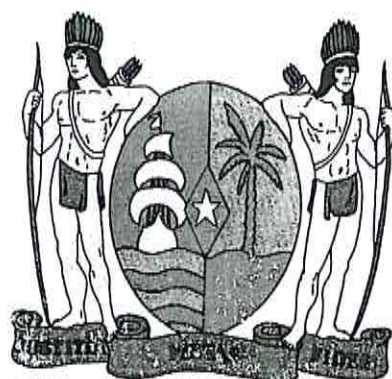




**WET van 28 november 2012, houdende de  
vaststelling van het Huisvestingsplan voor  
de periode 2012 tot en met 2017.**

**(Huisvestingsplan 2012 – 2017).**





2012

**STAATSBLAD  
VAN DE  
REPUBLIEK SURINAME**

No. 181

**WET van 28 november 2012, houdende de vaststelling van het Huisvestingsplan voor de periode van 2012 tot en met 2017. (Huisvestingsplan 2012 – 2017).**

**DE PRESIDENT VAN DE REPUBLIEK SURINAME**

In overweging genomen hebbende, dat ter uitvoering van artikel 49 van de Grondwet van de Republiek Suriname, het nodig is een Huisvestingsplan vast te stellen;

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

**Artikel 1**

Er wordt een plan voor de periode 2012 tot en met 2017 vastgesteld, onder de naam Huisvestingsplan 2012 – 2017.

**Artikel 2**

1. Deze wet, benevens het Huisvestingsplan 2012 – 2017, wordt in het Staatsblad van de Republiek Suriname afgekondigd.
2. Zij treedt in werking met ingang van de dag volgende op die van haar afkondiging.
3. De Ministers van Sociale Zaken en Volkshuisvesting, Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening, Grond- en Bosbeheer en Financiën zijn belast met de uitvoering van deze wet

Gegeven te Paramaribo, de 28<sup>ste</sup> november 2012

**DESIRÉ D. BOUTERSE**

Uitgegeven te Paramaribo, de 14<sup>e</sup> december 2012  
De Minister van Binnenlandse Zaken a.i.,

**G. KROMOSOETO**



**WET van 28 november 2012, houdende de vaststelling van het Huisvestingsplan voor de periode van 2012 tot en met 2017. (Huisvestingsplan 2012 – 2017).**

### **MEMORIE VAN TOELICHTING**

In de Grondwet van de Republiek Suriname is in Hoofdstuk VIII Sociale Ordening in artikel 49 bepaald, dat bij wet een Huisvestingsplan wordt vastgesteld, gericht op het in voldoende mate voorzien in betaalbare woningen en staatscontrole op de aanwending van onroerend goed voor volkshuisvesting.

In deze wet wordt het Huisvestingsplan voor Suriname vastgesteld. Ingevolge dit plan wordt aangegeven wat er nu en de komende jaren aan huisvesting nodig zal zijn en hoe de aanpak zal geschieden. Het is een dynamisch plan dat continue aan monitoring, evaluatie en bijstelling onderhevig zal zijn.

Het Huisvestingsplan dient als grondslag voor het te voeren huisvestingsbeleid van de Overheid. Het huisvestingsbeleid zal niet alleen moeten anticiperen op te verwachten ontwikkelingen in de samenleving, maar ook oplossingen moeten vinden voor zich gaandeweg aandienende huisvestingsvraagstukken.

Paramaribo, 28 november 2012,

**DESIRÉ D. BOUTERSE**



# HUISVESTINGSPLAN 2012 - 2017

## *VAN WONINGBOUW NAAR HUISVESTING*

*Werken aan duurzame woon- en  
leefomstandigheden*



# Inhoudsopgave

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| INHOUDSOPGAVE .....                                                       | 2  |
| LUST VAN AFKORTINGEN.....                                                 | 4  |
| VOORWOORD VAN DE PRESIDENT .....                                          | 5  |
| SAMENVATTING .....                                                        | 8  |
| I. ACHTERGRONDEN EN SECTORANALYSE .....                                   | 13 |
| I.1 ACHTERGRONDEN.....                                                    | 13 |
| I.2 ANALYSE .....                                                         | 19 |
| 2.1 PROBLEMATIEK.....                                                     | 19 |
| 2.2 DEMOGRAFISCHE SITUATIE.....                                           | 22 |
| 2.3 OMGEVINGSANALYSE.....                                                 | 29 |
| 2.4 DE HUIDIGE HUISVESTINGSSITUATIE IN SURINAME .....                     | 29 |
| II. HET HUISVESTINGSBELEID.....                                           | 35 |
| II.1 MISSIE, VISIE & DOELSTELLING.....                                    | 35 |
| 1.1 MISSIE.....                                                           | 35 |
| 1.2 VISIE .....                                                           | 35 |
| 1.3 SPECIFIEKE DOELSTELLING .....                                         | 35 |
| 1.4 STRATEGISCHE EN OPERATIONELE DOELSTELLINGEN.....                      | 36 |
| II.2 STRATEGIEËN .....                                                    | 40 |
| 2.1 INLEIDING.....                                                        | 40 |
| 2.2 STRATEGIEËN VOOR VERANDERING .....                                    | 40 |
| 2.3 AMBITIES, KWANTITATIEF EN KWALITATIEF .....                           | 41 |
| 2.4 DRAAGVLAK.....                                                        | 41 |
| II.3 BESTUUR, ORGANISATIE & MANAGEMENT VAN DE SECTOR.....                 | 43 |
| 3.1 HET BELEIDSKADER .....                                                | 43 |
| 3.2 BESTUURLIJKE ASPECTEN .....                                           | 43 |
| 3.3 WETGEVING .....                                                       | 44 |
| II.4 FINANCIËLE ASPECTEN .....                                            | 48 |
| 4.1 ALGEMEEN .....                                                        | 48 |
| 4.2 FINANCIERINGSMODALITEITEN.....                                        | 48 |
| 4.3 ALTERNATIEVE FINANCIERINGMODALITEITEN VOOR DE HUISVESTINGSSECTOR..... | 51 |

|                |                                                                 |    |
|----------------|-----------------------------------------------------------------|----|
| 4.4            | FONDSEN EN GARANTIESTELLINGEN .....                             | 51 |
| 4.8            | NATIONALE INVESTERINGEN IN DE HUISVESTINGSECTOR 2012-2017 ..... | 53 |
| II.5           | ACTIEPLAN .....                                                 | 55 |
| BIJLAGEN ..... |                                                                 | 58 |
| BIJLAGE 1      | DEFINITIES EN BEGRIPPEN .....                                   | 59 |
| BIJLAGE 2      | GERAADPLEEGDE DOCUMENTATIE .....                                | 66 |

## **LIJST VAN AFKORTINGEN**

|              |                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------|
| ABS.....     | Algemeen Bureau voor de Statistiek              |
| CBO .....    | Community Based Organization                    |
| CBvS.....    | Centrale Bank van Suriname                      |
| CP .....     | Caderneta de Poupança                           |
| ERSO.....    | Experimental Reimbursable Seeding Operations    |
| FGTS .....   | Fundo de Garantia por Tempo Serviço             |
| GB.....      | Gouvernementsbesluit                            |
| Glis.....    | Grond en Landinformatiesysteem                  |
| GOB .....    | Grond Ontwikkelingsbedrijf                      |
| HDFC.....    | Housing Development Finance Corporation         |
| HFHS .....   | Habitat For Humanity Suriname                   |
| IDB.....     | Inter-Amerikaanse Ontwikkelingsbank             |
| LISP .....   | Low Income Shelter Program                      |
| LMISP .....  | Low Middle Income Shelter Program               |
| MDG.....     | Millennium Development Goals                    |
| MinFin ..... | Ministerie van Financiën                        |
| MPH.....     | Meerjaren Programma voor de Huisvesting         |
| NGO.....     | Niet/Non-Gouvernementele Organisatie            |
| SB .....     | Staatsbesluit                                   |
| SHIP.....    | Sector Huisvesting Implementatie Programma Team |
| SoZaVo.....  | Sociale Zaken en Volkshuisvesting               |
| SRD .....    | Surinaamse Dollar                               |
| WBF .....    | Woningbouwfonds                                 |



## **VOORWOORD VAN DE PRESIDENT**

Het streven van de Overheid is erop gericht, te voorzien in duurzame, veilige en betaalbare huisvesting voor alle groepen in Suriname. Daartoe is het in eerste instantie noodzakelijk maatregelen te treffen om de heersende woningnood aanmerkelijk terug te dringen.

De Regering heeft in een proces van gedegen voorbereiding beleid ontwikkeld dat in dit Huisvestingsplan is uiteengezet. Daarbij is terdege rekening gehouden met de heersende problematiek binnen de sector, de beschikbare en te ontwikkelen financieringsmodaliteiten en de randvoorwaarden voor efficiënte implementatie.

De Regering is ervan overtuigd dat door de uitvoering van het in dit plan geformuleerde beleid de actuele huisvestingsproblematiek van de samenleving structureel kan worden aangepakt en een basis wordt gelegd voor duurzaam huisvestingsbeleid, waaraan alle actoren binnen een aangescherpt wettelijk kader, hun bijdrage kunnen en moeten leveren. Dit in tegenstelling tot het tot nu toe gevolgde model van volkswoningbouw door en via de Overheid. Hierdoor wordt onze samenleving in staat gesteld ook in de toekomst en onder wisselende omstandigheden, zo goed mogelijk te voorzien in de huisvestingsbehoefte van alle groepen.

Dit plan omvat daarom de herstructurering van de huisvestingssector, waarbij de Overheid een andere, nieuwe rol vervult. Deze rol die krachtig ter hand zal worden genomen omvat het ontwikkelen van beleidslijnen in overleg met doelgroepen en actoren, het scheppen van voorwaarden en het actief faciliteren van huisvestingsinitiatieven, die binnen het raamwerk van het beleid en de regelgeving, door actoren binnen de gemeenschap worden uitgevoerd. De Overheid zal niet meer zelf woningen bouwen en toewijzen, maar de sector richting geven via wetgeving en transparante mechanismen. De controle en monitoring zal door een bij wet in te stellen Huisvestingsautoriteit worden uitgevoerd. Op die manier kan in de behoeften van vooral de lagere en middeninkomensgroepen worden voorzien en de ontwikkeling van gezonde en veilige woonbuurten worden bevorderd. Kortom: Binnen de nieuwe visie zal de gebruikelijke rol die de Overheid heeft vervuld op het gebied van de huisvesting en daaraan inherent de woningbouw veranderen. Het maatschappelijk belang van huisvesting noodzaakt een brede maatschappelijke aanpak. Gebleken is dat er behalve de overheid en de aan haar gerelateerde instituten zoals de Stichting Volkshuisvesting Suriname (SVS) en het Low Income Shelter Program (LISP) ook niet gouvernementele partijen en actoren in staat zijn, succesvol een bijdrage te leveren aan de aanpak en oplossing van de huisvestingsproblematiek voor de verschillende doelgroepen. Dit potentieel moet worden ingezet en benut om de woningnood structureel en duurzaam aan te pakken. Hiertoe is een beleidskader nodig dat zulks mogelijk maakt, maar ook regelgeving die hun bijdrage en de voorwaarden waaronder zulks moet geschieden regelt. Tevens mechanismen die (bij)sturing, controle en verantwoording tijdens die

partijen naar de overheid toe mogelijk maakt. Voor urgente gevallen en voor overige kwetsbare groepen (noodhuisvesting, senioren, zorgbehoevenden, mensen met een beperking) die eventueel toch niet in aanmerking kunnen komen voor op hun behoefte afgestemde huisvesting vanwege verscheidene redenen kan niet slechts op de niet gouvernementele actoren worden teruggevallen. Derhalve zullen deze groepen toch afhankelijk zijn van de overheid. Hetzij in de vorm van sociale woningbouw, betaalbare huurwoningen, subsidie of facilitering, woningverbetering of anderszins. Binnen de taakstelling van het Ministerie van Sociale Zaken en Volkshuisvesting (SoZaVo) in de leden 1f, 1g, en 1h de bijzondere taak om daaraan inhoud en invulling te geven verankerd. Daarbij is ondersteuning en samenwerking tussen het Ministerie en niet gouvernementele organisatie's niet uitgesloten.

Om invulling te geven aan de taken hoeft de overheid niet te bouwen, doordat de vergunning voor het opzetten van huisvestingsprojecten (via de Huisvestingsautoriteit (HAS)) eisen zal stellen aan de organisaties kan het ministerie van SoZaVo niet alleen in diverse projecten woningen beschikbaar krijgen voor die doelgroepen, maar tijdens het proces van koop, huurkoop en huur zal in de wet- en regelgeving die moet worden gemaakt de mogelijkheid bieden voor de burger om daarbij ondersteuning te krijgen van SoZaVo. Dit ministerie blijft dus die ondersteuning in de huisvesting toewijzen en kan ook in het kader daarvan rekenen op een aantal woningen dat voldoet aan de voorwaarden voor betaalbaarheid via SoZaVo. dit alles moet in de nog op te stellen regels worden vastgelegd.

In de Grondwet van de Republiek Suriname is in Hoofdstuk VIII Sociale Ordening art 49 bepaald, dat bij wet een Huisvestingsplan wordt vastgesteld, gericht op het in voldoende mate voorzien in betaalbare woningen en staatscontrole op de aanwending van onroerend goed voor volkshuisvesting. Ondanks deze bepaling in de Grondwet, is dit de allereerste keer dat een Huisvestingsplan ter vaststelling ingediend is bij De Nationale Assemblée. De regering ziet dit als een belangrijke mijlpaal in het structureel verbeteren van mogelijkheden voor Surinamers om op gezonde wijze in hun woonbehoefte te voorzien. Dit initieel Huisvestingsplan bestrijkt een periode van 5 jaar en wel van 2012 tot 2017. Deze tijdsbepaling is gebaseerd op een huisvestingsbeleid dat zowel beheersbaar als regeringsoverstijgend is maar ook de ruimte biedt voor evaluatie en aanpassing van het beleid binnen een redelijk tijdsbestek.

Het Huisvestingsplan dient als richtlijn en referentiekader voor het te voeren huisvestingsbeleid van de Overheid. Het huisvestingsbeleid zal niet alleen moeten anticiperen op te verwachten ontwikkelingen in de samenleving, maar ook oplossingen moeten vinden voor zich gaandeweg aandienende huisvestingsvraagstukken.

In het streven van de Regering naar het scheppen van een zorgzaam en evenwichtig gezinsleven, zal bij de implementatie van dit plan niet slechts worden uitgegaan van het bouwen van woningen, doch zal in de eerste plaats mede rekening gehouden worden met doeleinden, die gericht zijn op een aanzienlijke toeneming van de levensstandaard van de bevolking binnen een daarop ingesteld leefmilieu. Het vorenstaande impliceert dat voortaan de ontwikkeling van buurten en woonwijken mede op basis van zowel fysieke, ruimtelijke alsook sociale visie en structuur zal worden aangepakt. Daarbij is aan het begin van de planperiode verspreid over het hele land, middels een voorprogramma woningbouw, de aanzet worden gegeven tot het realiseren van de noodzakelijke woningen.

In het Huisvestingsplan wordt vastgelegd wat er nu en in de komende jaren aan huisvesting nodig zal zijn en hoe de aanpak zal geschieden om daarvan zoveel mogelijk te realiseren. Het is een dynamisch plan dat continue aan monitoring, evaluatie en bijstelling onderhevig zal zijn.

Paramaribo, mei 2012

**DESIRÉ D. BOUTERSE**

President van de Republiek Suriname

## **SAMENVATTING**

De sector Huisvesting in Suriname is vanaf omstreeks het midden van de vorige eeuw grotendeels een aangelegenheid van de Overheid geweest. Het Overheidsaandeel in de huisvesting van leden van de samenleving, is gekenmerkt door uitvoering van volkswoningbouwprojecten. Gedurende de afgelopen 60 jaar werden ongeveer 14.000 woningen voor de lage- en middeninkomenshuishoudens gebouwd met inzet van de Staat. Desondanks bestaat er nog grote behoefte aan adequate en betaalbare woonruimte voor vele huishoudens. Hieruit valt op te merken dat de behoefte groter is dan het beschikbare aanbod aan woningen en dat de toename van het aantal huishoudens niet in evenwicht is met de toename aan woonruimte.

Een adequate huisvesting opent voor het individu de mogelijkheid optimaal in te spelen op de vele ontwikkelingskansen die voor hem liggen en opent derhalve de weg naar benutting van de vele mogelijkheden van succes in de samenleving. Basisvoorzieningen zoals schoon drinkwater, elektriciteit, riolering en afvalbeheer, maken onlosmakelijk deel uit van een goede huisvesting en een gezond leefmilieu. Huisvesting omvat daarom niet slechts wonen, werken en recreëren, maar vormt ook een stabiele basis voor zelfontplooiing en het leveren van een bijdrage aan de maatschappelijke ontwikkeling.

In dit Huisvestingsplan wordt allereerst ingegaan op een aantal facetten die van belang zijn in de benadering van de huisvestingsproblematiek. Een analyse is gemaakt van de actuele situatie en met behulp van beschikbare data, wordt de bevolkings- en huishoudensontwikkeling uiteengezet.

Vanwege de omvang en complexiteit van het huisvestingsvraagstuk is een sectorbrede maatschappelijke aanpak in dit plan opgenomen. De Overheid streeft er namelijk naar om in publiek-private partnerschap, samen met actoren als woningbouwcorporaties, deze aanpak te implementeren. Derhalve zal de nieuwe rol van de Overheid zich voornamelijk concentreren rond de facilitering en ondersteuning van actoren, met inbegrip van continue monitoring (bij)sturing van de voortgang.

Vooruitlopend op de noodzakelijke herstructurering van de sector, is reeds in 2011 een aanvang gemaakt met een landelijk voorprogramma woningbouw. Daarbij is onder andere een 100% financieringsmodaliteit tegen 5% rente beschikbaar, waarvan geregistreerde woningzoekenden gebruik kunnen maken.

De Regering zal gerichte acties ondernemen om het bewustzijn onder de bevolking qua realisatie van missie, visie en doelstellingen van dit plan, te maximaliseren. De missie, visie en langetermijndoelstellingen worden als volgt weergegeven:

## **Missie**

*Over 20 jaar moet de woningnood nagenoeg of geheel verdwenen zijn, moet de kwaliteit van het woningbestand verbeterd zijn en moet de jaarlijkse nieuwbouwproductie voldoende zijn om in de woningbehoefte te voorzien.*

## **Visie**

*Een effectief en efficiënt functionerende sector Huisvesting, die evident bijdraagt aan de sociaal-economische ontwikkeling van Suriname, de reductie van armoede en de reductie van welzijn beperkende factoren.*

## **Doelstellingen**

### *Algemeen*

Het algemeen doel van het beleid voor de sector Huisvesting is het bereikbaar maken van betaalbare en kwalitatieve huisvesting voor alle huishoudens in Suriname en het in voldoende mate beschikbaar doen zijn van woningen.

### *Specifiek*

Als specifieke doelstellingen van het huisvestingsbeleid worden aangemerkt:

- Terugdringing van de heersende woningnood en voorziening in duurzame oplossingen middels herstructurering van het huisvestingsbeleid;
- Het scheppen van voorwaarden en facilitering van huisvestingsinitiatieven van private en niet-gouvernementele actoren en partijen;
- Transformatie van de traditionele rol van de Overheid als initiator en implementator van huisvestingsactiviteiten naar facilitator en ondersteuner;
- Bevorderen van publiek-private samenwerking en ownership met betrekking tot huisvesting binnen de samenleving;
- Bewerkstelligen van een efficiënt en effectief proces van woningbouw en woningverbetering, opdat zo goed mogelijk kan worden voorzien in de behoefte;
- Versterken van de bijdrage, die de verschillende actoren zelfstandig en/of in samenwerkingsverbanden en/of partnerschappen kunnen leveren aan de sector Huisvesting.
- Het leveren van een bijdrage aan armoedebestrijding door rechtvaardige, doelgerichte en doelmatige verdeling en gebruik van grond en uitvoering van daaraan gerelateerde programma's.

De toe te passen methodologie zal inhouden:

- Het organiseren van systematisch onderzoek ten behoeve van de kwantitatieve en kwalitatieve inzichten in de woningnood, de woningbehoefte en het woningbestand;
- Het aanbrengen, toepassen en actualiseren van het ruimtelijk-planologisch kader ten behoeve van planmatige en duurzame woningproductie;
- Het aanbrengen, toepassen en actualiseren van de materiële, sociale, juridische en financiële infrastructuur voor de sector Huisvesting;
- Het bewerkstelligen van een efficiënt en effectief proces van woningbouw en woningverbetering, opdat zo goed mogelijk kan worden voorzien in de behoefte;
- Het benoemen en versterken van de bijdrage, die de verschillende actoren kunnen leveren aan de versterking van de sector Huisvesting;
- Identificatie van betrouwbare partners en partijen, die in staat zijn op transparante wijze huisvestingsoplossingen te initiëren en implementeren, die bereikbaar zijn voor met name de lage- en middeninkomensgroepen in de samenleving.

#### **Achterliggende beleidsoverwegingen**

##### *In sociaalmaatschappelijk opzicht:*

- Het normaliseren van de woonsituatie voor gezinnen, waardoor kindermisbruik, huiselijk geweld en criminaliteit kunnen verminderen;
- Het vergroten van de ontplooiingskansen van de gemiddelde Surinamer.

##### *In economisch opzicht:*

- Een betere spreiding van de bevolking;
- Bevordering van de betaalbaarheid van woningen;
- Stimulering van zelfvoorziening in de woningbehoefte;
- Stimuleren en ontwikkelen van de Surinaamse bouwsector met de daardoor te verwachten toename van arbeidsplaatsen.

## Operationalisering

In de operationele sfeer zullen de doelstellingen voornamelijk betrekking hebben op de implementatie van passende financieringsmodaliteiten, ordening van de bouwsector met inbegrip van de ontwikkeling van aanverwante bedrijfstakken en de ontwikkeling van gezonde, veilige buurten en wijken.

Huisvesting heeft verbindingen en raakvlakken met verschillende andere sectoren. Binnen het bestuurlijke zal daarom een goede afstemming plaatsvinden tussen de relevante Ministeries, gekoppeld aan goede coördinatie van beleid.

Ter implementatie van het beleid zal een Huisvestingsautoriteit worden ingesteld, die de volgende doelstellingen en kerntaken heeft:

### *Doelstelling Huisvestingsautoriteit:*

Het zorgdragen voor een efficiënt en effectief opererende sector waarin naar alle inkomensgroepen toe passende huisvestingsoplossingen worden aangedragen.

### *Kerntaken:*

De Huisvestingsautoriteit is de instantie die verantwoordelijk is voor de adequate uitvoering van het huisvestingsbeleid van de overheid door regelgeving alsmede monitoring en evaluatie van de in de sector opererende actoren. Dit komt tot uiting door:

- Het monitoren en evalueren van het in uitvoering zijnde Huisvestingsplan;
- Monitoren van de uitvoering van de woningbouwprogramma's;
- Registratie van relevante actoren;
- Controle op de naleving van wet- en regelgeving inzake volkshuisvesting;
- Het ondersteunen en adviseren inzake de beleidsontwikkeling van de volkshuisvesting.

Om de huisvestingsopgave binnen het nieuwe beleidsspectrum mogelijk te maken, zal het wettelijk kader worden aangepast. Enerzijds geschiedt dit om de nieuwe rol van de Overheid aan te geven en anderzijds om de rol van de private partners in wet- en regelgeving in te bedden

In het kader van de herstructurering van de sector en de ontwikkeling van woningbouwprojecten is het in het belang van sturing en richting geven, noodzakelijk dat de ruimtelijke ordening ter hand wordt genomen. Dit geldt ook de planmatige aanpak en afstemming van de uitgifte en ontwikkeling van grond ten behoeve van te ontplooiën activiteiten.

Een ander belangrijk aspect betreft financiering. Reeds zijn verschillende modaliteiten in werking zoals het Low Income Shelter Programma en de 7% en 5% regeling. De Regering zal deze mogelijkheden verruimen door het oprichten van een Nationaal Woningbouwfonds en de instelling van een Nationaal Garantiefonds. Het Woningbouwfonds is bedoeld om middelen beschikbaar te stellen ten behoeve van (sociale) woningbouwactiviteiten via woningbouwcorporaties. De gedachte achter het Garantiefonds is extra zekerheden te bieden aan geldverstrekkers en borg bij leningen van woningbouwcorporaties. Succesvolle programma's van andere landen, waaronder uit de regio, zullen nader worden bestudeerd. Diplomatieke vestigingen zullen daarbij een belangrijke rol vervullen. Ook zullen mogelijkheden van donorfondsen van internationale organisaties op het gebied van huisvesting worden nagegaan. Op de aanwending en besteding van financiële middelen zal verantwoordingsplicht gelden en toezicht plaatsvinden.

Woningbouwcorporaties zullen in de nieuwe opzet de publieke taak krijgen van voorzien in adequate en betaalbare huisvesting voor lage- en middeninkomensgroepen. De nieuwe rol van de Overheid zal bestaan uit het scheppen van voorwaarden en het faciliteren van huisvestingsinitiatieven. In de visie van de Regering zullen de woningcorporaties uitsluitend actief zijn op het gebied van huisvesting. Dat houdt onder meer in dat zij woningen (laten) bouwen of aankopen en vervolgens deze woningen beheren, verhuren of verkopen. Ook zorgen zij voor het onderhoud van de woningen en de directe woonomgeving. Ook zijn de corporaties actief in de huisvesting van senioren burgers, mensen met een beperking en personen die zorg of begeleiding behoeven. De mogelijkheid zal worden geboden diensten te verlenen die direct verband houden met het bewonen van een woning.

Voor huishoudens die onder *zeer* slechte omstandigheden wonen of in een crisis situatie verkeren, moeten noodvoorzieningen beschikbaar zijn. Naast de reguliere bouw zal daarom binnen het huisvestingsprogramma worden voorzien in noodwoningen, mogelijk verplaatsbaar of demontabel. Het is de bedoeling van zo een programma dat binnen 3 tot 5 jaren doorstroming van bewoners plaatsvindt naar reguliere woningen.

## **I. ACHTERGRONDEN EN SECTORANALYSE**

### **I.1 ACHTERGRONDEN**

Het recht op adequate huisvesting is onderdeel van het recht op een adequate levensstandaard zoals vervat in de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens en de aanverwante verdragen van de Verenigde Naties.

In 1998 werd het concept van 'enabling approach to shelter' voor het eerst geïntroduceerd met de aanname van de Global Shelter Strategy van de Verenigde Naties. Voor de aanname speelden overheden een dominante rol in het formuleren en implementeren van huisvestingsbeleid en strategieën. De primaire verantwoordelijkheid voor de productie en toewijzing van woningen lag bij de Overheid. Met de aanname van de Global Shelter Strategy werd een nieuw actieraamwerk geïntroduceerd, met als oogmerk de facilitering van adequate huisvesting voor een ieder in het jaar 2000.

Suriname heeft de Habitat II Agenda en de Verklaring van Istanbul van 1996 geratificeerd, waarin een blauwdruk is vervat voor het verwezenlijken van een tweeledige doelstelling omtrent de leefomstandigheden van burgers, te weten:

1. Adequate huisvesting voor een ieder
2. Ontwikkeling van duurzame woon- en leefomgevingen

De Overheid heeft zich mede gecommitteerd dusdanig beleid te formuleren dat aan de vraag naar huisvesting wordt voldaan. Vanuit haar essentiële verantwoordelijkheid zal de Overheid dusdanige voorwaarden en mogelijkheden scheppen die het mogelijk maken voor mensen om hetzij individueel of in groepsverband betere huisvesting te verwezenlijken.

In het kader van de herstructurering van de huisvestingssector zal de Overheid zich richten op de identificatie van betrouwbare partners en partijen, die in staat zijn op transparante wijze huisvestingsoplossingen te initiëren en implementeren, die bereikbaar zijn voor diegenen, die al of niet tijdelijk vanwege verscheidene redenen niet, dan wel onvoldoende in staat zijn middels eigen inspanning zelf in hun huisvesting te voorzien.

#### **Grondontwikkeling**

Het Grondontwikkelingsbedrijf is een overheidsbedrijf dat in staat is om gronden bouw- of woonrijp te maken uit overheidsfinanciering of in samenwerking met private partijen. Hierdoor

blijft de overheid in staat om waar nodig een bijdrage te leveren in de ontwikkelingskosten van projecten voor lagere inkomensgroepen.

#### *Huisvesting en de economie*

Om de relatie tussen huisvesting en de macro-economische situatie te benaderen bij de formulering van het nationaal huisvestingsbeleid, is het noodzakelijk geweest om de algemene economische context waarbinnen dat beleid geïmplementeerd zal worden te definiëren.

Beoogde sociaal economische effecten:

1. Het helpt de Overheid haar beleidsdoelstellingen op huisvestingsgebied te realiseren;
2. Het brengt betere voorzieningen tot stand voor de burgers, hetgeen leidt tot structureel betere levensomstandigheden;
3. Het leidt tot structurele verbetering/verhoging van de economische activiteit, hetgeen de gehele samenleving ten goede komt;
4. Het creëert structureel extra omzet voor de relevante private sector en is daarmee een basis voor het plegen van investeringen in verbetering van de bedrijfsvoering.

Huisvesting vervult een belangrijke functie binnen elke samenleving. Naar gelang omstandigheden wijzigen, verandert evenzo de behoefte. Adequate betaalbare huisvesting, toegankelijk voor een ieder, is een noodzakelijke voorwaarde ter verwezenlijking van welvaart en welzijn voor zowel individu als samenleving en een belangrijk vertrekpunt voor sociaalmaatschappelijke ontwikkeling en welzijn.

In de Regeringsverklaring 2010 – 2015 uitgesproken in De Nationale Assemblee door de President van de Republiek Suriname, Z.E. D.D Bouterse, is het belang van goede huisvesting als zodanig onderbouwd en benadrukt.

*"Het is onaanvaardbaar dat een aanzienlijk deel van de bevolking niet is gehuisvest op het niveau dat goede voorwaarden schept voor een zorgzaam en evenwichtig gezinsleven. Er is niet alleen een tekort aan woningen, doch een zeer groot deel van het bestaande woningbestand voldoet niet aan te stellen eisen. De oplossing ligt niet alleen in het bouwen van een groot aantal goedkope woningen, die tegen speciale voorwaarden aan de bevolking worden beschikbaar gesteld. Tot nu is gebleken, dat meestal binnen afzienbare tijd zulke woningen niet meer aan te stellen eisen voor behoorlijke huisvesting voldoen en krotvorming en buurtachteruitgang bevorderen. Daarom behoort bij het uitstippelen van de voorziening in woningen mede rekening te worden gehouden met andere beleidsdoeleinden, die gericht zijn op een aanzienlijke toeneming van een middenklasse levensstandaard voor de gemeenschap, waarbij met name gedacht kan worden aan groeiwoningen"; aldus de President*

Bij de verschuiving van de rol van de Overheid naar één van faciliteren binnen het huisvestingsgebeuren, zal de benadering van dit vraagstuk ondersteund worden door een integrale visie. Belangrijk hierbij is de ontwikkeling van buurten en woonwijken binnen zowel fysieke, ruimtelijke, alsook sociale visie en structuur. Tevens zullen zowel de institutionele, bestuurlijke als juridische kaders aan een evaluatie worden onderworpen en waar nodig aangescherpt. Dit vraagt om een totale omslag in het denken, vertrouwen, transparantie en draagvlak. Zulks geldt in even grote mate voor de actoren, instituties, betrokkenen en belanghebbenden. Inzicht in de bevolkingsopbouw en ontwikkeling, het bestaande woningbestand en de daaruit te destilleren behoefte, alsmede de omvang van de investeringen en de bronnen, die hiertoe aangesproken en/of aangeboord kunnen worden en het uit te zetten tijdspad, zijn van bijzondere importantie.

Ter bevordering van een integrale aanpak heeft de Regering een meersporenbeleid uitgezet en zijn de missie, visie, strategie en doelstellingen geformuleerd. Dit meersporenbeleid beoogt duurzame herstructurering op middellange termijn met veiligstelling van de oplossing van noden op korte termijn.

Het twee-sporen beleid behelst een:

1. Institutioneel spoor
2. Fysiek spoor

Het institutionele spoor omvat alle activiteiten terzake de nodige wet- en regelgeving en de vertaling van het toekomstperspectief van het huisvestingsbeleid in het toekomstig huisvestingsspectrum.

Het fysieke spoor omvat de start van een landelijk woningbouwprogramma zoals verwoord in de Regeringsverklaring.

Onderstaand worden beide sporen kort belicht.

*Institutioneel spoor - huisvestingsspectrum*

Het huisvestingsbeleid zal uitgevoerd worden in een spectrum, waarbij de Overheid het partnerschap met de particuliere sector verbetert en/of stimuleert. Hierdoor ontstaat er een gedeelde verantwoordelijkheid bij partijen. Enerzijds, treft de Overheid maatregelen die voorwaarden scheppen middels het beschikbaar stellen van bouwrijpe gronden ten behoeve van de woningbouw, anderzijds komt de particuliere sector in met bouw, beheer en exploitatie van woningen.

Het beoogde huisvestingsspectrum bestaat uit drie entiteiten:

1. De Huisvestingsautoriteit Suriname
2. De Hypotheekbank(en) c.q. hypotheekinstelling(en)
3. De Woningbouwcorporaties c.q. Huisvestingsorganisatie's

De taakstelling van bovenstaande entiteiten binnen het huisvestingsspectrum omvat in grote lijnen het volgende:

*De Huisvestingsautoriteit Suriname*

De Huisvestingsautoriteit zal een toezichthoudende, adviserende en monitorende taak hebben inzake de uitvoering van het huisvestingsbeleid. Tevens zal dit orgaan als beroepsinstantie fungeren.

*De Hypotheekbank c.q. hypotheekinstelling*

De Hypotheekbank c.q. hypotheekinstelling zal als uitvoerend orgaan zorg dragen voor het beschikbaar (doen) stellen van fondsen ter uitvoering van woningbouwprojecten.

*De Woningbouwcorporaties*

De woningbouwcorporaties zullen belast zijn met het bouwen en/of doen bouwen van woningen voor de verschillende doelgroepen op ter beschikking gestelde terreinen alsmede beheer en exploitatie van woning en woonomgeving.

*Het fysiek spoor – voorprogramma woningbouw*

Binnen dit programma zullen landelijk tussen twee- en drieduizend woningen worden gerealiseerd tot ultimo 2013. Met dit programma wordt beoogd om in de tijd die nodig is voor de

ontwikkeling van een structureel huisvestingsprogramma al de eerste stappen te zetten om de woningnood te lenigen. De uitvoering zal ook direct spin-off effecten genereren voor de nationale economie.

#### *Planwet en Stedenbouwkundigewet*

De wetgeving over de ruimtelijke ordening van Suriname omvat de Planwet van 1973 ( Nationale en regionale planning) en de Stedenbouwkundigewet van 1972. Een goede ruimtelijke ordening van het grondgebied van Suriname is een van de bouwstenen van een succesvol woningbouw programma.

De Regering zal de Planwet in zijn volle werkingssfeer operationaliseren door de in deze Wet genoemde instituten te implementeren en de wet te actualiseren.

Op 21 juli 1972 werd ten behoeve van het reguleren van stedenbouwkundige bestemming en bebouwing van gronden de Stedenbouwkundige Verordening (later Stedenbouwkundige Wet genoemd) vastgesteld (G.B. 192 no. 96). Deze wet is vanaf februari 2010 landelijk van kracht en geldt voor het gehele grondgebied van ons land. De relevante diensten die toezicht houden op de naleving van deze wet, zullen worden versterkt, zodat deze in staat zijn de noodzakelijke controle te plegen. Ook de werkingssfeer van het Bouwbesluit is landelijk, waarbij de volgende definities zijn gegeven:

- |                   |                                                                                                                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| woongebied:       | een nader bij landsbesluit aan te wijzen gebied, bestaande uit één of meer woonkernen, met het bij hun toekomstige ontwikkeling betrokken gebied daaromheen; |
| structuurplan:    | een plan, waarin de toekomstige indeling van de grond naar zijn stedenbouwkundige bestemming is aangegeven;                                                  |
| bestemmingsplan:  | een plan ter gehele of gedeeltelijke uitwerking van een structuurplan;                                                                                       |
| verkavelen:       | het verdelen van een terrein in twee of meer kavels voor bebouwingsdoeleinden;                                                                               |
| verkavelingsplan: | een plan voor de verkaveling van een terrein.                                                                                                                |

In de simultaan op te stellen structuurplannen worden de ruimtelijke opgaven en ontwikkelingen voor de woongebieden in onderlinge samenhang gepland, waardoor integrale aanpak ontstaat van ruimtelijke problemen en kansen.

De Overheid zal de tekortkoming met betrekking tot de inhoudelijke taken en beheersdaden van het in de wet genoemde planorgaan, in een planprocedure uitwerken, waardoor het dan mogelijk zal zijn aan de bestaande beheersorganen deeltaken toe te kennen om een integraal beheer van de bodem en de ruimte tot stand te brengen.

De problematiek met betrekking tot de ruimtelijke ordening zal dan structureel worden aangepakt:

- onduidelijkheid bij de naleving van voorschriften inzake structuur en bestemming van grond voor bebouwing en bewoning, zal tot het verleden gaan behoren;
- criteria bij toewijzing van (bouw)grond en verlening van toestemming voor uitoefening van diverse vormen van economische bedrijvigheid in woongebieden zullen duidelijk zijn;
- door goede planning en afstemming zal voldoende grond beschikbaar worden gesteld voor woningbouw;
- voorwaarden voor deugdelijke planning met reserveringen voor voorzieningen en voor werkgelegenheid op niet te grote afstand van de woningen, zullen worden geschapen.

## **I.2 ANALYSE**

### **2.1 Problematiek**

Huisvestingsinspanningen in Suriname zijn in het verleden hoofdzakelijk gericht geweest op de lage- en middeninkomensgroepen. De realiteit is echter dat behalve de lage- en middeninkomens, nu ook delen van de hogere inkomensgroepen niet zonder meer in staat zijn om binnen een redelijke termijn zelf in hun huisvesting te voorzien. Voor velen is het uitzicht op adequate en acceptabele huisvesting sterk afgenomen. Dit geldt in zijn algemeenheid steeds meer voor jongeren, die zelfstandig willen wonen, zoals pas afgestudeerd kader. Zorgen voor toegang tot betaalbare huisvesting is een verantwoordelijkheid van de Overheid.

Er zijn echter een aantal algemene en specifieke knelpunten te noemen:

#### *Algemene knelpunten*

1. Gebrek aan ruimtelijke planning;
2. Beperkte beschikbaarheid van bouw kavels tegen een redelijke prijs op een geschikte plaats;
3. Hoewel uitgebreid, toch beperkte financieringsmogelijkheden;
4. Beperkte beschikbaarheid van nutsvoorzieningen en een grote mate van traagheid in realisatie van aansluitingen. Alhoewel een inhaalslag is gepleegd, zal een toevloed van duizenden nieuwe aanvragen tot nieuwe achterstanden kunnen leiden;
5. Slechte kwaliteit van woningontwerpen, waarin lage bouw prijs en efficiëntie geen uitgangspunt vormen;
6. Gebrek aan standaardisatie van ontwerpen afgestemd op gangbare handels- en fabrieksafmetingen van bouwmaterialen, leidt tot materiaalverlies en verspilling, hetgeen kostenverhogend werkt.
7. Steeds meer gebrek aan afstemming van woningontwerpen op het tropisch klimaat
8. Ambtelijke barrières: lange wachttijden voor verkrijging bouwvergunningen en herhaling van bouwvergunningen voor modellen die in eerdere projecten reeds goedgekeurd zijn.

Specifieke problemen met betrekking tot huisvesting zijn:

#### *Huurproblematiek*

De huurprijzen van de op de markt aangeboden huurwoningen zijn van een dusdanig niveau, dat het zelfstandig starten met een huishouden in een huurwoning niet meer haalbaar is voor vele startende huishoudens. De particuliere huurwoningmarkt is reeds geruime tijd gericht op toeristen en vakantiegangers, die in staat zijn de huur op te brengen. Jonge volwassenen

hebben mede hierdoor, al geruime tijd niet meer de mogelijkheid om het ouderlijk huis te verlaten en zelfstandig te gaan wonen. Het gevolg is dat meerdere generaties in dezelfde woning vertoeven. Los van overbewoning en achteruitgang van de woning, is dit vanwege verschillende sociale redenen, ongewenst. De onvermijdelijke onafhankelijke levenswijze, beperking in privacy en de beleving van "onvolwaardige" volwassenheid vormen mede aanleiding om het geluk elders, meestal buiten de grenzen des lands, te beproeven met als bijkomende consequentie het wegtrekken van kader.

#### *Domeingrond*

Niet zelden is domeingrond uitgegeven ten behoeve van woningbouwdoeleinden, om in voorkomende gevallen een totaal andere bestemming te krijgen voor speculatie of verkaveling. Vaak ontbreken voorzieningen en wordt er niet gebouwd.

Domeingrond voor woningbouwdoeleinden is schaars en voor zover beschikbaar, op steeds grotere afstand van voorzieningen, zoals onderwijs, werkgelegenheid en nutsvoorzieningen. Investerings in onder andere capaciteitsuitbreiding van nutsvoorzieningen nemen toe naarmate de afstanden groter worden. De uitgestrektheid vergt hogere onderhouds- en exploitatiekosten. Voor de toekomstige bewoners betekent dat een toename in bijvoorbeeld transportkosten door het afleggen van grotere afstanden naar het werk, alsmede naar stedelijke voorzieningen en diensten.

#### *Onbebouwde kavels*

Vanwege het ontbreken van een bouwplicht liggen kavels tientallen jaren braak. De eigenaren wonen soms in het buitenland, soms betreft het boedel, onverkochte kavels van particuliere verkavelaars of onbebouwde kavels van eigenaren. De Overheid heeft in voorkomende gevallen de wegen van gesloten riolering voorzien en verhard of heeft in geval deze door de ontwikkelaar zijn aangelegd en overgedragen, het onderhoud op zich genomen. Vaak zijn de nutsvoorzieningen geruime tijd aanwezig en onderbenut. De onderbenutting maakt dat de investeringen niet geheel terug kunnen worden verdiend, terwijl onderhoud wel moet plaatsvinden. Degenen die wel bebouwen worden mede als gevolg daarvan geconfronteerd met hogere kosten voor aansluiting. Tevens geven niet onderhouden onbebouwde percelen overlast en vormen zij een gezondheidsrisico voor de omwonenden.

#### *Bouwsector*

De bouwsector heeft een relatief hoge importcomponent van ruim 65%. Lokale productie van bouwmaterialen beperkt zich tot een kleine groep van producten, die ook importgevoelig zijn voor wat betreft materieel en grondstoffen. De laatste jaren is ook de arbeidscomponent binnen de bouwsector toegenomen. De bouwsector wordt geplaagd door informaliteit alsook een tekort aan

capaciteit en vaklui. Bij grootschalige woningbouw doet zich ook het fenomeen van gebrekkige toeleveringscapaciteit voor, waarbij leveranciers niet of in onvoldoende mate tijdig kunnen voorzien in leveringen bij grotere orders en afname. Investerings in uitbreiding van de capaciteit zijn kostbaar en het risico is groot, dat op termijn teruggevallen wordt op het gebruikelijke afzetniveau, met als gevolg overcapaciteit die niet meer kan worden afgezet.

#### *Leegstand (woningen)*

Gelet op de frequentie van advertenties kan worden verondersteld dat er een behoorlijk aanbod is van enkele honderden woningen, zowel ten behoeve van huur als voor koop. De gevraagde tarieven zijn voor veel huishoudens veel te hoog. Indien er dus zoveel aanbod bestaat is er kennelijk voldoende beschikbaarheid zo niet een overschot aanwezig. In geval woningen vrij of beschikbaar zijn, is er sprake van momentane of langdurige leegstand. Dit kan het gevolg zijn van vraagprijzen maar ook doordat de verhuurder niet bereid is voor langere tijd met lokale woningzoekenden een huurovereenkomst aan te gaan. Door het ontbreken van wetgeving en andere mogelijkheden ten behoeve van huurders kunnen verhuurders absurde prijzen vragen en zijn de kansen van huurders op een betaalbare oplossing van hun woonbehoefte gering terwijl anderzijds de huurbeschermingswet verhuurders onvoldoende zekerheden biedt met betrekking tot een vlotte ontruiming indien huurders zich niet aan de overeenkomst houden. Het rechtsproces om zulks gedaan te krijgen is voor de verhuurder een tijdrovende en kostbare aangelegenheid. Het laatste is vaak aanleiding voor verhuurders om ondanks inkomstenderving en onderhoudslasten desnoods te kiezen voor leegstand of voor verhuur aan kortverblijvers (stagiaires en vakantiegangers), die niet alleen de vraagprijs kunnen betalen, maar ook de woning na afloop van de afgesproken termijn zonder problemen ontruimen.

#### *Verkrotting*

Achterstallig onderhoud aan oudere woningen leidt tot een gestadige verslechtering en verkrotting, hetgeen vaker voorkomt in bepaalde oudere woonwijken in Paramaribo, zoals Abra Broki, Frimangron en Combé. Hier kunnen verschillende oorzaken aan ten grondslag liggen waaronder gebrek aan financiën, boedelkwestie, verwaarlozing en leegstand. Ook hier doen zich overlast en milieuproblemen voor. Een bijkomstigheid is dat de kwaliteit en aanblik van de wijk verder omlaag gaan en dat eigenaren van in redelijke of goede staat verkerende panden in de buurt, een lagere waarde genoteerd krijgen bij taxatie of het aangaan van hypothecaire leningen.

## **2.2 Demografische situatie**

### **Inleiding**

De enorme achterstand in de woningbouw en een stagnerende woningbouwproductie, vanwege onvoldoende uitvoeringscapaciteit, maken dat het toenemend aantal woningzoekenden niet op adequate manier geholpen kan worden. De Regering ziet een samenwerking tussen de publieke sector, de private sector en het maatschappelijk middenveld in een duurzaam geïnstitutionaliseerd partnerschap als een gebiedende voorwaarde. Voor dieper inzicht zal de Regering in samenwerking met relevante actoren, onderzoek doen verrichten naar het woningenbestand en de woningbehoefte teneinde duurzame oplossingsmodellen aan te dragen. De omvang en aard van het woningtekort zal worden vastgesteld middels onderzoek naar:

1. Het bestand aan woningen
2. De kwaliteit van het woningenbestand
3. De woningbezetting

### **Stand van zaken**

Door de Stichting Algemeen Bureau voor de Statistiek is in 2004 de zevende volks- en woningtelling verricht. De volgende paragrafen geven inzicht in de bevolkingsontwikkeling, huishoudontwikkeling en andere demografische data.

#### *Bevolkingsontwikkeling*

Volgens de resultaten van de gehouden volks- en woningtelling bedroeg het aantal inwoners van Suriname per januari 2004 totaal **492.829**. Hiervan bedroeg het aantal mannen totaal **247.846** en het totaal aantal vrouwen **244.618**. De bevolkingstoename tussen 1980 en 2004 bedroeg 137,589 over 24 jaar. Dit komt neer op een gemiddelde toename van 5,733 personen per jaar of 1,61% jaarlijks.

Tabel 1: Landelijke verdeling van het aantal inwoners

| Geslacht          | Paradijsburg | Wierden | Leemerveer | Straatweg | Loosdrecht | Loosdrecht | Loosdrecht | Loosdrecht | Loosdrecht | Loosdrecht | Loosdrecht |
|-------------------|--------------|---------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Totaal            | 242,946      | 85,986  | 36,639     | 2,887     | 15,980     | 24,649     | 16,642     | 18,749     | 14,215     | 34,136     | 492,829    |
| Mannen            | 120,292      | 44,005  | 18,875     | 1,526     | 8,445      | 13,606     | 8,303      | 9,692      | 7,571      | 16,131     | 247,846    |
| Man 00-14 jr      | 33,670       | 12,637  | 5,193      | 464       | 2,471      | 3,447      | 3,426      | 3,310      | 2,650      | 7,040      | 74,308     |
| Man 15-59 jr      | 74,930       | 28,373  | 11,996     | 898       | 5,259      | 8,362      | 4,099      | 5,534      | 4,297      | 7,264      | 151,032    |
| Man 60+           | 10,628       | 2,839   | 1,558      | 159       | 696        | 1,119      | 554        | 722        | 318        | 1,119      | 19,712     |
| Leeftijd onbekend | 1,064        | 156     | 128        | 5         | 19         | 58         | 224        | 126        | 306        | 708        | 2,794      |
| Vrouwen           | 122,405      | 41,965  | 17,756     | 1,361     | 7,519      | 11,637     | 8,337      | 9,035      | 6,622      | 17,981     | 244,618    |
| Vrouw 00-14 jr    | 32,741       | 12,346  | 4,865      | 413       | 2,319      | 3,281      | 3,357      | 3,203      | 2,619      | 6,875      | 72,019     |
| Vrouw 15-59 jr    | 76,768       | 26,519  | 11,057     | 772       | 4,515      | 7,177      | 4,248      | 5,066      | 3,441      | 8,815      | 148,378    |
| Vrouw 60+         | 12,176       | 3,062   | 1,742      | 169       | 673        | 1,155      | 605        | 703        | 437        | 1,741      | 22,463     |
| Leeftijd onbekend | 720          | 38      | 92         | 7         | 12         | 24         | 127        | 63         | 125        | 550        | 1,758      |
| Geslacht onbekend | 249          | 16      | 8          | 0         | 16         | 6          | 2          | 22         | 22         | 24         | 365        |

Bron ABS 2007

Door het Algemeen Bureau voor de Statistiek zijn uitgaande van de laatste census bevolkingsprojecties gemaakt tot het jaar 2024. Hierbij zijn er 4 varianten gehanteerd t.w. laag, gemiddeld, constant en hoog.

#### Huishoudensontwikkeling

Indicatief kan op basis van de huishoudensontwikkeling een inschatting worden gemaakt van het aantal benodigde woningen en/of woonverblijven. Door de Stichting Algemeen Bureau voor de Statistiek zijn ook projecties van de aantallen huishoudens gemaakt met een interval van steeds 5 jaren. Hierbij is gebruik gemaakt van de lage en hoge variant bevolkingsprojecties met als uitgangsjaar 2009, zoals blijkt uit onderstaande tabellen.

Tabel 2a: Totaal aantal geprojecteerde huishoudens

| Jaar | Laag    | Hoog    | Gemiddeld |
|------|---------|---------|-----------|
| 2009 | 134,234 | 144,595 | 139,440   |
| 2014 | 145,301 | 166,263 | 155,782   |
| 2019 | 157,016 | 188,661 | 172,839   |
| 2024 | 168,900 | 211,125 | 190,013   |

Bron ABS 2008/2010

Tabel 2b: Toename huishoudens

| Jaar | Aantal huishoudens | Aantal huishoudens | Gemiddelde |
|------|--------------------|--------------------|------------|
| 2009 |                    |                    |            |
| 2014 | 11,017             | 21,668             | 16,343     |
| 2019 | 11,715             | 22,398             | 17,057     |
| 2024 | 11,884             | 22,464             | 17,174     |

Bron ABS 2008/2010

**Huishoudensomvang**

De huishoudensomvang is tijdens de laatste census ook onderzocht. Uit de gepubliceerde censuscijfers van 2004 blijkt dat er landelijk 123.463 huishoudens zijn geteld. De landelijke verdeling is vervat in de volgende tabel:

Tabel 3: Huishoudensomvang per district alsook gemiddelde huishoudensomvang

| District   | 1 persoon | 2 personen | 3 personen | 4 personen | 5 personen | 6 personen | 7 personen | Totaal  | Gemiddelde |
|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------|------------|
| Paramaribo | 8,416     | 10,069     | 10,067     | 10,694     | 7,872      | 4,545      | 7,729      | 59,392  | 4.01       |
| Wanica     | 1,952     | 3,073      | 3,506      | 4,592      | 3,618      | 1,972      | 2,215      | 20,928  | 4.08       |
| Nickerie   | 1,173     | 1,543      | 1,748      | 1,975      | 1,411      | 791        | 847        | 9,488   | 3.83       |
| Coronie    | 286       | 177        | 143        | 105        | 85         | 65         | 71         | 932     | 3.08       |
| Saramacca  | 644       | 696        | 707        | 862        | 728        | 341        | 331        | 4,309   | 3.70       |
| Commewijne | 638       | 1,005      | 1,233      | 1,396      | 1,005      | 601        | 485        | 6,363   | 3.84       |
| Marowijne  | 625       | 624        | 585        | 599        | 449        | 401        | 704        | 3,987   | 4.16       |
| Para       | 654       | 639        | 624        | 739        | 556        | 442        | 746        | 4,400   | 4.24       |
| Brokopondo | 1,070     | 549        | 503        | 386        | 313        | 294        | 634        | 3,749   | 3.79       |
| Sipaliwini | 3,021     | 1,657      | 1,313      | 1,005      | 939        | 648        | 1,332      | 9,915   | 3.44       |
| Totaal     | 18,479    | 20,032     | 20,429     | 22,353     | 16,976     | 10,100     | 15,094     | 123,463 | 3.94       |

Bron ABS 2006

Uit de cijfers valt af te leiden dat:

1. Het grootste aantal huishoudens (22.353) bestaat uit 4 personen.
2. Het grootste deel van deze huishoudens in vijf van de tien districten voorkomt.
3. Het totaal aantal huishoudens met de grootste gemiddelde huishoudensomvang bedraagt 15.094, waarvan de meeste in Paramaribo, Wanica en Sipaliwini woonachtig zijn.
4. Het grootste deel van de eenpersoonshuishoudens is woonachtig in Paramaribo, Wanica, Nickerie, Brokopondo en Sipaliwini.
5. 20% van alle huishoudens bestaat uit 6 en meer personen.

### *Woningbezetting*

Een ander aspect is de woningbezetting, zulks in het kader van ondermeer overbewoning. Uitgaande van de eerder vermelde norm van 3 personen per vertrek is het beeld als volgt:

Uit de census blijkt dat er sprake is van overbewoning. Bij toepassing van de UN norm blijkt dat er sprake is van overbewoning bij 2.386 woonverblijven met 1 vertrek en 1.410 bij woonverblijven met 2 vertrekken. Optelling van deze getallen levert een totaal van **3.796** woonverblijven op, die overbewoond zijn.

Geconcludeerd kan worden dat op basis van het aantal slaapkamers per woning een minimum van 2 slaapkamers per woning voor huishoudens bestaande uit 2 tot 3 personen wenselijk is. Voor huishoudens van 4 tot 6 personen, 3 slaapkamers. Daarboven zou het aantal slaapkamers 4 of meer moeten bedragen. Hoewel het niet ongebruikelijk is, is zelfs ten behoeve van éénpersoons huishoudens de ervaring dat éénslaapkamerwoningen om verscheidene redenen niet praktisch en daarom minder wenselijk zijn.

### *Woningbestand*

Door de Stichting Algemeen Bureau voor de Statistiek zijn tijdens de census van 2004, in totaal 120.157 woningen geteld. Daarvan staat ruim de helft (48%) in de hoofdstad Paramaribo, gevolgd door de districten Wanica (17%), Nickerie (8%), en Sipaliwini (8%). De overige 19% is verdeeld onder de overige districten.

Na bewerking van deze gegevens, door het aantal woonverblijven af te trekken van het aantal huishoudens, kan het woningtekort worden afgeleid. Het tekort komt dan neer op 123.463 minus 120.157 oftewel **3.306**. De verdeling per district ziet er dan als volgt uit:

Tabel 4: Woningtekorten per district

| District   | Huishoudens | Woonverblijven | Tekort |
|------------|-------------|----------------|--------|
| Paramaribo | 59,392      | 57,300         | 2,092  |
| Wanica     | 20,928      | 20,571         | 357    |
| Nickerie   | 9,488       | 9,228          | 260    |
| Coronie    | 932         | 925            | 7      |
| Saramacca  | 4,309       | 4,244          | 65     |
| Commewijne | 6,363       | 6,293          | 70     |
| Marowijne  | 3,987       | 3,944          | 43     |
| Para       | 4,400       | 4,338          | 62     |
| Brokopondo | 3,749       | 3,656          | 93     |
| Sipaliwini | 9,915       | 9,658          | 257    |
| Totaal     | 123,463     | 120,157        | 3,306  |

Bron ABS 2006

Ook ten aanzien van de woonverblijven zijn er projecties gemaakt. (tabel 5a en 5b)

Tabel 5a: Geprojecteerd aantal woonverblijven

Tabel 5b: Geprojecteerde tekorten woonverblijven

| Jaar geprojecteerd tekort woonverblijven |       |       |           |
|------------------------------------------|-------|-------|-----------|
|                                          | laag  | hoog  | gemiddeld |
| 2009                                     | 3,596 | 3,872 | 3,734     |
| 2014                                     | 3,891 | 4,452 | 4,172     |
| 2019                                     | 4,205 | 5,051 | 4,628     |
| 2024                                     | 4,523 | 5,653 | 5,088     |

Bron ABS 2008/2010

De tekorten op basis van bovenstaande cijfers bij een ongewijzigde situatie, worden dan als volgt:

Naar schatting zullen er in het jaar 2024 minimaal **164.377** woonverblijven nodig zijn en maximaal **205.472** terwijl het gemiddelde uitkomt op **184.925**. Het tekort aan te bouwen woningen op jaarbasis ligt dan tussen **2.200 – 4.400** woningen, die jaarlijks bij zullen moeten komen. Hierbij zijn het tekort van **3.306** van 2004 en **3.796** die overbewoond zijn niet bijgeteld. Indien naar analogie eveneens een periode van 5 jaar wordt gehanteerd voor het tekort van

2004 en de overbewoning, dan moeten daarbij nog respectievelijk **661** en **759** per jaar aan beide projecties worden toegevoegd. De cijfers worden dan als volgt :

**Tabel 6: Nieuwbouw periode 2009 -2014**

| Nieuwbouw over de periode 2009 -2014 |       |        |              |
|--------------------------------------|-------|--------|--------------|
|                                      | Jaar  | Hoogte | Samenvatting |
| Huishoudens ontwikkeling             | 2200  | 4300   | 3250         |
| Tekort 2004                          | 661   | 661    | 661          |
| Overbewoning 2004                    | 759   | 759    | 759          |
| Totaal                               | 3620  | 5720   | 4670         |
| Totaal 5 jaren                       | 18100 | 28600  | 17670        |

Om de aanwas van huishoudens te kunnen bijbenen zullen indien in het tekort en de behoefte is voorzien, jaarlijks naar schatting ca **3.250** woningen moeten worden gebouwd. Aangezien de projecties als uitgangspunt de census van 2004 hebben, wordt ervan uitgegaan dat het aandeel van de particuliere ontwikkelaars de individuele zelfbouw, LISP, LMISP en Stichting Sekrepatu hier zijn bijgerekend.

#### *Kwaliteit van het bestaande woningbestand*

De kwaliteit van het woningbestand is afhankelijk van :

1. De bouwtechnische staat en onderhoudstoestand;
2. De beschikbaarheid van nutsvoorzieningen;
3. De kwaliteit van de woonomgeving.

#### **Ad 1**

Ten aanzien van de onderhoudstoestand (vervallen, krotwoningen, redelijke staat, goede staat) van de woningen in Suriname biedt de census van 2004 helaas geen gegevens. In het Ecorys rapport van 2004 wordt op basis van 2 onafhankelijke onderzoeken van respectievelijk de IDB en het ABS aangegeven dat 15-20% van het woningbestand in slechte onderhoudstaat verkeert, terwijl 40-50% van de woningvoorraad goed wordt onderhouden.

Wanneer de genoemde percentages op de totale woningvoorraad worden toegepast dan rolt hieruit dat 60.079 woningen in goede en 24.031 woningen in slechte onderhoudsstaat verkeren. De overige 36.047 van de woningen (30%) verkeren in matige onderhoudsstaat.

**Ad 2**

De census van 2004 geeft aan dat met betrekking tot aansluiting op het elektriciteitsnet ca 81% van alle woningen een rechtstreekse aansluiting heeft op het net van de EBS, het ministerie van Natuurlijke Hulpbronnen of het ministerie van Regionale Ontwikkeling, een klein gedeelte van 8% krijgt elektriciteit van de burens, via een eigen generator of op andere wijze. Van het totale bestand aan woningen heeft 9% geen elektriciteitsvoorziening en is van 2% onbekend op welke wijze ze aan elektriciteit komen. Wat de watervoorziening betreft, beschikt 56% van de woningen over leidingwater, terwijl 19% leidingwater buiten de woning ontvangt. Van het overige aantal woningen verkrijgt 22% water op andere wijze (opgevangen regenwater, putten, kreek of rivier). Een klein percentage van 6% verkrijgt op onbekende wijze water.

**Ad 3***Woningbehoefte*

De woningbehoefte in Suriname omvat :

1. Het woningtekort dat moet worden weggewerkt;
2. De vervangingsbehoefte binnen de bestaande woningvoorraad;
3. De verbeteringsbehoefte binnen de bestaande woningvoorraad;
4. Demografische ontwikkelingen en toename van de huishoudens.

Uitgaande van de cijfers in de vorige paragrafen kan een ruwe schatting gemaakt worden van de woningbehoefte. Er zijn vooralsnog geen actuele cijfers beschikbaar omtrent de vervangings- en de verbeteringsbehoefte. Onderzoek zal hierin inzicht kunnen geven. Een deel van de verbeteringsbehoefte kan ondervangen worden via het Low Income Shelter 2 Programma of het Low Middle Income Shelter Programma. Voor het overige zijn er de hypothecaire faciliteiten waaronder de 7% en 5% regelingen beschikbaar. Worden eerdere schattingen meegerekend (Ramsoekh 2008), dan komt het totaal neer op :

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| 1. Tekort                  | 661/jr          |
| 2. Overbewoond             | 759/jr          |
| 3. Slechte staat           | 1200/jr         |
| 4. Ontwikkeling huishouden | 3250/jr         |
| 5. Verbetering             | <u>1800/jr</u>  |
| <b>Totaal</b>              | <b>7670/ jr</b> |

### **2.3 Omgevingsanalyse**

Hoewel in het begin van de jaren tachtig grote aantallen woningen succesvol in aanbouw werden genomen, is deze productieomvang in de daarop volgende jaren niet gecontinueerd. Het uiteenlopen van de intenties van het volkshuisvestingbeleid en de feitelijke realisatie van woningen voor lagere- en middeninkomens kan worden herleid tot een aantal hoofdproblemen:

1. Een sterke afhankelijkheid van donor-/externe financiering;
2. Bouwkosten en woonlasten zijn ten opzichte van besteedbare inkomens steeds verder uit elkaar geraakt;
3. De druk op de woningmarkt in Paramaribo en periferie is extra sterk vanwege migratie naar de stedelijke conglomeraties;
4. Prijsstijgingen in de bouwsector en op de woningmarkt;
5. Lage bebouwingsdichtheid, onbenutting van braakliggende percelen en ongestructureerde verkavelingen in en rondom Paramaribo resulterend in ongebreidelde uitbreiding van de stad;
6. Allodiaal eigendom en onverdeelde boedels, verkrotting en leegstand;
7. Gebrek aan planning en ruimtelijke ordening;
8. Coördinatie en afstemmingsproblemen;
9. Gebrek aan beschikbare domeingrond nabij voorzieningen en goede infrastructuur;
10. Achterblijvende verouderde wetgeving (Ecorys, eindrapport Meerjarenprogramma voor de sector huisvesting in Suriname)

De inbreng en invloed van de Surinaamse Overheid op het gebied van volkshuisvesting is steeds groot geweest, terwijl de betrokkenheid van de particuliere bouwsector (aannemers en ontwikkelaars) en NGO's gering is geweest. Zoals eerder aangegeven zal in het kader van een brede aanpak van het huisvestingsvraagstuk maximale betrokkenheid en participatie worden bevorderd om de toekomstige publiek-private benadering kans van slagen te geven.

### **2.4 De huidige huisvestingssituatie in Suriname**

Huisvesting wordt traditioneel gezien als het bezitten van een eigen vrijstaande woning en perceel, het laatste, hetzij in eigendom verkregen dan/wel in grondhuur verstrekt, door de Overheid. Hoewel bij de aanvang van de grootschalige woningbouwprojecten in de jaren vijftig in beginsel zowel huur- als koopwoningen zijn gebouwd, is het accent steeds meer verlegd naar woningverstrekking en woningbezit tijdens de Overheid.

Het aspect van verhuur als instrument voor weder inzetbaarheid van woningen bij doorstroming naar aanleiding van de ontwikkeling van de wooncarrière naar een eigendomswoning, is als

---

gevolg van de accentverlegging niet ingezet. Evenzo kunnen woningzoekenden, die vanwege dringende omstandigheden urgent, al dan niet tijdelijk woonruimte nodig hebben, niet worden voorzien. Op termijn heeft dat mede geleid tot het huidige karakter van de huurmarkt, gekenmerkt door verhuur tegen hoge prijzen, al of niet in buitenlandse valuta. Door gebrek aan sturing en beïnvloeding van de huurmarkt van Overheidswege is, enkele uitzonderingen daar gelaten, een onoverzichtelijke situatie ontstaan. In voorkomende gevallen voldoet de gehuurde woning kwalitatief niet en het aangeboden staat niet in vergelijking tot de hoge huur, die wordt gevraagd.

De concentratie op het bevorderen van eigen woningbezit heeft ertoe geleid, dat praktisch iedereen, in staat of niet om de woonlasten en het onderhoud aan de woning te dragen, de wens heeft een eigen woning te bezitten. Indien het bouwen van woningen door de Overheid niet haalbaar is, moet domeingrond ter beschikking worden gesteld, zodat daar zelfstandig in kan worden voorzien. Zelfs de geïnitieerde financieringsprogramma's zijn daarop gericht. Wij zien echter ook dat de verstrekte woningbouwkavels in sommige gevallen voor speculatieve doeleinden worden gebruikt of dat de kwaliteit van het zelfgebouwde en de woonomgeving niet voldoet aan acceptabele standaarden.

Ook zijn er huishoudens, zonder de behoefte aan eigen woningbezit. Deze groepen moeten, hoe het ook zij, tijdelijk toch ergens wonen of onderdak hebben. Het is niet verwachtbaar, dat deze groepen zonder meer zelf in hun huisvestings- of woonbehoefte zullen voorzien, zelfs indien over domeingrond wordt beschikt. Een duurzaam alternatief is de inzetbaarheid van huurwoningen.

De belangrijkste oorzaak van het onvermogen in de eigen huisvesting te voorzien, is de spanning tussen betaalbaarheid van aangeboden woningen en de toereikendheid van het huishoudensinkomen.

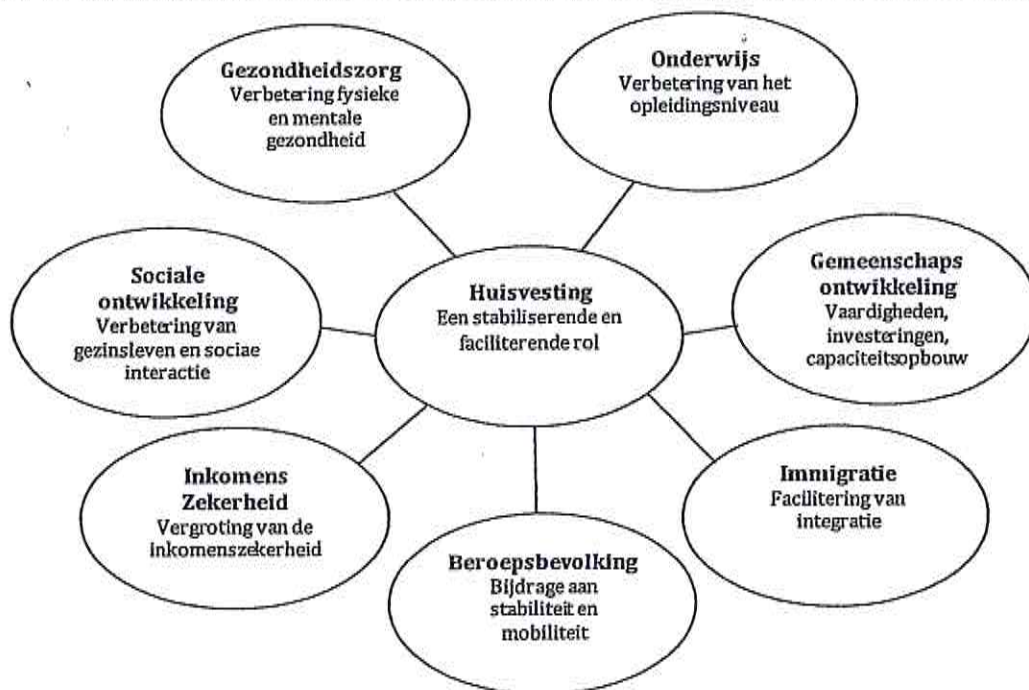
Toegang tot adequate en betaalbare huisvesting is essentieel voor het welzijn van de mens. Als mensen goed gehuisvest worden is hun leven stabiel, hetgeen bijdraagt aan de gezondheid, leer- en werkprestaties, de creativiteit van denken en veiligheid binnen de samenleving. Vele sociale beleidsinterventies werken het best met toegang tot adequate en betaalbare huisvesting als stabiele thuisbasis voor gezinnen en individuen. Huisvesting staat centraal in het leven van elke dag en heeft vele dimensies:

- fysieke dimensies zoals ontwerp en conditie van de woning;
- financiële dimensies zoals investeringen, betaalbaarheid en bezitsvorming;
- ruimtelijke dimensies zoals grootte, geschiktheid, buurt en woonomgeving;
- psychische en sociale dimensies zoals status en identiteit.

In het verlengde hiervan omvat huisvestingsbeleid meer dan alleen sociale woningbouw. Het is een integraal onderdeel van een sociaal beleid ter veiligstelling van het welzijn van de samenleving als geheel. Betaalbare huisvesting zal zich in de visie van de Regering, naast de bijzondere aandacht voor de lage inkomens- en kwetsbare groepen tevens richten op de midden- en hogere inkomenscategorieën door sturing, richting en ondersteuning te geven aan de zelfstandige invulling (het concept van enablement) van de woonbehoefte van deze groep. Het concept van enablement is een concept dat zich richt op de zelfstandige invulling van de eigen woningbehoefte. Met name de midden- en hogere inkomens kunnen instaat zijn met enige vorm van facilitering/ondersteuning zelf in de behoefte te voorzien. Het faciliteren moet het mogelijk maken ("enablen") verder zelf in de behoefte te voorzien. Facilitering kan o.m. inhouden, de toegang tot financiering op maat stimuleren en vereenvoudigen, fiscale incentives, of een ondersteuningsprogramma zoals het LMISP, verlaging van invoerheffingen op bouwmaterialen of grondstoffen e.d..

Onderstaande figuur geeft de relatie aan tussen huisvesting en andere sectoren

Figuur 1: Economische en sociale raakvlakken van huisvesting (Carter en Polevychok, 2004)



De Regering zal in duurzaam publiek-private partnerschap oplossingsmodellen aandragen voor de vraagstukken van betaalbaarheid en andere huisvestingsgerelateerde problemen die zich voordoen bij de implementatie van dit plan. Aangezien huisvesting raakvlakken heeft met zoveel

gebieden van het sociale en economische beleid, is gekozen voor een interdepartementale aanpak, gecombineerd met relevante actoren, uitmondend in een Huisvestingsautoriteit.

De indicatoren voor de sector huisvesting zijn onderstaand in een tabel weergegeven.

**Tabel 7: Indicatoren voor de sector**

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Data & Onderzoek                                          | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Data betreffende woning aanvraag en aanbod</li> <li>2. Demografische statistieken</li> <li>3. Woningbehoefteonderzoek en woningbehoeftemodel</li> <li>4. Woningvoorraadstatistieken (koop &amp; huur)</li> <li>5. Onderhoudsstaat en kwaliteit van de woningen</li> </ol>                                                                                                                                                                                                       |
| Ruimtelijk Planologisch kader                             | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nationale ruimtelijke visie</li> <li>2. Stedebouwkundig Masterplan Paramaribo</li> <li>3. Samenstelling en vaststellingen Structuur- en Bestemmingsplannen</li> <li>4. Ruimtelijke wetgeving</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Verkeers, sociale, landbouw, en financiële infrastructuur | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kadastrale registratie van zakelijke rechten grond en woningen</li> <li>2. Beschikbare aantallen woningbouw kavels</li> <li>3. Aantal uitgegeven woningbouw kavels</li> <li>4. Aansluiting op voorzieningen (wegen, water, elektriciteit, openbaar vervoer, vuilophaal)</li> <li>5. Nabijheid maatschappelijke, educatieve en welzijnsvoorzieningen, werkgelegenheid</li> <li>6. Hypothecaire leningen</li> <li>7. Woonlasten versus besteedbaar inkomen (woonquote)</li> </ol> |
| Woningbouw en onderhoud                                   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aantallen woningen (nieuwbouw, verbetering, uitbreiding, vervanging)</li> <li>2. Regionale spreiding woningbouw</li> <li>3. Woonvormen (vrijstaand, geschakeld, appartement, flat)</li> <li>4. Grondprijzen</li> <li>5. Woningprijzen</li> <li>6. Kwaliteitsnormen (bouwmaterialen, bouwwijze, standarisatie)</li> </ol>                                                                                                                                                        |
| Financiële, woningbouw actoren                            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Betrokkenheid en participatie in besluitvorming</li> <li>2. Omzet en rendement private partijen</li> <li>3. Opdrachtgeverschap private partijen en huishoudens (zelfbouw)</li> <li>4. Actieprogramma's en voortgang publieke sector</li> <li>5. Draagvlak</li> <li>6. Voorlichting en communicatie</li> <li>7. Financieringsbijdrage en rol van financiers/donoren</li> </ol>                                                                                                   |
| Macro-economische indicatoren                             | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Economische groei</li> <li>2. Aandeel en bijdrage huisvesting aan BNP</li> <li>3. Inkomsten en uitgave Overheid</li> <li>4. Toename werkgelegenheid/afname werkloosheid</li> <li>5. Terugdringing/vermindering criminaliteit</li> <li>6. Aandeel stedelijke bevolking</li> <li>7. Reductie aantal lage-inkomens huishoudens</li> </ol>                                                                                                                                          |

(MPH, 18)

## 2.5 SWOT-analyse van de sector Huisvesting

Tabel 8: SWOT-analyse

| STERKTE                                                                                                              | ZWAKTE                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Instituten bieden passende huisvestings financieringsmogelijkheden voor specifieke doelgroepen                       | Gebrek aan betaalbare huisvesting in het bijzonder voor senioren burgers en mensen met een beperking                   |
| Partnerschappen tussen private organisaties en publieke instituten zijn aanwezig                                     | Onvoldoende regelgeving ter ordening van de sector                                                                     |
| Er is voldoende regelgeving voor woningbouw                                                                          | Onvoldoende en betrouwbare data over de huisvestingssituatie van gezinnen.                                             |
| Actieve participatie van doelgroepen aan bestaande woningbouwprogramma's                                             | Gebrek aan controle van regelgeving                                                                                    |
| Er zijn voldoende constructiebedrijven en dienstverleners                                                            | Gebrek aan actuele ruimtelijke database                                                                                |
|                                                                                                                      | Ontoereikend regelgevingssysteem en lange en trage toewijzingsprocedures bij grondaanvraag                             |
|                                                                                                                      | Niet adequaat technisch geschoold kader                                                                                |
|                                                                                                                      | Onvoldoende samenwerking en afstemming tussen instituten belast met huisvesting                                        |
|                                                                                                                      | Onvoldoende standaardisatie in bouw en constructiesector                                                               |
|                                                                                                                      | Geen beroepsinstantie bij wanprestatie                                                                                 |
|                                                                                                                      | Gebrek aan geïntegreerd landgebruik                                                                                    |
|                                                                                                                      | De sector heeft onvoldoende ervaring met grote woningbouwprogramma's                                                   |
|                                                                                                                      | Onvoldoende aanbod van bouwmaterialen en nutsvoorzieningen bij grote projecten                                         |
| Kansen                                                                                                               | Bedreigingen                                                                                                           |
| Mogelijkheden worden gecreëerd voor onderzoek binnen de bouwsector                                                   | Koers en prijsontwikkelingen zowel nationaal als internationaal, zijn van invloed op de betaalbaarheid van huisvesting |
| Er bestaan duidelijke bouwvoorschriften                                                                              | Onvoorspelbaar macro-economisch beleid                                                                                 |
| Uitbreiding capaciteit voor het ontwikkelen van grootschalige woningbouwprogramma's                                  | Maatschappelijke/politieke onrust en instabiliteit                                                                     |
| Uitbreiding van trainingsmogelijkheden van professioneel, geschoold en semi-geschoold personeel                      | Gebrek aan draagvlak en ownership                                                                                      |
| Doorlopende infrastructurele ontwikkelingen en het ontsluiten van nieuwe gebieden                                    | Gebrek aan duidelijkheid en transparantie van Overheidshandelen, alsook toewijzing van woningen en grond               |
| Betere en uitgebreidere huisvestingsmogelijkheden ter verbetering van de leefsituatie voor huishoudens en individuen | Gebrek dan wel onvoldoende beschikbaarheid aan financiering                                                            |
| Verhoging woongenot door een betere leefomgeving                                                                     | Stijgende grondprijzen                                                                                                 |

|                                                                                                                    |                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Een geordende huisvestingssector die ruimere mogelijkheden biedt voor zelfontplooiing en maatschappelijke beleving | Hoge bankrentes                            |
| Spin-offeffecten die de economie ten goede komen                                                                   | Gebrek aan geschikte grond voor woningbouw |
| Goed netwerk van private woningbouw-ontwikkelaars, financieringsinstellingen en hoog geschoolde professionals      |                                            |
| Verbeterde kadastrale registratie vanwege GLIS                                                                     |                                            |

## II. HET HUISVESTINGSBELEID

### II.1 MISSIE, VISIE & DOELSTELLING

#### 1.1 Missie

*Over 20 jaar moet de woningnood nagenoeg of geheel verdwenen zijn, moet de kwaliteit van het woningbestand verbeterd zijn en moet de jaarlijkse nieuwbouwproductie voldoende zijn om in de woningbehoefte te voorzien.*

#### 1.2 Visie

*Een effectief en efficiënt functionerende sector Huisvesting, die evident bijdraagt aan de sociaaleconomische ontwikkeling van Suriname, de reductie van armoede en de reductie van welzijn beperkende factoren.*

Het beleid voor de sector Huisvesting is erop gericht betaalbare en kwalitatieve huisvesting voor alle huishoudens in Suriname bereikbaar te maken en het in voldoende mate beschikbaar stellen van adequate woningen. De Regering zal de huisvestingssector zodanig herstructureren dat op efficiënte en effectieve wijze en in samenspraak met relevante actoren de woningproductie ter hand wordt genomen en het beheer van de woonomgeving onder toezicht oog van de Overheid wordt overgedragen aan relevante instanties en organisaties.

#### 1.3 Specifieke doelstelling

Als specifieke doelstellingen van het huisvestingsbeleid worden aangemerkt:

1. Het terugdringen van de heersende woningnood en voorziening in duurzame oplossingen middels herstructurering van het huisvestingsbeleid;
2. Het scheppen van voorwaarden en facilitering van huisvestingsinitiatieven van private en niet-gouvernementele actoren en partijen;
3. Het transformeren van de traditionele rol van de Overheid als initiator en implementator van huisvestingsactiviteiten naar facilitator en ondersteuner;
4. Het bevorderen van publiek-private samenwerking en ownership met betrekking tot huisvesting binnen de samenleving;
5. Het bewerkstelligen van een efficiënt en effectief proces van woningbouw en woningverbetering, opdat zo goed mogelijk kan worden voorzien in de behoefte;
6. Het versterken van de bijdrage, die de verschillende actoren zelfstandig en/of in samenwerkingsverbanden en/of partnerschappen kunnen leveren aan de sector Huisvesting;

7. Het leveren van een bijdrage aan armoedebestrijding door een rechtvaardige, doelgerichte en doelmatige verdeling en gebruik van grond en uitvoering van gerelateerde programma's.

Voor de Regering is woningbehoefte meer dan behoefte aan directe woonruimte. Het betekent:

- a. **de invulling van de directe woonomgeving**, d.w.z. *habitat*. Het gaat dus om meer dan de behoefte aan een huis of huisje als onderdak, maar om een woning in een acceptabele woonomgeving – qua opbouw, qua speelmogelijkheden voor kinderen, qua scholen binnen bereik, qua vuilophaal, openbaar vervoer, dienstverlening en zeer zeker ook qua veiligheid. Bij woningbehoefteonderzoek kunnen deze aspecten niet buiten beschouwing blijven;
- b. **de realisering van noodzakelijke infrastructurele voorzieningen**. Daartoe behoort ook de behoefte aan water, licht en wegen en de realisering daarvan.
- c. **de locatie van de huisvesting – waar wil men wonen?** Wat is de behoefte bij verschillende sociaaleconomische en sociaalculturele groepen, met specifieke aandacht voor lage-inkomensgroepen.

Teneinde het beleid te concretiseren zullen de volgende acties worden ondernomen:

1. Het organiseren van systematisch onderzoek ten behoeve van de kwantitatieve en kwalitatieve inzichten in woningnood, woningbehoefte en woningvoorraad;
2. Het toepassen en actualiseren van het ruimtelijk-planologisch kader ten behoeve van planmatige en duurzame woningproductie;
3. Het toepassen en actualiseren van de materiële, sociale, juridische en financiële infrastructuur voor de sector Huisvesting;
4. Het bewerkstelligen van een efficiënt en effectief proces van woningbouw en woningverbetering, opdat zo goed mogelijk kan worden voorzien in de behoefte;
5. Het benoemen en versterken van de bijdrage, die de verschillende actoren kunnen leveren aan de versterking van de sector Huisvesting;
6. Identificatie van betrouwbare partners en partijen, die in staat zijn op transparante wijze huisvestingsoplossingen te initiëren en implementeren, die bereikbaar zijn voor met name de lage- en middeninkomensgroepen in de samenleving.

#### **1.4 Strategische en operationele doelstellingen**

1. Formulering en implementatie van huisvestingsprogramma's ten behoeve van alle doelgroepen;

2. Toegang tot de aangeboden sociaaleconomische mogelijkheden, zodat genoegzaam in de woningbehoefte wordt voorzien en de woningnood wordt gereduceerd;
3. Versoepelen van de financieringsvoorwaarden voor hypotheek;
4. Ordening van de bouwsector en het legaliseren van illegale bouwactiviteiten;
5. Stimuleren van de ontwikkeling van kleine en middelgrote bouw- en installatiebedrijven, alsook woningbouwverenigingen;
6. In het kader van gemeenschapsontwikkeling en de leefbaarheid, zullen ook openbare voorzieningen, zoals scholen, supermarkten, buurt- en sportcentra, politiestations, RGD-politie, parken, etc. gebouwd moeten worden;
7. De creatie van directe arbeidsplaatsen in de bouwsector. Het aantal arbeidsplaatsen zal verder oplopen indien ook rekening wordt gehouden met indirecte arbeidsplaatsen in de volgende sectoren: transport, toelevering, grondontwikkeling, technische handel, etc.;
8. Innovatieve toepassing van de diverse bouwtechnologieën en systemen zullen de woningbouw duurzaam, kwalitatief en betaalbaar verbeteren.

#### **Nationaal, regionaal en lokaal beleid**

Gegeven het landelijke karakter van de huisvestingsopgave, is het noodzakelijk om ook regionaal en lokaal beleid te ontwikkelen. Met betrekking tot huisvesting in onder andere het binnenland, spelen enkele specifieke aspecten een rol. Grote delen zijn afhankelijk van onder andere het eco-toerisme. Het karakter van in tribaal verband levende volken met een eigen leefcultuur en woonwijze vormt daarbij een wezenlijk onderdeel van inkomen uit eco-toerisme. Aanpak van huisvesting in die gebieden bergt enerzijds in zich het risico, dat het tribaal karakter verloren gaat terwijl anderzijds de woon- en leefsituatie verbetering behoeft. Dit is een dualistische situatie, waarop in samenspraak met het binnenlandsgezag en de samenlevingen een goed antwoord gevonden zal worden.

Regionale ontwikkeling is mede bepalend voor huisvesting in onder andere de districten. Er zullen economische stimulansen worden gecreëerd om migratie naar Paramaribo te verminderen. Dat houdt in dat voldoende ontplooiingskansen zullen worden geschapen binnen deze gebieden en het voorzieningenniveau (gezondheidszorg, onderwijs, etc) verbeterd zal worden. Aan de andere kant zal de Regering gerichte acties ondernemen teneinde productieontwikkeling te stimuleren. Huisvesting binnen deze omgevingen zal dus in samenhang met de potentiële ontwikkelingsmogelijkheden plaatsvinden. Hieraan kunnen onder meer gedecentraliseerd bestuur en initiatieven en voorstellen vanuit de basis waaronder de ressortraden een bijdrage leveren.

### **Professionalisering Overheidsdienstverlening**

De Regering is zich ervan bewust dat de dienstverlening vanuit de verschillende Overheidsdiensten binnen de nieuwe structuur een cruciale rol spelen. Met het oog hierop zal binnen de relevante afdelingen van instituties institutionele versterking plaatsvinden, opdat afhandeling van zaken rond huisvesting en woningbouw versimpeld kan geschieden, en dus slagvaardiger maar vooral sneller en efficiënter.

### **Infrastructurele en nutsvoorzieningen**

De ontwikkeling van grootschalige woningbouwprojecten gaat gepaard met investeringen in de aanleg van infrastructuur en nutsvoorzieningen. De Regering is zich ervan bewust dat innovatie-oplossingen en publiek-private partnerschappen werkbaar zijn voor schijnbaar moeilijke vraagstukken. Derhalve zal de Regering stimulerend beleid voeren richting innovatie-oplossingen, in samenwerking met de private sector. De Regering is voornemens voor de garandering van goed drinkwater de Surinaamse Waterleidingmaatschappij in staat te stellen diepte-investeringen te plegen voor uitbreiding en verhoging van efficiëntie. Het vraagstuk van marktconforme prijzen voor drinkwater kan gefaseerd worden aangepakt.

#### *Drinkwatervoorziening*

Door hiaten in de integrale lange termijn aanpak, -coördinatie en -planning van woningbouw in relatie tot drinkwatervoorziening, kan deze voorziening bij nieuwbouw van woningen problematisch worden, mede als gevolg van de afnemende waterkwaliteit.

De Regering is voornemens alternatieven te ontwikkelen bij nieuw aan te leggen woongebieden, zoals de opvang van regenwater en de aanleg van dubbele watercircuits. Dit zijn systemen, waarbij regenwater via een leidingsysteem naar een verwerkingsinstallatie wordt geleid en na zuivering via een schoonwater leidingssysteem terug wordt gepompt in het distributie-systeem. Overtollige neerslag kan dan nuttig worden aangewend, terwijl de dimensionering van het rioolstelsel kleiner en goedkoper kan worden uitgevoerd.

#### *Energievoorziening en aansluitingen*

De Regering zal voor de garandering van betrouwbare energieleveringen maatregelen treffen ter voorkoming van lange wachttijden voor aansluiting op het elektriciteitsnetwerk. De remmende werking op de totstandkoming van betaalbare sociale woningbouw kan dan beperkt worden. De Regering is voornemens het elektriciteitsbedrijf in staat te stellen diepte-investeringen te plegen

voor verhoging van de efficiëntie, terwijl het vraagstuk van marktconforme prijzen gefaseerd zal worden aangepakt.

#### **Urgentie programma**

Om voortgang te maken en de urgente nood op te vangen zal gelijktijdig met het landelijk woningbouwprogramma een tussentijdse aanpak worden gerealiseerd om de groei van het aantal woningzoekenden tussentijds op te vangen. Het gaat in deze om huishoudens, die onder slechte omstandigheden wonen en mogelijk niet op tijd in aanmerking komen voor een goede woonoplossing.

## II.2 STRATEGIEËN

### 2.1 Inleiding

Met de implementatie van dit Huisvestingsplan zullen de navolgende neveneffecten in sociaalmaatschappelijk en economisch opzicht worden bereikt.

*In sociaalmaatschappelijk opzicht:*

- Het normaliseren van de woonsituatie voor gezinnen, waardoor kindermisbruik, huiselijk geweld en criminaliteit kunnen verminderen;
- Het vergroten van de ontplooiingskansen van de gemiddelde Surinamer.

*In economisch opzicht:*

- Een betere spreiding van de bevolking;
- Bevordering van de betaalbaarheid van woningen;
- Stimulering van zelfvoorziening in de woningbehoefte;
- Stimuleren en ontwikkelen van de Surinaamse bouwsector met de daardoor te verwachten toename van arbeidsplaatsen.

### 2.2 Strategieën voor verandering

Gedurende de achterliggende decennia is het accent steeds gelegd op de bevordering van eigen woningbezit. Door de beschikking over financiële middelen (Welvaartsfonds, Ontwikkelingshulp) werd eigen woningbezit niet alleen gepropageerd en gestimuleerd, maar ook mogelijk gemaakt. Woningbezit biedt sociale zekerheden voor een goede oudedagsvoorziening, naast goed renderende beleggingsmogelijkheden en spaarmogelijkheden.

Enkele argumenten die opgevoerd worden zijn over het algemeen de volgende:

- "Het is goed om iets achter te kunnen laten voor je kinderen; "
- "Het geeft een gevoel van veiligheid; "
- "Je hoeft geen huur te betalen en als je een moment geen geld verdient heb je in ieder geval een dak boven je hoofd;"
- "Bij huur betaal je voor een woning, die toch nooit je eigendom wordt."
- "Het is ideaal als om over woningbezit in eigendom te beschikken en het biedt een mate van zelfstandigheid en vertegenwoordigt economische waarde."

Na de succesvolle implementatie van het Huisvestingsplan waarin voor iedere inkomensklasse een passende huisvesting is gevestigd, is de overtuiging dat een situatie zal ontstaan waarin

mensen een uitgebalanceerde visie zullen hebben ten aanzien van woningbezit. Niet een ieder zal eigenaar/bezitter zijn van een liefst vrijstaande woning. Enkele argumenten hiervoor zijn:

- Niet een ieder heeft behoefte aan eigen woningbezit
- Er is een goed gestructureerde woningsector die op maat verschillende woonoplossingen te bieden heeft
- De kosten van eigen woningbezit (aanschaf en instandhouding) zijn relatief hoog
- Mensen met een beperking en kwetsbaren die niet over een vast maar vooral voldoende inkomen beschikken, kwalificeren niet voor woningbezit, uitgezonderd die gevallen waarbij erfenis of schenking daaraan ten grondslag ligt
- Huren of eigendom van een woning blijkt ook een keuze te zijn, die opeenvolgende stadia van het leven markeren. Men heeft in het begin ('starters') de middelen niet om direct een eigen woning te kopen, en huurt. Vaak dient de overweging van eigen woningbezit zich pas aan als men vanwege verschillende redenen in staat is daarin te voorzien. Dat schept diverse opties voor de Regering om de bevolking adequaat te kunnen huisvesten middels een effectief beleid, waarbij rekening gehouden wordt met flexibel woongedrag onder de bevolking.

Er zullen echter altijd personen of huishoudens zijn, die ondanks welke ingreep dan ook niet in staat zullen zijn een woning te bezitten, beheren en onderhouden. Ook voor die groep moet er een oplossing komen. De Regering zal het te voeren huisvestingsbeleid tevens richten op het bevorderen van de betaalbaarheid van wonen ter verbetering van de woonsituatie. Met name zal het beleid erop gericht zijn deze groep impulsen te geven, zodat deze naar een acceptabel minimum niveau kan worden gebracht. Hiertoe zal het instrument van huursubsidie worden bestudeerd, waardoor ook deze groep toegang kan krijgen tot verbetering van de woonsituatie.

### **2.3 Ambities, kwantitatief en kwalitatief**

Eind juli 2011 is een aanvang gemaakt met de uitvoering van het landelijk woningbouwprogramma van de Overheid, welk deel uitmaakt van het fysieke spoor van het beleid. Bij het uitstippelen van de voorziening in woningen zal mede rekening worden gehouden met beleidsdoeleinden, die gericht zijn op een aanzienlijke toeneming van een middenklasse levensstandaard voor de gemeenschap, waarbij met name gedacht kan worden aan groeiwoningen.

### **2.4 Draagvlak**

De Regering zal binnen de diverse geledingen en groeperingen draagvlak zoeken om een gezamenlijke aanpak van het huisvestingsvraagstuk ingang te doen vinden. Hiertoe zal de

Regering in publiek-privaat partnerschap met partijen samenwerken en een faciliterende en ondersteunende rol innemen. Presentatie van dit Nationaal Huisvestingsplan is daarbij één van de stappen.

## **II.3 BESTUUR, ORGANISATIE & MANAGEMENT VAN DE SECTOR**

### **3.1 Het beleidskader**

Het langetermijndoel van een nationaal huisvestingsbeleid is in zijn algemeenheid gericht op het vergroten van de keuzemogelijkheden qua huisvestingsbehoeften van de samenleving en de bereikbaarheid voor woningzoekenden te vergemakkelijken, zodat zelfstandigheid wordt bevorderd.

De verplichting tot het leveren van openbare diensten berust bij de Overheid. In vele landen omvatten openbare diensten tevens sociale huisvesting. Sociale huisvesting is meer dan alleen volkshuisvesting. Het concept heeft betrekking op alle vormen van huisvesting. De publiek-private samenwerking tussen de publieke en private sector, NGO's en CBO's zal worden geïnstitutionaliseerd, waarbij gemeenschappelijke belangen, het delen van risico's en wederzijds voordeel van essentieel belang zijn.

De middels publiek-private samenwerking geïnitieerde projecten in de sociale huisvesting moeten ontwerp en bouw van sociale woningen, maar ook renovatie bevorderen en bijdragen aan toename van het woningenbestand. De faciliterende en ondersteunende rol van de Overheid in de geherstructureerde huisvestingssector past binnen het concept van enablement (gelegenheid bieden en toestaan), waarbij andere actoren, zoals de particuliere sector, niet-gouvernementele organisaties en maatschappelijke groepen zullen worden gestimuleerd en ingeschakeld om hun rol en bijdrage te leveren in de voorziening van adequaat en bereikbaar onderdak voor iedereen.

De Overheid stelt het beleid, de kaders en regels waar binnen actoren mogen opereren vast en ziet erop toe dat partijen afspraken naleven. De Overheid zal een gunstig klimaat creëren door te zorgen voor voldoende aanbod van gronden, het coördineren van de levering van infrastructuur en diensten en een gezond financieel beleid voeren, waardoor particuliere investeringen worden aangemoedigd. Liberalisering van de normen zal plaatsvinden om het gebruik van een verscheidenheid aan bouwmaterialen mogelijk te maken en kleine ondernemingen binnen de sector te stimuleren.

### **3.2 Bestuurlijke aspecten**

Voor een goede coördinatie en afstemming binnen het administratief bestuurlijk apparaat zullen in de eerste plaats binnen de HAS de relevante ministeries vertegenwoordigd zijn, dan wel in werkgroepen van de HAS zijn opgenomen. In deze gaat het om de volgende beleidsgebieden (Tabel 9):

Tabel 9: Beleidsgebieden

| MijnStreeke                                  | Beleidsgebied                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Natuurlijke Hulpbronnen                      | Energie en drinkwatervoorziening                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Openbare Werken                              | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Primaire civiele infrastructuur</li> <li>2. Verkaveling en inrichting bouwlocaties</li> <li>3. Bouwvergunningen en bouw volkswoningen</li> <li>4. Planologie (structuur en bestemmingsplannen)</li> <li>5. Vuilophaal en verwerking</li> <li>6. Aanleg en onderhoud parken en plantsoenen</li> </ol> |
| Ruimtelijke Ordening Grond en Bosbeheer      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gronduitgifte</li> <li>2. Ruimtelijke Ordening</li> <li>3. Geodesie</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                       |
| Regionale Ontwikkeling                       | Openbare voorzieningen (behalve Paramaribo)                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Transport Communicatie en Toerisme           | Openbaar vervoer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Sociale Zaken en Volkshuisvesting            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bevordering huisvesting</li> <li>2. Toewijzing Huisvestingsondersteuning</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                  |
| Onderwijs                                    | Jeugd en educatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Justitie en Politie                          | Veiligheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Financiën                                    | Bevordering financiering plannen, programma's en ontwikkelingsprojecten                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Volksgesondheid                              | Woon- en leefmilieu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Arbeid Technologische Ontwikkeling en Milieu | Werkgelegenheidstimulatie, vaktraining                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Sport en Jeugdzaken                          | Jeugd, sport en recreatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Handel en Industrie                          | Industrie en vergunningenbeleid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

### 3.3 Wetgeving

De nieuwe rol van de Overheid binnen het huisvestingsgebeuren zal bestaan uit het scheppen van voorwaarden en het faciliteren van huisvestingsinitiatieven. De Overheid zal daarbij niet meer actief zelf woningen bouwen en toewijzen. Om de nieuwe rol van de Overheid te legitimeren, zullen bij De Nationale Assemblée de noodzakelijke wetten en voorstellen voor wetswijziging op het gebied van de huisvesting worden ingediend.

Allereerst zal een gedegen wettelijk kader worden geformuleerd met betrekking tot de uitgifte van grond voor bewoning en bebouwing. Deze wetgeving zal rekening moeten houden met de bestemmingsplannen voor Suriname. De bestemming van grond zal voor wat betreft het grondgebruik, afgeleid worden van de natuurlijke eigenschappen van de bodem en/of ondergrond. Deze eigenschappen zijn van belang voor de vaststelling van de geschiktheid van de grond voor een specifieke bestemming. Op basis van de bestemming zal aangegeven worden wat het grondgebruik moet zijn en zal dien overeenkomstig reservering voor de betreffende

gebruiksfunctie plaatsvinden. Dit is terug te vinden in de bestaande Planwet. Hierdoor komt een geordende ruimtelijke grondslag tot stand, welke als uitgangspunt dient voor het ruimtelijk planologisch kader en het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Ten tweede zal wetgeving worden ingevoerd voor het uitvoeren van woningbouwprojecten door particuliere ontwikkelaars, verkavelaars en woningbouwcorporaties.

Ook komen er regelingen ten aanzien van het beheer van (volks)woningen, in het bijzonder het onderhoud en het bijhouden van een systeem van aflossingen van diverse aard. Voor het beheer van woningen, buurtfuncties en leefomgeving zal regelgeving worden ontwikkeld. Voorbeelden zijn diverse criteria en de beschikbaarheid van systemen voor registratie ten behoeve van controle. Concreet kan het betreffen regelgeving voor het vaststellen van criteria voor buurtontwikkeling en buurtdiensten.

Om dit te bereiken is nieuwe wet- en regelgeving nodig, maar ook zullen verschillende bestaande regelingen worden aangepast. Verder zijn ook naleving en handhaving van groot belang.

Nieuwe wetgeving voor de volgende subsectoren en/of deelgebieden zal geconcipteerd en aangeboden worden aan De Nationale Assemblee.

#### *Ruimtelijke ordening*

Deze wetgeving betreft actualisering van de Stedebouwkundige wet en de Planwet, alsook de koppeling van gronduitgifte aan structuur- en bestemmingsplannen binnen het nationaal, regionaal en lokaal beleid onder andere naar aanleiding van decentralisatie van bestuur.

#### *Verkoop domeingrond*

De conceptwet over verkoop van domeingrond zal in dit kader op korte termijn worden aangescherpt.

#### *Kaderwet Huisvesting*

De Kaderwet Huisvesting heeft als doel het kader te scheppen voor wet- en regelgeving voor de sector Huisvesting in het algemeen, de gedragsregels, criteria en procedures voor toelaten van en voor de toegelaten huisvestingsorganisaties, instituties e.d.

#### *Appartementsrecht*

Om meer woonopties mogelijk te maken zal wetgeving worden ontwikkeld inzake de splitsing van grond en woningen binnen een gebouw. Ook de huur en het beheer van flats en aaneengeschakelde woningen of appartementen zal beter door wetgeving worden geordend.

### *Woningwet*

Het doel van de Woningwet is upgradering, modernisering en uitbreiding van de Bouwwet en het Bouwbesluit.

### *Instelling bij wet van de Huisvestingsautoriteit (HAS)*

Het doel van de HAS is het zorgdragen voor een efficiënt en effectief opererende sector waarin naar alle inkomensgroepen toe passende huisvestingsoplossingen worden aangedragen.

### *Kerntaken:*

De HAS is de instantie die verantwoordelijk is voor de adequate uitvoering van het huisvestingsbeleid van de overheid door regelgeving, monitoring en evaluatie van de in de sector opererende actoren. Dit komt tot uiting door:

- Het monitoren en evalueren van het in uitvoering zijnde Huisvestingsplan;
- Monitoren van de uitvoering van de woningbouwprogramma's;
- Registratie van relevante actoren;
- Controle op de naleving van wet- en regelgeving inzake volkshuisvesting;
- Het ondersteunen en adviseren inzake de beleidsontwikkeling van de volkshuisvesting.

Taken, bevoegdheden en af te bakenen handelingsvrijheid zullen bij wet nader worden vastgesteld en geregeld.

### *De rol van de private sector*

De Regering zal in het kader het voorgenomen huisvestingsbeleid voorwaarden scheppen en regels geven aan specifieke private organisaties zodat zij in de uitvoering een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van de doelen van het huisvestingsbeleid. Daarbij zijn transparantie en voorspelbaarheid van beleid en handelen zowel van de overheid als van de genoemde private partijen van cruciaal belang. Het gaat in deze om partijen als woningbouwcorporaties projectontwikkelaars, aannemers, institutionele beleggers, financiële instellingen, NGO's en CBO's.

### *Wet en regelgeving Woningbouwcorporaties*

Hierbij zal onder meer worden aangegeven aan welke voorwaarden woningbouwcorporaties moeten voldoen, alsook rechtspositie, taken en bevoegdheden, verantwoordingsplicht, sancties e.d.

Deze corporaties kunnen ook eerder door de Overheid gebouwde woningen beheren, onder nog nader overeen te komen voorwaarden. De woningcorporaties mogen uitsluitend actief zijn op het gebied van huisvesting. Dat houdt onder meer in dat zij woningen (laten) bouwen of aankopen

en vervolgens deze beheren, verhuren of verkopen. Ook het buurt- en wijkbeheer vallen onder deze organisaties. De woningcorporaties mogen voor alle doelgroepen in huisvesting voorzien.

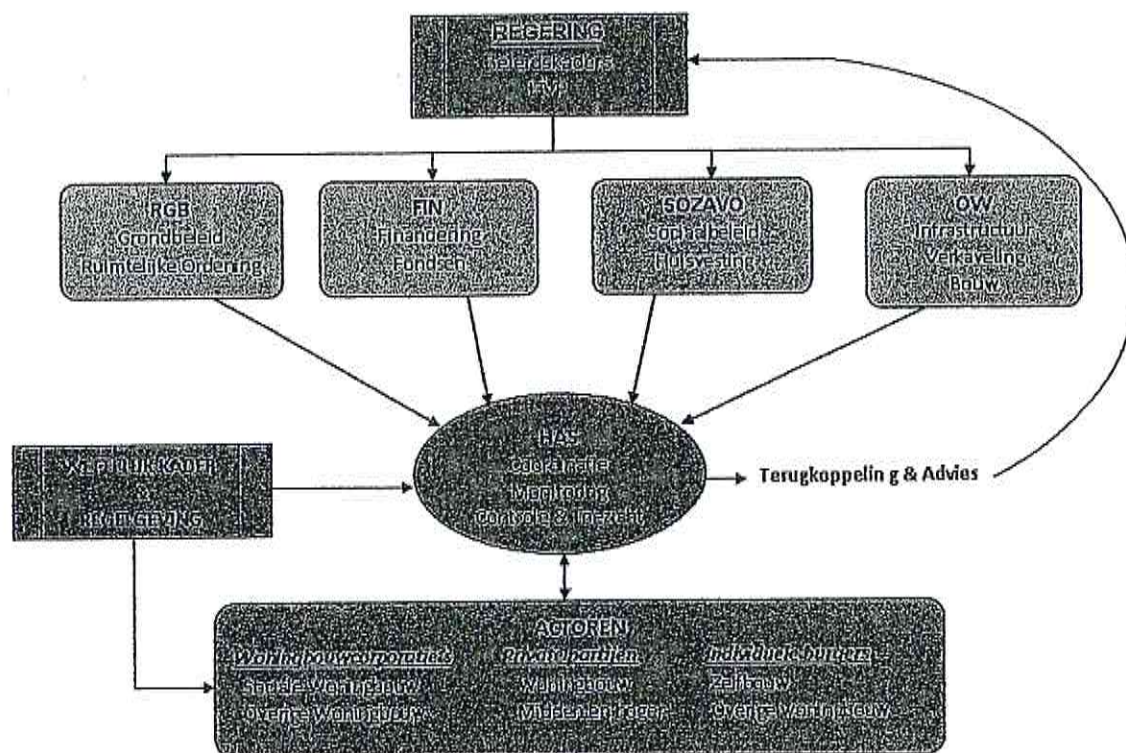
Om de doelstelling concreet vorm en inhoud te geven zullen woningbouwcorporaties zich richten op de volgende primaire beleidsaspecten:

- het verwerven en ontwikkelen van geschikte en bestemde terreinen/grond tot woonklare leefomgeving;
- het aantrekken van financiering en beheren van fondsen;
- het bouwen, beheren, verhuren en verkopen van betaalbare woonruimte;
- het beheren en exploiteren van de ontwikkelde woonwijken en daarin aanwezige voorzieningen.

In het belang van het voorgaande zal door de HAS worden geëist dat zij aantoonbaar en verantwoord financieel en administratief beheer voeren en hun doelstellingen uitdragen. De Regering zal woningbouwcorporaties waar nodig ondersteunen in hun activiteiten in de sociale woningbouw.

De relatie tussen de verschillende entiteiten en actoren is in figuur 2 schematisch weergegeven

**Figuur 2: Relatie instituten en actoren huisvestingsbeleid**



## **II.4 FINANCIËLE ASPECTEN**

### **4.1 Algemeen**

Een belangrijke factor voor succesvolle implementatie van Huisvestingsplannen en daarvan afgeleide woningbouwprogramma's en projecten is financiering. Het voorprogramma Huisvesting is van overheidswege gefinancierd.

De opgave bij het realiseren van het huisvestingsprogramma is om op inventieve en creatieve wijze huisvesting voor alle doelgroepen betaalbaar te houden en de noodzakelijke financieringsmodaliteiten te realiseren

### **4.2 Financieringsmodaliteiten**

Wereldwijd is gebleken dat het huisvestingsprobleem voornamelijk te maken heeft met de toegang tot financiële middelen. Door UN-Habitat worden onder meer fondsen ter beschikking gesteld voor de sociale woningbouw in lidlanden. De Regering zal blijven zoeken naar gunstige financieringsmodellen voor de huisvestingssector. Daarbij zal ook worden nagegaan in hoeverre financieringsmodellen die in andere landen succesvol zijn, in Suriname toepasbaar zijn.

#### **4.2.1 Financieringsmogelijkheden**

##### *4.2.1.1 De huidige financieringsopties*

Lokale financieringsmogelijkheden vormen mede vanwege de nog immer te hoge rentepercentages een drempel in het kader van huisvestingsmogelijkheden. Dit ondanks de financieringsmogelijkheden via het LISP en de 7% kasreserve-regeling die gevoed wordt vanuit het kasreservefonds van de particuliere banken, dat wordt beheerd door de Centrale Bank van Suriname. Het LISP en de 7% regeling richten zich voornamelijk op "home ownership" van het individu. Dit heeft tot gevolg dat particuliere projectontwikkelaars niet in aanmerking kunnen komen en het dus moeten doen met leningen tegen commerciële rentetarieven. Het is voor de hand liggend dat deze dan weer worden doorberekend in het uiteindelijke product plus winstmarge. De individuele burger die wel in aanmerking komt kan in de praktijk de regeling vaak niet benutten vanwege de voorwaarden die worden gesteld of diverse andere omstandigheden.

De financieringsprogramma's voor de lage en de lager middeninkomensgroepen zijn redelijk succesvol en worden gecontinueerd.

**Reeds in het voorprogramma huisvesting is de mogelijkheid geschapen om via het instituut van de Hypotheekbank c.q. hypotheekinstelling voor 100% financiering in aanmerking te komen**

tegen een rente van 5%. Naast de genoemde modellen zullen nieuwe financieringsmogelijkheden voor de burgers worden ontwikkeld zodat de meeste inkomensgroepen in het bezit kunnen komen van een woning.

#### **Het Low Income Shelter Programma (LISP)**

Het Low Income Shelter Programma I (LISP I) is een woningbouwprogramma geweest, waarbij lage inkomensgroepen met een perceel of woning in aanmerking konden komen voor een subsidie voor de bouw, renovatie of uitbreiding van hun woning.

Het LISP I had de volgende doelstellingen:

- De huisvestingsomstandigheden van de laagste inkomensgroepen van Suriname verbeteren;
- Een bijdrage leveren aan de armoedebestrijding in Suriname door aan behoeftigen in de laagste inkomensklasse, ter verbetering van hun eigen woonsituatie, huisvestingssubsidies ter beschikking te stellen.

Met het LISP I werd beoogd, dat woningzoekenden behorende tot de ondergrens van de lage inkomensklasse gestimuleerd werden zelf zorg te dragen voor de verbetering van hun eigen woonsituatie. Dit programma heeft zich gericht op woningbehoeftigen, die over een netto huishoudinkomen beschikken tot maximaal SRD 1.070,00 per maand. Deze doelgroep kon dan, naast eigen inbreng en mogelijke lening, een financiële ondersteuning (subsidie) krijgen voor de bouw, reparatie of uitbreiding van een eigen woning op een perceel, dat op eigen naam staat.

Het tweede "Low Income Shelter Program" (LISP-II) is een vijfjarenprogramma, in het leven geroepen om de Regering te ondersteunen in haar inspanningen om de leefomstandigheden van minder draagkrachtige huishoudens (de zogenoemde "low income households") te verbeteren. Het Programma wordt van september 2010 tot en met augustus 2015 uitgevoerd en wordt gefinancierd met een lening van US\$ 15 miljoen, verleend door de Inter-Amerikaanse Ontwikkelingsbank (IDB) en US\$ 314.000 als counterpart-bijdrage van de Regering.

#### **4.2.1.2 De kasreserve als financieringsbron voor de 7% hypotheek**

Door middel van de kasreservepolitiek werd beoogd de geldhoeveelheid af te romen en daardoor de waarde van de munt te verhogen. Vanaf februari 2004 is de banken de mogelijkheid geboden om maximaal 20% van deze kasreserve aan te wenden voor woninghypotheek. Hiermee werd beoogd de particuliere woningbouw tegen betaalbare rente en met eigen Surinaamse valuta weer binnen het bereik van de midden inkomensgroepen te brengen en bezitsvorming te stimuleren uit eigen besparingen. Tevens kunnen hiermee "werkeloze" middelen van de

kasreserve een productieve aanwending krijgen, met als resultaat doorwerking (via spin-off effecten) naar andere sectoren van de economie en de creatie van werkgelegenheid. De 7% hypotheekregeling is bedoeld voor middeninkomens.

#### *4.2.1.3 Financiering door middel van een hypotheeklening via de bankinstellingen*

Om in aanmerking te kunnen komen voor een hypotheeklening dient de aanvrager een vast en toereikend inkomen te genieten en tenminste de leeftijd van 21 jaar te hebben bereikt. De lening dient te zijn afgelost voordat de leeftijd van 60 jaar is bereikt. De rente wordt bepaald op basis van de marktsituatie bij aanvang van de lening tot nader order geldt een vast rentetarief. Voor de berekening van de rente wordt de annuïteitenmethode toegepast. De maandelijkse aflossingen zijn afhankelijk van de looptijd van de lening, de leensom en de rente.

#### *4.2.1.4 Financiering via NGO's*

Het LMISP is een woningbouwfinancieringsprogramma met een jaarlijkse rente van 6% voor gezinnen met een gezamenlijk bruto-inkomen tussen SRD. 1.200,00 en SRD. 2.400,00 die een woning willen bouwen of willen renoveren. Het "Low Middle Income Shelter Programma (LMISP)" heeft de volgende doelstellingen:

1. Een bijdrage te leveren aan de armoedebestrijding in Suriname door aan belangstellenden in de ondergrens van de middeninkomensklasse, ter verbetering van hun eigen woonsituatie alsook rechtspersonen die de doelgroep vertegenwoordigen, leningen en/of garanties ter beschikking te stellen;
2. Het stimuleren van de eigen initiatieven van natuurlijke en rechtspersonen.

#### **Doelen**

1. Het uitvoeren en/of beheren van een effectief systeem van leningen en eigen bijdragen voor de verbetering van de woonomstandigheden van lage- en middeninkomens huishoudens;
2. Het op een efficiënte wijze coördineren van de inspanningen van de LMISP partners;
3. Het ondersteunen van financiële instellingen in het optimaliseren van de kredietleningen voor het verbeteren van de woonomstandigheden van de lage -en middeninkomens huishoudens;
4. Kleine aannemers de mogelijkheid bieden hun vaardigheden te verbeteren en zich te ontwikkelen tot stabiele bedrijven met nagenoeg constante werkopdrachten;
5. Het ondersteunen van de oprichting van een sterk sociale huisvestingsnetwerk binnen de maatschappij, als counterpart voor de Overheid;

6. Bij te dragen aan een efficiënter, rechtvaardig en transparant grond- en huisvestingsallocatiebeleid.

De Stichting LISP is door het Ministerie van Sociale Zaken en Volkshuisvesting uitgekozen als werkarm om het LMISP uit te voeren. Deze keuze is gemotiveerd vanuit het succes waarmee het LISP 1 door de stichting is uitgevoerd. Zodoende wil de Regering in versneld tempo haar beleid op dit punt ten uitvoer brengen.

### **4.3 Alternatieve Financieringmodaliteiten voor de huisvestingssector**

De Regering heeft in studie om, in samenspraak met relevante actoren, andere opties nader te bestuderen. Hieronder vallen de mobilisatie en aanwending van besparingen, pensioenfondsen en institutionele beleggersreserveringen uit de opbrengsten van winstgevende staatsbedrijven of de mijnbouwsector. Ook combinaties van eerder beschreven financieringsmodaliteiten zullen worden onderzocht. Tenslotte zijn er nog de bijdragen en inbreng van marktpartijen en woningbouwcorporaties binnen het geherstructureerd huisvestingsspectrum.

### **4.4 Fondsen en garantiestellingen**

#### **4.4.1 Nationaal Woningbouw Fonds**

De institutionalisering van een Nationaal Woningbouwfonds binnen het kader van de nieuwe opzet van het huisvestingsgebeuren in Suriname zal nader worden uitgewerkt. Dit fonds zal bij wet worden ingesteld en het beheer van het fonds, via de financiële sector, zal daarin worden geregeld.

Via het Nationaal Woningbouwfonds kunnen de woningbouwcorporaties en burgers tegen gunstige rentetarieven geld lenen voor de huisvesting. De corporaties bouwen tegen zo laag mogelijke kosten sociale woningen en maatschappelijk vastgoed waaronder verblijven voor kinderopvang en gezondheidscentra.

Door het "revolving funds" principe zal het woningbouwfonds in staat zijn de trage geldstroom te compenseren, welke ontstaat door onder andere de lage aflossingsbedragen. Enkele uitgangspunten zijn:

- Het fonds moet een revolverend karakter hebben;
- Het fonds financiert (of stelt zich garant voor) collectieve nieuwbouwprojecten en rehabilitatie van oude wijken;

- Een toezichthouder en uitvoerend orgaan wordt ingesteld (CBvS);
- Het rente percentage bij deze leningen bedraagt minder dan dat van commerciële leningen;
- Een nader vast te stellen maximaal leenbedrag.
- Het helpen oplossen van de huisvestingsproblematiek;
- Het bevorderen van de samenwerking tussen de diverse actoren;
- Een bijdrage leveren aan de constructiesector;
- Helpen invoeren van kwalitatieve en kwantitatieve normen voor de woningbouwsector

#### **4.4.2 Nationaal Garantiefonds Huisvesting Suriname**

Door de NGO's actief op het gebied van huisvesting is gedurende verschillende gelegenheden aangegeven en benadrukt dat ter ondersteuning van financiering vanuit de lokale financiële sector, het aan te bevelen is een Nationaal Garantiefonds voor de huisvestingssector in te stellen. Het garantiefonds dient vooral voor het mogelijk maken van hypotheekleningen voor specifieke doelgroepen. Door extra zekerheden aan financierders te garanderen kan het risicoprofiel, welke geldverschaffers van leningen hanteren, naar beneden worden bijgesteld en kan de toegang tot krediet versoepeld worden. Vooral voor burgers die niet bij de bank terecht kunnen maar wel inkomen hebben. Deze optie wordt door de Regering serieus bekeken.

Instelling van het fonds dient tevens als extra dekking (garantie) voor de hypotheek van het lagere marktsegment (onder andere de 5% regeling), waardoor het "risicoprofiel" verbetert en banken bereid worden gevonden om ook deze groep met (micro)kredieten op maat te faciliteren. Het fonds zal onder toezicht of beheer van de Centrale Bank van Suriname worden geplaatst.

Wanneer de debiteur, vanwege specifieke door de fondsbeheerder geformuleerde omstandigheden, niet meer in staat is de lening te betalen, wordt de financierder c.q. woningcorporatie, door het fonds betaald. Dit ontslaat de debiteur niet van zelfsprekend van de verplichting tot het alsnog afbetalen van de hypotheeklening aan het fonds.

## 4.8 Nationale Investerings in de huisvestingsector 2012-2017

### 4.8.1 Investeringsopgave

De totale investeringen van alle actoren in de huisvestingsector, op basis van de productie van 18.000 woningen, worden indicatief geraamd op ca. SRD 3.125.118.164,00. Hierin zijn zowel de kosten van ontwikkeling (bouwrijp maken, aanleg civiele en nutsinfrastructuur) van woningbouwlocaties begrepen, alsook de bouwkosten van de woningen. Grond kan door de overheid woonrijp (bouwrijp incl. bovengenoemde infrastructuur) ter beschikking worden gesteld.

Tabel 10: Financieringsbehoefte Woningbouw Programma Suriname (18.000 woningen)

| Maximale perceel opp.                   | 500 m2        | ALLE BEDRAGEN IN SRDI |                  |                  |
|-----------------------------------------|---------------|-----------------------|------------------|------------------|
| Aantal percelen                         | 18.000        |                       |                  |                  |
| Netto perceel opp. 50%                  | 9.000.000 m2  |                       |                  |                  |
| Infrastructuur op perceel opp. 40%      | 6.000.000 m2  |                       |                  |                  |
| Bereikbaar gebied opp.                  | 15.000.000 m2 |                       |                  |                  |
| Bouwrijp (SRDI)                         | 1.256         |                       |                  |                  |
| Woning opp. Per perceel opp. m2         | 50            | 70                    | 85               | Totaal           |
| Bouwkosten bouwrijp                     | 75.375        | 87.938                | 106.781          |                  |
| Infrastructuur                          | 26.381        | 30.778                | 37.373           |                  |
| Nutsvoorziening                         | 13.191        | 15.389                | 18.687           |                  |
| Totaal op 15 (woningrijp voorzieningen) | 114.947       | 134.105               | 162.841          |                  |
| Totaal woningen                         | 2.250         | 4.500                 | 10.250           | 18.000           |
| Bouwkosten                              | 169.593.750   | 395.718.750           | 1.201.289.063    | 1.766.601.562,50 |
| Infrastructuur                          | 59.357.813    | 138.501.563           | 420.451.172      | 618.310.546,88   |
| Nutsvoorziening                         | 29.678.906    | 69.250.781            | 210.225.586      | 309.155.273,44   |
| Totaal kosten                           | 258.630.469   | 603.471.094           | 1.831.965.821    | 2.699.067.382,81 |
| Erwachten op de bouwrijp kosten         | 5.172.609     | 12.069.422            | 36.639.316       | 53.881.347,66    |
| Overstijde                              | 7.758.914     | 18.104.133            | 54.958.975       | 80.822.021,48    |
| Subtotaal                               | 271.561.992   | 633.644.649           | 1.923.564.111    | 2.833.770.751,95 |
| Assurantie                              | 1.293.152     | 3.017.355             | 9.159.829        | 13.470.336,91    |
| Onvoorzien                              | 27.156.199    | 63.364.465            | 192.356.411      | 282.877.075,20   |
| Generaal totaal                         | 300.011.343,5 | 700.026.469,5         | 2.125.080.351,56 | 3.125.118.164,06 |

### 4.8.2 Financiering

Ter financiering van het opzetten van o.a. instituten en fondsen ter accommodatie van de huisvestingsector zullen jaarlijks middelen op de staatsbegroting worden opgebracht. Financiering zal gespreid en gefaseerd geschieden gedurende het transformatie- en ontwikkelingsproces in het kader van herstructurering van de huisvestingssector om de druk op de beschikbare en/of te reserveren middelen overzichtelijk en beheersbaar te maken. De

financiering omvat de organisatie en opzet ten behoeve van herstructurering van de sector en de overheidsbijdrage aan het nationaal woningbouwfonds.

De operationele kosten van de HAS zullen door de overheid en de private sector worden gedragen. Dit zal in de relevante regelgeving worden vastgelegd.

## **II.5 ACTIEPLAN**

Het actieplan omvat in hoofdlijnen:

- Aanneame huisvestingsplan 2012 -2017 (tweede helft 2012)
- De Wet- en regelgeving betreffende HAS, Huisvesting, instelling fondsen, Instelling woningcorporaties (eerste kwartaal 2013)
- Instelling en operationalisering Huisvestingsautoriteit (eerste kwartaal 2013)
- De regering zal Conform Artikel 6 van de Planwet de nagestreefde ruimtelijke ordening voor de huisvesting per regio in kaart brengen. Dit zal gefaseerd geschieden op basis van de geplande Ecologische en Economische Zonering (EEZ) dat in voorbereiding is bij het planbureau en het huisvestingsplan. (start 2013)
- De Regering zal de Planwet in zijn volle werkingssfeer operationaliseren door de in deze Wet genoemde instituten te implementeren en de wet te actualiseren.
- De Stichting Volkshuisvesting Suriname zal verzelfstandigd worden om samen met andere woningbouwcorporaties als zelfstandige woningcorporatie onder gelijke condities woningbouwprojecten tot stand te kunnen brengen.
- Verdere uitvoering voorprogramma en urgentieprogramma

De hoofdlijnen van het actieplan zijn weergegeven in figuur 3 op de volgende pagina's

Figuur 3: Hoofdpijnen Actieplan

| CONCEPT                                | TAAKACHTER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | TIDRAK                          | VERANTWOORDELIJK                                                        | RESULTAAT/DOELPUNT              |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <u>1. Huisvestingsplan</u>             | Aanname en vaststelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Eind 2012                       | DNA                                                                     | Vastgesteld<br>Huisvestingsplan |
| <u>2. Wettelijk kader</u>              | Aanname van verschillende wetten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaderwet Huisvesting</li> <li>• wet HAS</li> <li>• wet woningbouwcorporaties</li> <li>• wet ruimtelijke ordening</li> <li>• woningwet</li> <li>• appartementen</li> <li>• actualisering planwet</li> <li>• actualisering</li> <li>• huurbeschermingswet</li> </ul> | 2013                            | Min Jus Pol<br>Min ROGB<br>Min OW<br>Min Sozavo<br>Min Financien<br>DNA | Wetten                          |
| <u>3. Huisvestingsautoriteit (HAS)</u> | Instelling en operationalisering                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1 <sup>o</sup> kwartaal<br>2013 | Min Jus Pol<br>Min ROGB<br>Min Sozavo<br>Min Financien<br>Min OW<br>DNA | HAS operationeel                |
| <u>4. Fondsen</u>                      | Instelling en Operationalisering Nationaal Woningbouwfonds en de instelling van een Nationaal Garantiefonds                                                                                                                                                                                                                                  | 2013 - 2014                     | Min Jus Pol<br>Min ROGB<br>Min Financien<br>Min OW<br>CBvS<br>DNA       | Fondsen operationeel            |
| <u>5. Hypotheekbank/instellingen</u>   | Instelling en Operationalisering                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2013                            |                                                                         | Hypotheekbank operationeel      |

Huisvestingsplan 2012-2017

|                                                         |                                                                 |                         |                                                            |                                       |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <u>6. Woningcorporaties</u>                             | Toelating en erkenning<br>(certificering) Woningbouwcorporaties | 2013-2014               | Min Jus Pol<br>Min ROGB<br>Min Financien<br>Min OW<br>CBvS | Woningbouwcorporaties<br>operationeel |
| <u>7. Stichting Volkshuisvesting<br/>Suriname (SVS)</u> | Verzelfstandiging                                               | 2013                    | Min Sozavo / SVS<br>Min Financien                          | SVS verzelfstandigd                   |
| <u>8. Woningbouw</u>                                    | Voortzetting woningbouwprogramma<br>Start urgentie programma    | 2013-2015<br>Medio 2013 | Min Financien<br>Min ROGB<br>Min Sozavo                    | 2000-3000 woningen                    |

## **BIJLAGEN**

- **Bijlage 1 Definities en begrippen**
- **Bijlage 2 Geraadpleegde documentatie**
- **Bijlage 3 Lijst van tabellen en figuren**

## **BIJLAGE 1 DEFINITIES EN BEGRIPPEN**

Er zijn vele begrippen gangbaar, die vaker worden gebruikt in het kader van huisvesting en woningbouw. Hierna zullen ter algemene oriëntatie limitatief enkele kernbegrippen aan de orde komen.

- *Huisvesting*

Huisvesting is de algemene term, die gebruikt wordt voor het in voldoende mate doen voorzien van onderkomens, waarin men tijdelijk dan/wel permanent leeft, slaapt, werkt of ontspant en de daarmee gepaard gaande inrichting en voorzieningen binnen de directe omgeving ter bevordering van een goed woon- , werk- en leefmilieu.

- *Huisvestingsbeleid*

Huisvestingsbeleid is het beleid van de Overheid gericht op het in voldoende mate doen voorzien van voldoende, geschikte en goede woonruimte voor de verschillende bevolkingscategorieën en de daarmee verband houdende inrichting van de directe woonomgeving ter bevordering van een goed woon- en leefmilieu.

- *Woningbouw*

Woningbouw is het bouwen of doen bouwen van woningen en/of woonruimten, ter voorziening in de woningbehoefte van verschillende bevolkingscategorieën binnen de samenleving als onderdeel van het huisvestingsbeleid.

- *Sociale woningbouw*

Sociale woningbouw is het bouwen of doen bouwen van woningen en/of woonruimte bestemd voor mensen met een inkomen, welk ontoereikend is om zelfstandig in de eigen woningbehoefte te kunnen voorzien

- *Woningnood en woningbehoefte*

Begrippen als woningnood en woningbehoefte worden vaak door elkaar gebruikt. Onderstaand een nadere toelichting.

- *Woningnood*

Een alom gebruikte term om het tekort aan woningen aan te duiden is woningnood. Er is sprake van woningnood wanneer de woonomstandigheden dermate slecht zijn, dat deze als onacceptabel kunnen worden aangemerkt. Het gaat daarbij niet alleen om onder andere de slechte staat van de woning, of het gebrek aan basisvoorzieningen, zoals drinkwater en elektriciteit of een slechte woonomgeving, maar ook om de beschikbaarheid van voldoende vloeroppervlakte per inwoner of het geheel ontbreken van een woning. Als gevolg van één of meerdere van deze problemen ontstaat een dringende behoefte aan een beter onderkomen. Woningnood is daarmee een onderdeel van woningbehoefte.

- *Woningbehoefte*

Woningbehoefte heeft te maken met het aantal woningbehoevende huishoudens. Als er meer huishoudens komen, zijn er meer woningen nodig. Het aantal huishoudens heeft vooral te maken met structurele demografische ontwikkelingen. Er is eveneens sprake van woningbehoefte wanneer personen, die redelijk wonen, hun woonsituatie willen verbeteren hetzij door de huidige woning te verbeteren, te verhuizen naar een betere woning of zelfstandig willen gaan wonen (bijvoorbeeld het ouderlijk huis verlaten).

- *Woningvraag*

Er is een relatie tussen woningbehoefte en woningvraag, maar die is niet zonder meer vast te stellen. Woningvraag heeft te maken met de vraag naar woningen op de woningmarkt op een gegeven moment op een gegeven locatie. Het mechanisme van vraag en aanbod komt daarbij tevens aan de orde. Als er een tekort is aan woningen bijvoorbeeld doordat er gedurende langere tijd weinig is gebouwd of als de beschikbaarheid achterloopt op de toename van het aantal woningzoekende huishoudens, stijgen de prijzen. Bij een dalend aantal huishoudens of een vergroting van het aanbod dalen de prijzen. De Overheid kan middels beleid het aanbod beïnvloeden en daarmee de beschikbaarheid bevorderen. Behoudens externe economische factoren, zal zulks ertoe leiden dat woningen betaalbaarder worden.

- *Potentiële woningvraag, effectieve woningvraag en urgente woningvraag*

De *potentiële woningvraag* omvat het totaal aantal woningen of de totale woonruimte, waar vraag naar is bij gebrek of tekort aan woningaanbod.

De *effectieve woningvraag* ontstaat vanuit de potentiële woningbehoefte wanneer er woningaanbod plaatsvindt. Bij woningaanbod gaat de potentiële woningvraag over in de effectieve woningvraag.

Er is sprake van een *urgente woningvraag* wanneer er vanwege aanhoudend gebrek aan een onderkomen - al dan niet tijdelijk - dringend behoefte is aan woonruimte of woning. Dit kan zich voordoen bij onder andere calamiteiten, zoals natuurrampen, branden, ontheemding als gevolg van geweld.

- *Woningaanbod*

Het aantal woningen, dat ter beschikking komt, is of wordt gesteld ten behoeve van bewoning. Dat kunnen zowel huur- als koopwoningen zijn.

- *Woningbestand*

Het landelijk totaal aantal woningen.

- *Woningbezetting*

Het aantal personen, dat gebruik maakt van een vertrek in de woning of woonverblijf per oppervlakte-eenheid.

- *Wooncarrière*

De wooncarrière is het traject, dat wordt doorlopen vanaf het moment van zelfstandig wonen tot het tijdstip, waarop zelfstandig wonen eindigt of niet meer mogelijk is, alsook de tijdens dit proces ontwikkelende verandering van de woon(ruimte)behoefte (bijvoorbeeld door verhuizing naar een grotere of luxere woning als gevolg van groei van het huishouden of de wens over een luxere woning te beschikken).

- *Woonwensen*

Dit betreft de wensen ten aanzien van de woning en de directe omgeving, bijvoorbeeld het materiaal waarmee de woning gebouwd is, woon- of vloeroppervlak, meerdere slaapkamers, gezellige omgeving, winkels in de buurt, beschikbaarheid van openbaar vervoer en vuilophaal.

De Stichting Algemeen Bureau voor de Statistiek hanteert de volgende begrippen en definities:

- *Woonverblijf*

Is elk woongebouw of afgescheiden en onafhankelijk deel van een gebouw, waarin een persoon/ een groep van personen (privé huishouden) woont/wonen of kan/kunnen wonen op het moment van de telling. Deze ruimten moeten afgescheiden en onafhankelijk van elkaar zijn. De essentiële kenmerken van een woonverblijf zijn afgescheidenheid en onafhankelijkheid. Een woonverblijf is afgescheiden indien het omgeven is door muren of een andere vorm van afscheiding, bedekt door een dak zodat de bewoner(s) zichzelf kunnen afzonderen van andere personen met als doel onder andere slapen, het bereiden en gebruiken van maaltijden. Een woonverblijf is onafhankelijk als het direct toegang heeft vanuit de straat of eengemeenschappelijk erf, trap, gang of galerij, en wanneer de bewoners in en uit kunnen gaan zonder door het verblijf van een ander huishouden te hoeven gaan.

- *Vertrek*

Een vertrek is een deel van het woonverblijf, dat van de buitenlucht en van de rest van het woonverblijf is afgescheiden door muren, wanden, ramen, shutters, en/of deuren. Deze afscheidingen moeten het plafond raken of ten minste een hoogte van 2 meter hebben, terwijl de afgescheiden ruimte groot genoeg moet zijn om een eenpersoonsbed voor een volwassene te bevatten (tenminste 4 m<sup>2</sup> oppervlak, bijvoorbeeld woon/eetkamer, slaapkamer, studeerkamer).

- **Gebruikstitel van het woonverblijf**

Het betreft hoofdzakelijk de zakenrechtelijke titel van het woonverblijf, bijvoorbeeld: eigendom-, huur- en huurkoop. Volledigheidshalve worden ook onderhuur (hoewel vaak contractueel verboden) en het gebruik van een dienst-/bedrijfswoning meegenomen,

- **Huishouden**

Het begrip huishouden beschrijft een economische eenheid of groep. Conform de internationale definitie kan een huishouden gedefinieerd worden als "een persoon of groep van personen, die individueel of als groep voorzieningen getroffen heeft/hebben om zichzelf te voorzien van voedsel en andere noodzakelijkheden om in leven te blijven." Huishoudens hebben een bijzonder kenmerk, waardoor ze op een relatief eenvoudige manier van elkaar te onderscheiden zijn, wat in een onderzoek van essentieel belang is. Dit kenmerk is "de gezamenlijke voorziening die getroffen is voor het wonen"; doorgaans bewoont een huishouden apart een bepaalde wooneenheid.

- **Type huishouden**

Met type huishouden wordt bedoeld het onderscheid tussen collectieve en niet-collectieve huishoudens.

- **Collectieve huishoudens**

Collectieve huishoudens worden gevormd door groepen personen (speciale niet-gezins huishoudens), die samen wonen maar geen privé huishouden vormen, bijvoorbeeld personen wonend in hotels, pensions, internaten, tehuizen, kloosters, gestichten en inrichtingen.

Let wel: personen in inrichtingen en tehuizen, die een zelfstandig huishouden voeren, worden als apart huishouden aangemerkt.

- **Soort huishouden**

Geeft het onderscheid aan tussen eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens.

- *Eenpersoonshuishouden*

Een persoon, die zelfstandig een woonverblijf (of een deel daarvan) bewoont.

- *Meerpersoonshuishouden*

Een meerpersoonshuishouden is een huishouden dat uit meer dan een persoon bestaat. Meerpersoonshuishoudens kunnen onderverdeeld worden in :

- a. *Kerngezinshuishoudens*: bestaande uit een aantal personen, dat in een woonverblijf woont en een kerngezin vormt dus een paar met of zonder nooit getrouwde kinderen of vader met 1 (één) of meer nooit getrouwde kinderen of moeder met 1 (één) of meer nooit getrouwde kinderen.
- b. *Uitgebreid gezinshuishouden*: bestaande uit één of meerdere gezinnen plus bloed- en aanverwanten of twee of meer personen, die aan elkaar verwant zijn maar geen gezin vormen (voorbeeld: een gezin plus bloed- en aanverwanten; twee of meerdere gezinnen, die aan elkaar verwant zijn met of zonder andere aanverwante personen; twee samenwonende zusters (of broers).
- c. *Samengesteld huishouden*: bestaand uit een aantal personen tussen wie geen bloedverwantschaps- of huwelijksrelatie bestaat of een huishouden bestaand uit een kerngezin en andere bloedverwanten en/of personen en waarmee geen bloedverwantschapsrelatie bestaat.

- *Gezin*

Een groep, waarvan de leden een huishouden vormen of deel uitmaken van een huishouden en verbonden zijn door bloedverwantschaps- en/of huwelijksrelaties en/of middels adoptie.

- *Hoofd van het huishouden*

Het hoofd van het huishouden is de persoon, die door de andere leden van het huishouden erkend wordt als degene die in het huishouden de bevoegdheid en de verantwoordelijkheid heeft in laatste instantie over huishoudelijke aangelegenheden te beslissen. In vele gevallen is deze persoon ook de belangrijkste inkomensverwerter van het huishouden.

- *Lid van het huishouden*

Een lid van het huishouden is een ieder, die gewoonlijk deel uitmaakt van dat huishouden. Het gaat niet noodzakelijkerwijs om een bloed- of aanverwant. Bijvoorbeeld: een huurder of een dienstmaagd/-knecht die de meeste nachten van de week daar slaapt en tenminste één maaltijd per dag gezamenlijk nuttigt, wordt ook als lid van het huishouden aangemerkt.

- *Huishoudensamenstelling*

Huishoudens kunnen ook naar hun samenstelling worden geclassificeerd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in:

- Jongeren
- Studenten
- Alleenstaanden
- Koppels/echtparen
- Gezinnen (één en tweeoudergezinnen)
- Senioren (alleenstaand, koppel of groep)
- Mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking

Met betrekking tot de woningmarkt worden ook de termen starters en doorstromers gehanteerd. Starters gaan voor het eerst zelfstandig wonen.

Doorstromers wonen reeds zelfstandig, maar vanwege verscheidene redenen is er behoefte ontstaan aan meer woonruimte of een grotere woning, bijvoorbeeld als er gezinsuitbreiding zal plaatsvinden, reeds heeft plaatsgevonden of naar aanleiding van een hoger inkomen.

- *Huishoudensontwikkeling*

De toe- of afname in het aantal huishoudens binnen een gebied over de tijd. De toename is over het algemeen het gevolg van bevolkingsgroei en migratie naar het onderhavige gebied, terwijl de afname het resultaat kan zijn van een teruggang in de bevolkingsgroei en migratie uit het onderhavige gebied.

- *Huishoudomvang*

De huishoudomvang is het aantal personen, dat deel uitmaakt van een huishouden.

(ABS, 2006)

## **BIJLAGE 2 GERAADPLEEGDE DOCUMENTATIE**

Regeringsverklaring 2010-2015

Huishoudens in Suriname 2005 – 2008 (ABS 2009)

Statistical Paper 6 (Vormen van Ongelijkheid en Bevolkingsprojecties 2004 – 2024) (ABS 2008)

Tussentijdsverslag Seminar Volkshuisvesting 2008

Eindverslag Seminar Huisvesting 2009

Housing Finance Mechanisms in Brazil (UN- Habitat 2010)

Housing as a strategy for poverty reduction in Ghana (UN- Habitat 2010)

Enabling Shelter Strategies: Design and implementation guide for policymakers (UN Habitat 2004)

A policy guide to rental housing in developing countries (UN- Habitat 2003)

The right to adequate housing rev 1 (UN Habitat 2009)

Suriname: A case study of high inflation (IMF Working Paper 1999)

Eind rapport: Meerjarenprogramma voor de sector huisvesting in Suriname ( Ecorys 2005)

Partnership in social housing (M.K. Powell 2010)

Stichting Volkshuisvesting Suriname in historisch perspectief (A.H.Loor 1986)

Zevende Algemene Volks- en Woningtelling Landelijke Resultaten vol IV Huishoudens, gezinnen en woonverblijven (ABS 2006)

Landsverordening van 21 juli 1972

Landsverordening van 13 juni 1973

Decreet van 15 juni 1982

Taakomschrijving Departementen SB 1991 no.58

Huurbeschermingswet ( Wet van 30 September 1949)

Ontheffingswet ( Wet van 23 januari 1948)

Bouwwet ( Wet van 6 april 1956)

Bouwbesluit (Staatsbesluit van 26 november 1956)

De Hinderwet

Housing, Horizontality and Social Policy ( David Hay 2005)

Wet Grond en landinformatie systeem GLIS

Briefing Session for the Members of Parliament of Suriname on Housing issues (UNDP 2010)

### BIJLAGE 3 LIJST VAN TABELLEN EN FIGUREN

#### Tabellen

|          |                                                                            |    |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabel 1  | Landelijke verdeling van het aantal inwoners .....                         | 23 |
| Tabel 2a | Totaal aantal geprojecteerde huishoudens .....                             | 23 |
| Tabel 2b | Toename huishoudens .....                                                  | 24 |
| Tabel 3  | Huishoudomvang per district alsook gemiddelde huishoudomvang .....         | 24 |
| Tabel 4  | Woningtekorten per district .....                                          | 26 |
| Tabel 5a | Geprojecteerd aantal woonverblijven .....                                  | 26 |
| Tabel 5b | Geprojecteerde tekorten woonverblijven .....                               | 26 |
| Tabel 6  | Nieuwbouw periode 2009 -2014 .....                                         | 27 |
| Tabel 7  | Indicatoren voor de sector .....                                           | 32 |
| Tabel 8  | SWOT-analyse .....                                                         | 33 |
| Tabel 9  | Betrokkenheid Ministeries .....                                            | 44 |
| Tabel 10 | Financieringsbehoefte Woningbouw Programma Suriname (18.000 woningen)..... | 55 |

#### Figuren:

|          |                                                          |    |
|----------|----------------------------------------------------------|----|
| Figuur 1 | Economische en sociale raakvlakken van huisvesting ..... | 31 |
| Figuur 2 | Relatie insituten en actoren Huisvestingsbeleid .....    | 47 |
| Figuur 3 | Hoofdpijnen actieplan.....                               | 58 |



