realiseren, moet de minister gelijk met de beschikking voor overdracht van de blote eigendom, de toestemming geven in de beschikking voor overdracht van het recht van grondhuur aan B waardoor het recht van grondhuur en de blote eigendom in één hand komen en dus door vermenging B de volledige eigenaar wordt.

Voor conversie komt in aanmerking domeingrond welk is uitgegeven voor bebouwing en bewoning of voor tuinbouw, met een maximale grootte van 2.500 m². Er is gekozen voor deze beperking, teneinde grondspeculatie te voorkomen.

Gelet op het karakter van het onderhavige Staatsbesluit dat domeingrond welk is uitgegeven voor bebouwing en bewoning of voor tuinbouw in geheel Suriname geconverteerd kan worden, is het van belang om de wettelijke bepalingen inzake de bescherming van de woon- en leefgebieden van de Inheemse Volken en Tribale Volken ook in acht te nemen. Binnen dit kader zijn derhalve de woon- en leefgebieden van de Inheemse Volken en Tribale Volken uitgezonderd. In het verlengde hiervan zijn ook de natuurparken, natuurreservaten en gronden in Suriname op de wereld erfgoedlijst beschermd en zijn weshalve niet vatbaar voor enig overdracht in eigendom.

De cultuurplicht is de plicht om de grond te gebruiken voor de uitgegeven bestemming, dus moet de grond in cultuur gebracht en benut worden, door onder andere opstallen te stichten. Indien niet voldaan wordt aan de cultuurplicht/ bouwplicht kan het grondhuurrecht vervallen worden verklaard en keert de grond terug in de boezem van de Staat.

De aanvrager die een verzoek voor overdracht van de blote eigendom van een stuk domeingrond doet, beschikt reeds over het recht van grondhuur dan wel erfpacht. De aanvrager wordt weshalve geacht reeds te hebben voldaan aan de cultuurplicht/ bouwplicht en overige uitgiftevoorwaarden.

Mede gelet op het gestelde hierboven en het gegeven, dat de afdeling Grondinspectie van het ministerie van Grondbeleid en Bosbeheer steeds niet in staat is gebleken inspectierapporten binnen een redelijke termijn op te leveren, voor het vlot voortzetten van het traject van aanvraag gevolgd door overdracht van domeingrond in grondhuur, tuinbouw of anderszins aan de gerechtigden, waardoor deze ernstig tekort gedaan worden, is voor het eerste jaar van de “Grondconversie” vastgelegd dat de aanvrager van de blote eigendom (benadrukt wordt dat deze reeds beschikt over het recht van grondhuur of erfpacht, en aldus voldoet aan alle uitgiftevoorwaarden), niet hoeft te voldoen aan de cultuurplicht.

De overdracht van de blote eigendom van domeingrond dient de burgers rechtszekerheid te bieden. Hen te stimuleren om te kunnen bouwen voor zichzelf, hun kinderen en de komende generaties. Ook de tuinbouwactiviteiten en hiermee de agrarische sector dienen met deze overdracht een extra stimulans te betekenen voor de burgers.

Elke drempel die hier opgeworpen wordt, waarbij wij met ons allen de praktijksituatie ter zake afhandeling van aanvragen voor domeingrond binnen het ministerie belast met Grondbeleid kennen (wat reeds decennia het geval is en aanpak behoeft), zal alleen stagnerend werken en de burger zal op deze manier niet geholpen worden.

Ook beschikken burgers over domeingrond in gebieden die nog niet zijn ontsloten, Deze mogen niet het slachtoffer worden van voorwaarden waaraan zij met geen mogelijkheid kunnen voldoen.

Het Bestuur heeft gelet op al deze zaken, besloten om als overgangsbepaling vast te stellen, dat de aanvrager van de blote eigendom van domeingrond voor het eerste jaar vanaf het moment van de inwerkingtreding van dit Staatsbesluit, “niet” hoeft te voldoen aan de cultuurplicht (*betrokkene voldoet als erfpachter of grondhuurder reeds hieraan*).

De overheid en met name het Ministerie belast met Grondbeleid dient ervoor zorg te dragen dat de Dienst der Grondinspectie gedurende de komende periode in al haar facetten wordt versterkt, zodat bij de inwerkingtreding van de Wet Grondconversie, na goedkeuring door De Nationale Assemblée, deze overgangsbepaling aangepast meegenomen kan worden.

Het Bestuur en haar werkmensen dienen zich ervan doordrongen te zijn, dat zij er zijn om te werken voor de burgers. De burger kan niet jaren wachten op een toestemmingsdocument van het Bestuur, en zeker niet indien het gaat om het verkrijgen van een stukje perceel voor bebouwing en bewoning of tuinbouw of anderszins. We houden onze mensen en het Land op deze manier steeds achter.

En met name die groep van de burgers die niet in staat is, om percelen waarvan de waarde in buitenlandse valuta is vastgesteld, te kopen. Benadrukt wordt, dat iedere Surinamer, die tevens in Suriname woonplaats heeft, het recht heeft op een stuk domeingrond.

Het beleid van de overheid is gericht op inclusiviteit:

- Dat zoveel mogelijk alle Surinamers worden betrokken en onderdeel zijn van het beleid welk een sociaal gezicht heeft.
- Waarbij de burgers niet uitgesloten worden van het nieuw grondbeleid welke meer rechtvaardigheid en meer zekerheid inhoudt,
- en welke in elk geval dezelfde toegang moet kunnen geven aan alle burgers om voordeel te kunnen trekken van het nieuwe grondbeleid met betrekking tot grondconversie.

Niemand zal met dit beleid achtergelaten worden.

Het is niet alleen de taak, maar ook de plicht van het Bestuur om dit te doen realiseren, en dat is ook wat met dit Staatsbesluit beoogd wordt.

Artikel 4

Dit artikel regelt de aanvraagprocedure voor de grondconversie.

De aanvraag kan zowel fysiek bij de Conversie Unit, als digitaal op de website “Grondconversie”.

Na verloop van tijd – 6 (zes)- maanden, zal ernaar toe gewerkt worden, dat de aanvraag alleen digitaal kan geschieden, evenwel moeten de burgers daartoe wel toegang hebben. Zolang hiervan geen blijk is gegeven, zal de aanvraag op beide manieren mogelijk zijn.

Alle aanvragen worden naar volgorde van de datum van indiening behandeld. Onder geen enkel beding zullen aanvragen met voorkeur behandeld worden. De nodige veiligheidskleppen hiertoe, zijn ontwikkeld door de afdeling EGOVERNMENT van de Overheid.

Door de President wordt een “Conversie Unit” ingesteld, bestaande uit ter zake deskundigen. De Unit wordt bijgestaan door een Secretariaat. De instelling, bemensing en nadere voorwaarden ter zake de Unit en het Secretariaat worden bij resolutie vastgelegd.

De Unit dient ten behoeve van de Regering alle aanvragen op hun volledigheid te toetsen en ter zake advies aan de Regering uit te brengen. De aanvragen c.q. de adviezen op de aanvragen zullen collectief behandeld worden op de daartoe uitgeschreven Regeringsvergadering, te houden uiterlijk in de 5^e (vijfde) week na ontvangst van de aanvragen, waarbij op dezelfde dag van vergadering zijdens de Regering al dan niet toestemming aan de Minister zal worden verleend voor de grondconversie: vast te stellen bij missive.

De aanvragen worden bij een “collectief “raadsvoorstel, door tussenkomst van de Minister, aangeboden aan de Regeringsvergadering. Het Raadsvoorstel wordt door de Unit opgesteld, met ondersteuning van het Secretariaat. De aanvragen worden als bijlage toegevoegd bij het raadsvoorstel.

De Unit c.q. vertegenwoordigers van de Unit zijn op de betreffende Regeringsvergadering aanwezig voor de nodige toelichting ten behoeve van de Regering ter zake de uitgebrachte adviezen.

Na behandeling in de Regeringsvergadering en bij toestemming door de Vergadering, wordt de aanvraag op de Conversie Unit verder afgerond middels het opstellen van een daartoe bestemde beschikking, te tekenen door de Minister:

- Het betreft in deze een beschikking van de Minister inhoudende, de toestemming van de regering tot overdracht van de blote eigendom van het stuk domeingrond ten behoeve van de aanvrager,
- de door de aanvrager te storten conversiewaarde, met in achtneming van het bepaalde in artikel 6;
- de machtiging aan de aanvrager om de overdrachtsakte namens de Staat te tekenen.

Gestreefd wordt om de behandeling van iedere aanvraag binnen maximaal 2 (twee) maanden af te ronden, anders zal de conversie in haar algemeen erg gestagneerd worden en zal dit Staatsbesluit haar doel volledig voorbij lopen.

In geval van een negatief besluit, of overschrijding van de termijn van 2 maanden, staat er beroep bij de President open.

Artikelen 5 -9

Voor de overdracht van de blote eigendom van domeingrond is voor het eerste jaar, een conversiewaarde van SRD 25,= (Vijfentwintig Surinaamse Dollar) per m² (vierkante meter) vastgesteld.

De Regering heeft in deze fase ervoor gekozen om ten behoeve van het volk van Suriname een sociaal tarief te hanteren als tegemoetkoming naar de burgers toe. Hiermee wordt beoogd de rechtszekerheid van de grondhuurder dan wel de erfpachter en alle komende generaties van hen, te vergroten.

De conversiewaarde zal jaarlijks worden aangepast bij beschikking van de Minister.

Nadat de aanvrager de ministeriële beschikking heeft ontvangen betreffende de overdracht van de blote eigendom van het stuk domeingrond aan hem/ haar, dient de aanvrager met medeneming van de beschikking en een identiteitsbewijs (ID-kaart of paspoort of rijbewijs) over te gaan tot storting van de conversiewaarde op een door de Staat opgegeven rekeningnummer bij hetzij de Centrale Bank van Suriname, de Hakrinbank, de Volkskredietbank of de Surinaamse Postspaarbank.

Met het betalingsbewijs alsook de beschikking benadert de aanvrager een in Suriname gevestigde notaris, voor het doen opmaken van een akte van overdracht.

Voor verkrijging van het eigendomsrecht dient de overschrijving van de transportakte in de openbare registers van het MI- GLIS plaats te vinden, door zorg van de notaris.

Door de Staat wordt ook de mogelijkheid gecreëerd dat de grondconversie via financiering bij de Bank kan geschieden tegen een rente van **7% (zeven procent) per jaar**, voor zover de burger niet in staat is om het bedrag ineens te voldoen, terwijl de behoefte bij de burger er wel is, om de blote eigendom van het stuk domeingrond aan te vragen en overgedragen te krijgen.

Voor het eerste jaar zijn de notariskosten in artikel 9 van dit Staatsbesluit vastgesteld.

Evenwel is het van algemene bekendheid, dat de notarissen bij het vaststellen van hun honorarium, onder andere werken met de klapperwaarde van een perceel (welke geldt als richtsnoer), zoals vastgesteld door het MI- GLIS.

Ook is het van algemene bekendheid dat percelen in bepaalde buurten een veel hoger klapperwaarde hebben dan percelen in andere buurten. Het wordt derhalve als meer dan redelijk en billijk ervaren, dat na de evaluatie periode, de notariskosten ook verder zullen worden bijgesteld bij resolutie.

De vastgestelde conversie waarde van SRD 25,= per vierkante meter (vijf en twintig Surinaamse Dollars per vierkante meter) door de overheid, is een tegemoetkoming vanuit de overheid naar de burgers toe, maar het brengt ons te ver, indien ook van de notarissen verwacht wordt, dat zij bij de uitvoering van hun werkzaamheden, sociale tarieven hanteren. Derhalve, de noodzaak voor nadere vaststelling, na evaluatie, van de notariskosten bij resolutie.

Artikel 10

Dit artikel regelt de evaluatie van de uitvoering in de praktijk, van het Staatsbesluit. Daartoe biedt de Minister binnen 1 (één) jaar na inwerkingtreding van dit Staatsbesluit, een evaluatieverslag aan de Regering, mede op basis van de door de Conversie Unit en de Surinaamse Notariële Beroepsorganisatie verstrekte informatie.

Artikel 11

De betaling van de canon is één van de voorwaarden waaraan voldaan moet worden bij uitgifte van de in grondhuur afgestane domeingrond (artikel 5 lid 1 Besluit Grondhuurvergoeding 2023 (S.B. 2023 no. 50). De aandacht wordt gevestigd op artikel 16 lid 1 van dit Besluit waarin alle achterstanden in de betaling van grondhuurvergoedingen lopende tot 1 juli 2021 zijn kwijtgescholden. Aangezien het in de praktijk tot nu toe moeilijk is een bewijs van betaling te verkrijgen, wordt in dit Staatsbesluit bij wijze van overgangsbepaling voorgesteld om wel naar het bewijs van betaling te vragen, maar deze niet verplicht te stellen, **voor zover** de aanvrager het aannemelijk maakt dat hij de vergoeding wel wilt betalen.

De verplichting om de eventueel onbetaalde en of openstaande grondhuurvergoeding c.q. canon te voldoen blijft rusten op de gewezen grondhuurder c. q erfpachter of diens rechtsopvolgers en dient te worden voldaan, tezamen met de conversiewaarde.

Paramaribo, 31 oktober 2023,

CHANDRIKAPERSAD SANTOKHI

BIJLAGE 1 behorende bij het Besluit Grondconversie 2023 (S.B. 2023 no. 159).**Verzoek natuurlijke persoon voor overdracht van de blote eigendom van domeingrond als bedoeld in artikelen 3 en 4 Besluit Grondconversie 2023 (S.B. 2023 no. 159).****Aan: de Minister van Grondbeleid- en Bosbeheer**

Ondergetekende,

Voornaam:

Geslachtsnaam:

Woonadres:

Geboren op:, te (district)

ID nummer:

Telefoon huis:

Mobielnummer:

E-mailadres:

Bezittende het recht van erfpacht/ het recht van grondhuur¹ op het perceelland als omschreven in de beschikking van de Minister van d.d. no. doet u hierbij het verzoek om de blote eigendom op bovengenoemde domeingrond aan verzoeker te doen overdragen.

Paramaribo,

Handtekening:

Dhr./mw.

¹ doorhalen wat niet van toepassing is

- **Bijlagen horende bij het verzoek van de heer/ mevrouw:.....**
- a. een kopie van een geldig legitimatiebewijs;
 - b. een recent uittreksel uit het bevolkingsregister;
 - c. een kopie van de toewijzingsbeschikking ter zake grondhuur c.q. erfpacht, of een kopie van de akte van koop en verkoop of de akte van schenking c.q. erfopvolging of de akte van ruil;
 - d. een kaart met de perceel identificatie, als bedoeld in artikel 1 sub k van de Wet Grondregistratie en Land Informatie Systeem (S.B. 2009 no. 149) is vermeld;
 - e. een recent hypothecair uittreksel uit het Openbaar Register van het MI GLIS;
 - f. bewijs van betaling van grondhuurvergoeding c.q. canon.

BIJLAGE 2 behorende bij het Besluit Grondconversie 2023 (S.B. 2023 no. 159).**Verzoek Rechtspersoon voor overdracht van de blote eigendom van domeingrond als bedoeld in artikelen 3 en 4 van Besluit Grondconversie 2023 (S.B. 2023 no. 159).****Aan: de Minister van Grondbeleid en Bosbeheer**

Ondergetekende,

De Rechtspersoon:

Voorzitter Bestuur/ Directeur Rechtspersoon:

Voornaam:

Geslachtsnaam:

Geboren op:, te (district)

Plaats van vestiging/

adres rechtspersoon:

Telefoonnummer:

Mobielnummer:

E-mailadres:

Bezittende het recht van erfpacht/ het recht van grondhuur² op het perceelland als omschreven in de beschikking van de Minister van d.d. no., doet u hierbij het verzoek om de blote eigendom op bovengenoemde domeingrond aan verzoeker te doen overdragen.

Paramaribo,

De Rechtspersoon:,

namens deze:

Handtekening:

Dhr./mw.

² doorhalen wat niet van toepassing is

Bijlagen horende bij het verzoek van de Rechtspersoon:

- a. een kopie van een geldig legitimatiebewijs;
- b. een recent uittreksel uit het bevolkingsregister;
- c. een recent uittreksel uit de registers van de Kamer van Koophandel en Fabrieken of een ander document, waaruit de rechtspersoonlijkheid blijkt;
- d. een kopie van de toewijzingsbeschikking ter zake grondhuur c.q. erfpacht, of een kopie van de akte van koop en verkoop of de akte van schenking c.q. erfopvolging of de akte van ruil;
- e. een kaart met de perceel identificatie, als bedoeld in artikel 1 sub k van de Wet Grondregistratie en Land Informatie Systeem (S.B. 2009 no. 149) is vermeld;
- f. een recent hypothecair uittreksel uit het Openbaar Register van het MI GLIS;
- g. bewijs van betaling van grondhuurvergoeding c.q. canon

BIJLAGE 3 behorende bij het Besluit Grondconversie 2023 (S.B. 2023 no. 159).**Model Ontvangstbewijs Verzoek overdracht van de blote eigendom van domeingrond als bedoeld in artikel 3 en 4 van Besluit Grondconversie 2023 (S.B. 2023 no. 159).**

1. De ondergetekende,, medewerker op het Secretariaat van de Conversie Unit/ ambtenaar, verklaart hierbij ten behoeve van de Minister een verzoek voor overdracht van blote domeingrond (met bijlagen), als bedoeld in artikel 3 en 4 van het Besluit Grondconversie 2023, in ontvangst te hebben genomen op 20....., ten name van de hieronder te melden (rechts)persoon:

De Rechtspersoon :
 Voornaam :
 Geslachtsnaam :
 Geboren op :, te
 Nationaliteit :
 Huisadres :
 Telefoon thuis :
 Mobiel nummer :
 E-mailadres :

2. De ondergetekende heeft de identiteit van de bovengenoemde persoon op de juistheid gecontroleerd aan de hand van zijn/haar identiteitsbewijs:
 ID kaart/paspoort Nr.: afgegeven te:; geldig tot:

1. Het ontvangstbewijs wordt op nummer volgorde geregistreerd in een daartoe bestemde Register op de Conversie Unit en het Ministerie;
2. Een kopie van het ontvangstbewijs wordt afgegeven aan de bovengenoemde persoon, met vermelding van het nummer als in punt 3 vermeld.

Getekend te (plaats) op20.....

Handtekening:

Dhr/ mw.., medewerker op het Secretariaat van de Conversie Unit/ ambtenaar.