



2019

**STAATSBLAD  
VAN DE  
REPUBLIC SURINAME**

No. 142

---

**WET van 21 november 2019, houdende instelling van een Nationaal Woningbouwfonds. (Wet Nationaal Woningbouwfonds)**

**DE PRESIDENT VAN DE REPUBLIC SURINAME,**

In overweging genomen hebbende, dat - ter implementatie van het huisvestingsbeleid, het wenselijk is regels vast te stellen voor de instelling van een Nationaal Woningbouwfonds;

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

**Begripsbepalingen**

Artikel 1

1. In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:
  - a. President: de President van de Republiek Suriname;
  - b. Minister: de Minister van Financiën;
  - c. Bank: de Centrale Bank van Suriname;
  - d. Fonds: het Nationaal Woningbouwfonds als bedoeld in artikel 2;
  - e. Garantiefonds: het Nationaal Garantiefonds Huisvesting Suriname ter uitvoering van het huisvestingsbeleid, zoals ingesteld ingevolge de Wet Garantiefonds Huisvesting;
  - f. woning: zelfstandige woonruimte die voldoet aan de eisen die zijn gesteld in deze of andere wettelijke voorschriften;

- g. woning of woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden en voldoet aan bij wettelijk voorschrift gestelde eisen;
- h. zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;
- i. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee personen met of zonder kinderen die een gemeenschappelijke huishouding voeren;
- j. nood: omstandigheid die ontstaat door optreden van mede bij staatsbesluit vastgestelde noodsituaties, alsmede wegens persoonlijke omstandigheden of calamiteit, zoals schade aan- of verlies van de woning door brand of extreme weersomstandigheden en/of ernstige, objectief aangetoonde medische of sociale redenen zoals die kunnen ontstaan door ernstige ziekte, invaliditeit, uitzetting of huiselijk geweld;
- k. urgentie: een situatie van noodzaak tot spoedige afhandeling van kredietaanvragen wegens nood;
- l. persoonlijk krediet: door het Fonds verstrekte lage rente geldleningen aan personen behorende tot de bij staatsbesluit te bepalen doelgroepen ten behoeve van koop, bouw of renovatie van een woning of woonruimte;
- m. bouwfinanciering: de verstrekking van geldleningen aan huisvestingsorganisaties als bedoeld onder q. en opvanginstellingen als omschreven onder p. met het doel in Suriname woonruimte te realiseren voor verhuur of huurkoop aan personen uit de doelgroepen en voor de opvang van personen in opvanginstellingen;
- n. doelgroepen: de bij staatsbesluit te bepalen huishoudens met bepaalde, lagere en middeninkomensgroepen die in aanmerking kunnen komen voor speciale voorzieningen om hun eerste gezinswoning te realiseren, waaronder toegang tot het persoonlijk krediet;

- o. hogere middeninkomensgroepen: huishoudens met inkomens die hoger liggen dan die van de doelgroepen als bedoeld onder n, maar lager zijn dan een door het Fonds te bepalen bedrag, welk bedrag, in geen geval hoger is dan 150% van het hoogste bij staatsbesluit vastgesteld inkomen van de doelgroepen;
- p. opvanginstellingen: instellingen zonder winstoogmerk voor opvang van personen zoals omschreven in de Wet Opvanginstellingen;
- q. huisvestingsorganisaties: in Suriname gevestigde privaatrechtelijke rechtspersonen, dan wel door de overheid ingestelde organisaties zonder winstoogmerk die:
  - (-). zich ten doel stellen uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting waaronder het ontwerpen, renoveren, bouwen, beheren of exploiteren van woningen of woonruimten bestemd voor verhuur, huurkoop of verkoop aan de tot de doelgroepen behorende personen;
  - (-). woonprojecten ontwikkelen en realiseren waarin wordt voldaan aan de bij wet en/of andere regelgeving vereiste criteria voor duurzaamheid veiligheid en leefbaarheid;
  - (-). voldoen aan de bij of krachtens deze wet en andere op hun van toepassing zijnde wettelijke voorschriften;
- r. bouwopzichter: een conform de Wet Bedrijven en Beroepen geregistreerde, in bouw en constructie vakbekwame natuurlijke- of rechtspersoon, die als bouwcontroleur door het woningbouwfonds wordt aangewezen ter controle van- en toezicht op de regelmatige en correcte uitvoering van zelfbouw van woningen of woonruimten;
- s. nieuwsbrief: de kwartaalpublicatie van het Fonds waarin onder meer, zonder persoonlijke identificatie, worden vermeld de door het Fonds ontvangen en afgehandelde aanvragen in genummerde volgorde;
- t. website; de website van het Fonds waarop de in deze wet bedoelde publiekelijk bekend te maken informatie tijdig bekend wordt gemaakt en waarbij een digitale versie van de nieuwsbrief beschikbaar is;

- u. zelfbouw: het geval waarbij de individuele kredietaanvrager de eigen woning of woonruimte bouwt op een perceel in eigendom of grondhuur en daarbij voor de bouw overeenkomsten aangaat met vakbekwame personen of bedrijven, of zelf de bouw ter hand neemt;
  - v. belegging in het Fonds: investering van financiële middelen door de overheid voor persoonlijk krediet aan de doelgroepen, huisvestingsorganisaties en opvanginstellingen tegen bij staatsbesluit vastgestelde lage rentes, of investering van financiële middelen door particuliere investeerders, voor het geven van persoonlijk krediet aan personen die behoren tot de hogere middeninkomensgroep(en), tegen rentes die hoger liggen dan de bij staatsbesluit door de overheid vastgestelde rentes voor overheidsbeleggingen, maar lager dan de rentes bij de commerciële kredietinstellingen.
2. De ter uitvoering van deze wet bij staatsbesluit voorgeschreven (nadere) regels worden in het Huisvestingsbesluit vastgesteld. In dit staatsbesluit worden eveneens opgenomen het bedrag dat de overheid in het Fonds belegt ten behoeve van elk van de door haar vastgestelde doelgroepen en de daarbij door de overheid op die bedragen gewenste rente tot maximaal 4% (vier procent).

## Artikel 2

### **Instelling Nationaal Woningbouwfonds**

- 1) Er is een Nationaal Woningbouwfonds, hierna te noemen het Fonds.
- 2) Het Fonds is een publiekrechtelijke rechtspersoon. Zij is belast met de uitoefening van de bij deze wet geregelde taken en is gevestigd te Paramaribo.
- 3) Het Fonds kan ook elders in Suriname kantoren hebben.

## Doel en taakstelling van het Fonds

### Artikel 3

- 1) Het Fonds heeft tot doel:
  - a) in het algemeen bij te dragen aan grotere beschikbaarheid van adequate huisvesting voor brede lagen van de bevolking van Suriname;
  - b) in het bijzonder duurzaam bij te dragen aan de verbetering van huisvesting:
    - i) voor de doelgroepen;
    - ii) van opvanginstellingen voor kinderen, bejaarden en mensen met een beperking;
  - c) het stimuleren van de ontwikkeling van de woningbouwsector;
  - d) investeringsmogelijkheden te scheppen voor natuurlijke- en rechtspersonen.
  
- 2) Het Fonds realiseert deze doelstellingen door:
  - a) persoonlijke kredieten te verstrekken aan tot de doelgroepen behorende natuurlijke personen en personen behorende tot de in artikel 1 onder o bedoelde hogere middeninkomensgroepen, ten behoeve van de voorziening in de eerste eigen gezinswoning door koop, bouw, zelfbouw of voor de noodzakelijke renovatie daarvan;
  - b) bouwkredieten te verlenen aan:
    - i) op grond van de Wet Beroepen en Bedrijven erkende huisvestingsorganisaties zonder winstoogmerk en wel uitsluitend ten behoeve van de bouw van woningen of woonruimtes voor verhuur of huurkoop aan tot de doelgroepen behorende personen;
    - ii) opvanginstellingen.
  - c) het scheppen van de mogelijkheid voor private investeerders, voor veilige belegging van financiële middelen in het Fonds tegen gunstige rentes;

- d) het aangaan van overeenkomsten met door de Bank erkende kredietinstellingen voor dienstverlening aan de doelgroepen, hogere middeninkomensgroepen, opvanginstellingen en huisvestingsorganisaties bij de indiening van kredietaanvragen bij het Fonds, waarin procedures voor de aanvraag en indiening van klachten worden geregeld evenals de hoogte van de aan deze dienstverlening verbonden vergoeding. Door het Fonds en de kredietinstelling wordt gekozen voor een van de volgende overeenkomsten:
- a. voor dienstverlening bij indiening van kredietaanvragen;
  - b. voor dienstverlening bij de indiening van de kredietaanvragen, alsmede na goedkeuring door het Fonds, de verdere afhandeling daarvan.

### Middelen van het Fonds

#### Artikel 4

1. De financiële middelen van het Fonds bestaan uit:
  - (1). de eigen middelen van het Fonds t.w.:
    - a) een door de Staat te storten eerste financiële bijdrage ten laste van de staatsbegroting ten bedrage van SRD. 20.000.000,- (Twintig miljoen Surinaamse Dollar);
    - b) middelen die door de Staat beschikbaar worden gesteld als aanvulling op de eigen financiële middelen van het Fonds, indien deze lager komen te liggen dan de financieringsbehoefte;
    - c) renten op uitstaande kredieten en bouwfinancieringen en beleggingen;
    - d) overige legale verkrijgingen waaronder schenking, donatie, legaat en erfenis, waarbij erfenissen door de directie niet worden aanvaard dan onder het voorrecht van boedelbeschrijving.
  - (2). de middelen verkregen uit private beleggingen in het Fonds;
  - (3). door de Staat belegde middelen;

- (4). via de Staat uit leningen en schenkingen beschikbaar gemaakte middelen voor woningbouwfinancieringen, onder voorwaarden gebaseerd op overeenkomsten met degenen die de middelen ter beschikking hebben gesteld.
2. De financiële middelen van het Fonds worden gestort op een of meer rekeningen bij Staats- en particuliere banken.
  3. Het Fonds kan, indien ten aanzien van haar middelen in relatie tot de benodigde middelen voor woningbouwfinanciering een surplus ontstaat, van dit surplus bijzondere reserves vormen. Ten hoogste 50% (vijftig procent) van haar bijzondere reserves kan door het Fonds worden belegd in laag risico beleggingsmogelijkheden.
  4. De eventuele verliezen van deze beleggingen worden uitsluitend ten laste van de bijzondere reserves gebracht. De opbrengsten worden aan de bijzondere reserves toegevoegd.
  5. Met betrekking tot de in lid 1 onderdelen 2 en 3 bedoelde beleggingen wordt door het Bestuur van het Fonds, na goedkeuring van de Raad van Toezicht, richtlijnen vastgesteld onder meer betreffende de hoogte van de beleggingen, de rente op de beleggingen, de looptijd van de beleggingen en alle overige zaken genoemde beleggingen rakende.
  6. Door het Fonds wordt van elke particuliere belegging een op naam gesteld beleggingsbewijs afgegeven, welk bewijs voor overdracht vatbaar is. De overdracht van dit bewijs geschiedt door overschrijving van het bewijs bij het Fonds, overeenkomstig de door het Fonds daartoe vastgestelde voorschriften en procedures.

### **Het Bestuur van het Fonds**

#### Artikel 5

1. Het Fonds wordt bestuurd door een directie, bestaande uit een directeur en een onderdirecteur, die belast is met de dagelijkse leiding van het Fonds. De directie is tevens belast met het toezicht

op de uitvoering van de doelstellingen en beleidsuitgangspunten van het Fonds. De directie vertegenwoordigt het Fonds in en buiten rechte.

2. De leden van de directie worden op voordracht van de Raad van Toezicht door de President benoemd, en wegens geldige redenen geschorst en ontslagen. Leden van de directie worden op eigen verzoek door de President ontslagen.
3. Onverminderd het bepaalde in lid 2 kunnen leden van de directie in ieder geval worden ontslagen, indien het doel waarvoor het Fonds is ingesteld niet wordt gerealiseerd, onder meer door inzet van de middelen in strijd met deze wet.
4. Het honorarium van directieleden worden op voordracht van de Raad van Toezicht door de President bij resolutie vastgesteld.
5. Indien een lid van de directie niet in staat is zijn functie te vervullen behoudt de directie haar bevoegdheden. De Raad van Toezicht zorgt ervoor dat zo spoedig mogelijk in een vacature wordt voorzien. Bij ontstentenis van alle directieleden wordt de Raad van Toezicht tijdelijk belast met het bestuur. In dit geval is de Raad van Toezicht bevoegd een of meer personen uit zijn midden tijdelijk te belasten met het bestuur van het Fonds, met dien verstande dat binnen 2 (twee) maanden, op voordracht van de Raad van Toezicht, door de President wordt voorzien in een nieuwe directie. De directie verschaft aan de Raad van Toezicht tijdig alle informatie die noodzakelijk is in verband met de uitoefening van zijn taken.
6. De directie stelt bij reglement haar werkwijze vast. Door de directie wordt eveneens een interne integriteitscode vastgesteld, waarin onder meer voorschriften zijn opgenomen ter voorkoming van belangenconflicten die de directie en medewerkers van het Fonds in acht moeten nemen.



## De Raad van Toezicht

### Artikel 6

1. Het Fonds heeft een Raad van Toezicht bestaande uit ten minste 3 (drie) en ten hoogste 5 (vijf) leden, waarin in ieder geval zitting hebben vertegenwoordigers van de overheid en van de particuliere beleggers in het Fonds. De vertegenwoordiging van particuliere beleggers en de overheid in de Raad van Toezicht is naar evenredigheid van het door hen in het Fonds belegde kapitaal. De particuliere beleggers hebben in ieder geval 1 (een) vertegenwoordiger in de Raad van Toezicht, bij een minimale belegging in het Fonds. In de Raad van Toezicht heeft de overheid tenminste een vertegenwoordiger in het Fonds, zijnde een vertegenwoordiger van het Ministerie van Financiën, die tevens voorzitter is.
2. De leden van de Raad van Toezicht worden op voordracht van de Minister, voor zover het betreft de vertegenwoordigers van de overheid, door de President benoemd. Voor zover het betreft vertegenwoordigers van de particuliere beleggers worden zij als zodanig door de particuliere beleggers voorgedragen. De leden van de Raad van Toezicht worden voor een termijn van drie jaar benoemd en zijn terstond herbenoembaar voor maximaal drie termijnen.
3. Bij ontstane vacature binnen de Raad van Toezicht wordt door de President binnen 60 (zestig) dagen in de vacature voorzien.
4. De Raad van Toezicht is belast met het toezicht op het beleid van de directie en op de algemene gang van zaken bij het Fonds. De Raad van Toezicht is tevens belast met het toezicht op de financiële risicobeheer door de directie.

5. In verband met het bepaalde in lid 4 verstrekt de directie aan de Raad van Toezicht alle door haar gevraagde informatie, onder meer met betrekking tot het door haar te voeren beleid, het jaarplan en de uitvoeringsplannen, de kwartaalverslagen, de jaarverslagen en jaarrekeningen.
6. De Raad van Toezicht beslist bij meerderheid van stemmen. Besluiten van de Directie, die in strijd zijn met het doel of het belang waarvoor het Fonds is ingesteld, kunnen door de Raad van Toezicht worden geschorst. Dit besluit wordt onderbouwd en genomen met 2/3 (twee derde) meerderheid. Naar aanleiding van dit besluit vindt onmiddellijk overleg tussen de directie en de Raad van Toezicht.
7. De Raad van Toezicht stelt bij reglement haar werkwijze, de vergaderingen, besluitvorming, de wijze van het doen van voordrachten voor benoeming en alle overige zaken de Raad van Toezicht rakende, vast.

### **Beheer van- en toezicht op het Fonds**

#### Artikel 7

- 1) De middelen van het Fonds worden beheerd door het Bestuur van het Fonds, overeenkomstig in deze en andere wettelijke regelingen vastgestelde richtlijnen.
- 2) Controle op het beheer van de middelen wordt in eerste instantie uitgevoerd door de Raad van Toezicht, ondersteund door een aangetrokken geregistreerde accountant, door middel van kwartaalrapporten en maandverslagen
- 3) Het Fonds staat als kredietverlenende instelling onder toezicht van de Bank conform de Wet Toezicht Bank en Kredietwezen.
- 4) Het Fonds rapporteert jaarlijks middels een openbaar technisch verslag en geeft financieel verslag overeenkomstig de Wet op de Jaarrekening.

## Voorwaarden kredietverstrekking

### Artikel 8

1. Het Fonds verleent uitsluitend krediet aan:
  - a. personen die behoren tot de in artikel 1 onder n genoemde doelgroepen en hogere middeninkomensgroepen, die:
    - (1). meerderjarig zijn;
    - (2). in het bezit zijn van de Surinaamse nationaliteit;
    - (3). in geval van bouw of renovatie, hetzij rechtstreeks, hetzij indirect niet de beschikking hebben over een ander onroerend goed dan dat waarop met het aangevraagde persoonlijk krediet een woning zal worden gebouwd of waarop de woning staat die middels verkrijging van het krediet zal worden gerenoveerd;
    - (4). in geval van koop van een woning, hetzij rechtstreeks, hetzij indirect niet reeds beschikken over onroerend goed;
    - (5). niet eerder een krediet van een kredietinstelling hebben gekregen voor koop of bouw van een woning of woonruimte, tenzij het betreft een geval ten aanzien waarvan nood of overmacht wordt vastgesteld;
  - b. erkende huisvestingsorganisaties uitsluitend ten behoeve van de bouw van woningen of woonruimtes voor verhuur of huurkoop aan personen die behoren tot de doelgroepen en die:
    - (1). voldoen aan de voor deze organisaties geldende wettelijke voorschriften;
    - (2). niet eerder zijn veroordeeld wegens enige vorm van wanprestatie, of;
    - (3). ten aanzien van wie niet meermalen klachten bij het Fonds zijn gedeponereerd met betrekking tot de kwaliteit van de woningen;
  - c. opvanginstellingen als bedoeld in de Wet Opvanginstellingen, die:
    - (1). reeds opvang bieden aan personen uit hun doelgroepen;
    - (2). voldoen aan de Wet Opvanginstellingen.

2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 onder a sub 1 tot en met 5, dienen de daarin bedoelde personen eveneens een levensverzekering af te sluiten.
  
3. Kredietaanvragen geschieden volgens de door het Fonds voorgeschreven procedure op een door het Fonds beschikbaar gemaakt genummerd aanvraagformulier, waarbij tenminste de volgende voorwaarden gelden:
  - a. kredietaanvragen worden ingediend via één van de door het Fonds aangewezen kredietinstellingen;
  - b. bij de aanvraag dienen alle door het Fonds vereiste bescheiden en gegevens te worden overgelegd, in ieder geval:
    - (1) bij natuurlijke personen:
      - a. een nationaliteitsverklaring;
      - b. een verklaring van MI-GLIS dat betrokkene niet beschikt over een ander onroerend goed dan die waarop gebouwd wordt of indien het betreft de koop van een woning, niet beschikt over een onroerend goed;
      - c. een verklaring van de Belastingdienst of een werkgeversverklaring met loonopgave, waaruit blijkt dat het inkomen van de betrokkene valt binnen de bij staatsbesluit vastgestelde inkomensgroepen;
      - d. een concept koopovereenkomst voor een woning of een door het Ministerie van Openbare Werken, Transport en Communicatie goedgekeurde bouwtekening met bijbehorende begroting en bouwovereenkomst met deskundige aannemer of bouwbedrijf dan wel een verklaring van zelfbouw door de aanvrager. In deze gevallen wordt een bouwopzichter aangesteld;
    - (2) bij huisvestingsorganisaties en opvanginstellingen:
      - a. de goedgekeurde statuten van de betreffende rechtspersoon, waaruit eveneens moet blijken dat de rechtspersoon in Suriname is opgericht;
      - b. een uittreksel uit het Handelsregister;

- c. in geval van een opvanginstelling, eveneens een verklaring van het ministerie van Sociale Zaken en Volkshuisvesting dat de betreffende opvanginstelling voldoet aan de vereisten van de Wet Opvanginstellingen.
4. De in deze wet gestelde voorwaarden met betrekking tot kredietaanvragen, alsmede ter zake nadere door het Fonds vast te stellen richtlijnen en voorschriften, worden door het Fonds op voor een ieder duidelijke en transparante wijze bekendgemaakt op de website van het Fonds en indien mogelijk via andere digitale mobiele applicaties, alsmede in een bij alle kredietinstellingen kosteloos verkrijgbare publicatie.
  5. De eerste beoordeling van geldigheid en volledigheid van kredietaanvragen en van de daarbij in dit artikel vereiste bescheiden, geschiedt door de kredietinstelling via welke de aanvraag wordt gedaan en begeleid. Zodra de aanvraag volledig is bevonden, dient de kredietinstelling deze namens de aanvrager op de door het Fonds voorgeschreven wijze in bij het Fonds. Een bewijs van de indiening waarop het volgnummer van de aanvraag bij het Fonds is vermeld, wordt door de kredietinstelling aan de aanvrager afgegeven.
  6. Van de door het Fonds geregistreerde en in behandeling genomen aanvragen worden, uiterlijk binnen zeven werkdagen de aanvraagnummers bekendgemaakt op de website en in de eerstvolgende nieuwsbrief van het Fonds.
  7. Het Fonds beslist over kredietaanvragen in volgorde van het volgnummer gebaseerd op de datum van ontvangst van de aanvraag, tenzij bij de aanvraag of later blijkt dat er sprake is van nood, in welk geval de aanvraag met urgentie wordt behandeld. Gevallen van urgentie worden ook op de website en in de nieuwsbrief onder het aanvraagnummer bekendgemaakt met een aantekening over de aard van de vastgestelde nood.

## Algemene gronden voor weigering of aanhouding kredietverstrekking

### Artikel 9

- 1) Kredietverstrekking als bedoeld in artikel 8 wordt:
  - a) afgewezen indien:
    - i) de aanvrager niet voldoet aan de bij of krachtens deze wet gestelde voorwaarden;
    - ii) de aanvrager onjuiste dan wel onvolledige informatie verstrekt.
  - b) aangehouden indien:
    - i) de financiële middelen van het Fonds niet toereikend zijn, dit ter beoordeling van het Bestuur;
    - ii) de aanvraag onvolledig is ingediend. De aanvrager krijgt via de betrokken kredietinstelling bericht en het proces van besluitvorming wordt vervolgd na ontvangst van de ontbrekende informatie. Indien deze niet binnen 60 (zestig) werkdagen beschikbaar komt wordt de aanvraag afgewezen;
    - iii) informatie die noodzakelijk is voor de besluitvorming en die door het Fonds wordt ingewonnen, niet binnen de gewenste tijd kan worden verkregen.
- 2) Over het afwijzen of aanhouden van een aanvraag wordt de aanvrager via de kredietinstelling zo spoedig mogelijk in kennis gesteld met opgaaf van redenen en verdere instructies.
- 3) Nadere voorschriften met betrekking tot de procedures inzake de verstrekking, aanhouding en afwijzing van kredieten kunnen worden vastgesteld door het Bestuur, na goedkeuring van de Raad van Toezicht.

## **Exploitatie van het Fonds**

### **Artikel 10**

1. Het Fonds dient jaarlijks voor 1 december een jaarplan in van de activiteiten voor het volgende kalenderjaar bij de Raad van Toezicht en de Minister, alsmede de begroting van de interne organisatie van het Fonds.
2. Bij staatsbesluit kunnen nadere voorschriften over de inrichting van de het jaarplan en de begroting worden gegeven.

## **Boekjaar en jaarstukken**

### **Artikel 11**

1. Het boekjaar van het Fonds valt samen met het kalenderjaar. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van het Fonds en van alle activiteiten van het Fonds op zodanige wijze en in overleg met de Raad van Toezicht administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat de rechten en verplichtingen van het Fonds volledig en transparant zijn. Onverminderd overige wettelijke voorschriften, is het bestuur verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de balans en de staat van baten en lasten van het Fonds op te stellen, met een toelichting.
2. Het bestuur benoemt in overleg met de Raad van Toezicht een accountant of wijst een organisatie van accountants aan ter controle van de administratie van het Fonds, het jaarlijks uitbrengen van een rapport over de financiële toestand van het Fonds en de controle van het jaarverslag, en het bij deze stukken afleggen van een verklaring omtrent de getrouwheid.

3. Het bestuur stelt in overleg met de Raad van Toezicht het jaarverslag vast over het gevoerde beleid, de doelmatigheid en de doeltreffendheid van de werkzaamheden in het afgelopen kalenderjaar, met inbegrip van de financiële gegevens van de kredietverstrekkingen.
4. Het bestuur zendt het vastgestelde jaarverslag, de jaarrekening en de verklaring van de accountant voor 1 april aan de Raad van Toezicht, de Minister, en de Rekenkamer. Het Fonds verstrekt desgevraagd aan de Minister de nodige informatie en inzage in alle bescheiden en digitale informatie van het Fonds.

### **Belastingvrijstelling**

#### Artikel 12

1. Het Fonds is vrijgesteld van de heffing van inkomstenbelasting ingevolge de Inkomstenbelasting 1922.
2. Het Fonds is vrijgesteld van de heffing van omzetbelasting ingevolge de Wet Omzetbelasting 1997.
3. Rente en andere voordelen genoten uit hoofde van private investeringen in het Fonds zijn vrijgesteld van de heffing van inkomstenbelasting ingevolge de Inkomstenbelasting 1922.
4. De Minister kan bij beschikking nadere regels vaststellen met betrekking tot de uitvoering van het bepaalde in de leden 1 tot en met 3.



**Evaluatiebepaling****Artikel 13**

De Minister belast met de uitvoering van deze wet zendt binnen 5 (vijf) jaren na de inwerkingtreding van deze wet een verslag over de wijze waarop zij is toegepast, aan de President van de Republiek Suriname en De Nationale Assemblée.

**Slotbepaling****Artikel 14**

1. Deze wet wordt aangehaald als: Wet Nationaal Woningbouwfonds.
2. Zij wordt in het Staatsblad van de Republiek Suriname afgekondigd.
3. Zij treedt in werking na haar afkondiging op een door de President te bepalen datum.
4. De Ministers van Financiën en van Sociale Zaken en Volkshuisvesting zijn belast met de uitvoering van deze wet.

Gegeven te Paramaribo, de 21<sup>ste</sup> november 2019,

**DESIRÉ D. BOUTERSE**

Uitgegeven te Paramaribo, de 3<sup>o</sup> december 2019  
De Minister van Binnenlandse Zaken,

**M.M.F. NOERSALIM**

**WET van 21 november 2019, houdende instelling van een Nationaal Woningbouwfonds. (Wet Nationaal Woningbouwfonds)**

**MEMORIE VAN TOELICHTING**

**A. ALGEMEEN**

I. Goede en betaalbare huisvesting is geen doel op zichzelf; ook internationaal wordt goede en betaalbare huisvesting gezien als een van de basic needs van de inwoners van een land, mede ten behoeve van hun individuele-, sociale- en economische ontwikkelingsmogelijkheden.

De huisvesting van specifieke huishoudinkomensgroepen zoals kansarme gezinnen en kwetsbare ouderen die niet beschikken over adequate huisvesting, blijft een punt van zorg. Spoedige wettelijke instelling en operationalisering van het Nationaal Woningbouwfonds met uitvoering van een huisvestingsbeleid dat gericht is op het (verder) opheffen van de bestaande ongelijkheden in de huisvestings- en woningbouwsector is dan ook een eis van sociale rechtvaardigheid.

II. Ondanks verschillende inspanningen vanuit de publieke- en private sector blijkt in de samenleving een toenemend tekort te bestaan aan passende huisvesting. Goede en betaalbare sociale woningbouw wordt nog in onvoldoende mate gerealiseerd en valt te vaak buiten het financieel bereik van huishoudens met een laag- of modaal inkomen. Tevens worden de bestaande ongelijkheden tussen de sociale- en commerciële woningbouwsector in snel tempo groter, waardoor bedoelde huishoudinkomensgroepen tussen de wal en het schip dreigen te geraken.

Onder de huidige (beperkte) financieringsmogelijkheden zijn er huishoudinkomensgroepen die, hoewel zij in feite wel beschikken over een "redelijk" inkomen, toch niet in aanmerking komen voor deze financieringsmogelijkheden. De huidige commerciële rentetarieven voor kredieten/ hypothecaire leningen liggen vaak (net) buiten hun bereik.

De door banken in bepaalde gevallen geboden mogelijkheden om via hun kasreserve woningbouwkredieten tegen lagere rente beschikbaar te stellen vormen zeker een belangrijke bijdrage, zijn echter nog onvoldoende voor een structurele aanpak van het financieringsprobleem.

Volgens deze wet ligt de (individuele) inkomenssituatie van de aanvrager steeds ten grondslag aan de financiering door het Fonds. De belangrijkste voorwaarde om gebruik te kunnen maken van de financiering/ hypothecaire geldlening is dat de aanvrager voldoende regelmatig inkomen heeft om aan zijn terugbetalingsverplichting te kunnen voldoen. De financiering / geldlening moet in een goede verhouding staan ten opzichte van het inkomen, waarbij het Fonds geen (te) hoog risico zal financieren. Om met een passende financieringsoplossing te komen voor de aanvrager, moet het Fonds een compleet beeld hebben van de (huishoud)inkomens- en vermogenssituatie. Onder meer het huishoudinkomen, gezinsgrootte, andere betalingsverplichtingen/schulden en bezittingen in roerend- en onroerend goed (de hierbij te hanteren voorwaarden en voorschriften nader vast te stellen bij Staatsbesluit) bepalen of het aflossen van de lening al dan niet een (te) groot risico vormt; het Fonds verleent de geldlening op basis van maatwerk met acceptabele risico's.

Bij de bij Staatsbesluit nader aan te duiden inkomensgroepen gaat het om huishoudens met maandinkomens vallend binnen de bij Staatsbesluit te bepalen inkomensgrenzen. Vaststelling van de inkomensgrenzen kan plaatsvinden mede aan de hand van de inkomensstructuren binnen de overheid en andere sectoren, de inflatiecijfers van het ABS en andere indicatoren.

Het bovenstaande is samengevat de aanleiding voor het bij wet op te zetten Nationaal Woningbouwfonds, ten behoeve van de toegankelijke kredietverlening aan tot de doelgroepen behorende (gezins)huishoudens en aan huisvestingsorganisaties.

## **B. ARTIKELGEWIJS**

### **(1). Artikel 1 (Begripsbepalingen)**

Artikel 1 omvat de begripsbepalingen en behelst een nadere omschrijving van specifieke begrippen die noodzakelijk zijn voor de toepassing van deze wet. Ten aanzien van de doelgroepen waarop deze wet betrekking heeft wordt in de begripsbepalingen verwezen naar een nog nader bij staatsbesluit vast te stellen specifieke groepen van personen. Het betreft in deze, zoals in het algemeen deel aangegeven, personen die behoren tot personen die behoren tot bepaalde huishoudens.

### **(2). Artikel 2 (Instelling Nationaal Woningbouwfonds)**

Het Nationaal Woningbouwfonds wordt als een publiekrechtelijke rechtspersoon sui generis ingesteld bij deze wet. Het Fonds zetelt als rechtspersoon te Paramaribo en kan ook daarbuiten kantoor houden.

### **(3). Artikel 3 (Doel en taakstelling van het Fonds)**

Dit artikel regelt het doel en de taakstelling van het Fonds. Algemeen doel is het stimuleren van de sociale woningbouw voor de lage- en de midden inkomensgroepen door de toegang tot kredietverstrekking mogelijk te maken of te versoepelen. In aanmerking komende erkende huisvestingsorganisaties en woningbouwbedrijven worden in staat gesteld om tegen gunstige rentepercentages krediet te verkrijgen voor het beschikbaar maken en/of (af)bouwen van woningen en woonruimten bestemd voor de verhuur en (huur)koop.

Tot de doelgroepen behorende huishoudens worden onder bepaalde voorwaarden in staat gesteld om een bestaande woning of woonruimte te renoveren of (af) te bouwen.

#### (4). Artikel 4 (Middelen van het Fonds)

In artikel 4 zijn de financiële middelen van het Fonds aangegeven.

- De eigen financiële middelen van het Fonds zullen behalve uit de initiële bijdrage van de overheid, ook bestaan uit de middelen verdiend uit rentes op uitstaande hypotheeklen. Rente die het Fonds heft boven de rente die wordt uitgekeerd aan de beleggers.
- Beleggingen:
  - De overheid belegt middelen in het Fonds tegen geen of zeer lage rentes, zodat nadat het Fonds de 3% eigen verdienste daaraan heeft toegevoegd, de bij SB bepaalde rentes van 3 tot 7 % kunnen worden gerealiseerd voor de doelgroepen. De overheid geeft bij SB aan welke bedragen worden belegd, tegen welke rentes voor welke doelgroepen. Het bovenstaande sluit niet uit dat personen uit de lage inkomensgroepen, voor zover voor deze doelgroepen niet voldoende middelen beschikbaar zijn, ook kunnen opteren voor middelen uit private investeringen waarvoor een hogere rente van toepassing is. Personen uit hoge inkomensgroepen kunnen echter niet opteren voor de middelen die bestemd zijn voor de lage inkomensgroepen, waarvoor een lagere rente geldt.
  - beleggingen door particulieren. Uit deze private beleggingen zullen in het bijzonder de financiering van de kredieten van de hogere midden inkomensgroepen geschieden. Deze beleggingen hebben de vorm van de aankoop van bewijzen (bonds) die ook kunnen worden verkocht. De procedure van overschrijving wordt door het Fonds duidelijk vastgesteld.

Het Fonds is bevoegd om uit haar middelen bijzondere reserves te vormen en haar kapitaal en bijzondere reserves te beleggen. De opbrengsten worden toegevoegd aan de bijzondere reserve en de verliezen uit de beleggingen worden eveneens ten laste van deze bijzondere reserves gebracht.

Bij een surplus van de bijzondere reserves kunnen deze middelen door het Fonds worden belegd in veilige beleggingsmogelijkheden. Het deel van de reserve middelen die belegd mag worden, wordt door het Fonds primair belegd in verband met de realisatie van haar doelstellingen. Voor zover ten aanzien van haar doelstellingen geen beleggingsmogelijkheden meer bestaan kan door het Fonds naar andere beleggingsmogelijkheden worden gezocht.

Het Fonds is bevoegd om naar behoefte beleggingen aan te trekken. Er is geen verplichting voor het Fonds om beleggingen te accepteren.

#### **(5). Artikel 5 (Het Bestuur)**

Het Fonds is een rechtspersoon en heeft dus een bestuur welke gevoerd wordt door een directie, bestaande uit een directeur en onderdirecteur. De directie is verantwoordelijk voor het bestuur van het Nationaal Woningbouw Fonds en daardoor verantwoordelijk voor de realisering van de aan het Fonds verbonden doelstellingen en beleidsuitgangspunten. Zij vertegenwoordigt het Fonds in en buiten rechte.

De bevoegdheid tot benoeming van de leden van de directie wordt in handen gelegd van de President, alsmede de bevoegdheid tot schorsing en ontslag. Mede gelet op de taakstelling van de Raad van Toezicht zal, voor de benoeming, schorsing en ontslag van de leden van de directie, eerst een voordracht daartoe door dit orgaan aan de President moeten worden gedaan. In artikel 5 zijn enkele niet limitatieve gronden voor ontslag van de directie opgenomen.

In lid 5 is een regeling gegeven in het geval een lid van de directie niet in staat is zijn functie te vervullen en in geval van ontstentenis van de gehele directie. In geval van ontstentenis van een directielid behoudt de directie haar bevoegdheden en kan het andere lid van de directie de bevoegdheden van de directie uitoefenen. In geval van ontstentenis van alle directieleden worden de bevoegdheden van het bestuur tijdelijk door de Raad van Toezicht overgenomen, waarbij een of meer leden

van de Raad van Toezicht daarmee wordt(en) belast. De Raad van Toezicht is echter verplicht ervoor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk in de vacature wordt voorzien door daartoe aan de President voordrachten te doen voor benoeming.

In lid 6 is verder bepaald dat de directie er zorg voor draagt dat er een reglement en een interne integriteitscode wordt vastgesteld, teneinde daarmee de kwaliteit van het bestuur en het goed functioneren van het Fonds te bevorderen.

#### **(6). Artikel 6 (Raad van Toezicht)**

Artikel 6 geeft een regeling met betrekking tot de Raad van Toezicht. De Raad van Toezicht is een intern toezichthoudend orgaan en oefent toezicht uit op het beleid en gestelde doelen van de directie alsmede op de algemene gang van zaken bij het Fonds. De Raad van Toezicht is tevens belast met het toezicht op het voldoen aan de eisen van de financiële verslaggeving en financiële risicobeheersing door de directie. In het kader van dit toezicht verstrekt de directie aan de Raad van Toezicht alle door haar gevraagde informatie, onder meer met betrekking tot de doelmatigheid en efficiency van het te voeren beleid, de realisatie van het doel van het Fonds, het jaarplan en de uitvoeringsplannen, de kwartaalverslagen, de jaarverslagen en jaarrekeningen.

#### **(7). Artikel 7 (Beheer en toezicht op het Fonds)**

Het bestuur is belast met het beheer van het Fonds. De Raad van Toezicht oefent daarbij toezicht uit. Gelet op het feit dat het Fonds een krediet verlenende instantie is, staat zij onder toezicht van de Bank. Ten aanzien hiervan is de Wet Toezicht Bank- en Kredietwezen van toepassing.

**(8). Artikelen 8 en 9 (Voorwaarden kredietverstrekking, weigering en intrekking)**

In artikel 8 zijn de voorwaarden opgenomen om in aanmerking te worden gebracht voor kredietverlening. Dit artikel bevat de hoofdregels voor de wijze van kredietverstrekking door het Fonds. Ten behoeve van de transparantie en effectiviteit van de wet zijn enkele uitvoeringsgerichte kernbepalingen opgenomen. Overige uitvoeringsvoorschriften worden vastgesteld bij staatsbesluit en door het Fonds zelf. In artikel 8 lid 1 zijn de groepen van personen en organisaties die in aanmerking gebracht kunnen voor kredietverlening aangegeven.

Op de eerste plaats betreft personen die behoren tot de in artikel 1 onder n genoemde doelgroepen en de hogere midden inkomensgroepen. Tot de doelgroepen behoren de lage- en midden inkomensgroepen, waarvan bij staatsbesluit verdere specificering zal plaatsvinden. Tot de hogere middeninkomensgroepen behoren personen met inkomens die hoger liggen dan die van de doelgroepen als bedoeld in artikel 1 onder n, maar lager zijn dan een door het Fonds te bepalen bedrag, welk bedrag, in geen geval hoger is dan 150% van het hoogste inkomen van een huishouden van de doelgroepen.

Op de tweede plaats de opvanginstellingen. Deze zijn instellingen zonder winstoogmerk voor opvang van personen zoals omschreven in de Wet Opvanginstellingen.

Op de derde plaats de erkende huisvestingsorganisaties uitsluitend ten behoeve van de bouw van woningen of woonruimtes voor verhuur of in huurkoop aan personen die behoren tot de doelgroepen

Door het Fonds wordt de procedure voor kredietaanvragen vastgesteld. Kredietaanvragen worden niet rechtstreeks ingediend bij het Fonds maar bij een door de Bank erkende en door het Fonds aangewezen kredietinstelling. Bij de aanvraag dienen alle door het Fonds voor de kredietaanvraag vereiste bescheiden en gegevens te worden overgelegd.



De eerste beoordeling van geldigheid en volledigheid van kredietaanvragen en van de daarbij in artikel 8 vereiste bescheiden, geschiedt namelijk door de kredietinstelling. Zodra de kredietinstelling na onderzoek tot de bevinding komt dat de aanvraag volledig is, wordt de aanvraag door de kredietinstelling bij het Fonds ingediend op een door het Fonds voorgeschreven wijze. Een fotokopie van het bewijs van de indiening waarop het volgnummer voor afhandeling wordt vermeld, wordt aan de aanvrager afgegeven.

Het belang dat voor de burgers de voorwaarden voor kredietverlening duidelijk moeten zijn, wordt in artikel 8 lid 3 benadrukt. In lid 4 is daarom bepaald dat de voorwaarden met betrekking tot kredietaanvragen, alsmede ter zake nadere door het Fonds vast te stellen richtlijnen en voorschriften door het Fonds voor een ieder op duidelijke en transparante wijze worden bekendgemaakt op de website van het Fonds. Zoveel mogelijk zullen ook andere digitale mogelijkheden worden gebruikt.

In artikel 9 zijn de gronden en omstandigheden aangegeven op grond waarvan een kredietaanvraag kan worden afgewezen of aangehouden.

#### **(9). Artikelen 10 en 11 (Exploitatie, boekjaar en jaarstukken)**

Het Fonds dient jaarlijks vóór 1 december een jaarplan/financieringsplan voor het volgende kalenderjaar in bij de Minister, alsmede de begroting van de interne organisatie van het Fonds. Artikel 11 regelt de financiële verslaggeving en verantwoording.

#### **(10). Artikel 12 (Belastingvrijstelling)**

In artikel 12 is een regeling gegeven met betrekking tot belastingvrijstellingen op de middelen van het Fonds. Lid 1 regelt de formele positie van het Fonds voor de inkomstenbelasting. In artikel 1, lid 2, letter b ten 5<sup>de</sup> van de Inkomstenbelasting 1922 is bepaald dat bij wet opgerichte rechtspersonen indien en voor zover zij een bedrijf uitoefenen als binnenlandse belastingplichtige onderworpen zijn aan de inkomstenbelasting.

Gezien echter het sociaal maatschappelijk belang welke het Fonds moet dienen op huisvestingsgebied wordt het Fonds, indien zij een bedrijf uitoefent, vrijgesteld van inkomstenbelastingheffing overeenkomstig de Inkomstenbelasting 1922. Met deze vrijstellingsregeling wordt bereikt dat alle financiële middelen welke het Fonds met haar activiteiten gegenereerd voor het volle bedrag ten dienste van haar doelstelling blijven. Bovendien kunnen schenkingsmiddelen vrij van inkomstenbelasting en daardoor eveneens voor het volle bedrag beschikbaar worden gesteld aan het Fonds.

Lid 2 bepaalt dat het Fonds is vrijgesteld voor de heffing van omzetbelasting volgens de Wet Omzetbelasting 1997. Deze vrijstelling houdt het volgende in:

- a. Het Fonds behoeft indien belastbare prestaties voor de omzetbelasting worden verricht geen omzetbelasting aan de betreffende personen in rekening te brengen.
- b. Ondernemers die belastbare prestaties voor de omzetbelasting aan het Fonds verrichten behoeven het Fonds geen omzetbelasting in rekening te brengen.

Met deze vrijstellingsregeling wordt bereikt dat de omzetbelasting niet een kostenverhogend effect heeft op de activiteiten van het Fonds. Ook hierbij wordt de vrijstelling gerechtvaardigd door het sociaal maatschappelijk belang welke het Fonds dient na te streven op huisvestingsgebied.

Op grond van lid 3 worden particuliere investeerders welke zowel natuurlijke personen als lichamen kunnen zijn, vrijgesteld van inkomstenbelastingheffing over bijvoorbeeld ontvangen rente bedragen vanwege aan het Fonds verstrekte geldleningen. Een van uitdagingen van het Fonds is om voldoende financiële middelen te genereren ten behoeve van haar activiteiten. Het succes van het Fonds zal voor een belangrijk deel ook hiervan afhangen. Particuliere investeringen zijn hierbij dus ook nodig. Deze vrijstellingsregeling is bedoeld om dergelijke investeringen in het Fonds te stimuleren. Door deze regeling wordt de aantrekkelijk voor het investeren in het Fonds verhoogd.

Een hoger rendement kan dan door particuliere investeerders worden behaald. Over ontvangen rente en andere voordelen is geen inkomstenbelasting verschuldigd.

Tenslotte, kan de Minister van Financiën ingevolge lid 4 bij beschikking nadere regels vaststellen ter uitvoering van de vrijstellingsregeling.

Paramaribo, augustus 2019,

**J. SIMONS**

**O. WANGSABESARI**

