



**UvA-DARE (Digital Academic Repository)**

**A new property regime in Kyrgyzstan; an investigation into the links between land reform, food security, and economic development**

Dekker, H.A.L.

[Link to publication](#)

*Citation for published version (APA):*

Dekker, H. A. L. (2001). A new property regime in Kyrgyzstan; an investigation into the links between land reform, food security, and economic development VIATECH

**General rights**

It is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), other than for strictly personal, individual use, unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

**Disclaimer/Complaints regulations**

If you believe that digital publication of certain material infringes any of your rights or (privacy) interests, please let the Library know, stating your reasons. In case of a legitimate complaint, the Library will make the material inaccessible and/or remove it from the website. Please Ask the Library: <http://uba.uva.nl/en/contact>, or a letter to: Library of the University of Amsterdam, Secretariat, Singel 425, 1012 WP Amsterdam, The Netherlands. You will be contacted as soon as possible.

**SAMENVATTING**  
**EEN NIEUWE VASTGOED EIGENDOMSSITUATIE IN KYRGYZSTAN;**  
**EEN ONDERZOEK NAAR DE SAMENHANG TUSSEN HERZIENING VAN**  
**ZEGGENSCHAP OVER VASTGOED, VOEDSELZEKERHEID EN**  
**ECONOMISCHE ONTWIKKELING.**

Als projectadviseur voerde ik opdrachten uit op het terrein van economie, geodesie en wetgeving in diverse plaatsen in de wereld. De projecten vonden meestal plaats in agrarische streken van minder ontwikkelde landen. Daar ben ik soms geconfronteerd met voedselonzekerheid als een dagelijkse realiteit. Het wekte mijn interesse voor de relaties tussen zeggenschap over vastgoed, voedselzekerheid en economische ontwikkeling.

Vaak hanteert men de veronderstelling dat herziening van zeggenschap over vastgoed tot economische ontwikkeling zal leiden. De redenering is dat ieder mens er naar zal streven met het vastgoed een zo hoog mogelijk rendement te behalen, waardoor de waarde ervan zal toenemen. De waardevermeerdering resulteert dan in economische ontwikkeling. Ook wordt algemeen aangenomen dat (meer) zeggenschap en grotere zeggenschapszekerheid m.b.t. vastgoed individuele boeren, tot hogere agrarische productie zal aanzetten. Relatief kleinere boerderijen maken een productiever gebruik van het land, waardoor meer voedsel wordt geproduceerd en de voedselzekerheid toeneemt.

Projecten voor de herziening van zeggenschap over vastgoed zijn meestal gebaseerd op één van beide veronderstellingen. Onderzoeksresultaten ondersteunen deze veronderstellingen. Echter, een herziening van zeggenschap over vastgoed zonder verder flankerend beleid, blijkt onvoldoende om voedselzekerheid en economische ontwikkeling te bereiken. De voorwaarden waaraan landen moeten voldoen om dergelijke projecten succesvol te laten verlopen, zijn beschreven in het zogenaamde 'standaard model'.

Heden ten dage zijn er nogal wat projecten voor herziening van zeggenschap over vastgoed in uitvoering. De laatste tijd vooral in landen die in een overgangsfase van een plan- naar een markteconomie verkeren. Projecten voor herziening van zeggenschap over vastgoed die met internationale donorsteen worden uitgevoerd. Meestal geschiedt dat onder begeleiding van de donor-organisatie(s) en met behulp van buitenlandse experts. Omdat politici over het al dan niet uitvoeren van dergelijke projecten moeten beslissen is de project-beschrijving vooral politiek en weinig op de project uitvoering georiënteerd. Dat laat projectuitvoerders in het ongewisse over verantwoordelijkheden en taken, terwijl implementatieproblemen niet alleen onvoorzien maar ook vaak complex van aard kunnen zijn.

Overgang van een plan- naar een markteconomie vraagt om aanpassing van wet- en regelgeving, waarbij nieuwe uitvoeringsorganen opgezet moeten worden. Doordat men snel resultaat wil wordt vaak een 'op westerse leest geschoeid' vastgoed zeggenschapssysteem geïmporteerd. Buitenlandse adviseurs krijgen doorgaans (te) weinig tijd om zich voor te bereiden op de situatie in het ontvangende land, terwijl autochtoon projectpersoneel zelden tijd en gelegenheid heeft om zich concepten en denkbeelden van het donorland eigen te maken. De meeste projecten hebben een tijdelijk karakter met een vaststaande einddatum. Dat heeft een negatieve invloed op een duurzaam projectresultaat omdat het buitenlandse en autochtone projectpersoneel meestal wordt ingehuurd voor de looptijd van het project. Veel projecten vertonen bij project-evaluaties aanvankelijk een veelbelovend beeld, terwijl evaluaties een aantal jaren later teleurstellend zijn<sup>0</sup>. Een aanzienlijk deel van met donorphulp

---

<sup>0</sup>Een studie van de Wereldbank naar het lange termijn effect van 25 agrarische projecten, toont aan dat tijdens project audits alle projecten succesvol lijken, maar dat na 5 tot 10 jaar meer dan de helft geen duurzaam effect meer heeft. (Zie vervolg voetnoot op de volgende pagina).

uitgevoerde projecten vertoont na verloop van tijd geen meetbaar positief resultaat. Het is altijd moeilijk om te voorspellen of een project in de toekomst succesvol zal zijn. Effectieve methoden om een project-resultaat vast te stellen zijn vaak tijdrovend en dus niet geschikt voor ondersteuning van besluitvorming voor tijdelijk aangesteld project-personeel. Een belangrijke oorzaak daarvan is, dat voedselzekerheid en economische ontwikkeling niet direct meetbare grootheden zijn, terwijl zeggenschaps-zekerheid met betrekking tot vastgoed een erg subjectieve beleving is.

Mijn onderzoek naar de samenhang tussen zeggenschapsherziening over vastgoed, voedsel-zekerheid en economische ontwikkeling vat recente onderzoeksresultaten samen en bouwt van daaruit twee paradigma's op. Eén paradigma voor de samenhang tussen zeggenschapsherziening over vastgoed en voedselzekerheid en het andere paradigma voor de relatie tussen zeggenschapsherziening over vastgoed en economische ontwikkeling. Het blijkt dat de beide paradigma's grote parallellen vertonen en samengevoegd kunnen worden in één model.

Er wordt een methode gepresenteerd voor het snel evalueren van projectresultaten. Deze methode – speciaal bedoeld voor projectadviseurs – gebruikt een stappenschema met indicatoren op basis van statistische (macro-economische) gegevens. Een projectadviseur kan met de methode de eigen projectbijdrage optimaliseren en effectiever maken.

Dit onderzoek is het directe gevolg van een opdracht tot het ter plaatse leveren van een bijdrage in een vastgoedregistratieproject in Kirgyzstan in 1999. Dat registratieproject is een onderdeel van een groter, door internationale donorhulp mogelijk gemaakt project. Dit project beoogt de herziening van de zeggenschap over vastgoed in Kirgyzstan. In dit project is op grote schaal staats eigendom verdeeld onder de bevolking. Aanvankelijk werd het voor agrarische doeleinden bestemde land (de 'ugodia') in exclusief gebruiksrecht uitgegeven, maar sinds november 1998 wordt alle vastgoed overgedragen in een op westers model gebaseerd absoluut eigendomsrecht. Hoewel het accent in dit onderzoek op Kirgyzstan ligt is er veel van mijn ervaring in verwerkt, opgedaan in soortgelijke adviseursactiviteiten elders.

De in dit onderzoek ontwikkelde methode is gebruikt om het vastgoed zeggenschapsproject in Kirgyzstan te evalueren. Het blijkt inderdaad mogelijk om bepaalde projectontwikkelingen te signaleren. Een dergelijke vroegtijdige signalering biedt projectadviseurs de kans om te adviseren over bijsturing van een project, bijvoorbeeld als er zich minder gewenste ontwikkelingen voordoen. Daarnaast geeft de methode in een vroeg stadium indicaties over de haalbaarheid van de in de projectbeschrijving gestelde doelen.

In het onderzoek komt de vraag op naar een project waarin het ontwerpen van een meer sociaal georiënteerd zeggenschapssysteem voor vastgoed centraal staat. Een dergelijk project zou kunnen plaatsvinden in een land dat met behulp van herziening van vastgoed-zeggenschap de overgang van een plan- naar een markteconomie wil stimuleren. Voor die vastgoedzeggenschap kan men denken aan een soort erfpachtsysteem, aangepast aan lokaal gebruikelijke vastgoedzeggenschap. Dat laatste kan bijvoorbeeld tot uiting komen in (mede)-zeggenschap voor een lokale autoriteit over gebruik en vervreemding van het vastgoed en/of in de afstemming van de zeggenschap over vastgoed op persoonlijke behoeften van individuele leden van de lokale gemeenschap.

---

Een evaluatie van 212 USAID projecten (USAID Program Evaluation Paper #24), suggereert dat 11% van de projecten hoogstwaarschijnlijk duurzaam effect zal hebben maar dat voor 25% van de projecten het vooruitzicht somber is nadat de U.S. hulp zal zijn beëindigd.

An example of modern cadastral mapping in Kyrgyzstan (Partial map of the city of Kant)

Регистрационная  
индексированная  
карта 9 квартала  
г.Кант.  
Код: 7-4-1-9

