

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

Door het Centre Régional de la Propriété Forestière
Grand Est : Antoine Pierret

CONTEXT VAN HET PROJECT

Gezien de problemen in verband met duurzaam bosbeheer die in het departement werden vastgesteld en rekening houdend met een lokale wens, heeft het Centre Régional de Propriété Forestière Grand-Est (CRPF), in samenwerking met het Département des Ardennes en la Communauté de Communes des Crêtes Préardennaises een project gelanceerd voor een "ruil en overdracht in der minne van bospercelen" in de gemeenten Saulces-Monclin en Sorcy-Bauthémont.

Dit lokale ontwikkelingsinitiatief in dienst van het bos en van kleine boseigenaars is op vrijwillige basis. Dit project is een primeur in het departement Ardennes. Het is een test om de relevantie van dit type ruimtelijkeordeningsbeleid in dit departement te beoordelen.

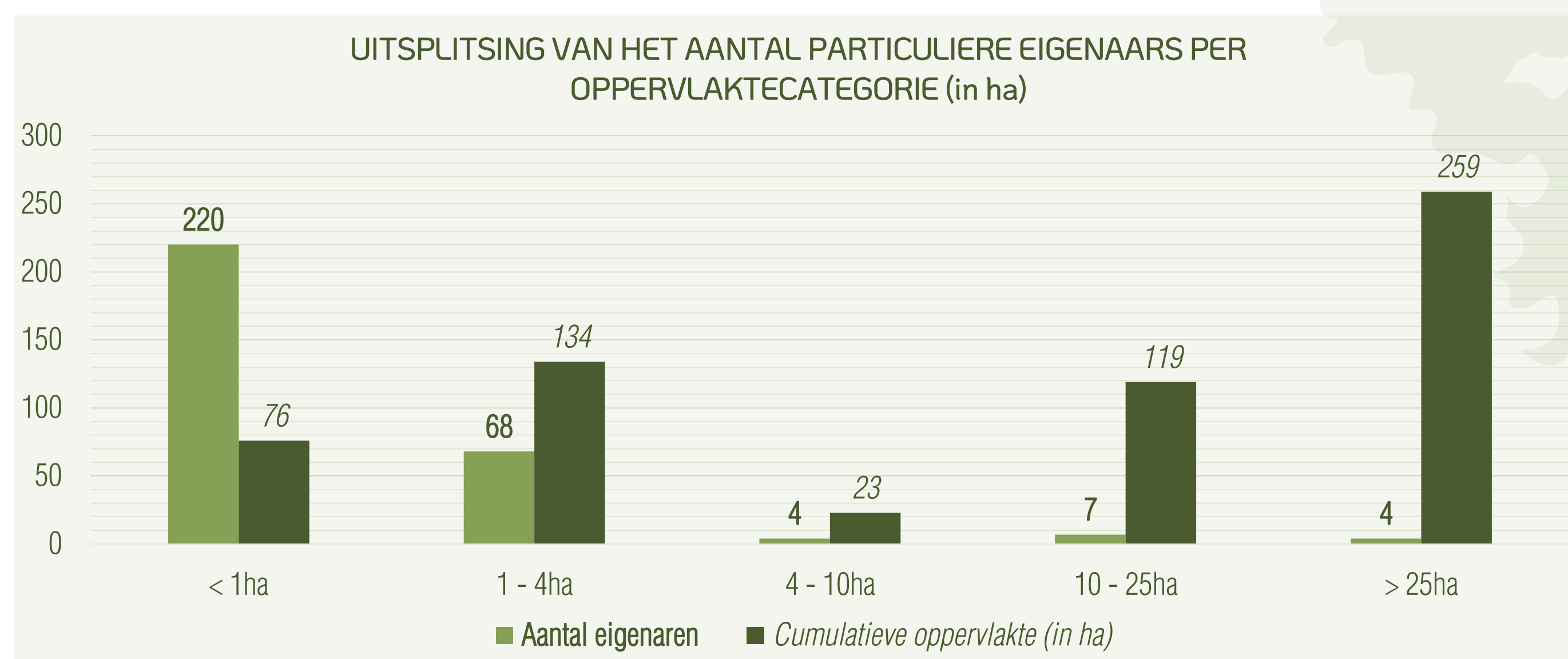
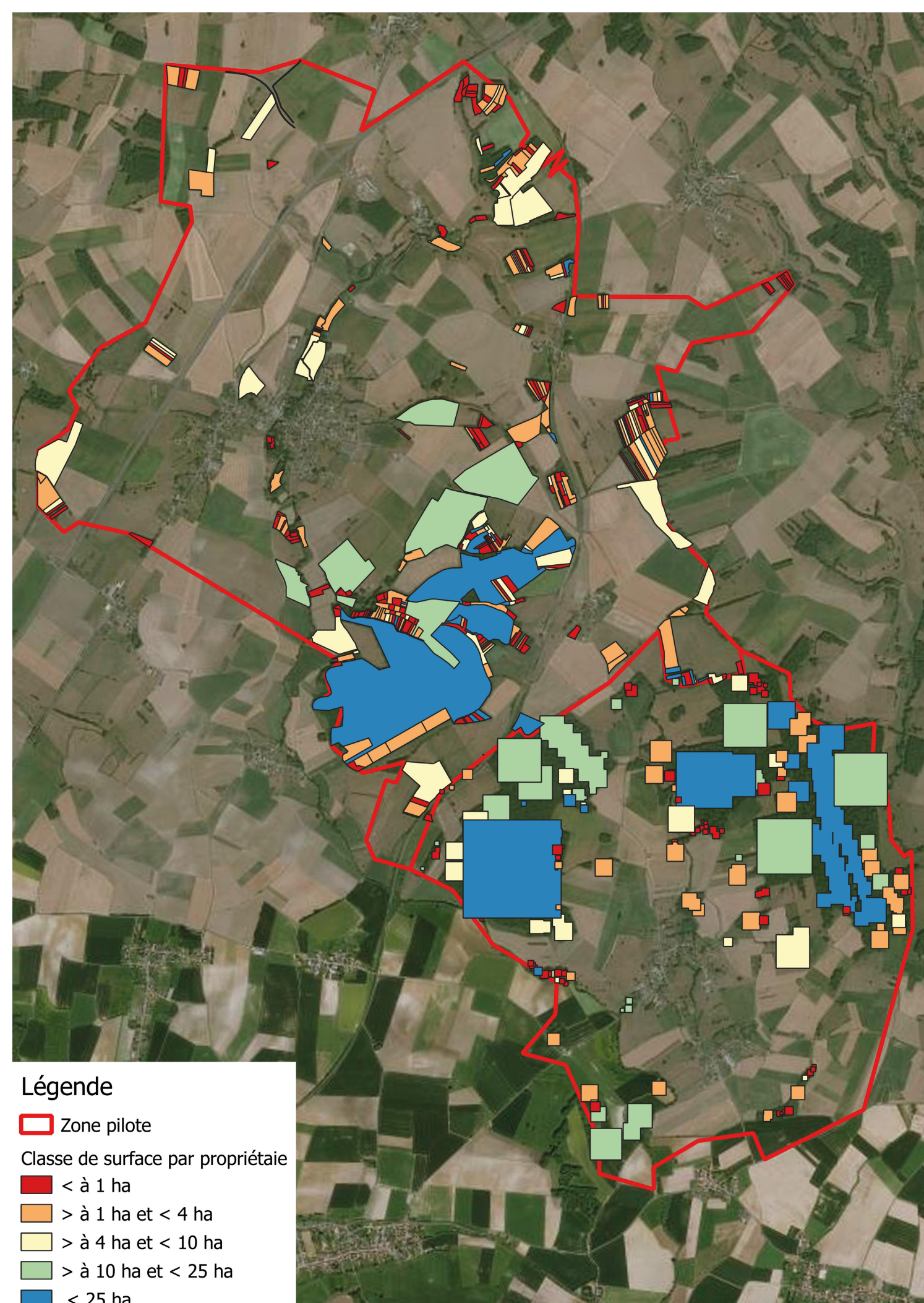
BELANG VAN HET INITIATIEF

Het doel is tweeledig :

- het grootste aantal eigenaren betrekken, ongeacht de oppervlakte, om versnippering door ruil en / of verkoop van bospercelen te verminderen en het beheer ervan te stimuleren.
- op die manier bijdragen aan een beter regionaal ruimtelijkeordeningsbeleid.

Dit initiatief is een echte kans voor de particuliere eigenaars van het gebied want ze kunnen genieten van de steun van het CRPF als begeleider en van diagnoses.

De Conseil départemental des Ardennes neemt deel aan de activiteit door een landmeter in dienst te nemen, die verantwoordelijk zal zijn voor het formaliseren in een verslag van de ruil- en overdrachtsprojecten, die door de betrokken eigenaars (geen wijziging van de perceelsgrenzen) zijn goedgekeurd. Deze ruil- en overdrachtsprojecten moeten ter validering door de Conseil Départemental ("Départementale Raad") worden voorgelegd aan de Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF), met betrekking tot de doelstellingen van de activiteit. Als het belang van het dossier wordt erkend, brengt de Conseil Départemental elke eigenaar op de hoogte van het uittreksel van het verslag dat hem aangaat. De activiteiten, geformaliseerd door een administratieve akte, zouden voor de eigenaars geen notariële kosten meebrengen.



Deze twee gemeenten hebben in totaal 611 ha beboste oppervlakte (d.w.z. 20% van het grondgebied van de twee gemeenten) voor 303 eigenaars.

305 hectare daarvan beschikken over een Duurzaam Beheersdocument (Document Gestion Durable - DGD) of 50% van de oppervlakte. De 306 hectare zonder DGD zijn verdeeld over 298 eigenaars, d.w.z. 1,03 hectare per eigenaar.

HET INTERREG-PROJECT FORÊT PRO BOS

Dit initiatief voor de verkoop, ruil en aankoop van bospercelen maakt deel uit van een Interreg-project France-Wallonie-Vlaanderen getiteld "Forêt Pro Bos", dat in oktober 2016 werd opgestart voor een periode van 4 jaar. Een van de doelstellingen van dit project is het testen en ontwikkelen van nieuwe vormen om percelen te groeperen. Verschillende organisaties, o.a. het Centre Régional de la Propriété Forestière Grand-Est, zijn samengekomen om hun ervaringen op dit gebied te delen. Zo werd het proefproject voor grondsubsidies getest in de gemeenten Saulces-Monclin en Sorcy-Bauthémont. Het gaat om een project dat vergelijkbaar is met het project dat door onze Belgische partners werd ontwikkeld in de gemeente Vresse-sur-Semois.

IMPLEMENTATIE

Er werd een Stuurcomité (Comité de Pilotage du projet - COPIL) opgericht. Dit comité bestaat uit beleidsmakers, boseigenaars, een lid van de Conseil Départemental en van de Communauté de Communes des Crêtes Préardennaises. De rol van dit Comité is de acties die in het project worden ondernomen te leiden en valideren.

De eigenaars van bospercelen krijgen een vragenlijst waarmee hun wensen in termen van de verkoop, aankoop en ruil van percelen worden vastgesteld. Ze worden tegelijkertijd uitgenodigd voor een infovergadering om de aanpak uiteen te zetten. Er worden ook spreekuren gehouden in het gemeentehuis om de aanpak uit te leggen aan de eigenaars die niet op de infovergadering aanwezig waren. Tijdens deze spreekuren worden de wensen van de eigenaars verzameld.

Op verzoek van de eigenaar, worden gratis individuele bezoeken ter plaatse uitgevoerd door de technici van het CRPF. Het doel is om een stand van zaken van de percelen op te maken en de eigenaars te helpen beslissen.

Het schatten van de waarde van de bospercelen is een moeilijke opgave voor een boseigenaar. Het vergt goede vaardigheden en ervaring om analysefouten bij het waarderen van de volumes en kwaliteit te voorkomen. Daarom heeft het CRPF contact opgenomen met de Coopérative Forestière des Ardennes (COFA) die de percelen met een groot productiepotentieel zal schatten.

Het CRPF heeft de verschillende geïnteresseerden met elkaar in contact gebracht. Dit gebeurde als volgt :

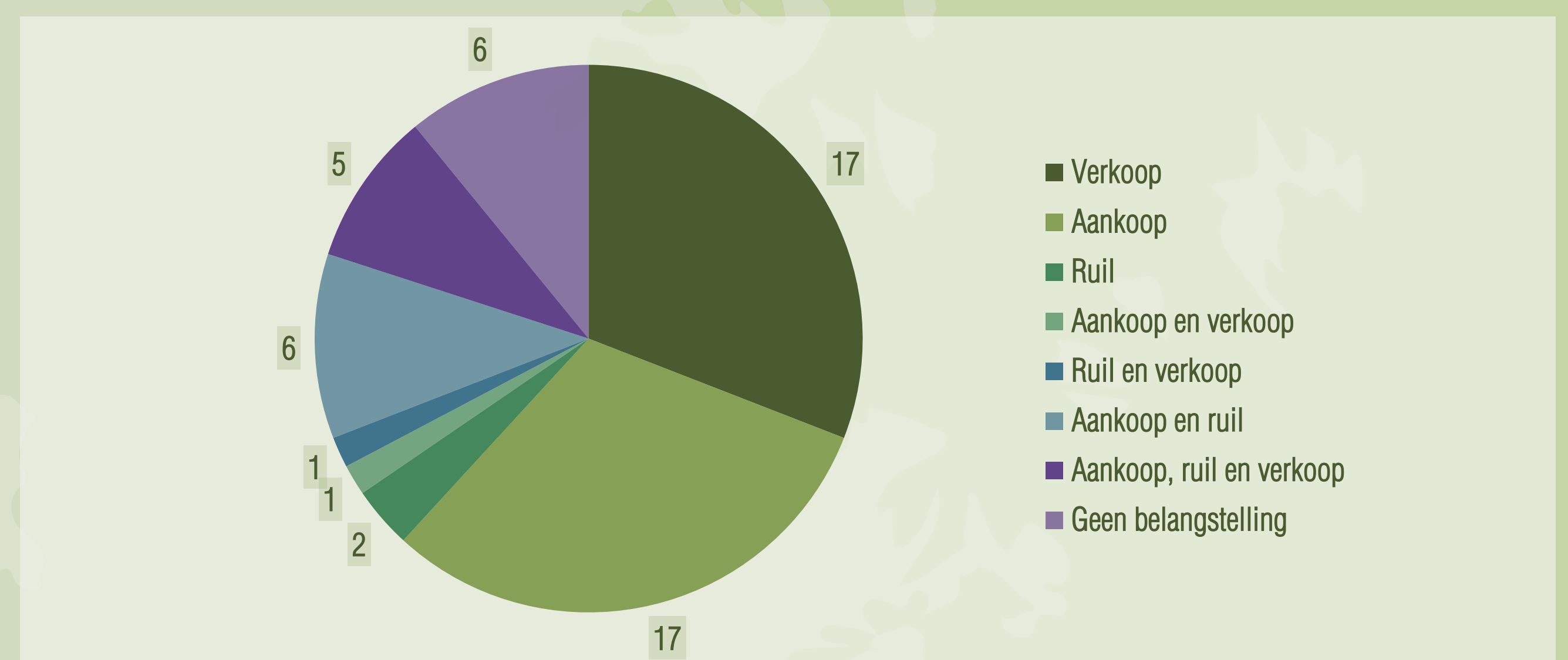
- Met elkaar in contact brengen van eigenaars die bereid zijn om percelen te ruilen.
- Contact met eigenaars van de percelen die grenzen aan de te koop staande percelen.
- Voorstelling van alle te koop staande percelen aan potentiële kopers die zich hebben gemeld indien er geen interesse zou zijn van de eigenaars van de aangrenzende percelen om de percelen te kopen.
- Ondertekening van de vastleggingsbulletins tussen de eigenaars. De eigenaars hebben zelf onderhandeld over de voorwaarden van de transacties.
- Overhandiging van het dossier aan de CDAF voor validering van het verkoop-/ruil-/aankoopproject en aangaan van de administratieve akte.

Als het project door de CDAF is goedgekeurd, stelt de Conseil Départemental de administratieve akte op die de notariële akte bevestigt om de transacties te formaliseren. Zonder deze aanpak zijn de eigenaars verplicht om via een notaris te gaan en moeten ze dus notariskosten betalen, die vaak hoger zijn dan de transactie zelf.

RESULTATEN

Er werden 300 brieven verzonden. 55 personen hebben geantwoord van wie 49 belangstelling toonden voor het initiatief. Het responspercentage is ongeveer 15 %. Hier zijn de resultaten: een kaart toevoegen om de geruilde en verkochte percelen weer te geven 21 eigenaars werden met elkaar in contact gebracht en hebben een verkoop- of ruilvereenkomst gesloten. Dit komt neer op 32 percelen of 6,25 hectare. Alle transacties betreffen verkopen, behalve één. Die laatste is een ruil van 9 percelen tussen twee eigenaars. Alle percelen in mede-eigendom hebben van alle eigenaars de toestemming gekregen om te worden verkocht of geruild.

Het was niet mogelijk om elke eigenaar tevreden te stellen. De ligging van de percelen heeft een grote rol gespeeld bij de concretisering van de aan- en verkopen. Sommige geïsoleerde percelen vonden geen geïnteresseerde, terwijl andere verschillende kopers interesseerden.



CONCLUSIE

De versnippering is vaak een handicap voor de exploitatie van percelen: moeilijkheden om de grenzen te bepalen, om het hout te valoriseren, zelfs om de percelen te verkopen.

De niet-betrokkenheid en desinteresse van de eigenaars zijn een niet te verwaarlozen belemmering voor het groeierinitiatief. De participatiegraad aan dit project is immers laag, hoewel hij binnen het nationale doelbereik ligt. De begeleiding speelt een zeer belangrijke rol voor het welslagen van een project als dit. Het is dus essentieel om voldoende menselijke middelen ter beschikking te stellen. Om de eigenaars te overtuigen, is een regelmatige aanwezigheid in het gebied noodzakelijk. Daarnaast moet men ook rekenen op eigenaars die als stuwende krachten optreden. Dat was het geval bij de start van het project, maar door bepaalde omstandigheden zijn deze eigenaars niet meer betrokken.

De lage participatiegraad heeft te maken met :

- De gehechtheid van kleine eigenaars aan hun bos in plattelandsgedebieden.
- Het sterke productiepotentieel van de percelen in deze twee gemeenten.
- De mede-eigendommen waarvoor een meningsverschil voldoende is om de transactie te blokkeren.
- De huidige houtmarkt.

De lage participatiegraad beperkt de mogelijkheden voor de verkoop of ruil van percelen. Het is moeilijk een perceel te vinden dat te koop staat naast dat van een potentiële koper. Bij het zoeken naar percelen om te ruilen is dat nog veel moeilijker.

Ten slotte hangt de concretisering van dit soort projecten ook af van de erkenning van het belang ervan door de CDAF. Zonder de steun van die laatste en dus zonder het opstellen van de administratieve akte door de Conseil Départemental, hebben de eigenaars geen andere keuze dan via een notaris te gaan en hem te betalen voor het opmaken van de akte voor de verkoop of ruil van bospercelen.

Na overlegging van het dossier stelde de CDAF voor om te werken met individuele dossiers per eigenaar, in plaats van via een gemeenschappelijk project.

Dit type tool blijft echter interessant op voorwaarde dat het werkgebied verstandig wordt gekozen. Een snelle beoordeling van de interesse van de eigenaars moet beslissen over de voortzetting van het project.

