



Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο  
Σχολή Αγρ-Τοπογράφων Μηχανικών

## Οι σύγχρονοι αναδασμοί στην Ευρώπη

Χρυσή Α Πότσιου, Επίκ. Καθηγήτρια ΕΜΠ

*chryssyp@survey.ntua.gr*

**3<sup>ο</sup> Πανελλήνιο Συνέδριο ΑΤΜ: Από τη μέτρηση στη διαχείριση και από  
τη διαχείριση στην παρέμβαση  
17-18 Δεκεμβρίου 2010, Αθήνα**

# Περιεχόμενα

- Ιστορικά στοιχεία, αναδασμοί στην Ευρώπη
- Ο σύγχρονος αναδασμός- βασικές αρχές
- Ανασκόπηση σχετικά με τους αναδασμούς στην Ευρώπη
- Νομικό πλαίσιο
- Αρμόδιοι Φορείς
- Αντικείμενο, σκοπιμότητα, εκτιμήσεις
- Διαδικασίες, χρόνοι, κόστος
- Προβλήματα
- Στρατηγική
- Παράδειγμα

# Ιστορικά στοιχεία

- Ο αναδασμός έχει συνδεθεί με κοινωνικές και οικονομικές μεταρρυθμίσεις στην Δυτική Ευρώπη ήδη από τις πρώτες εφαρμογές του.
- Οι πρώτοι αναδασμοί έγιναν στην Δανία την δεκαετία 1750-60 και ήταν μέρος της κοινωνικής απελευθέρωσης των αγροτών από τις υποχρεώσεις τους προς τους μεγάλους γεωκτήμονες και την δημιουργία ιδιωτικών οικογενειακών αγροκτημάτων. Η μεταρρύθμιση έφερε βελτίωση στην παραγωγικότητα της γης αλλά δεν ήταν αυτός ο μόνος στόχος.
- 1963: ~38 εκ. ha
- 1988: ανάγκη για 0.7 ha Ολλανδία, 1.7ha Ισπανία, 5ha Πορτογαλία, 1.5ha Πολωνία, 7.4ha Γαλλία, 0.3ha δασικά Σουηδία

# Έμφαση στην διασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων

Στόχος: Βιώσιμη αγροτική/αστική ανάπτυξη-καταπολέμηση της φτώχειας και της πείνας

Τεχνολογική εξέλιξη

+

οικονομική ολοκλήρωση

Πολιτικοί,  
χωροτάκτες, μηχανικοί  
οικονομικοί αναλυτές,  
αγροτικοί παραγωγοί

Θεσμικές  
μεταρρυθμίσεις  
στο ιδιοκτησιακό,  
& τα δικαιώματα  
χρήσης



Εναρμόνιση:  
Διαδικασιών  
Συστημάτων  
Εργαλείων  
Νομικού πλαισίου

- Ποιος έχει δικαιώματα
- Σε ποια φυσικά διαθέσιμα
- Για ποιον σκοπό
- Για πόσο χρονικό διάστημα
- Με τι όρους

....

# Κοινή αγροτική πολιτική ΕΕ

- CAP (COMMON AGRICULTURAL POLICY OF EU)
- Ανταγωνιστικότητα των ευρωπαϊκών αγροτικών προϊόντων
- Τρόποι καλλιέργειας που συντελούν στην διατήρηση του περιβάλλοντος
- Βιώσιμους πόρους ζωής για τους αγρότες και ανάπτυξη της αγροτικής οικονομίας
- IACS (integrated administration and control systems)
- Land parcel identification system, automated databases, rules for request for subsidies, control system

# Το Εργαλείο του Αναδασμού

Στοχεύει στο να υποστηρίξει την προσπάθεια για:

- Ανάπτυξη της Αγροτικής Γης,
- Δημιουργία *ανταγωνιστικής γεωργίας* στην περιοχή,
- *Μείωση της αυξανόμενης ανισότητας μεταξύ αστικών περιοχών και αγροτικής γης* λόγω του φαινομένου της αστικοποίησης
- Βελτίωση της **ποιότητας της αγροτικής ζωής** μέσω βελτιώσεων στην αγροτική παραγωγή, την απασχόληση, τις υποδομές, το περιβάλλον, και την βελτίωση του στεγαστικού θέματος

**Αναμόρφωση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων στον αγροτικό χώρο**

# Η βελτίωση της ποιότητας ζωής στις αγροτικές περιοχές περιλαμβάνει βελτίωση:

- Της αγροτικής παραγωγής (αύξηση ποιοτικών προϊόντων, μείωση κόστους παραγωγής)
- Της **εργασιακής απασχόλησης**
- Των **υποδομών** (αρδευτικά δίκτυα, δρόμοι, διαμόρφωση αναγλύφου, βελτίωση εδαφών, αλλαγές στην χρήση γης π.χ. Μετατροπή της φτωχής αγροτικής γης σε δασική ή σε υγρότοπο)
- Του **περιβάλλοντος** (π.χ. Οι νέοι δρόμοι, τα φράγματα κλπ να μη βλάπτουν το τοπίο, προστασία από πλημμύρες, διάβρωση)
- Του **στεγαστικού προβλήματος** (να υπάρχουν αρκετές νέες κατοικίες & χώροι εργασίας. Με τις αλλαγές στην αγροτική οικονομία κτιριακοί χώροι που στο παρελθόν χρησιμοποιούντο για να εξυπηρετήσουν την γεωργία, κτηνοτροφία, μετατρέπονται για εμπορική χρήση)

# Κατακερματισμός της αγροτικής γης

- Εκμετάλλευση που αποτελείται από **μικρά αγροτεμάχια διάσπαρτα**
- Εκμετάλλευση με **κατακερματισμένο ιδιοκτησιακό καθεστώς**: τμήματα αυτής ανήκουν στον καλλιεργητή, άλλα τμήματα έχουν μισθωθεί με μακροχρόνιες μισθώσεις από άλλους ενώ ανήκουν σε τρίτους (καλλιεργητές ή πρόσωπα που μένουν μακριά σε κάποια πόλη ή σε άλλη χώρα)

Ο αναδασμός πρέπει μεν να καταλήγει σε ενοποίηση των διάσπαρτων ιδιοκτησιών που ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη και να παρέχει πρόσβαση στο οδικό & αρδευτικό δίκτυο, αλλά αυτό δεν είναι αρκετό.

**Πρέπει παράλληλα να συνοδεύεται και από άλλα κατάλληλα μέτρα που θα βελτιώσουν το μέγεθος & την δομή των εκμεταλλεύσεων**



# Πρόσθετα μέτρα

- Διανομή κρατικής γης,
- μέτρα για την ενίσχυση της λειτουργίας της αγοράς γης στις αγροτικές περιοχές, δανειοδοτήσεις
- μακροχρόνιες μισθώσεις

Μακροπρόθεσμος στόχος: Δημιουργία εκμεταλλεύσεων μεσαίου μεγέθους

Βραχυπρόθεσμος στόχος: Εξυπηρέτηση της τρέχουσας ζήτησης των αγροτικών προϊόντων και μερική απασχόληση των αγροτών και σε άλλες εργασίες

Με κάθε τρόπο ο αναδασμός δεν πρέπει να οδηγεί σε απαλλοτρίωση (π.χ. να εξαναγκαστούν οι δικαιούχοι να πωλήσουν την γη τους) κάτι τέτοιο πρέπει να γίνεται με την θέληση των δικαιούχων.

Δεν πρέπει να οδηγεί σε ακτήμονες πολίτες

Το συμφέρον των πολιτών πρέπει να υπερτερεί από εκείνο του δημοσίου

Είναι εξαιρετικά σημαντική η ενεργός συμμετοχή των δικαιούχων και των αγροτών

Εκπαίδευση πολιτών & πιλοτικά προγράμματα

# Σύγχρονος αναδασμός στην Ευρώπη- Χαρακτηριστικά

- Αναδιανομή της γης (μεγαλύτερα γεωτεμάχια - καλύτερο σχήμα), *διατηρούνται η σχετική αξία και τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα*
- Έργο, εφαρμόζεται σε *συγκεκριμένη έκταση*
- Αύξηση της *ποιότητας της παραγωγής-μείωση του κόστους*
- Αγροτικές καλλιέργειες, οδικό και αρδευτικό δίκτυο, *αγροτικοί οικισμοί, διαμόρφωση τοπίου, περιβαλλοντικοί λόγοι, πολιτιστική κληρονομιά, άλλα έργα* (κεντρική Ευρώπη) Ολλανδία, Γερμανία, Φινλανδία

# Το ισχύον Νομικό πλαίσιο στην Ευρώπη

- **1970**: Αυστρία, Βέλγιο, Γερμανία, Νορβηγία, Σουηδία
- **1977**: Ελλάδα
- **1980**: Ολλανδία, Πολωνία, Γαλλία, Ουγγαρία
- **1997**: Φινλανδία

Συνδέεται (άμεσα/έμμεσα) με νομοθεσία για τις χρήσεις γης, πολεοδομία, προστασία περιβάλλοντος, γεωργία, δάση, οδοποιία, διαχείριση υδάτων, απαλλοτριώσεις, εκτιμήσεις αξιών, κλπ

**Σήμερα το εργαλείο του αναδασμού είναι απαραίτητο, αλλά οι συνθήκες είναι διαφορετικές**

# Αρμόδιοι φορείς

- Διοικητική διαδικασία
- Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης
- 3 επίπεδα (κυβέρνηση, περιφέρεια, τοπική αυτοδιοίκηση)
- **Επιτροπή Κτηματολογίου** (Αυστρία, Φινλανδία, Γερμανία, Σουηδία)
- **Επιτροπή Αναδασμού** (Βέλγιο, Γαλλία, Ολλανδία, Πορτογαλία, Ελβετία)
- **Συμμετοχή ιδιοκτητών** ? (Γαλλία, Γερμανία, Ολλανδία- ισχυρό ρόλο στις εκτιμήσεις, τον σχεδιασμό του έργου, την εφαρμογή)

# Ποιός θέτει τον στόχο του έργου

- **Ιδιοκτήτες** (προσωπικοί-συλλογικοί στόχοι)
- **Κοινωνία** (κράτος-περιφέρεια-τοπική διοίκηση)
- **Άλλοι ενδιαφερόμενοι** (ενοικιαστές-δικαιούχοι βαρών)
- **Κοινωνικές ομάδες** (κάτοικοι αγροτικών οικισμών-περιβαλλοντικές οργανώσεις, σύμβουλοι,...)

# Αντικείμενα αναδασμών σε διάφορες χώρες

- Έλεγχος της αγροτικής παραγωγής, μείωση του κόστους, προσαρμογή στις ανάγκες της σύγχρονης αγοράς
- Διαχωρισμός δικαιωμάτων και αναδιανομή υδάτινων πόρων (Νορβηγία-ψάρεμα)
- Οδικό δίκτυο, αγροτικοί οικισμοί, έργα (Γαλλία, Γερμανία, Φινλανδία)
- Μέτρα κατά της διάβρωσης (Νότια Ευρώπη)
- Διαχείριση δασών (Σουηδία)
- Αύξηση μεγέθους ενεργών καλλιεργειών- leasing (Βέλγιο, Γαλλία, Γερμανία, Λουξεμβούργο, Ολλανδία)

# Αντικείμενα αναδασμών σε διάφορες χώρες

- Αύξηση θέσεων και αλλαγή συνθηκών **εργασίας στον αγροτικό χώρο** μέσω αλλαγών των χρήσεων γης, βελτιώνοντας τις επικοινωνίες, κλπ
- Ποιότητα ζωής στους αγροτικούς οικισμούς, **ρύπανση**
- **Αγροτικός τουρισμός**
- Ο αναδασμός είναι ενταγμένος στο εθνικό πρόγραμμα περιφερειακής-αγροτικής ανάπτυξης (Ολλανδία, Γερμανία)
- Νότια Ευρώπη και Σκανδιναυικές χώρες (παραδοσική προσέγγιση)



# Διαδικασίες

Κοινό κριτήριο: Οικονομικά οφέλη > Κόστος εφαρμογής,  
Στην πλειονότητα υποχρεωτικοί

Προϋποθέσεις για το έργο:

- Αίτημα ιδιοκτητών (αριθμό, έκταση, αξία)  
Ελβετία: >50% εμβαδού
- Απόφαση Φορέα: Γερμανία, Σουηδία, Φινλανδία με βάση ετήσιες εκθέσεις (εντάσσονται και οι οικισμοί)
- Καθορισμός περιοχής: με βάση την διοικητική διαίρεση (Γαλλία), τις λειτουργικές ενότητες (Φινλανδία, Γερμανία), τους αιτούντες (Σουηδία)
- Μόνο όσοι αποδέχονται τον αναδασμό (Δανία)

# Κτηματογράφηση

- Έλεγχος / συμπλήρωση κτηματολογικών στοιχείων (Ολλανδία, Γερμανία)
- Η κτηματογράφηση είναι μέρος της διαδικασίας του αναδασμού (Φινλανδία, Σουηδία)
- Ενστάσεις (Δανία, Φινλανδία, Γαλλία, Ισπανία, Σουηδία), πρωτοβάθμια επιτροπή Κτηματολογίου

# Εκτιμήσεις

- Αξίωμα της «ίσης αξίας» (-10% πλασμ. επιφ. / 1% εισοδήματος)
- **Μέθοδος** της εκτίμησης επιλέγεται ανάλογα με το αντικείμενο : *συγκριτικές τιμές, εισόδημα, κόστος.*
- **Αγροτικές/δασικές** εκτάσεις: παραγωγικότητα (η θέση δεν συνεκτιμάται πάντα: Γαλλία, Γερμανία, Ολλανδία, Σουηδία)
- Εκτίμηση από: Επιτροπή αναδάσμου (Ολλανδία),  
Γεωπόνους (Γερμανία),  
Τοπογράφους (Φινλανδία, Σουηδία),  
Λαμβάνονται υπόψη υπάρχουσες εκτιμήσεις κτηματολογίου (Αυστρία, Δανία, Γαλλία, Γερμανία, Ουγγαρία)
- Εκτιμήσεις σχετικά με τα **Κόστη / Οφέλη**

# Αρμοδιότητα εκτέλεσης της μελέτης

- Επιτροπή αναδασμού (Αυστρία, Δανία, Γαλλία, Ολλανδία)
- Συνεταιρισμός ιδιοκτητών (Βαυαρία, Ελβετία)
- Ανάθεση στον ιδιωτικό τομέα (Ισπανία, Ελλάδα)
- Cadastral surveyor + ιδιοκτήτες (Γερμανία, Σουηδία, Φινλανδία)

- Ανάρτηση-ενστάσεις-προετοιμασία οριστικής μελέτης  
Ενστάσεις σε 3 επίπεδα

- Έγκριση οριστικής μελέτης:

Δανία (50% ιδιοκτητών, >2/3 εμβαδού, >2/3 αξίας)

Πορτογαλία (>50% της φορολογητέας αξίας)

Σύνηθες: ο φορέας αναδασμού μετά από την εκδίκαση των ενστάσεων

Δυνατότητα προσφυγής σε δικαστήριο

Διοικητικό: Γαλλία, Ισπανία,

Τοπικό: Ολλανδία,

Ειδικό για ακίνητα: Φινλανδία, Γερμανία, Σουηδία

Εφαρμογή της οριστικής μελέτης (όρια, έργα, εγγραφή σε κτηματολόγιο, κλπ)

# Δαπάνες

- Κόστος διαδικασίας (μελέτη, λειτουργικά έξοδα)
  - Κόστος εφαρμογής (βελτιώσεις, κατασκευαστικά έργα, υλοποίηση ορίων, έκτακτο προσωπικό, κλπ)
- 
- ✓ Κράτος: διαδικασίες 50-100%
  - ✓ Ιδιοκτήτες: κόστος εφαρμογής, συνήθως λαμβάνουν επιδοτήσεις και/ή δάνεια (αποπληρωμή ~20 χρόνια), δικαστικά έξοδα αν χρειαστεί

# Διάρκεια

- Νορβηγία: 2-4 χρόνια
- Δανία: 5-7 χρόνια (δασικά)
- Ολλανδία: 10-12 χρόνια
- Γερμανία: 8-14 χρόνια
- Φινλανδία: 8-12 χρόνια

Εξαρτάται από: το μέγεθος του έργου (έκταση, δικαιούχοι)  
το είδος των έργων,  
τις καθυστερήσεις μεταξύ των φάσεων,  
την έλλειψη δεδομένων (ψηφιακών),  
τις απαιτήσεις της μελέτης (ριζικών αλλαγών  
στις δομές των καλλιεργειών),  
συμφωνία στην διαδικασία λήψης αποφάσεων

- Πολιτικές: Μείωση της παραγωγικότητας, δομικές αλλαγές, **μείωση του κόστους**, αύξηση της ανταγωνιστικότητας (διεθνώς + εσωτερικά)
- Ιδιοκτήτες: Διατήρηση της παραγωγικότητας, αύξηση των κερδών, **αλλαγή των καλλιεργειών**, στροφή στα ποιοτικά προϊόντα, προσαρμογή στις ανάγκες της αγοράς, **αύξηση των εκτάσεων** (κατακερματισμός των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, **ιδιόκτητα/νοικιασμένα**)
- Τα αποτελέσματα του αναδασμού πρέπει να είναι άμεσα και το κέρδος εμφανές



- Προβλήματα: Μέγεθος του έργου, Κόστος, Διάρκεια
- Ανάγκη: Μεγαλύτερη ταχύτητα, οικονομική κρίση, έλλειψη χρηματοδότησης
- Αποτέλεσμα: Μικρότερες μελέτες, βελτίωση των κτηματολογικών δεδομένων, ΥΧΔ, εκπόνηση των φάσεων παράλληλα, παράληψη κάποιων έργων, τεχνικο-οικονομικές μελέτες (περιβαλλοντικό, κοινωνικό κόστος)

Διαφάνεια, συμμετοχή των ιδιοκτητών,  
η επένδυση σε αναδασμό πρέπει να γίνεται σε  
περιοχές που έχουν περιθώρια ανάπτυξης

# Ανατολική Ευρώπη

- Μεγάλες ανισότητες μεταξύ αστικής και αγροτικής γης, για πολλούς λόγους. Η αγροτική γη στις χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης έχει πλήρως παραμεληθεί (έλλειψη υποδομών, σχολείων, δρόμων, νοσοκομείων, πόσιμου νερού, αρδευτικών, μηχανημάτων, επικοινωνιών, ανεργία, εκατομμύρια μικρά αγροτεμάχια, κλπ)
- Ο αγροτικός πληθυσμός αποτελείται κυρίως από ηλικιωμένους και γυναίκες, λόγω της μετανάστευσης
- Η αναβάθμιση της ποιότητας της αγροτικής ζωής πρέπει απαραίτητα να περιλαμβάνει βελτιώσεις της μορφής και του μεγέθους των αγροτεμαχίων των οποίων ο κατακερματισμός σήμερα είναι σε σημείο απελπιστικό.

# Ανατολική Ευρώπη

- Εκμεταλλεύσεις < 5ha συνιστούν περισσότερο από το 75% της αγροτικής γης στις περισσότερες χώρες
- Π.χ. Βουλγαρία: εκμεταλλεύσεις <1 ha είναι το 86% των ιδιωτικών εκμεταλλεύσεων και 26% της συνολικής αγροτικής γης της χώρας (2 εκ. αγρότες έχουν 10 εκ. γεωτεμάχια)
- Οι εκμεταλλεύσεις αποτελούνται από αγροτεμάχια με εμβαδά 0.25~0.6 ha (3μ πλάτος, 1χλμ μήκος)
- Πολλοί δικαιούχοι **δεν έχουν τίτλους** διότι κάνουν κατάτμηση των αρχικών αγροτεμαχίων για να δώσουν σε όλα τα μέλη της οικογένειας και δεν το δηλώνουν
- **Δεν λειτουργεί η αγορά γης, δεν είναι εύκολο να πάρουν δάνεια**  
**Leasing >1000 συμβόλαια, υψηλό κόστος εγγραφής**

# Η ανάγκη ύπαρξης ολοκληρωμένης στρατηγικής

- Σημαντικές αλλαγές στην δομή της γεωργίας στην Ευρώπη σήμερα μπορούν να επιτευχθούν μόνο όταν ο αναδασμός είναι μέρος μιας στρατηγικής για ολοκληρωμένη αγροτική ανάπτυξη
- Οι αγρότες βλέπουν τα προβλήματα , τα οποία όμως δεν μπορούν να λυθούν μόνο με την αγορά και οι εθελοντικές πρωτοβουλίες είναι πολύ λίγες
- Η στρατηγική πρέπει να λάβει υπόψη της ότι η αγροτική κοινωνία είναι ποικιλόμορφη. Ο αγροτικός τομέας περιλαμβάνει και μη αγροτικές δραστηριότητες, αγρότες μερικής απασχόλησης που δεν ενδιαφέρονται να επεκτείνουν την αγροτική επιχείρησή τους, οικογενειακές εκμεταλλεύσεις, μεγάλες επιχειρηματικές εκμεταλλεύσεις, άλλοι ενδιαφέρονται να αγοράσουν , να πάρουν δάνεια, και άλλοι έχουν ήδη αντιμετωπίσει τα προβλήματα αυτά. Ο αναδασμός πρέπει να είναι ελκυστικός σε όλους

# Παράδειγμα αναδασμού

(1/2)

Διάρκεια 3,5 χρόνια

Μικρό χωριό στη Δυτική Φινλανδία – 5 χλμ από πόλη 8000 κατ.

- Νοεμβριος 2003: 7 αγρότες έκαναν αίτηση
- Ιανουάριος 2004: Η υπηρεσία έκανε θετική έκθεση
- Δεκέμβριος 2004: Εγκριση έργου από Υπουργείο – χρηματοδότηση
- Μαΐος 2005: Οριοθέτηση περιοχής - 100 φάρμες
- Ιούνιος 2006: Πρώτη ανάρτηση
- Ιούνιος 2007: Εγκριση 3<sup>ης</sup> τροποποίησης
- Φεβρουάριος 2008: Εφαρμογή

# Παράδειγμα αναδασμού

(2/2)

- 396 αγροτεμάχια έγιναν 188, μέσο μέγεθος: από 1.8 ha -5.1 ha
- Μείωση αγροτικών μεταφορικών κατά 35%
- Μείωση ετήσιου κόστους καλλιέργειας κατά 197 Euro/ha
- Κόστος έργου 287 Euro/ha (επιβάρυνση αγρότη 43 Euro/ha)
- Κόστος υποδομώ 500 Euro/ha (επιβάρυνση αγροτών 250 Euro/ha)
- Αν 1Euro από την επιδότηση δοθεί για αναδασμό επιφέρει αύξηση εισοδήματος 4 Euro

# Το εργαλείο του αναδασμού δεν μπορεί εύκολα να μεταφερθεί από μια χώρα σε άλλη και να αποδώσει αποτελεσματικά

Κάθε εργαλείο διαχείρισης γης λειτουργεί μέσα στο ευρύτερο κοινωνικό, πολιτισμικό, οικονομικό, νομικό, διοικητικό και πολιτικό περιβάλλον της χώρας.

Περιπτώσεις:

- Σύστημα διασφάλισης ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων
- Χωροταξικός και Πολεοδομικός σχεδιασμός
- Αγροτικός αναδασμός
- Φορολογία γης και ακινήτων
- Αναδιαμόρφωση καλλιεργειών
- Δανειοδοτικοί/χρηματοδοτικοί μηχανισμοί
- Παροχή κοινωφελών έργων και έργων υποδομής
- Στεγαστικά προγράμματα, ιδιωτικοποίηση της γης
- κ.α.