



Verkaveling aanvragen
Scan hier

ALLES OVER

Verkaveling

ontwerp · GREX · vergunning · kosten · werkwijze

www.sc-reas.com

Foto: terrein met grenspaal, klaar voor verkaveling

Inhoudsopgave

In het kort — Verkaveling is het opdelen van een perceel in kavels, met een vergunning van het Ministerie van Openbare Werken (OW). Wij ontwerpen het plan, stellen het dossier en de verzoekschriften op en begeleiden de aanvraag tot en met de vergunning. Houd er rekening mee dat OW eerst screent en een aanvraag in eerste instantie kan afwijzen; dan volgt een **pleitnota**. Kosten: verkavelingstarief vanaf € 185/kavel (familie) of € 265/kavel (commercieel), plus leges, legalisatie, publicatie en een PerceelsID per kavel. Betaling 50% per fase. Online aanvragen: www.sc-reas.com/contact · alle brochures: www.sc-reas.com/downloads.

01	Over ons	3
02	Wat is verkaveling?	4
03	Van familiegrond naar een buurt	5
04	Het vergunningstraject bij OW	6
05	Kosten & rekenvoorbeelden	7
06	Bijkomende & vervolgcosten	8
07	Doorlooptijd	9
08	Zo werkt het	10
09	Uw dossier online volgen	11
10	Waarom SC-REAS	12
11	Veelgestelde vragen	13
12	Voorwaarden	14

Onder één dak: meten, recht en waarde

SC-REAS N.V. is een geregistreerd **stedenbouwkundig, planologisch en civieltechnisch ingenieursbureau**, ingeschreven bij het **Ministerie van Openbare Werken** onder nr. 36 (26 juni 2023). Wij combineren technische meetprecisie met juridische kennis en commerciële begeleiding onder één dak, met een eigen team van **ingenieurs en deskundige vastgoedprofessionals**. Wij voeren het volledige traject zelf uit en zijn uw **enige aanspreekpunt** — van eerste vraag tot afgifte.

De beëdigd landmeter binnen onze organisatie. Binnen SC-REAS werkt een beëdigd landmeter (Surmapping N.V.) rechtstreeks met ons samen. Telkens wanneer een stuk de **juridische vaststelling van een perceelsgrens** raakt, wordt dat aan hem voorgelegd en door hem ondertekend; op dat onderdeel heeft hij inzage. Alle **overige werkzaamheden** — het ontwerp, het dossier, de begeleiding en de afhandeling — vallen volledig onder de verantwoordelijkheid van SC-REAS.

Snel schakelen

Waar een dossier elders weken stil kan liggen, komen wij direct in beweging. Klanten noemen onze snelheid keer op keer als reden dat zij terugkomen.

Punctueel

Afspraak is afspraak. Wat wij toezeggen komen wij na, in tijd én in kwaliteit.

24/7 inzage

Via het klantenportaal kijkt u dag en nacht mee: waar staat uw dossier, wat is gedaan en wat volgt.



Foto: landmeter met GNSS RTK op locatie

02 WAT IS VERKAVELING?

Van één perceel naar meerdere kavels

Verkavelen is het opdelen van een perceel in twee of meer zelfstandige **kavels**, elk met een eigen begrenzing, ontsluiting en later een eigen PerceelsID. In Suriname mag dat niet zomaar: voor een verkaveling is een **vergunning van het Ministerie van Openbare Werken** nodig. Wij ontwerpen het plan en verzorgen de volledige aanvraag.

Wat een goede verkaveling regelt

- ✓ Een logische, eerlijke **indeling** van de kavels
- ✓ **Ontsluiting**: iedere kavel moet bereikbaar zijn (met of zonder nieuwe weg)
- ✓ Ruimte voor **infrastructuur**: wegen, lozingen en waar nodig groen
- ✓ Een sluitend **verkavelingsdossier** voor de vergunningaanvraag

GREX — grondexploitatie. Bij grotere projecten rekenen wij door wat het **bouw- en woonrijp maken** kost (ophogen, wegen, drainage) en wat de kavels naar verwachting opbrengen. Zo weet u vooraf of het plan financieel uitkomt.

Hoe uit één stuk grond een buurt ontstaat

Veel Surinaamse percelen zijn ooit als één groot stuk verkregen door een grootvader of een tante. Een generatie later willen de kinderen en kleinkinderen ieder hun eigen deel: om op te bouwen, te verkopen of na te laten. Zolang het perceel onverdeeld blijft, is niemand echt eigenaar van een afgebakend stuk. Dat leidt tot onduidelijkheid, en soms tot ruzie in de familie.

Een verkaveling zet daar orde in. Uit één stuk familiegrond ontstaan afgebakende kavels, elk met een eigen grens, een eigen ontsluiting en straks een eigen PerceelsID. Wat eerst een onverdeelde erfenis was, wordt een reeks percelen die ieder afzonderlijk verkoopbaar, bebouwbaar en overdraagbaar zijn. Zo groeit uit een lap grond langzaam een buurt: eerst de weg en de lozing, dan de kavels, dan de huizen.

Ook voor ontwikkelaars en beleggers is het dezelfde logica: een ruw stuk grond wordt pas waardevol als het netjes is verdeeld, ontsloten en vergund. Goede verkaveling schept niet alleen kavels, maar ook **waarde en rust** — en voorkomt de conflicten waar slecht verdeelde grond berucht om is.

Wat een goede verkaveling u oplevert

- ✓ Een eerlijke, duidelijke verdeling — geen onverdeelde boedel meer
- ✓ Kavels die ieder afzonderlijk verkoopbaar en bebouwbaar zijn
- ✓ Meerwaarde: verdeelde, ontsloten en vergunde grond is meer waard dan een ruw stuk
- ✓ Rust in de familie of het project, doordat ieders deel vaststaat



Foto: onbebouwd terrein vóór verkaveling

Zo loopt de aanvraag bij het Ministerie

Wij stellen het volledige **verkavelingsdossier** en de bijbehorende **verzoekschriften** op en dienen die in bij het **Ministerie van Openbare Werken**, gericht aan de Minister dan wel de bevoegde besliser. Het verzoekschrift moet zijn **gelegaliseerd** (zie onze brochure Legalisatie).

Wees voorbereid: een aanvraag kan in eerste instantie worden afgewezen. Het Ministerie screent een aanvraag eerst en neemt haar niet meteen in behandeling. Gebeurt dat, dan stellen wij een **pleitnota** op en schrijven het Ministerie aan om de aanvraag alsnog behandeld te krijgen.

Wat binnen en buiten de opdracht valt

- ✓ **Binnen:** het opstellen van het verkavelingsdossier, de verzoekschriften, de indiening en — bij afwijzing — de pleitnota en aanschrijving
- ✓ **Buiten:** daadwerkelijk procederen bij de rechter. Daarvoor schakelt u een advocaat in; dat brengt aparte kosten met zich mee

Wettelijk kader & besluitvorming. Verkaveling valt onder de **Stedebouwkundige Wet** (G.B. 1972 no. 96, laatstelijk gewijzigd bij S.B. 2014 no. 89) en het **Normenboek Verkavelings- en Saneringsplannen**. De besluitvorming over een aanvraag ligt **altijd bij het Ministerie**; wij stellen het dossier juist en volledig op, maar kunnen een goedkeuring niet garanderen.

Wat een verkaveling kost

Verkavelingstarief (familie/klein), per kavel	vanaf € 185
Verkavelingstarief (commercieel), per kavel	vanaf € 265
Administratiekosten, per kavel	€ 75
Woningopname & intekenen, per woning	SRD 1.500
Publicatie (bij vergunningaanvraag)	SRD 3.000
Leges OW, per kavel	vanaf SRD 500

Rekenvoorbeelden

- ✓ Familie, 2 kavels: verkavelingstarief vanaf € 520 + circa SRD 24.000 aan leges, publicatie en opname
- ✓ Commercieel, 4 kavels: verkavelingstarief vanaf € 1.360 + circa SRD 43.000 aan bijkomende posten

Is het plan of het onderzoek al eerder verricht en herbruikbaar, dan kan een **aangepast dossiertarief** gelden. Bedragen zijn vanaf-prijzen; afrekening in SRD tegen de dagkoers (indicatief € 1 ≈ SRD 44, dd. 19-08-2026); de koers fluctueert. Vraag altijd een offerte aan (30 dagen geldig).

Waar u verder rekening mee houdt

Naast het verkavelingsdossier zijn er kosten die rechtstreeks aan derden worden voldaan, en fasen die pas **ná** de vergunning spelen. Wij zetten ze vooraf transparant voor u op een rij.

Bijkomend, tijdens de aanvraag

- ✓ Legalisatie van het verzoekschrift bij de notaris: circa SRD 1.000
- ✓ Indieningskosten bij het Ministerie: circa SRD 1.000

Vervolgfasen ná de vergunning (niet inbegrepen)

- ✓ **PerceelsID per kavel:** per ressort, vanaf SRD 10.500 (Wanica; Commewijne vanaf SRD 11.500) — ieder zelfstandig kavel krijgt een eigen PerceelsID
- ✓ **Taxatie** van een kavel of woning: vanaf circa € 175, afhankelijk van de waarde
- ✓ **Overdrachtskosten** voor de feitelijke juridische inschrijving: circa 12% van de getaxeerde waarde

Betaling per fase. 50% van het verkavelingsdossier bij aanvang · 50% bij indiening bij het Ministerie van OW. Een PerceelsID per kavel volgt 50/50. Een geïntegreerd project (verkaveling + PerceelsID samen) is voordeliger dan losse opdrachten in aparte contracten.

Hoe lang duurt een verkaveling?

De doorlooptijd hangt af van de omvang van het plan, de ontsluiting en het tempo bij het Ministerie. Wij zetten waar mogelijk processen **parallel** in gang, zodat u geen tijd verliest.

Verkavelingsdossier	± 2 weken
Documenten (parallel)	2-4 weken
Behandeling OW (klein)	± 3 maanden
Behandeling OW (groot)	tot 6 maanden

Indicatief. Het Ministerie screent eerst en neemt de aanvraag niet meteen in behandeling; deze fase ligt buiten onze invloed.

Termijnen zijn **indicatief** en geen fatale termijnen. Uitsluitend schriftelijk vastgelegde afspraken zijn geldig (schriftelijk is ook via WhatsApp); mondelinge afspraken nooit.

Van ontwerp tot kavels met PerceelsID

- 01 Intake & ontwerp**
Wij bespreken uw wensen en maken een verkavelingsontwerp met een logische, ontsloten indeling.
- 02 Verkavelingsplan & GREX**
Uitwerking van het plan; bij grotere projecten een grondexploitatieberekening.
- 03 Verzoekschrift & legalisatie**
Wij stellen de stukken op; het verzoekschrift wordt bij de notaris gelegaliseerd.
- 04 Indiening bij OW**
Indiening van het dossier bij het Ministerie van Openbare Werken, met betaling van de leges.
- 05 Screening & behandeling**
OW screent en behandelt. Bij afwijzing stellen wij een pleitnota op en schrijven het Ministerie aan.
- 06 Vergunning**
Na goedkeuring ontvangt u de verkavelingsvergunning.
- 07 PerceelsID & overdracht**
Per kavel maken wij een PerceelsID; daarna kan de juridische overdracht plaatsvinden.

U volgt elke fase zelf online in uw eigen dossier.

Altijd zicht op uw verkaveling

U hoeft niet te bellen om te weten hoe het ervoor staat. Via het **klantenportaal** kijkt u **24 uur per dag** mee: waar staat het dossier, wat is gedaan, wat is betaald en wat volgt.



Voorbeeldweergave van het klantenportaal — uw verkaveling in één oogopslag.

Meer weten?

- ✓ Bekijk de dienstpagina op **www.sc-reas.com**
- ✓ Andere brochures — ook te downloaden: **PerceelsID, Taxatie, Legalisatie, Grondhuur** en **Erfgrond**
- ✓ Aanvragen via www.sc-reas.com/contact · alle brochures op www.sc-reas.com/downloads

Waarom klanten voor ons kiezen

Wat ons onderscheidt

- ✓ **Snelheid die klanten niet gewend zijn** — wij schakelen direct waar dossiers elders stilliggen
- ✓ **Punctueel** — afspraak is afspraak, in tijd en in kwaliteit
- ✓ **24/7 inzage** in uw dossier via het klantenportaal
- ✓ Ontwerp, recht en meten onder één dak — één aanspreekpunt
- ✓ Geregistreerd stedenbouwkundig, planologisch & civieltechnisch ingenieursbureau bij het Ministerie van Openbare Werken
- ✓ Eigen team van ingenieurs en vastgoedprofessionals; juridische grensvaststelling door een beëdigd landmeter

“Zo snel als bij SC-REAS ben ik het nergens gewend.” — **een klant uit Wanica**

“Ze komen hun afspraken na en ik kon online precies volgen waar mijn dossier stond.” — **een klant uit Paramaribo**

Klantreacties zijn geanonimiseerd weergegeven. Bedrijfsgegevens zoals KKF-nummer worden op verzoek verstrekt.



Foto: opname & inspectie ter plaatse

Wat klanten ons het vaakst vragen

Hoeveel kavels kan ik van mijn perceel maken?

Dat hangt af van de oppervlakte, de vorm, de ontsluiting en de eisen van het Ministerie. Wij toetsen dit vooraf en maken een verdelingsvoorstel.

Moet er een weg worden aangelegd?

Elke kavel moet ontsloten zijn. Met of zonder bestaande weg bepaalt het ontwerp, de kosten en de doorlooptijd; wij geven u vooraf inzicht.

Kan mijn aanvraag worden afgewezen?

Ja, dat komt voor. Het Ministerie screent eerst en kan een aanvraag in eerste instantie afwijzen. Wij stellen dan een pleitnota op en schrijven het Ministerie aan. Daadwerkelijk procederen valt buiten de opdracht.

Er staan woningen op het erf — wat betekent dat?

Die worden opgenomen en ingetekend met de afstanden tot de nieuwe grenzen. Kosten: SRD 1.500 per woning.

Kan ik kavels verkopen vóórdat alles rond is?

Pas na de vergunning en het PerceelsID per kavel is een kavel zelfstandig overdraagbaar. Wij adviseren u over de juiste volgorde en de risico's.

Staat uw vraag er niet bij? Bel ons kantoor of stuur een WhatsApp-bericht.

Onze voorwaarden bij opdracht

Deze voorwaarden gelden zodra u ons een opdracht geeft. U bevestigt kennisname via het opdrachtformulier.

Termijnen en bedragen in deze brochure zijn **indicatief en niet-bindend**; de ondertekende opdracht of offerte is leidend.

1. Parallele processen & annuleringskosten

Zodra u akkoord geeft, zetten wij doorgaans binnen één werkdag meerdere processen tegelijk in gang, deels via externe partijen. Hierdoor maken wij direct kosten. Bij annulering worden de reeds gemaakte kosten, op basis van de werkelijke kosten, aan u doorberekend.

2. Geïntegreerd project is voordeliger

Losse diensten zijn duurder dan wanneer wij samenhangende werkzaamheden als één opdracht uitvoeren. Wij adviseren daarom te combineren.

3. Disclaimer termijnen & afspraken

De genoemde termijnen zijn **indicaties**, gebaseerd op de opgave van de bevoegde instanties en op onze ervaringscijfers. De situatie kan altijd afwijken; wij kunnen termijnen niet garanderen. Uitsluitend **schriftelijk vastgelegde afspraken zijn geldig** (schriftelijk is ook via WhatsApp); mondelinge afspraken zijn nooit geldig.

4. Offerte, betaling & klachten

Een offerte is **30 dagen** geldig. Wij werken met betaling per fase (50%). Klachten meldt u binnen **14 dagen** schriftelijk; wij reageren binnen 10 werkdagen.

5. Wettelijk kader & besluitvorming

Verkaveling valt onder de **Stedebouwkundige Wet** (G.B. 1972 no. 96, laatstelijk gewijzigd bij S.B. 2014 no. 89) en het **Normenboek Verkavelings- en Saneringsplannen**. De besluitvorming ligt altijd bij het Ministerie van Openbare Werken.

6. Restitutie & aansprakelijkheid

Bij afwijzing door het Ministerie vindt **geen restitutie** plaats van reeds verrichte werkzaamheden en betaalde leges. Wij zijn uitsluitend aansprakelijk voor het niet juist opmaken van de door ons opgestelde stukken, niet voor de beslissing van de bevoegde instantie.

Bedragen zijn vanaf-prijzen; afrekening in SRD tegen de dagkoers (koers fluctueert). Deze voorwaarden geven onze werkwijze transparant weer en vervangen geen notarieel of juridisch advies.