

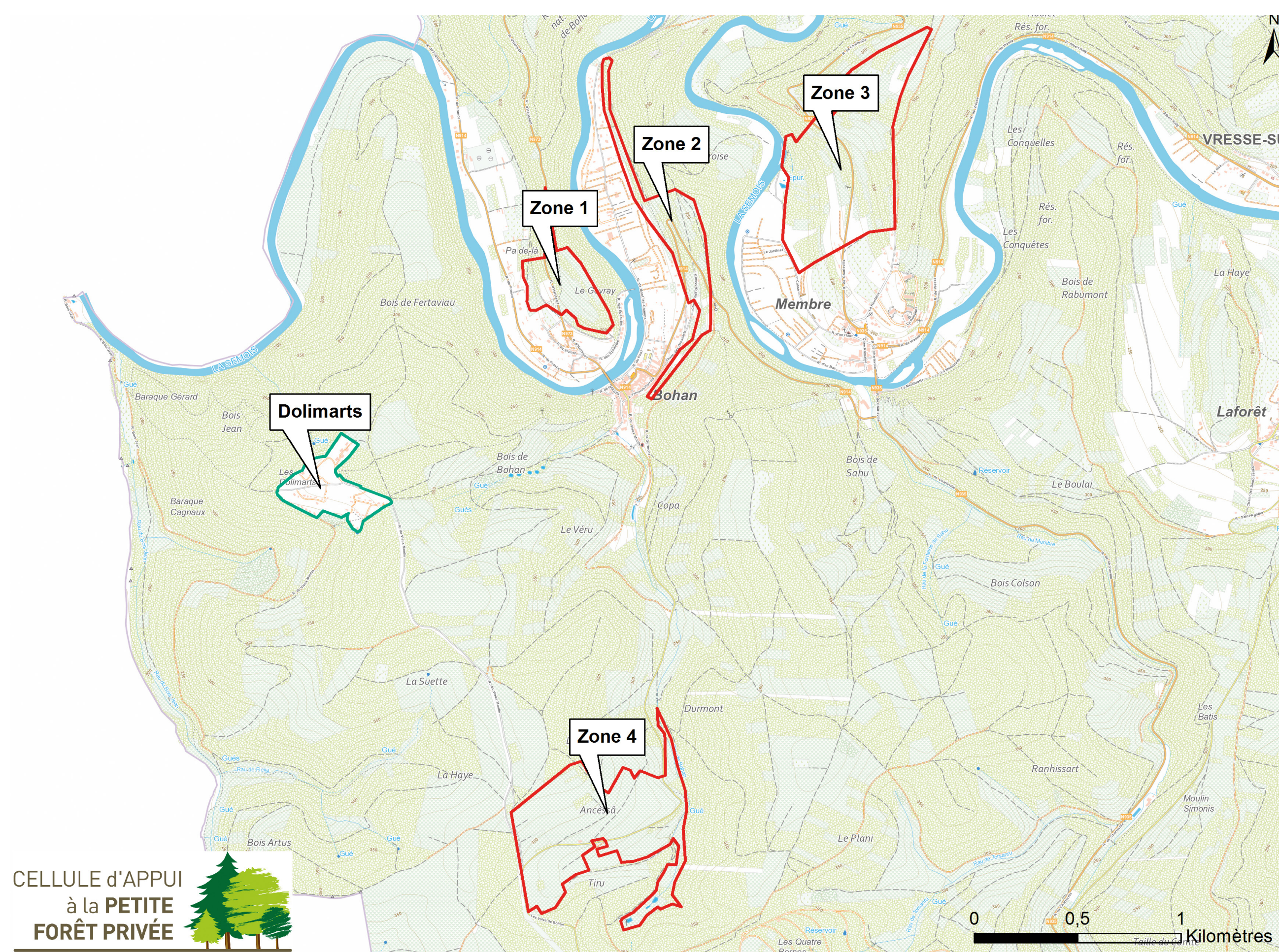
PROEFPROJECT VOOR DE AANKOOP, RUIL OF VERKOOP VAN PERCELEN IN KLEINE PRIVÉBOSSEN ALS OPLOSSING VOOR DE VERSNIPPERING

Door de Cellule d'Appui à la Petite Forêt Privée :
Florian Naisse, Corentin Cools et Vincent Colson

CONTEXT VAN HET PROJECT

In mei 2018 startte de Cellule d'Appui een groepsactie voor de verkoop van hout en werkzaamheden op het grondgebied van de gemeente Vresse-sur-Semois. De eerste stap van deze actie bestond uit een bezoek aan de percelen van de eigenaars die een verzoek hadden ingediend voor een bosbouwkundige diagnose van de uit te voeren activiteiten. De eigenaar houdt rekening met zijn eigen doelstellingen en beslist dan om al dan niet aan de groepsactiviteiten deel te nemen.

In het kader van de adviesbezoeken werden 4 gebieden met een bijzonder grote versnippering geïdentificeerd. Dit is waarschijnlijk te verklaren door de historische context van de gemeente Vresse-sur-Semois die is getekend door de tabaksteelt. In 1910 bedekte dit gewas immers meer dan 400 ha in de regio, goed voor 10 miljoen tabaksplanten.



De 4 geïdentificeerde gebieden bestrijken 108,4 ha voor 692 percelen. De gemiddelde oppervlakte per perceel is dus 0,15 ha ! Deze percelen bestaan voornamelijk uit hakhout met weinig waarde die moeilijk te valoriseren is in de deelgebieden van de Semois. In het licht van deze situatie besloot de Cellule d'Appui à la Petite Forêt Privée om een project op te starten voor de verkoop, ruil en aankoop van bospercelen in deze 4 gebieden om de problemen als gevolg van de versnippering van gronden op te lossen.



HET INTERREG-PROJECT FORÊT PRO BOS



Deze test voor de verkoop, ruil en aankoop van bospercelen maakt deel uit van een Interreg-project France-Wallonie-Vlaanderen met als titel "Forêt Pro Bos", dat van start ging in oktober 2016 voor een periode van 4 jaar. Een van de doelstellingen van dit project is het ontwikkelen van nieuwe groeperingsvormen.

Verschiedende organisaties, waaronder de Cellule d'Appui à la Petite Forêt Privée, zijn samengekomen om hun ervaringen op dit gebied te delen. Dit proefproject voor de verkoop, ruil en aankoop van bospercelen dat werd getest in de gemeente Vresse-sur-Semois is geïnspireerd op Franse partners die al enkele jaren werken met wat ze "grondsубsidies" noemen.

IMPLEMENTATIE

Om de intenties van de verschillende eigenaars te verzamelen, werd in samenspraak met de gemeente Vresse en het Agence de Développement Local van Vresse et Bièvre een brief verzonden naar alle eigenaars (inclusief mede-eigenaars), zo'n 350 geadresseerden. De eigenaars die interesse toonden voor dit initiatief, moesten een antwoordkaart invullen door de gewenste vakjes aan te vinken.

HIEL-REACTIE

Ik ben geïnteresseerd in : (kruis een of meerdere voorstellen aan)

- ☐ Uitwisselen
- ☐ Kopen
- ☐ Verkopen : (vermeld de kadastrale nummers van de betrokken percelen)
- ☐ Houden : (vermeld de kadastrale nummers van de betrokken percelen)



De tweede stap bestond uit het centraliseren van de verzoeken van de eigenaars binnen de Cellule d'Appui die de verschillende geïnteresseerden met elkaar in contact moest brengen. Deze activiteit vond plaats in 4 fasen :

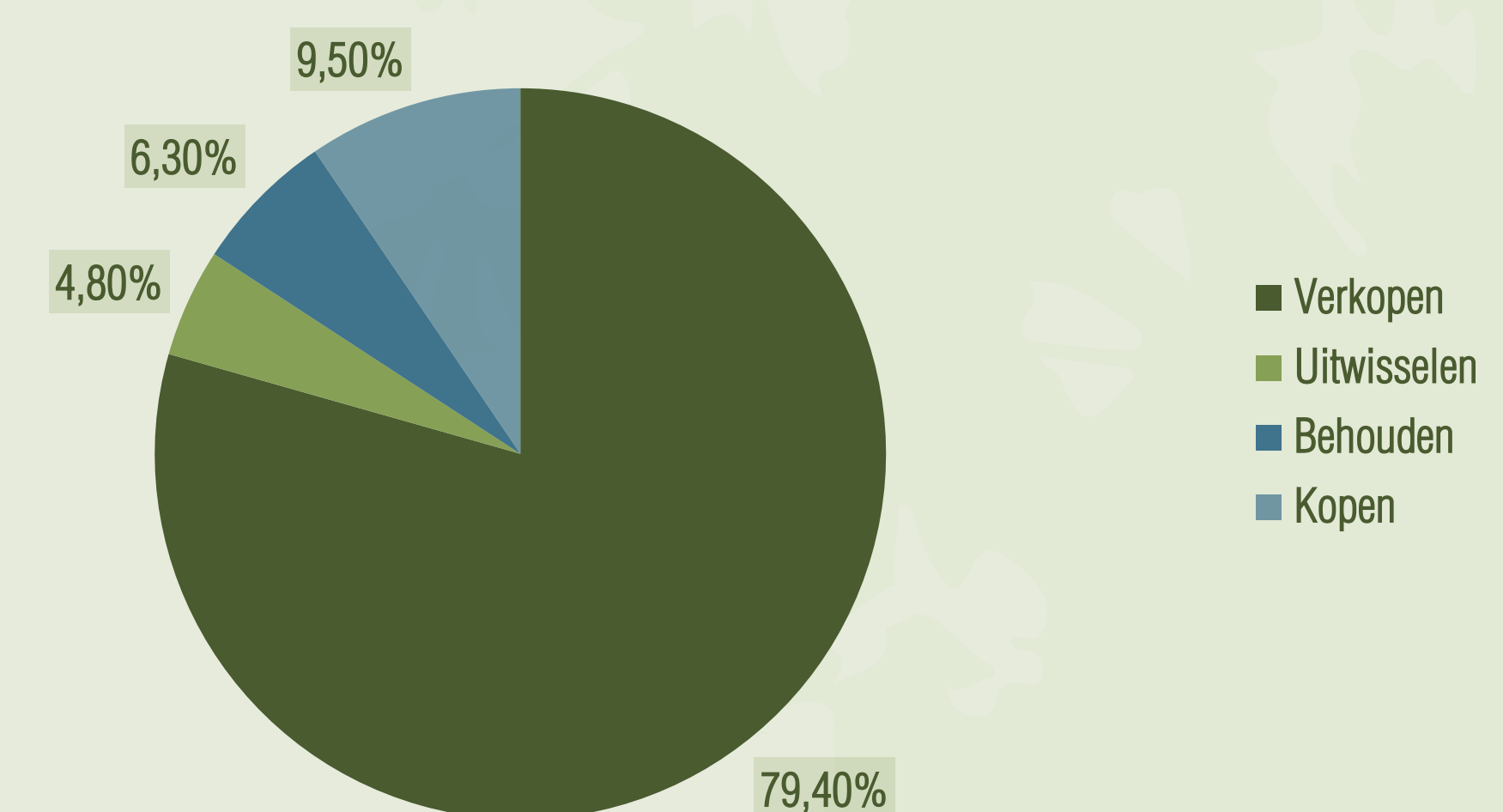
- 1) In contact brengen van eigenaars die percelen willen ruilen ;
- 2) Contact met eigenaars van de percelen die grenzen aan de percelen die te koop staan ;
- 3) Indien geen interesse van de eigenaars van de aangrenzende percelen, voorstellen van alle percelen die te koop staan aan potentiële kopers ;
- 4) Het gebruik van onderhandse akten wordt aanbevolen, d.w.z. de verkoper en de koper regelen zelf de administratieve formaliteiten zonder de tussenkomst van een notaris. Dit systeem is minder veilig voor de koper maar vermindert de kosten verbonden aan de registratierechten en is dus zeer geschikt voor kleine percelen waarvan de waarde veel lager is dan de kosten van een authentieke akte.

RESULTATEN

Er werden 350 brieven verzonden. Meer dan 60 personen hebben zich gemeld voor meer dan honderd percelen (117). Het responspercentage was ongeveer 17 %.

2/3 van de ontvangen antwoorden heeft betrekking op percelen die te koop worden aangeboden (117 in totaal). Van die 117 percelen, zijn er 76 waarvoor alle mede-eigenaren zich hebben gemeld. Om te kunnen overgaan tot de onderhandse akten is het immers absoluut noodzakelijk dat alle mede-eigenaren akkoord gaan. Wat de 41 andere percelen betreft, heeft de Cellule d'Appui de mede-eigenaars die zich hadden gemeld proberen te overhalen om de ontbrekende overeenkomsten te verkrijgen, maar ze kon geen verdere actie ondernemen.

VERDELING VAN EIGENAREN OP MERK VAN INTERESSE



Vervolgens werd aan de eigenaars van de percelen die grenzen aan de 76 percelen een brief verzonden om ze hen te koop aan te bieden. Deze stap was essentieel om een «herverkaveling» van het gebied (verwerving door de eigenaars van de aangrenzende percelen) uit te voeren. Helaas was de belangstelling bijna nihil. De personen die na deze tweede brief weer contact hebben opgenomen met de Cellule d'Appui wilden vooral zelf hun percelen te koop aanbieden. Daarom werd een volledige lijst van de te koop staande percelen opgesteld die werd verzonden naar de potentiële kopers die zich hadden gemeld. Op die manier hebben een aantal percelen een koper kunnen vinden.

Na dit project konden 58 percelen, in totaal 6,41 ha, worden verkocht. 18 percelen, voor 2,39 ha, werden te koop aangeboden maar kregen geen bod. Ten slotte konden 41 percelen voor 4,72 ha niet te koop worden aangeboden of geruild omdat de mede-eigenaars niet akkoord waren of zich niet hadden gemeld.

CONCLUSIE

Met een acceptabel responspercentage beschouwt de Cellule d'Appui dit project als een eerste succesvolle stap om op een gestructureerde manier de versnippering van de bosgrond in deze gebieden als gevolg van landbouwactiviteiten te verbeteren. Het project bracht twee grote problemen aan het licht: de moeilijkheid om percelen van lage waarde door te verkopen en de belemmeringen in verband met mede-eigendom. Wat betreft de problemen om te verkopen, bestaat er in België zelfs als een onderhandse akte. In dat geval moeten geen notariskosten worden betaald, waardoor er gemakkelijker een koper kan worden gevonden.

Het probleem van de mede-eigendom zal echter blijven bestaan als de mogelijkheid tot opheffing ervan, zoals die die met succes door de Cellule d'Appui werd getest in 2016 (Silva belgica 3/2017: 8-9) niet op grotere schaal wordt ontwikkeld.