

# MIG

## Meerjaren Investeringsprognose Grondbeleid 2020

Definitieve versie

**Publieke Dienstverlening**

April 2021



# Colofon

**Uitgave**

Provincie Overijssel

**EDO-registratiekenmerk**

2021/

**Datum**

April 2021

**Auteur**

H. ten Heggeler

R. de Groot

M. Eektimmerman

H. Arentsen

B. Jager

**Adresgegevens**

Provincie Overijssel

Luttenbergstraat 2

Postbus 10078

8000 GB Zwolle

Telefoon 038 499 88 99

Fax 038 425 48 88

[www.overijssel.nl](http://www.overijssel.nl)

[postbus@overijssel.nl](mailto:postbus@overijssel.nl)

# Inhoudsopgave

## **Inleiding 5**

<b>1.</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>5</b>
1.1.	Grondbeleid	5
1.2.	Algemene Reserve Grond	6
1.3.	Grondbezit	6
<b>2.</b>	<b>Ontwikkelingen</b>	<b>8</b>
2.1.	Grondige feiten 2020	8
2.2.	Ontwikkelingen grondmarkt	9
2.2.1	Ontwikkelingen provincie	9
2.2.2	Ontwikkelingen in de deelgebieden	10
2.2.3	De mobiliteit	11
2.2.4	Natuurgronden	11
2.2.5	Verwachtingen	12
<b>3.</b>	<b>Verantwoording</b>	<b>13</b>
3.1	Highlights projecten	134
3.2.	Revolving Fund	155
3.3	Verkopen gronden en opstallen	166
3.4	Zelfrealisatie	17
3.5	Aanbestedingen	18
<b>4.</b>	<b>Prognose</b>	<b>199</b>
	Bijlage provinciaal grondbezit toegelicht	21

# Inleiding

In de Nota Grondbeleid 2018 is vastgelegd dat de Meerjaren Investeringsprognose Grond (MIG) wordt opgesteld.

## **De MIG:**

- wordt jaarlijks opgesteld door PD Grondzaken;
- vormt een bijlage van de jaarrekening en de paragraaf grondbeleid (samenvatting);
- wordt vastgesteld door Gedeputeerde Staten en ter informatie aangeboden aan Provinciale Staten.

## **MIG geeft inzicht in:**

- de opgaven en hoofdlijn van actuele grondstrategieën,
- de financiële effecten van de grondinstrumenten;
- de actuele grondvoorraad per 31 december;
- de gekwantificeerde risico's van het bezit;
- de haalbaarheid van de realisatie van provinciale doelen binnen de (financiële) kaders van het grondbeleid;
- de gewenste en werkelijke hoogte van Algemene Reserve Grond (ARG).

## 1. Samenvatting

### 1.1. Grondbeleid

Grondbeleid:

- is een beschrijving van de te gebruiken grondinstrumenten;
- bevat randvoorwaarden en spelregels voor de inzet van de grondinstrumenten;
- is een middel en geen doel op zich;
- is volgend op de doelstellingen van de provincie in het fysieke domein, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, beleidsnota's, uitvoeringsprogramma's en inpassingsplannen;
- wordt ingezet voor de realisatie van provinciale doelen;
- wordt pro-actief door PDG grondzaken gevolgd voor ontwikkelingen en signaleren van kansen;
- heeft met de basis en kaderstellende principes belangrijke uitgangspunten.

Grondbeleid zetten we in:

- voor de realisatie van provinciale doelen;
- volgend op het ruimtelijk beleid;
- met een actieve houding van grondzaken in het volgen van ontwikkelingen en signaleren van kansen;
- met de kaderstellende principes als belangrijke uitgangspunten.

Het beleid wordt geduid in kaders op projectniveau, zoals verwervingsplannen. De geactualiseerde Nota grondbeleid sluit beter aan bij de praktijk, waardoor de realisatiekracht van ruimtelijke programma's en projecten met een grondopgave wordt versterkt.

In 2020

- is het provinciale grondbezit volledig verantwoord;
- is de bedrijfsverplaatsingsregeling ingezet binnen de Ontwikkelopgave N2000;
- is het provinciaal grondbezit met circa 32 ha toegenomen, zowel natuur- als landbouwgrond;

- is het grondinstrument particuliere zelfrealisatie ingezet voor het verkrijgen van grondgebruik in de Ontwikkelopgave N2000;
- is financieel en plan economisch geadviseerd voor de deelnemingen;
- zijn opstellen beheerd en ontwikkeld;
- zijn de gronden tijdelijk beheerd;
- is incidenteel het beheer van ingerichte natuurgrond uitbesteed;
- zijn drie aanbestedingen van uiteenlopende diensten uitgevoerd.

## 1.2. Algemene Reserve Grond

In 2012 is de Algemene Reserve Grondzaken (ARG) ingesteld.

Het doel van de ARG is het afdekken van risico's die gepaard gaan met bezit van gronden die niet meer nodig zijn voor doelrealisatie (de zgn. restgronden).

Door het instellen van een aparte reserve voor gronden worden de risico's van gronden van de financiële huishouding van de overige provinciale taken gescheiden.

De gewenste hoogte van de ARG is bepaald op 10% van de boekwaarde van deze restgronden, ofwel € 0,9 miljoen (peildatum 31 december 2020). Dat betekent dat € 3,4 miljoen kan vrijvallen ten gunste van de Algemene Reserve.

<b>Overzicht ARG per 31-12-2020</b>		
Omschrijving	Boekwaarde	Saldo
Restgrond (verantwoord onder project 'afstoten overtollig bezit') 31-12-2019	€ 22.842.573	
Mutaties 2020	-€ 13.612.829	
	€ 9.229.744	
<b>Gewenste benodigde ARG o.b.v. norm 10%</b>		<b>€ 922.974</b>
Hoogte van de ARG per 31-12 2020 t.b.v. grondbezit projecten	€ 2.041.600	
Mutaties:		
Resultaatbestemming 2019	€ 243.000	
Voordeel overtollig bezit 2020	€ 2.046.125	
<b>Werkelijke hoogte van de ARG per 31-12 2020 t.b.v. grondbezit projecten</b>		<b>€ 4.330.725</b>
<b>Te storten bedrag t.g.v. de ADR</b>		<b>-€ 3.407.751</b>

## 1.3. Grondbezit

Voor de realisatie van de provinciale ambities, kan grondbeleid worden ingezet als middel en gericht op het verkrijgen van gebruiksrechten. Het verkrijgen van eigendom is niet altijd nodig, maar als hiervoor wel is gekozen ontstaat bezit, dat wordt onderverdeeld in project-ruil- en restgronden.

**Projectgronden** zijn nodig voor de realisatie van het provinciale doel en worden na verkrijging gewaardeerd op de waarde van de nieuwe functie (natuurwaarde of naar € 0 voor infrastructuur).

Bij de waardering van natuurgronden is uitgegaan van 15% van de aankoopsom. De uiteindelijke waardering in de jaarrekening is, in overleg met de accountant, gebaseerd op de werkelijke grondprijzen uit de AGRIS-rapportage Overijssel 2020 (Q3).

**Ruilgronden** zijn gekocht ter compensatie van aankoop projectgronden

**Restgronden zijn** niet meer nodig voor het project waarvoor de gronden zijn gekocht of voor een alternatieve aanwending en kunnen om die reden worden verkocht.

De ruil - en restgronden worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of de lagere actuele waarde. Deze actuele waarde van de huidige bestemming (in de meeste gevallen landbouwwaarde) wordt gebaseerd op de AGRIS-rapportage Overijssel 2020 (Q3).

## Tabel bezit per 31-12-2020

<b>Programma / Project</b>	<b>Totaal grondbezit</b>	<b>waarvan projectgrond</b>	<b>waarvan restgrond</b>	<b>waarvan ruilgrond</b>	<b>Boekwaarde (incl. voorz.)</b>
N343 rondweg Weerselo	17,63	13,39	-	4,24	€ 276.061
N340 Zwolle - Ommen	86,56	69,00	-	17,56	€ 818.747
N377 Hasselt - grens Drente	7,25	2,25	-	5,00	€ -
Reevediep	-	-	-	-	€ 50.382
N348 Rondweg Wesepe	0,83	0,21	-	0,61	€ 10.036
N348 Opwaardering	26,92	7,67	-	19,25	€ 744.426
N34 Opwaardering	13,12	8,58	-	4,54	€ 184.733
N35 Rijkswaterstaat	-	-	-	-	€ -
N331 VOC's Hasselt	2,00	1,57	-	0,42	€ 88.468
N331 Zwartsluis - Vollenhove	1,03	1,03	-	-	€ -
N350	-	-	-	-	€ -
NNN geen Ontwikkelopgave	132,41	132,38	0,03	-	€ 1.248.856
N733 Oude Deventerweg	1,10	0,77	0,34	-	€ -
N342 Herinrichting Oldenzaal-Denekamp	-	-	-	-	€ -
Verkeersafwikkeling A1-N342-N737	0,12	0,12	-	-	€ -
Overige WK projecten	0,96	0,96	-	-	€ -
Afstoten overtollig bezit	334,21	190,22	141,36	-	€ 9.229.744
Revolving Fund	231,75	-	-	231,75	€ 11.880.456
Ruimte voor de Vecht	74,34	74,25	-	0,09	€ 425.812
Olasfa	-	-	-	-	€ -
Koop-Pacht Constructies	9,27	-	-	9,27	€ -
Grond voor Grond	939,15	368,06	570,92	0,17	€ 20.903.460
Ontwikkelopgave NNN / Natura 2000	1.631,13	635,73	-	995,40	€ 83.137.554
Structureel eigendom	2.742,66	-	-	-	
<b>Totaal (incl. 2.743 ha structureel eigendom)</b>	<b>6.252,43</b>	<b>1.506,18</b>	<b>712,64</b>	<b>1.288,32</b>	<b>€ 128.998.735</b>

## 2. Ontwikkelingen

### 2.1. Grondige feiten 2020

- 142 Transacties afgehandeld  
inzake transactie van aankoop, verkoop, ruiling en overig
- 159 Taxaties behandeld door de Taxatiecommissie
- 427 Pachtcontracten gesloten
- 34 Gebruiksovereenkomsten gesloten
- 128 Kwaliteitstoetsen uitgevoerd
- 54 x verkoop
  - 24 x aankoop
  - 28 x ruiling
  - 15 x zelfrealisatie
  - 7 x voorkomen gedoogplicht
- 32 Jachthuurcontracten gesloten
- 77 Opstallen in bezit:
- 8 opstallen t.b.v. bedrijfsvoering provincie
  - 1 kasteel met bijgebouwen
  - 26 boerderijen,
  - 15 woonhuizen
  - 1 bouwkaavel
  - 26 bruggen en sluizen e.a.
- 5 Gebouwencomplexen / opstallen gesloopt
- 5 Erven + opstallen verkocht
- 3 Aanbestedingen opgestart
- Aanbest. Asbestbodemsanering Westerveenweg 3, Wierden
  - Aanbesteding Beheer ingerichte natuurgronden
  - Aanbesteding Tijdelijk beheer opstallen



## 2.2. Ontwikkelingen grondmarkt

Aangezien Provincie Overijssel zelf ook privaatrechtelijk op de grondmarkt opereert, is het noodzakelijk de ontwikkelingen op dit gebied te volgen. De provincie is via haar grondbeleid gehouden tot marktconform opereren.

Tendensen in de markt geven een indicatie over de te verwachten stijging of daling van grondprijzen en derhalve van de benodigde investeringen. De grondmobiliteit zegt het nodige over de krapte op de markt om grondposities te kunnen verkrijgen.

Provincie Overijssel verkrijgt haar informatie van het Kadaster, waarbij zij – naast periodieke informatie – op ieder gewenst moment en voor diverse gebieden transactiegegevens kan raadplegen.

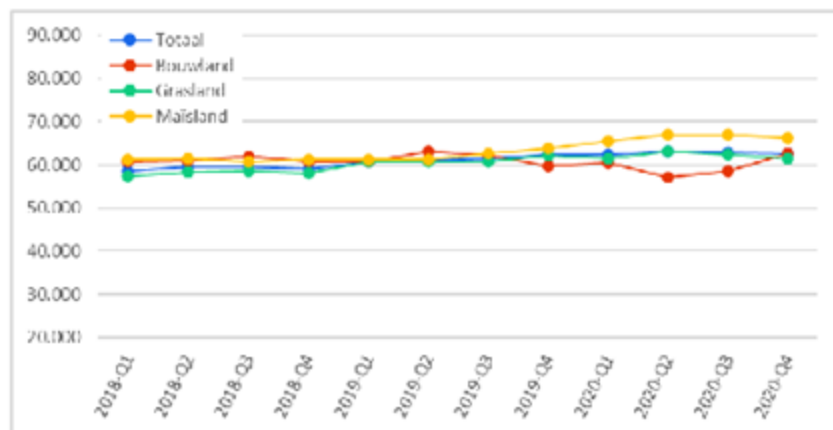
### 2.2.1 Ontwikkelingen provincie

De agrarische grondprijzen in Overijssel laten over de periode van de afgelopen 3 jaren een lichte stijging zien (stijging gemiddelde met circa 7%). Daarbij dient gezegd te worden dat de jaarlijkse verhandelde oppervlakte enige fluctuatie laat zien met een geringe afname in 3 jaar tijd (minus circa 20%).

**Figuur 1**

Grondprijs (euro/ha)  
(voortschrijdend  
gemiddelde over 4  
kwartalen) onverpachte  
agrarische grond (gras-,  
bouw-, maisland- en  
totaal (deze drie samen)),  
in Overijssel 2018Q1-  
2020Q4 (per kwartaal)

Bron: Kadaster/RVQ/WEER



Figuur 1: Grondprijs in Overijssel per type agrarische grond

Factoren die de prijsontwikkeling beïnvloeden zijn bijvoorbeeld onzekerheid qua wet- en regelgeving, de economische ontwikkelingen en de verdiendmogelijkheden en investeringsnoodzaak van agrariërs.

Er lijkt vooralsnog op Overijsselse schaal geen sprake te zijn van extremen of excessen qua grondprijzen en verhandelde oppervlakte.

De cijfers liggen iets genuanceerder wanneer wordt ingezoomd op de deelgebieden: Weidestreek in Overijssel, Noordoost Overijssel, Salland, Noordoost Twente en Zuidwest Twente.

De weergegeven grondprijzen in Figuur 2 laten zien dat – zoals van oudsher het geval is – de grondprijzen in Twente (en dan met name Noordoost Twente) behoorlijk uitsteekt boven de andere gebieden.

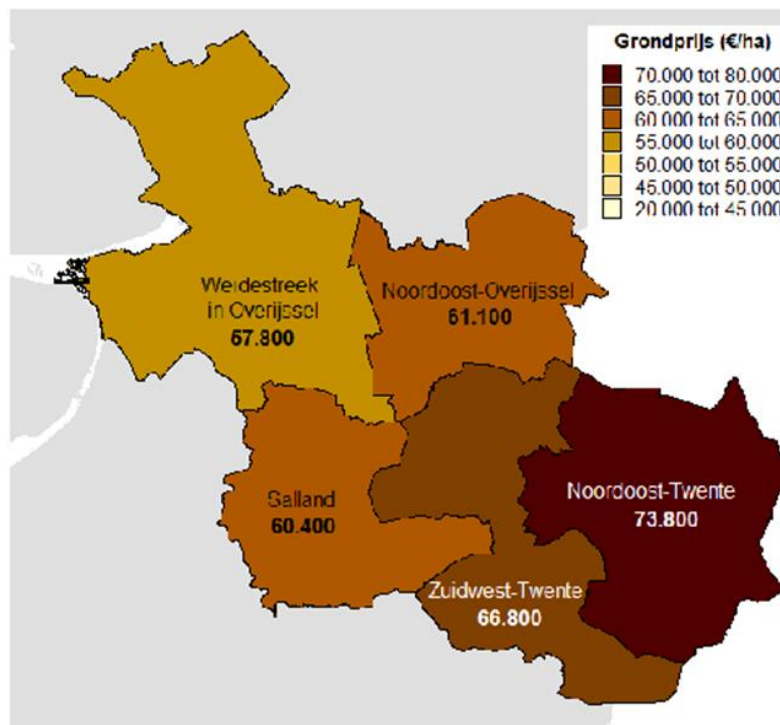
### Kaart 1

Grondprijs (euro/ha) onverpachte agrarische grond (gras-, bouw-, en maisland samen) per landbouwgebied berekend als voortschrijdend gemiddelde over 2018Q1-2020Q4.

Landbouwgebieden:  
A Weidestreek in Overijssel  
B Salland  
C Noord-Oost Overijssel  
D Noordoost-Twente  
E Zuidwest-Twente

(de letters corresponderen met de figuren 2a t/m 2e)

Bron: Kadaster/RVO/WECR



Figuur 2: Gemiddelde grondprijs in Overijssel per deelgebied

## 2.2.2 Ontwikkelingen in de deelgebieden

### Weidestreek in Overijssel

In de Weidestreek in Overijssel valt op dat de grondprijzen tamelijk stabiel tot licht stijgend zijn. Alleen de grondprijzen voor bouwland zijn eind 2019 wat gedaald. Wat opvalt is dat de grondprijzen voor alle grondgebruiken in het laatste kwartaal van 2020 naar elkaar toe gekropen zijn.

### Salland

In Salland is het beeld dat de grondprijzen voor alle grondgebruiken dichtbij elkaar liggen. Sinds eind 2018 werd minder bouwland verhandeld, hetgeen geen goed beeld van de grondprijs in de periode tot en met 2019 laat zien. Dat heeft zich sinds het laatste kwartaal van 2019 hersteld.

### Noordoost Overijssel

In Noordoost Overijssel is, conform de gemiddelde tendens, voor alle grondprijzen een lichte stijging te zien over een periode van 3 jaren. Daar waar in 2018 nog duidelijk prijsverschil te zien was tussen de grondgebruiken, is dit sinds 2019 naar elkaar toe gegroeid.

### Noordoost Twente

Noordoost Twente laat een gelijk beeld zien qua grondprijzontwikkeling als de gemiddelde tendens voor heel Overijssel. Eén opvallend detail is dat na een behoorlijke dip in de grondprijs voor bouwland (2019-Q3) deze behoorlijk piekt in het laatste kwartaal van 2020 (plus circa 21%). Wat tevens opvalt is dat de grondprijs voor maisland boven gemiddeld blijft stijgen sinds het tweede kwartaal van 2019.

### Zuidwest Twente

Zuidwest Twente leek in de basis hetzelfde beeld te laten zien als de gemiddelde tendens voor heel Overijssel. Echter zakten de grondprijzen voor bouwland – in tegenstelling tot deelgebied Noordoost Twente) sinds het tweede kwartaal van 2020 behoorlijk (minus circa 27%).

Dit heeft zijn invloed op de gemiddelde grondprijs, hoewel het geen invloed lijkt te hebben op de grondprijzen van gras- en maïsland.

### Overall Overijssel

Overall is te stellen dat voor alle deelgebieden is waar te nemen dat – ondanks wat onderlinge verschillen – de gemiddelde grondprijs over een periode van 3 jaren een lichte stijging laat zien. Het jaar 2020 is daarop geen uitzondering en laat zien dat de tendens zich door lijkt te zetten. Interessant is te zien wat er met de grondprijs van bouwland gebeurt in de deelgebied Noordoost Twente en Zuidwest Twente, gezien tegenstelde tendens.

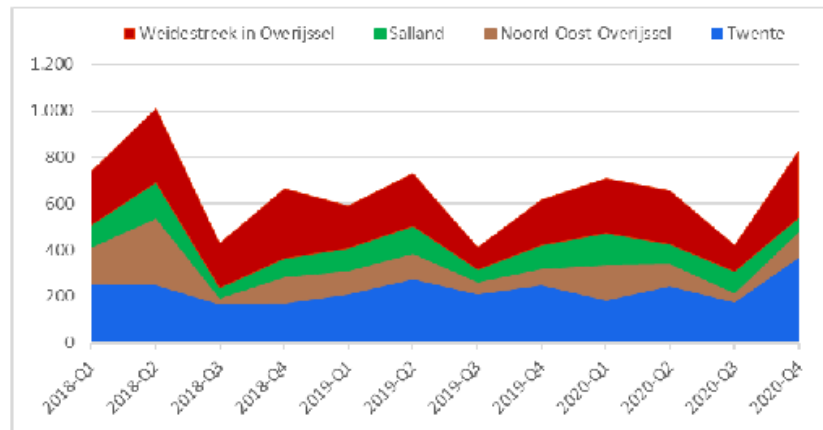
## 2.2.3 De mobiliteit

De grondmobiliteit geeft aan hoeveel grond op de vrije markt wordt verhandeld (uitgedrukt in verhandelde hectares). De handel in agrarische grond kent een sterk seizoensgebonden verloop, waarbij het derde kwartaal (juli t/m september) doorgaans behoorlijk achter blijft ten opzichte van de overige seizoenen.

**Figuur 3**

Grondmobiliteit (ha) agrarische grond in Overijssel per landbouwgebied, 2018Q1-2020Q4 (per kwartaal)

Bron: Kadaster/RVO/WECR



Figuur 3: Grondmobiliteit in Overijssel

Figuur 3 laat de grondmobiliteit in Overijssel zien over de afgelopen 3 jaren. De eerder genoemde dip in het derde kwartaal van ieder jaar is duidelijk zichtbaar. De totale afname in mobiliteit die zichtbaar was eind 2019 lijkt te zijn gestabiliseerd, waarbij het laatste kwartaal van 2020 een duidelijk toename laat zien (sinds 2018-Q2 voor het eerst weer boven de 800 hectare).

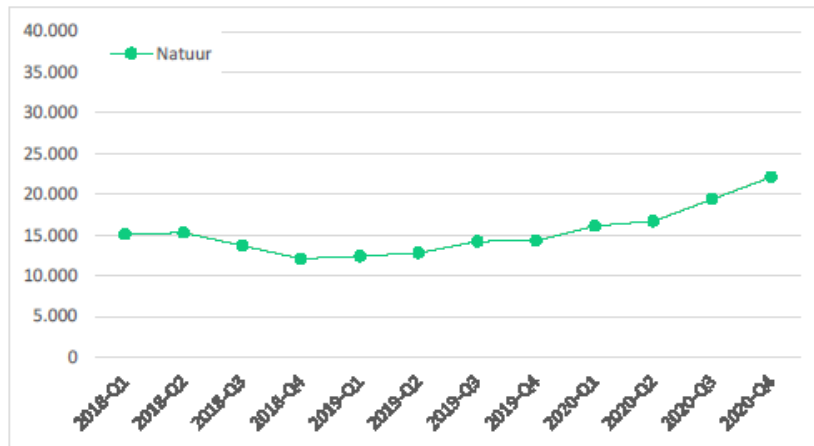
## 2.2.4 Natuurgronden

Een bijzondere categorie is de grondprijzen van natuurgronden. Deze wijken door aard en bestemming sterk af van agrarische grondprijzen. Het beeld laat zien dat sprake was van een dalende tendens van de gemiddelde grondprijs van natuurgronden in Overijssel tot het vierde kwartaal van 2019. Sindsdien is een sterk stijgende lijn waarneembaar, die ook in 2020 fors is door gezet (plus circa 54% over 2020). Het verhandelde oppervlakte is in 2020 wel iets afgenomen (398 hectare in 2020 tegenover 467 hectare in 2019).

#### Figuur 4

Grondprijs (euro/ha)  
(voortschrijdend  
gemiddelde over 4  
kwartalen) onverpachte  
natuurgrond in Overijssel  
2018Q1-2020Q4 (per  
kwartaal)

Bron: Kadaster/RVO/WECR



Figuur 4: Grondprijzen natuurgronden in Overijssel

## 2.2.5 Verwachtingen

Over de prognose van de grondmarkt in Overijssel is moeilijk iets te zeggen. Opvallend genoeg lijkt de stikstofproblematiek ook over 2020 geen (extra) effect op de grondmarkt te hebben gehad. De daling van de mobiliteit lijkt zelfs te zijn gestopt en de gemiddelde grondprijzen zijn verder gestegen. Ook de gemiddelde grondprijs van natuurgronden is fors door gestegen.

Door de verschillende grote opgaven die de komende jaren geconcretiseerd worden, neemt naar verwachting de grondbehoefte voor diverse sectoren en verschillende partijen toe. In Nederland is de ruimte voor ontwikkelingen in de afgelopen decennia reeds als "schaars" bestempeld. In de regel betekent een grotere vraag en een stijging van de prijs. De verwachting is dat conform de tendens van de afgelopen 3 jaren, voor wat betreft de gemiddelde grondprijs in Overijssel, de stijging door zal zetten. De mate waarin de vraag naar grond concreet wordt en de investeringscapaciteit van belanghebbenden bepaalt hoe sterk de stijging zal zijn. Naar verwachting zal de grondprijs, voor gronden die zich lenen voor meervoudig doelgebruik, sterker stijgen dan gronden die daarvoor niet geschikt zijn.

## 3. Verantwoording

### 3.1 Highlights projecten

Voor een groot aantal projecten hebben in 2020 werkzaamheden plaatsgevonden voor het beschikbaar krijgen van grond. Het gaat om de verbetering van de provinciale wegen, voor de ontwikkelopgave Natura 2000 en voor overige projecten.

#### **N307 Roggebot-Kampen**

Voor de reconstructie van de N307 tussen Dronten en Kampen, waaronder de bouw van een nieuwe oeververbinding, wordt grond verworven van derden aan zowel de Overijsselse zijde als de Flevolandse zijde. De grondverwerving aan de Overijsselse zijde is afgerond. Aan de kant van Flevoland, waarvoor Overijssel de grondverwerving verzorgd, loopt er nog 1 dossier. Deze bevindt zich in de afrondende fase.

#### **N337 Ronde de Meente**

Met de 2 resterende eigenaren is in 2020 onverminderd inzet gepleegd om te komen tot minnelijke overeenstemming ter voorkoming van onteigening. In 2021 lopen de gesprekken met de eigenaren door. Parallel aan deze gesprekken is een onteigeningsprocedure opgestart.

#### **Kavelruil natuur**

Binnen de diverse natuurgebieden in Overijssel zijn meerdere grondeigenaren en beheerders actief met hun eigen beheer. Om het eigendom en het beheer efficiënter georganiseerd te krijgen wordt gewerkt aan een kavelruil van natuurgronden tussen een aantal grondeigenaren om te streven naar meer aaneengesloten bezit om zodoende deze gebieden efficiënter te kunnen beheren en te versterken. De provincie Overijssel participeert ook in deze kavelruil met ruim 150 ha.

#### **1,1 miljoen bomen**

Naar aanleiding van een door Provinciale Staten aangenomen motie is een actieplan opgesteld voor de aanplant van 1,1 miljoen bomen in Overijssel (voor iedere inwoner één boom) in de periode 2020-2023. Om een en ander een boost te geven stelt de provincie 45-50 ha provinciaal eigendom beschikbaar voor de aanplant van bomen. Deze gronden worden te koop aangeboden aan gegadigden die zich hebben gemeld en voor de betreffende percelen een plan hebben opgesteld.

### Ontwikkelopgave N2000

#### **Bergvennen en Brecklenkampse veld**

In augustus 2020 is het geactualiseerde verwervingsplan vastgesteld. Bij de verwerving is (kavel)ruilen een belangrijke pijler. Het concept ruilplaatje voor de meeste partijen is inmiddels gereed. Op basis van de diverse ruilmogelijkheden wordt nu met partijen onderhandeld. Met alle belanghebbende grondeigenaren zijn gesprekken gaande.

#### **Achter de Voort, Voltherbroek en Agelerbroek**

Begin 2020 is er een grote positie ruilgrond aangekocht. Deze wordt ingezet om het gebiedsproces op gang te brengen. Begin 2020 is er met diverse eigenaren gesproken over het beschikbaar krijgen van de voor de maatregelen benodigde gronden. Vanaf medio 2020 staat de aanpak on-hold vanwege gewijzigde inzichten in de planvorming.

#### **Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht**

Met bijna alle grondeigenaren is minnelijke overeenstemming bereikt. In 2021 vindt de laatste aktepassering bij de notaris plaats. Bij de uitgifte in tijdelijk beheer van de provinciegronden

die een natuurbestemming hebben gekregen wordt rekening gehouden met de toekomstige natuurfunctie.

### **Dinkeldal**

De grondverwerving in Dinkeldal-zuid is afgerond en in 2021 wordt gestart met de inrichting. In Dinkeldal-Noord is een zelfrealisatieovereenkomst gesloten en vinden nog afrondende gesprekken plaats met twee eigenaren, het gaat in deze gevallen ook om een zelfrealisatieovereenkomst. Verder wordt nog gekeken naar de mogelijkheid om een bedrijf te verplaatsen.

### **Benoorden de Vecht**

Benoorden de Vecht is op te delen in 2 deelgebieden, Karshoek-Stegeren en Arriën. In Karshoek-Stegeren wordt de laatste hand gelegd aan de inrichting met een oplevering in het voorjaar van 2021. In Arriën zijn de plannen op dit moment dermate onduidelijk dat de grondverwerving op een laag pitje staat. In de voorgaande jaren is hier reeds grond verworven.

### **Landgoederen Oldenzaal**

In dit project zijn in 2020 met tien grondeigenaren overeenkomsten gesloten waarmee bijna 15 ha grond beschikbaar is gekomen voor de uitvoering van de inrichtingsmaatregelen en compensatie is geboden voor het afsluiten van waterbronnen. Ook is een oppervlakte van bijna 5 ha verworven die kan worden ingezet als compensatiegrond.

### **Punthuizen-Stroothuizen**

Met vier partijen is overeenstemming bereikt waarmee 24 ha grond beschikbaar is gekomen voor de realisatie van het inrichtingsplan. Dit succes is voor een belangrijk deel het gevolg van de inzet van vervangende (ruil)grond.

### **Sallandse Heuvelrug**

In 2020 zijn de laatste transacties afgerond om inrichting van het gebied mogelijk te maken. Inmiddels is de inrichting bijna gereed en moeten in 2021 nog enkele afrondingstransacties worden gedaan.

### **Wierdense Veld**

Geheel 2020 heeft dit gebied stilgelegen ten behoeve van het opnieuw bezien van de maatregelen en de effectiviteit. Twee transacties zijn vanwege het vergevorderde stadium afgerond. Van deze twee bedrijven zijn alle gronden (totaal ruim 86 ha, waarvan het overgrote deel binnen uitwerkingsgebied NNN) en de NB-wet vergunningen aangekocht.

### **Reggedal**

In Eerderhooilanden is alle grond beschikbaar voor inrichting. Giethmen wordt zoveel mogelijk gerealiseerd door middel van een nog in voorbereiding zijnde kavelruil. In 2021 zal een nieuw deelgebied Landgoed Junne worden opgepakt.

### **Uiterwaarden IJssel**

Eind 2020 is de planvorming voor dit project gestart. Het beschikbaar krijgen van de grond voor inrichting zal in 2021 worden opgepakt.

### **Ommermars**

Het gebied Ommermars is een voorbeeld voor vermaatschappelijking van het natuurbeleid, waarbij de betekenis van natuur voor mensen meer centraal komt te staan. Er wordt circa 10 hectare in dit gebied gelegen agrarische gronden verkocht aan een particuliere partij en toe te voegen aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Deze partij gaat samen met een burgerinitiatief én SBB (verkoop 14 ha) dit gebied verder ontwikkelen. De tussen partijen gemaakte afspraken zijn vastgelegd in een koopovereenkomst. De notariële overdracht volgt in 2021.

### **Boetelerveld**

Vrijwel alle grondtransacties en afspraken over zelfbeheer zijn afgerond. De uitvoering van de inrichtingsmaatregelen is gestart. Mogelijk dat in 2021 bij één eigenaar de gedoogplicht moet worden opgelegd.

### **Lonnekermeer**

Alle gronden zijn beschikbaar voor inrichting. Als laatste activiteit moet in 2021 nog een grondruil afgerond worden.

### **Engbertsdijksvenen**

De inzet in dit project is beperkt geweest, in afwachting van duidelijkheid over het inrichtingsplan. Er is een beperkte oppervlakte ruilgrond aangekocht.

### **Springendal & Dal van de Mosbeek**

In de loop van 2020 is besloten tot het verplaatsen van een extra bedrijf. De agrariër kan daardoor op een voor hem geschiktere locatie zijn bedrijfsvoering voortzetten. Het project krijgt hierdoor de benodigde projectgrond en waardevolle ruilgrond in handen. Voor de inzet van deze ruilgrond zijn plannen uitgewerkt. Naar verwachting kan hiermee in 2021 met diverse grondeigenaren tot overeenstemming worden gekomen.

### **Lemselermaten**

De werkzaamheden bestonden uit gesprekken met grondeigenaren en afstemmingsgesprekken met de projectleiding. Vanwege het nog ontbreken van duidelijkheid over de planinhoud zijn nog geen overeenkomsten met eigenaren gesloten.

### **Buurserzand**

Er zijn meerdere zelfbeheerovereenkomsten afgesloten. Met twee eigenaren heeft een grondruil plaatsgevonden waarbij grond bestemd voor natuur is aangekocht en vervangende landbouwgrond is terug geleverd. Via deelname aan de planmatige kavelruil in Haaksbergen voor de inpassing van het nieuwe tracé van de N18, is goed bruikbare ruilgrond beschikbaar gekomen die in 2021 wordt ingezet.

### **Witte Veen**

Van een grondeigenaar is de grond gekocht die via het Provinciaal Inpassingsplan een natuurbestemming krijgt. In 2021 moet met nog een laatste grondeigenaar overeenstemming worden bereikt.

## **3.2. Revolving Fund**

Het Revolving Fund betreft een financieringsinstrument. In 2002 is door Provinciale Staten dit fonds ingesteld voor de uitvoering van anticiperend grondbeleid op de beleidsterreinen natuur, verbetering landbouwstructuur, water, infrastructuur, economie en toerisme. In de praktijk worden vooral kavelruilen via grondverwerving ondersteund, die bedoeld zijn om de landbouwstructuur te versterken. De provincie verwerft ruilgronden, die binnen 3 jaar in de daarvoor door GS aangewezen gebieden, ingezet kunnen worden voor het mogelijk maken van een kavelruil.

In het fonds is ruimte voor 25 miljoen euro aan grondaankopen. Afhankelijk van de gemiddelde grondprijs kan een maximaal aantal hectares worden toegezegd. Momenteel is 375 ha toegezegd in 9 kavelruilgebieden en daarmee is het maximale aantal hectares nagenoeg geheel gereserveerd.

Project gebied	aankooptitel in ha per 31-12-2020	Bezit in ha per 31-12-2020	Mutatie in ha in 2020	einde looptijd
1. Staphorst	100	57	7	31-3-2023
2. Boetelerveld	25	15	-7	31-12-2021
3. CKO Haaksbergen	30	30	0	31-12-2020
4. CKO Losser	90	28	-4	1-2-2021
5. Zeldam	15	14	2	26-6-2021
6. N35/Raalte	35	25	17	26-6-2021
7. Deventer	45	20	20	15-1-2022
8. Markvelde	15	5	5	20-3-2022
9. Blokzijl / Vollenhove	20	20	20	n.v.t.
10. Restgronden	0	18	-10	n.v.t.
<b>totaal</b>	<b>375</b>	<b>232</b>	<b>50</b>	

### 3.3 Verkopen gronden en opstallen

#### Onderhandse verkopen

Bij de vaststelling van de Nota Grondbeleid 2018 is afgesproken dat in de MIG inzicht wordt gegeven in de onderhandse verkopen in het verslagjaar. De grondslag van deze afspraak is gelegen in de de beleidsregel dat natuurgronden en overtollige gronden en opstallen in beginsel openbaar en transparant worden verkocht, Op deze beleidsregel geeft de Nota Grondbeleid enkele uitzonderingsmogelijkheden, zoals kleinere percelen, percelen die omgeven zijn door één eigenaar e.a..

In het onderstaande overzicht wordt inzichtelijk gemaakt welke verkopen in 2020 hebben plaatsgevonden, of dit onderhands of openbaar is gebeurd en welke reden er was voor een onderhandse verkoop.

Het onderstaande is exclusief de ruilingen (aankoop gecombineerd met een verkoop). De verkooptdelen van de ruilingen worden altijd gedaan in het licht van het provinciaal belang om gronden te verkrijgen.



Wederpartij	Project	Cultuurtoestand	Oppervlakte in hectare	Bedrag in euro's	openbaar / onderhands	toelichting onderhands
Particulier	Afstoten overtollig bezit	Landbouw	0,4	€ 3.937	Onderhands	Aanliggende eigenaren; Oppervlakte < 1 ha.
Particulier	Afstoten overtollig bezit	Landbouw	0,0	€ 2.650	Onderhands	Aanliggende eigenaren; Oppervlakte < 1 ha.
Particulier	Afstoten overtollig bezit	Landbouw	0,7	€ 16.108	Onderhands	Onderdeel aankoop-, verkoop- en bruikleenovk.
Particulier	Afstoten overtollig bezit	Landbouw	0,1	€ 1	Onderhands	Aanliggende eigenaren; Oppervlakte < 1 ha.
Particulier	Afstoten overtollig bezit	Landbouw	0,3	€ 1	Onderhands	Aanliggende eigenaren; Oppervlakte < 1 ha.
Particulier	Afstoten overtollig bezit	Landbouw	3,8	€ 194.378	Onderhands	Compensatie voor aankoop
TBO	Afstoten overtollig bezit	Intra (wordt natuur)	3,5	€ 1	Onderhands	Overeenkomst "Pact van Twickel"
Particulier	Afstoten overtollig bezit	Bos	0,9	€ 11.000	Onderhands	> 75% om sloten door koper; Oppervlakte < 1 ha.
Particulier	Afstoten overtollig bezit	Natuur	0,5	€ 4.897	Onderhands	Aanliggende eigenaren; Oppervlakte < 1 ha.
Overheid	Afstoten overtollig bezit	Landbouw (wordt wonen)	71,5	€ 11.968.993	Onderhands	Overeenkomst i.k.v. Reevediep
Particulier	Afstoten overtollig bezit	Landbouw	0,1	€ 8.500	Onderhands	Aanliggende eigenaren; Oppervlakte < 1 ha.
Overheid	Afstoten overtollig bezit	Landbouw	0,5	€ 21.316	Onderhands	Overeenkomst i.k.v. Vechtdalverbinding
Particulier	Afstoten overtollig bezit	Recreatie	41,0	€ 3.415.030	Onderhands	Overeenkomst i.k.v. Reevediep
Particulier	Grond voor Grond (GvG)	Landbouw	6,3	€ 346.000	Onderhands	> 75% om sloten door koper
Particulier	Grond voor Grond (GvG)	Landbouw	11,4	€ 454.000	Openbaar	
Particulier	Grond voor Grond (GvG)	Landbouw (met bouwblok)	7,1	€ 390.000	Openbaar	
Particulier	Grond voor Grond (GvG)	Landbouw	5,0	€ 200.000	Onderhands	Tenugkoopplicht uit 2010
Particulier	Grond voor Grond (GvG)	Landbouw	8,0	€ 339.400	Onderhands	Tenugkoopplicht uit 2011
Particulier	Grond voor Grond (GvG)	Landbouw	0,0	€ 1 -		Correctie Landinrichting Scheerwolde
TBO	Grond voor Grond (GvG)		70,6	€ 550.085	Onderhands	Kavelruil Enter Rggedal
Overheid	Grond voor Grond (GvG)				Onderhands	Kavelruil Enter Rggedal
Overheid	Grond voor Grond (GvG)				Onderhands	Kavelruil Enter Rggedal
Particulier	Grond voor Grond (GvG)				Onderhands	Kavelruil Enter Rggedal
Particulier	Grond voor Grond (GvG)				Onderhands	Kavelruil Enter Rggedal
TBO	Grond voor Grond (GvG)				Onderhands	Kavelruil Enter Rggedal
TBO	Grond voor Grond (GvG)				Onderhands	Kavelruil Enter Rggedal
Particulier	Grond voor Grond (GvG)	Opstallen	2,8	€ 992.156	Openbaar	
Particulier	N340 Zwolle - Ommen	Landbouw	0,0	€ 1	Onderhands	< 1 ha.
Particulier	NNN Bergennen & Brecklenkampseveld	Landbouw	2,4	€ 193.024	Onderhands	Kavelruil
Particulier	NNN Boetelerveid	Landbouw	2,5	€ 152.763	Onderhands	Kavelruil "N35, 1e fase".
Particulier	NNN Boetelerveid	Landbouw met waarden	4,4	€ 153.878	Onderhands	Doelrealisatie met gedoogplicht
TBO	NNN Landgoederen Oldenzaal	Landbouw	1,0	€ 15.000	Onderhands	Kavelruil Landgoederen Oldenzaal
Particulier	NNN Landgoederen Oldenzaal	Landbouw	2,4	€ 174.208	Onderhands	Compensatie i.c.m. zelfrealisatie
Particulier	NNN Sallandse Heuvelrug Oostfank	Landbouw	1,2	€ 24.060	Onderhands	Combinatie met aankoop en zelfrealisatie
Particulier	NNN Uitenwaarden Zwarte Water en Vecht	Landbouw	3,4	€ 162.120	Onderhands	Plan van Aanpak kavelruil Mastenbroek
Particulier	Reevling Fund	Landbouw	0,1	€ 1.220	Onderhands	Kavelruil Markvelde
Particulier	Verbetervoorstel Reutum	Landbouw	5,6	€ 310.538	Onderhands	Uitvoering kooprecht.
Particulier	Reevediep	Landbouw	3,3	€ 110.048	Onderhands	Recht van eerste koop
<b>TOTAAL</b>			<b>260,8</b>	<b>€ 20.215.314</b>		

## Verkoop gebouwen

In 2020 zijn diverse opstallen verkocht. In de afronding van het Reevediep zijn enkele opstallen overgegaan naar de Gemeente Kampen en is de Camping nabij de Roggebotsluis verkocht.

De opstallen van een voormalige boerderij uit de voorraad grond voor grond zijn verkocht.

Ook zijn enkele opstallen in 2020 gesloopt ten behoeve van de doelrealisatie.

## 3.4 Zelfrealisatie

De provincie heeft als doel het verkrijgen van gebruiksrechten om doelen te realiseren. Dat hoeft niet altijd via koop te gebeuren, maar kan ook op de eigendom van een andere eigenaar plaatsvinden. In die situaties wordt een zelfrealisatieovereenkomst gesloten (of particuliere realisatieovereenkomst). In 2020 zijn 15 van dergelijke overeenkomsten aangegaan, in het bijzonder in de projecten van de Ontwikkelopgave N2000.

In de ontwikkelopgave N2000 is de inhoud van de zelfrealisatie divers.

De inzet varieert van het in eigen beheer ontwikkelen en beheren van natuur tot het gedogen van werkzaamheden op eigendom en het uitkeren van schadevergoeding als gevolg van natschade.

## 3.5 Aanbestedingen

Team Grondzaken maakt voor de uitvoering van haar werkprocessen gebruik van de expertise en inzet van externe deskundigen, zoals gecertificeerde Rentmeester-Taxateurs, Bureaus voor het tijdelijk beheer van gronden en opstallen en aannemers voor sloopwerkzaamheden.

Team PDG heeft inmiddels meerdere aanbestedingstrajecten doorlopen en afgerond. Zij heeft hierbij de ondersteuning ingeschakeld van het Team Inkoop van het SSC-ONS. Hieronder volgt ter informatie een kort overzicht van de aanbestedingstrajecten van Team PDG.

### **Tijdelijk beheer opstallen**

Voor het uitvoeren van het tijdelijk beheer van opstallen, die bij provincie in bezit zijn, wordt gebruik gemaakt van een vastgoedbeheerorganisatie om onder meer tijdelijke bewoning en onderhoud van erf en opstallen uit te voeren. De huidige raamovereenkomst loopt af in mei 2021 en in 2020 is al gestart met een nieuwe Europese aanbesteding om een nieuwe opdrachtnemer te contracteren.

### **Tijdelijk beheer ingerichte natuurgronden**

Sinds enige tijd is de doorlevering of verkoop van ingerichte natuurgronden getemporeerd. Dit heeft verschillende oorzaken, waaronder discussies over gelijkberechtiging en vraagstukken over robuust, effectief en efficiënt natuurbeheer. Team PDG werkt aan een nieuwe grondstrategie voor de verkoop van ingerichte natuurgronden in Overijssel, waarin allerlei zaken op een afgewogen manier worden meegenomen.

Ondertussen neemt het grondbezit ten aanzien van ingerichte natuurgronden toe, doordat verschillende projecten op het gebied van natuurrealisatie afgerond worden. Onze organisatie beschikt niet over de juiste middelen en menskracht om het benodigde tijdelijke beheer zelf uit te voeren. Door juiste duiding van wet- en regelgeving op het gebied van inkoop en aanbesteden, kan de voorheen gehanteerde werkwijze niet meer plaatsvinden. In 2020 is gestart met een Europese aanbesteding om een beheerder te contracteren voor het tijdelijk beheer van de ingerichte natuurgronden.

In de toekomst zal Team PDG regelmatig tot nieuwe aanbestedingen komen. Lopende raamcontracten zullen aflopen en opnieuw moeten worden aanbesteed. Ook eenmalige projecten zoals het slopen van opstallen zal vaker aan de orde zijn. Inmiddels heeft Team PDG veel ervaring opgedaan met aanbesteden.

Naast bovengenoemde aanbestedingen, wordt ook regelmatig binnen de Raamovereenkomst Ingenieursdiensten een offertetraject uitgevoerd. Het uitvoeren van aanbestedingen heeft binnen Team PDG een vaste plek. Zij laat zich adviseren en ondersteunen door collega's van BV Financiën en het Team Inkoop van SSC-ONS. Uiteraard worden bestaand beleid, bestaande procedures en vigerende wet- en regelgeving daarin gevolgd.

## 4. Prognose

### **Ontwikkelingen / transities**

In de provincie Overijssel wordt, ondanks de coronamaatregelen, hard gewerkt aan de diverse transitie op het gebied van energie, klimaat, landbouw, natuur, etc..

De ruimtelijke ordening vormt daarbij een groot vraagstuk. Alle opgaven vragen ruimtebeslag en zullen een plek moeten krijgen. De Provincie wordt geconfronteerd met afwegingsvraagstukken en de noodzaak van een integrale gebiedsgerichte aanpak.

Binnen deze afweging komt ook de vraag aan de orde of de provincie met haar grondbeleid een (actieve) rol wil innemen en zo ja welke strategie dan moet worden gehanteerd. Deze vragen moeten beantwoord worden in 2021 en later. Daarvoor is in 2021 een strategisch bespreking met Gedeputeerde Staten gepland, waarbij aan de complexe actuele situatie de juiste stappen en prioriteiten worden gekoppeld.

Hoe verhoudt bijvoorbeeld de realisatie van de bossenstrategie zich tot de energieopwekking en tot de extensivering van de landbouw? En hoe kan de provincie met actief grondbeleid een initiërende rol innemen en zo processen op gang brengen of versnellen?

### **Ontwikkelingen grondmarkt**

De ontwikkeling van de grondprijzen in Overijssel laat, in lijn met de afgelopen jaren, nog steeds een stijging zien. In 2020 zijn de grondprijzen in de deelgebieden – met uitzondering van Twente – op vergelijkbaar niveau gekomen. De mobiliteit is na een daling in 2019, in 2020 weer licht toegenomen.

De verwachting is dat de grondprijzen in 2021 licht blijven stijgen. De opgaven in het landelijk gebied zijn groot en de ruimte is schaars. Wel blijft mogelijk de mobiliteit – mede gezien de ontwikkeling in 2019 – wat achter, omdat de investeringscapaciteit in met name de landbouw beperkter is geworden.

### **Stikstofproblematiek**

Nadat in 2019 de stikstofproblematiek stevig op de agenda is gezet, heeft 2020 vooral in het teken gestaan van nadere uitwerking van het beleid. Het Rijk stelt substantiële middelen beschikbaar en neemt maatregelen. De eerste tranche van de LNV regeling voor koop van veehouderijbedrijven is ook in Overijssel voorbereid en begin 2021 opengesteld.

Hiermee wordt naast de stikstof ook geopteerd voor het kopen van agrarische gronden, die van dienst kunnen zijn in de gebiedsgerichte aanpak, waar in 6 deelgebieden in de provincie voorbereidingen worden getroffen.

### **Verduurzaming grondgebruik**

In 2020 hebben Provinciale Staten een tweetal moties aangenomen, die verband houden met grondbeleid. De eerste vraagt of de provincie met actief grondbeleid een rol kan spelen bij de extensivering van de landbouw en de tweede vraagt om een concreet voorstel met betrekking tot zorgvuldige omgang met de pachtgronden, waarbij in het bijzonder naar de rol van gewasbeschermingsmiddelen is gekeken.

De beide moties zijn begin 2021 in een infosessie aan Provinciale Staten toegelicht. De definitieve beantwoording volgt in 2021.

### **Grondstrategieën**

Begin 2019 is een nieuwe Nota grondbeleid vastgesteld. Hierdoor is er ruimte voor dynamisch en situationeel grondbeleid. Naast de kaders voor inzet van grondzakeninstrumenten is de werking van grondstrategieën geduïd. Afhankelijk van onder andere de fase van een programma of project, het belang van de provincie en de participatie van andere partijen kan op deze manier gericht grondbeleid worden gevoerd om de realisatie van provinciale doelen te ondersteunen. Gedeputeerde Staten stellen de grondstrategieën vast.

In de voorziene uitwerking van diverse strategieën die gaan over vervreemding van natuurgronden, duurzaam beheer van gronden en wijze van inzet van provinciaal grondbezit zijn in 2020 belangrijke stappen gezet. In 2021 zullen die worden voorgelegd aan GS.

### **Verdergaande interne samenwerking en afstemming bestuur**

Ook in 2020 is door alle ontwikkelingen de noodzaak om intern goed samen te werken nog eens onderstreept. Door bijvoorbeeld de stikstofproblematiek worden samenwerkingsverbanden vanuit grondzaken met de andere disciplines binnen de provincie extra kracht bij gezet. Dit zal in 2021 doorgezet worden. Dit geldt tevens voor de afstemming met het provinciale bestuur. In 2020 is meer aandacht besteed aan het informeren en van

gedachten wisselen met portefeuillehouders en statenleden. Ook dit zal in 2021 voortgezet worden. Goede samenwerking en tijdige afstemming draagt bij aan effectievere inzet van grondbeleid en de expertise van Team PDG.

## Bijlage Provinciaal grondbezit toegelicht

Project	Grondvoorraad per		Vermeerderingen		Verminderings in		Grondvoorraad per	
	ha	€ (x € 1.000)	ha	€ (x € 1.000)	ha	€ (x € 1.000)	ha	€ (x € 1.000)
<b>Aanschafwaarde gronden in bezit</b>								
(Ruil)gronden IJsseldelta-Zuid	3	161			-3	-110		50
(Ruil)gronden N340 / N377 / N48	23	958		13		-57	23	915
(Ruil)gronden N34	10	409		5	-5	-229	5	185
(Ruil)gronden NNN	2.719	151.021		38.574	-7	-19.682	2.712	169.913
(Ruil)gronden Revolving fund kavelruil	181	11.693	51	4.685		-3.938	232	12.441
(Ruil)gronden N348	19	786	1	38		-38	20	786
(Ruil)gronden Ruimte voor de Vecht	74	426					74	426
(Ruil)gronden N331 (VOC's Hasselt)	0	15		363			0	378
Overige WK-projecten	4		0				5	
Voorraad grond Overtollig Bezit	368	22.843		3.105	1	-16.718	334	9.230
Voorraad gebouwen Olasfa	-	-			-		-	-
Structureel eigendom (incl. afgewaardeerd eigendom)	2.854	-			-6		2.848	
<b>Totale aanschafwaarde in bezit zijnde gronden</b>		<b>188.312</b>		<b>46.784</b>		<b>-40.772</b>		<b>194.324</b>
<b>Afwaardering gronden</b>								
Afwaardering ILG Gronden binnen NNN		-15.172		965		-415		-14.622
Afwaardering natuurgronden ontwikkelopgaaf NNN		-25.497		2.953		-12.587		-35.131
Voorziening Waarderisico ILG opstallen		-3.558						-3.558
Waardevoorziening Grondvoorraad		-6.984				-575		-7.559
Waardevoorziening Opstallen		-3.440				-314		-3.753
Voorziening Revolving Fund Grondvoorraad		-560						-560
Voorziening grondbezit		-141						-141
<b>Totale afwaardering in bezit zijnde gronden</b>		<b>-55.353</b>		<b>3.918</b>		<b>-13.890</b>		<b>-65.325</b>
<b>Boekwaarde grondvoorraad</b>		<b>132.959</b>		<b>50.701</b>		<b>-54.662</b>		<b>128.999</b>