

Disclaimer:

Deze bijlage maakt geen onderdeel uit  
van de accountantscontrole op het  
jaarverslag 2021

# MIG

## Meerjaren Investeringsprognose Grondbeleid 2021

Definitieve versie

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- **Publieke Dienstverlening**

April 2022



# Colofon

**Uitgave**

Provincie Overijssel

**EDO-registratiekenmerk**

2022/

**Datum**

April 2022

**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 2021	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	13
3.2.	Revolving Fund	15
3.3	Verkopen gronden en opstallen	15
3.4	Zelfrealisatie	16
3.5	Aanbestedingen	17
<b>4.</b>	<b>Prognose</b>	<b>18</b>
	Bijlage provinciaal grondbezit toegelicht	19

# 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 2021

- is het provinciale grondbezit volledig verantwoord;
- is de bedrijfsverplaatsingsregeling ingezet binnen de Ontwikkelopgave N2000;
- is het provinciaal grondbezit met circa 374 ha afgenomen, 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 opstallen 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 € 0,8 miljoen (peildatum 31 december 2021). Dat betekent dat € 0,1 miljoen kan vrijvallen ten gunste van de Algemene Reserve.

<b>Overzicht ARG per 31-12-2021</b>		
Omschrijving	Boekwaarde	Saldo
Restgrond (verantwoord onder project 'afstoten overtollig bezit')	€ 9.229.744	
Mutaties 2020	-€ 1.044.252	
	€ 8.185.492	
<b>Gewenste benodigde ARG o.b.v. norm 10%</b>		<b>€ 818.549</b>
Hoogte van de ARG per 31-12-2020 t.b.v. grondbezit projecten	€ 4.330.762	
Mutaties:		
Resultaatbestemming 2020	-€ 3.408.000	
Voordeel overtollig bezit 2021	€ 0	
<b>Werkelijke hoogte van de ARG per 31-12-2021 t.b.v. grondbezit projecten</b>		<b>€ 922.762</b>
<b>Te storten bedrag t.g.v. de ADR</b>		<b>-€ 104.213</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 2021 (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 2021 (Q3).

<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	19,47	13,70	-	5,76	€ 391.489,99
N340 Zwolle - Ommen	71,05	58,04	-	13,01	€ 643.883,96
N377 Hasselt - grens Drente	4,31	4,31	-	-	€ -
Dijkverlegging Paddenpol	24,82	13,13	-	11,69	€ 948.456,42
N348 Rondweg Wesepe	0,83	0,21	-	0,61	€ 10.036,00
N348 Opwaardering	18,57	7,96	-	10,61	€ 1.189.347,24
N34 Opwaardering	14,13	9,59	-	4,54	€ 168.899,00
Kanaal Almelo de Haandrik (aankoop woningen)	0,01	0,01	-	-	€ 140.000,00
N331 VOC's Hasselt	2,00	1,57	-	0,42	€ 15.092,00
N331 Zwartsluit - Vollenhove	1,03	1,03	-	-	€ -
N307 Roggebot - Kampen	8,32	8,32	-	-	€ -
NNN geen Ontwikkelopgave	132,41	132,38	0,03	-	€ 1.248.856,24
N733 Oude Deventerweg	1,09	0,78	0,31	-	€ 73.376,11
N342 Herinrichting Oldenzaal-Denekamp	-	-	-	-	€ -
Verkeersafwikkeling A1-N342-N737	0,12	0,12	-	-	€ -
Overige WK projecten	1,41	1,38	0,03	-	€ 455.382,00
Afstoten overtollig bezit	265,16	161,45	101,07	-	€ 8.185.491,84
Revolving Fund	105,20	-	-	105,20	€ 6.527.629,93
Ruimte voor de Vecht	67,86	67,77	-	0,09	€ 425.812,26
Olasfa	-	-	-	-	€ -
Koop-Pacht Constructies )*	9,27	-	-	9,27	€ 519.092,00
Grond voor Grond	612,53	177,02	435,33	0,17	€ 16.437.772,89
Ontwikkelopgave NNN / Natura 2000	1.772,07	791,74	-	980,33	€ 86.194.866,36
Geen project	2.746,70	-	-	-	
<b>Totaal (incl. 2.747 ha structureel eigendom)</b>	<b>5.878,36</b>	<b>1.450,53</b>	<b>536,76</b>	<b>1.141,72</b>	<b>€ 123.575.484,24</b>

)\* - verkoop reeds in financiële administratie cfm. afspraak verwerkt.

## 2. Ontwikkelingen

### 2.1. Grondige feiten 2021

- 137 Transacties afgehandeld  
inzake transactie van aankoop, verkoop, ruiling en overig
- 160 Taxaties behandeld door de Taxatiecommissie
- 417 Pachtcontracten gesloten
- 155 Kwaliteitstoetsen uitgevoerd
- 41 x verkoop
  - 46 x aankoop
  - 29 x ruiling
  - 38 x zelfrealisatie
  - 1 x pachtontbinding
- 35 Jachthuurcontracten gesloten
- 71 Opstallen in bezit:
- 5 opstallen t.b.v. bedrijfsvoering provincie
  - 1 kasteel met bijgebouwen
  - 31 boerderijen,
  - 14 woonhuizen
  - 20 bruggen en sluizen e.a.
- 3 Gebouwencomplexen / opstallen gesloopt
- 5 Erven + opstallen verkocht
- 4 Aanbestedingen afgerond
- Raamcontract Tijdelijk Beheer ingerichte natuurgronden
  - Raamcontract Tijdelijk Beheer opstallen



## 2.2. Ontwikkelingen grondmarkt

Provincie Overijssel is privaatrechtelijk actief op de grondmarkt. Daarom is het van belang om 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 uitgaven. 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.

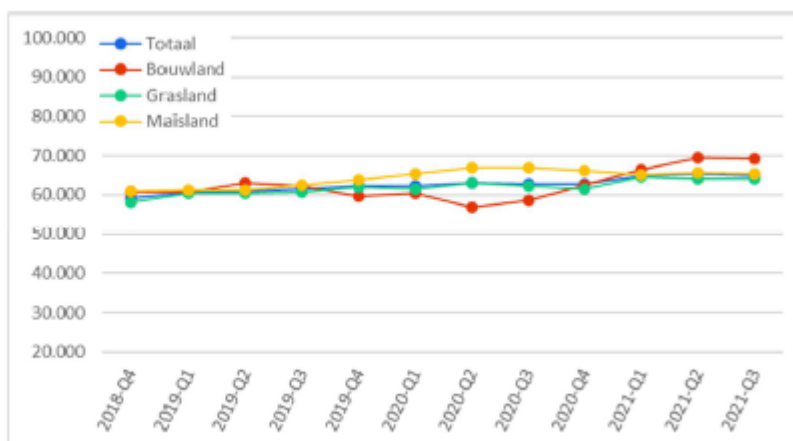
### 2.2.1 Ontwikkelingen provincie

De eerder waargenomen lichte stijging van de agrarische grondprijzen in Overijssel over de afgelopen jaren, heeft zich over 2021 voortgezet (stijging met een kleine 4% ten opzichte van eind 2020). Deze licht stijgende tendens lijkt zich voort te zetten. De jaarlijkse verhandelde oppervlakte laat enige fluctuatie zien, maar is in 2021 eveneens weer wat toegenomen (circa 7% meer dan in 2020).

**Figuur 1**

Grondprijs (euro/ha)  
(voortschrijdend  
gemiddelde over 4  
kwartalen) onverpachte  
agrarische grond (gras-,  
bouw-, maisland- en  
totaal (deze drie samen)),  
in Overijssel 2018Q4-  
2021Q3 (per kwartaal)

Bron: Kadaster/RVO/WECR



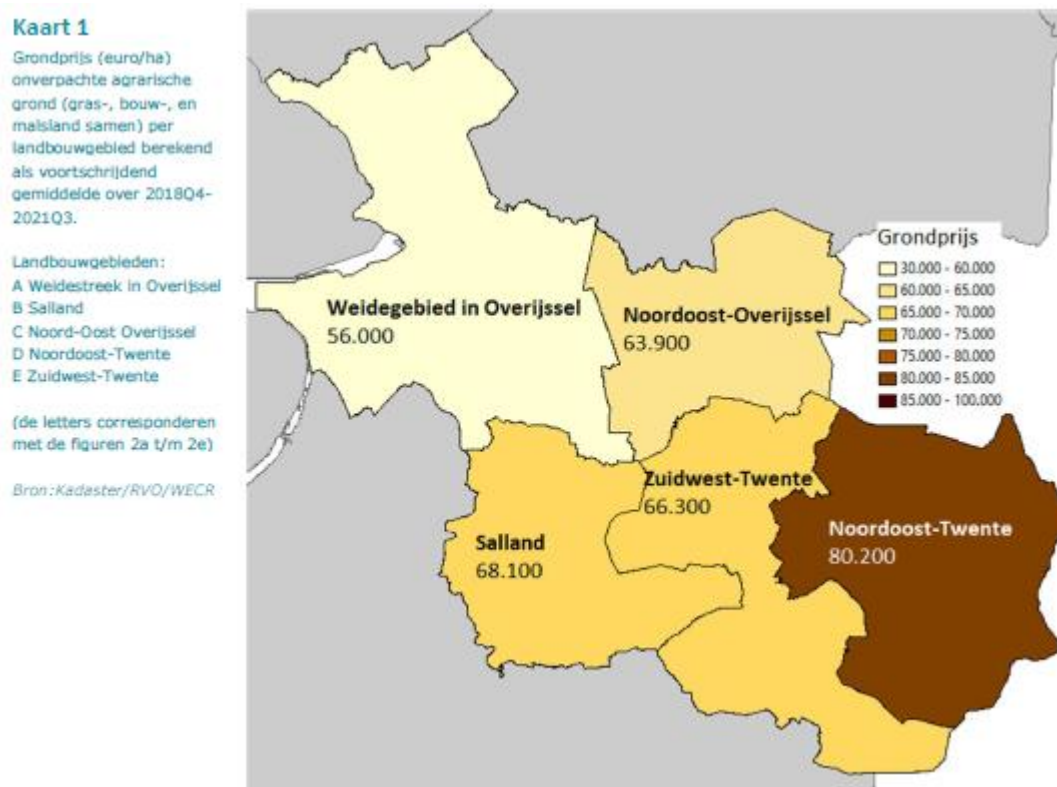
Figuur 1: Grondprijs in Overijssel per type agrarische grond

Factoren die de prijsontwikkeling beïnvloeden zijn bijvoorbeeld onzekerheid qua wet- en regelgeving, de algehele economische ontwikkelingen, het beleid en de ambities van de overheid en de verdienmogelijkheden en investeringsnoodzaak van agrariërs. Als grote (onzekere) factor zijn de effecten van het overheidsbeleid in gevolge de klimaatopgave, energietransitie en de stikstofproblematiek nog niet in te schatten, maar ook nog niet zichtbaar.

Er lijkt voornamelijk op Overijsselse schaal geen sprake te zijn van extremen of excessen qua grondprijzen en verhandelde oppervlakten. Zowel het grondprijzniveau als de behoefte aan gronden laat, hetzij binnen marges, een tamelijk rustig beeld zien.

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 eigenlijk alleen Noordoost Twente) behoorlijk uitsteekt boven de andere deelgebieden.



Figuur 2: Gemiddelde grondprijzen in Overijssel per deelgebied

## 2.2.2 Ontwikkelingen in de deelgebieden

### Weidestreek in Overijssel

In de Weidestreek in Overijssel valt op dat de grondprijzen na een periode van lichte stijging vanaf eind 2019 weer een lichte daling vertonen. Ook de grondprijzen voor bouwland zijn, na eerst een stijgende lijn, eind 2021 weer wat gedaald. Wat opvalt is dat de grondprijzen voor alle grondgebruiken in het laatste kwartaal van 2021 naar elkaar toe gekropen zijn.

### Salland

In Salland is het beeld dat de grondprijzen voor alle grondgebruiken dichtbij elkaar liggen. Wat opvalt, is dat juist in 2021 in dit deelgebied over de hele linie (alle grondgebruiken) een behoorlijke stijging van de grondprijzen waar te nemen is (ruim 12%). Wel lijkt zich dat eind 2021 enigszins te stabiliseren.

### Noordoost Overijssel

In Noordoost Overijssel is overall een lichte stijging waar te nemen van de grondprijzen in 2021 (ruim 4%). Een uitzondering geldt voor graslanden (lichte daling). Daar waar vorig jaar de grondprijzen van de verschillende grondgebruiken naar elkaar toe kropen, zien we nu weer wat meer differentiatie.

### Noordoost Twente

Noordoost Twente laat een afwijkend beeld zien als het gaat om de grondprijzen van bouwland ten opzichte van de andere grondgebruiken en het totaal. Eerst een hele sterke

stijging vanaf Q3 2020 tot en met Q2 2021 (bijna 38%). In Q3 2021 daalt deze weer (ruim 12%) en deze daling lijkt zich voort te zetten. Overall, dus alle grondgebruiken bij elkaar, is een stijgende tendens zichtbaar over 2021 (ruim 9%), die zich nog wat lijkt voort te zetten.

### Zuidwest Twente

Zuidwest Twente laat overall een dalende tendens zien van de grondprijzen sinds begin 2021 (overall ruim 3%). Afwijkend is het beeld met betrekking tot bouwland. Tot begin 2020 lagen de grondprijzen van alle grondgebruiken, dus met inbegrip van bouwland, op hetzelfde niveau en liep het prijsverloop ook redelijk synchroon. De grondprijzen voor bouwland zakten daarna weg met een dieptepunt in Q1 2021 (daling van zo'n 34%). Inmiddels krabbelt de grondprijs van bouwland weer op.

### Overall Overijssel

Overall is te stellen dat voor alle deelgebieden (met uitzondering van Zuidwest Twente) is waar te nemen dat – ondanks wat verschillen tussen de grondgebruiken – de gemiddelde grondprijs over een periode van 3 jaren een lichte stijging laat zien. Het jaar 2021 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. In beide gebieden wijkt dat af van de overige grondgebruiken en zijn de waardeverschillen in relatief korte tijd groot te noemen.

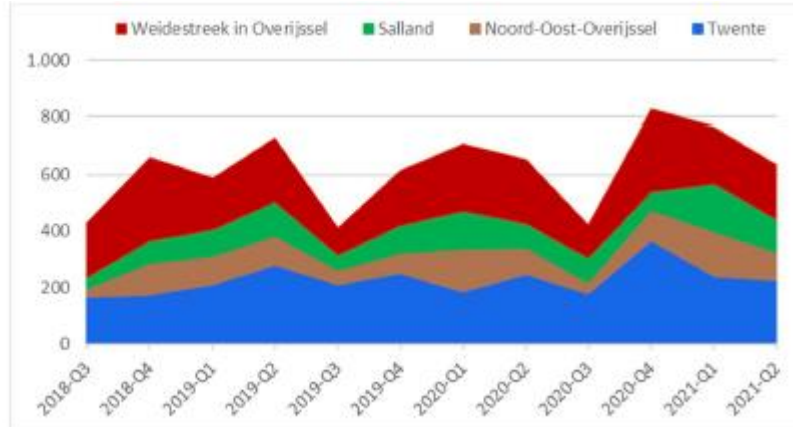
## 2.2.3 De mobiliteit

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, 2018Q4-2021Q3 (per kwartaal)

Bron: Kadaster/RVO/WEER



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. Ten opzichte van 2 jaar geleden, is de grondmobiliteit toegenomen (in 2020 zo'n 23% meer dan in 2019). Over 2021 lijkt de totale grondmobiliteit enigszins lager uit te vallen dan over 2020 (circa 4% lager). De verhandelde oppervlakte is per kwartaal steeds iets minder. Het is afwachten of een tendens waar te nemen valt.

## 2.2.4 Natuurgronden

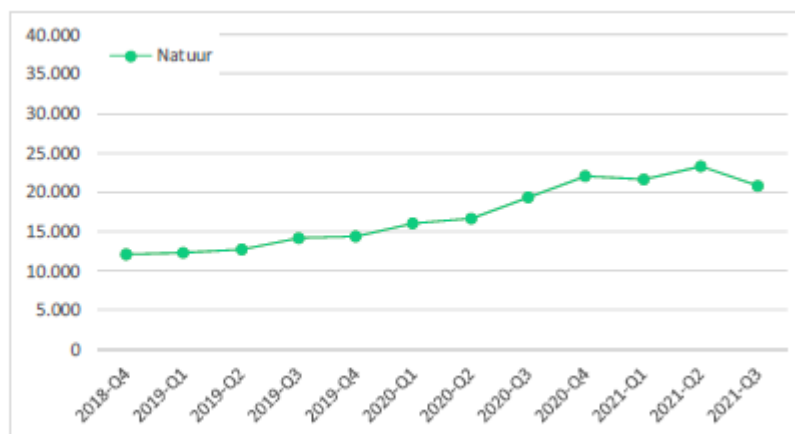
Een bijzondere categorie betreft de grondprijzen van natuurgronden. Deze wijken door aard en bestemming van de gronden sterk af van agrarische grondprijzen. Het beeld laat zien dat sprake was van een dalende tendens van de gemiddelde grondprijs van natuurgronden in

Overijssel tot het vierde kwartaal van 2019. Sindsdien is een sterk stijgende lijn waarneembaar. Deze lijkt te stagneren in Q3 van 2021. Wel ligt het prijsniveau in Q3 van 2021 nog zo'n 7% hoger ten opzichte van een jaar eerder. Het is afwachten hoe de ontwikkeling het komend jaar zal zijn. Wat opvalt is dat de verhandelde oppervlakte in 2021 behoorlijk is afgenomen met zo'n 30% (275 hectare ten opzichte van 385 hectare een jaar eerder).

**Figuur 4**

Grondprijs (euro/ha)  
(voortschrijdend  
gemiddelde over 4  
kwartalen) onverpachte  
natuurgrond in Overijssel  
2018Q4-2021Q3 (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 en de overige opgaven voor klimaat en energie ook over 2021 (nog) geen (extra) effect op de grondmarkt te hebben gehad. De mobiliteit laat zien dat er behoorlijk verhandeld wordt. En de gemiddelde grondprijzen laten nog steeds een licht stijgende tendens zien. De gemiddelde grondprijs van natuurgronden lijkt zich daarentegen wel te stabiliseren en de verhandelde oppervlakte is verminderd.

Voor de verschillende grote opgaven is concreet aandacht zoals te lezen valt uit het coalitieakkoord van de nieuwe regering. De budgetten om maatregelen te treffen zijn zeer fors te noemen. De opgaven worden de komende periode geconcretiseerd door en voor de provincies en het Rijk. Naar verwachting zal hieruit blijken, dat de grondbehoefte voor diverse sectoren duidelijker naar voren komt.

In Nederland is de ruimte voor ontwikkelingen in de afgelopen decennia reeds als "schaars" bestempeld. In de regel betekent een grotere vraag een stijging van de prijs. De verwachting is dat de tendens van de afgelopen jaren, voor wat betreft de gemiddelde grondprijs in Overijssel, een stijgende lijn zal vertonen. De mate waarin de vraag naar grond concreet wordt en de investeringscapaciteit van belanghebbenden bepalen 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. Ook is de verwachting dat de grondbehoefte niet overal gelijk zal zijn, maar dat in bepaalde gebieden en zones meer ontwikkelruimte zal worden gevraagd.

## 3. Verantwoording

### 3.1 Highlights projecten

Voor een groot aantal projecten hebben in 2021 werkzaamheden plaatsgevonden teneinde gronden beschikbaar te krijgen. Het gaat om de verbetering van provinciale wegen, de ontwikkelopgave Natura2000 en overige projecten.

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

De grondverwerving is afgerond zowel in Overijssel alsook in Flevoland.

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

In 2021 zijn onderhandelingen gevoerd met twee resterende eigenaren. Parallel aan deze gesprekken is een onteigeningsprocedure opgestart.

#### **N35 Kruispunt Raalte**

De eerste gesprekken over de grondverwerving zijn opgestart.

#### **Kavelruil natuur**

In 2021 is een kavelruil natuur afgerond. Met deze kavelruil is bijgedragen aan een aaneengesloten bezit voor de grondeigenaren zodat er sprake kan zijn van efficiënter beheer. De provincie Overijssel heeft via deze kavelruil ruim 150 ha ingerichte natuurgrond overgedragen naar diverse eindbeheerders.

#### **Bossenstrategie**

Voortvloeiend uit het Klimaatakkoord hebben Rijk en provincies samen een Bossenstrategie opgesteld met daarin onder andere een ambitie om meer bos aan te leggen. Gedeputeerde Staten hebben besloten om 45-50 ha provinciaal eigendom beschikbaar te stellen 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**

Voor het beschikbaar krijgen van grond is het kunnen aanbieden van ruilgrond belangrijk. Met meerdere grondeigenaren lopen onderhandelingen op basis van ruilmogelijkheden.

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

Het gebiedsproces heeft een nieuwe impuls gekregen. De gesprekken over het beschikbaar krijgen van de grond gaan onverminderd door.

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

Met alle grondeigenaren is minnelijke overeenstemming bereikt. Alle aktepasseringen hebben plaatsgevonden.

#### **Dinkeldal**

Alle gronden die benodigd zijn voor de inrichting in Dinkeldal-zuid zijn beschikbaar en de eigenaren zijn schadeloos gesteld. In 2021 is gestart met de inrichting. In Dinkeldal-Noord is met een eigenaar een zelfrealisatieovereenkomst gesloten en vinden nog afrondende gesprekken plaats met een laatste eigenaar. 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 is de grond beschikbaar en is de inrichting opgeleverd. In Arriën staat de grondverwerving op een laag pitje omdat de inrichtingsplannen nog onduidelijk zijn.

### **Landgoederen Oldenzaal**

De Raad van State heeft in juni 2021 uitspraak gedaan in de beroepsprocedure voor het Provinciaal Inpassingsplan (PIP). Bij een aantal grondeigenaren is het PIP vernietigd en moet een reparatieplan worden opgesteld. De onderhandelingen met deze eigenaren over de schadeloosstelling gaan onverminderd door.

### **Punthuizen-Stroothuizen**

De Raad van State heeft in juni 2021 uitspraak gedaan in de beroepsprocedure voor het Provinciaal Inpassingsplan (PIP). Bij een aantal grondeigenaren is het PIP vernietigd en moet een reparatieplan worden opgesteld. Met twee van deze partijen is eind 2021 overeenstemming bereikt over de schadeloosstelling.

### **Sallandse Heuvelrug**

In 2021 zijn de laatste transacties afgerond en is de inrichting uitgevoerd. Er moeten nog een tweetal verkopen plaatsvinden.

### **Wierdense Veld**

Provinciale Staten hebben in september 2021 besloten om het uitwerkingsgebied fors uit te breiden. Eind 2021 is met een grondeigenaar in dit uitwerkingsgebied overeenstemming bereikt over de totale aankoop van zijn bedrijf door de provincie.

### **Reggedal**

In Eerderhooilanden is alle grond beschikbaar voor inrichting. Giethmen wordt zoveel mogelijk gerealiseerd door middel van een nog in voorbereiding zijnde kavelruil. Voor het deelgebied Landgoed Junne is in 2021 een nieuw verwervingsplan vastgesteld. Met de eigenaar van Landgoed Junne is eind 2021 overeenstemming bereikt over de schadeloosstelling.

### **Uiterwaarden IJssel**

In 2021 is de planvorming voor dit project gestart. Het beschikbaar krijgen van de grond voor inrichting zal in 2022 worden opgepakt.

### **Boetelerveld**

Alle grondtransacties zijn afgerond. Bij één grondeigenaar is de gedoogplicht opgelegd. De uitvoering van de inrichtingsmaatregelen is gereed.

### **Lonnekermeer**

Alle gronden zijn beschikbaar voor inrichting. Als laatste activiteit moet in 2022 nog een grondruil afgerond worden.

### **Engbertsdijksvenen**

Op verzoek van de Bestuurlijke Adviescommissie is door Provinciale Staten in september 2021 besloten om de begrenzing van het uitwerkingsgebied fors uit te breiden. Met de eigenaren in het uitwerkingsgebied vindt overleg plaats over de schadeloosstelling.

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

Aan alle eigenaren is een aanbod voor schadeloosstelling uitgebracht. Met behulp van de inzet van ruilgronden is met meerdere eigenaren overeenstemming bereikt.

### **Wieden-Weerribben**

Het gaat om een grote opgave van 735 ha verdeeld over 3 beheerplanperioden. Het totaal aantal eigenaren bedraagt 146. Tot dusver is met 25 eigenaren met in totaal 216 hectare projectgrond overeenstemming bereikt.

### Lemselermaten

De werkzaamheden beperkten zich tot gesprekken met grondeigenaren en afstemmingsgesprekken met de projectleiding. Er ligt een sterke koppeling met de grondverwerving voor de rondweg Weerselo.

### Buurserzand

Met diverse eigenaren is overeenstemming bereikt waarmee grond is aangekocht en er zijn meerdere zelfbeheerovereenkomsten afgesloten. De inzet van ruilgrond is ook hier een sleutel tot succes.

### Witte Veen

Met alle eigenaren is overeenstemming bereikt waarmee alle gronden die benodigd zijn voor de inrichting, beschikbaar zijn.

## 3.2. Revolving Fund

Het Revolving Fund betreft een financieringsinstrument, die in de praktijk wordt ingezet om kavelruilen via grondverwerving te ondersteunen. Met de kavelruilen wordt de landbouwstructuur versterkt, maar moeten ook andere maatschappelijke doelen worden gerealiseerd. 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, waarvan 5 miljoen euro is toegewezen aan landinrichting Staphorst. Afhankelijk van de gemiddelde grondprijzen 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.

Projectgebied	aankooptitel ha per januari 2022	Gebruikte ha.	Euro's	Vrije ha.	Grondprijz- monitor Q3 - 2021	Euro's (gem. MW / ha)	Totaal:
RF Blokzijl-Vollenhove	20	20	€ 1.156.919	0	€ 56.000	€ 930	€ 1.157.849
RF Deventer	45	18	€ 977.271	27	€ 68.100	€ 1.847.437	€ 2.824.708
RF Markvelde	15	7	€ 371.731	8	€ 66.300	€ 524.963	€ 896.695
RF N35 / Raalte	35	14	€ 815.766	21	€ 68.100	€ 1.458.532	€ 2.274.297
RF Ommen-Dalfsen CKO	5	6	€ 270.257	-1	€ 63.900	-€ 79.734	€ 190.522
RF Staphorst	60	25	€ 1.303.912	35	€ 63.900	€ 2.266.207	€ 3.570.119
RF Zeldam	15	10	€ 654.834	5	€ 66.300	€ 313.672	€ 968.505
Schuinesloot-De Krim	15			15	€ 63.900	€ 958.500	€ 958.500
Albergen - Noord	30			30	€ 80.200	€ 2.406.000	€ 2.406.000
Holten - Rijssen	20			20	€ 66.300	€ 1.326.000	€ 1.326.000
Wijhe - Laag Zuthem	60			60	€ 68.100	€ 4.086.000	€ 4.086.000
Markelo - Noord	30			30	€ 66.300	€ 1.989.000	€ 1.989.000
Twentse Maat	25			25	€ 80.200	€ 2.005.000	€ 2.005.000
RF Overtollige percelen		6	€ 319.504	-6	€ 65.000	-€ 366.113	-€ 46.608
<b>totaal</b>	<b>375</b>	<b>105</b>	<b>€ 5.870.193</b>	<b>270</b>		<b>€ 18.736.394</b>	<b>€ 24.606.587</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 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 onderhandse verkopen in 2021 hebben plaatsgevonden en welke reden er was voor een onderhandse verkoop.

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

Wederpartij	Project	Oppervlakte in ha's	Bedrag in euro's	openbaar / onderhands	toelichting onderhands
Particulier	Afstoten Overtollig Bezit	0,01	-	Onderhands	Aanliggende eigenaar; geringe opp.
V.O.F.	Opwaardering N348	3,10	185.850,00	onderhands	Compensatie voor pachtbeëindiging
V.O.F.	Opwaardering N348	1,12	37.000,00	onderhands	Compensatie voor pachtbeëindiging
BV	Afstoten Overtollig Bezit	0,00	5.070,00	onderhands	Aanleg trafo; geringe opp.
Particulier	Opwaardering N348	4,77	295.000,00	onderhands	Uitvoering recht van koop
Particulier	Voorheen N340	0,11	3.240,00	onderhands	Aanliggende eigenaar; geringe opp.
Particulier	Voorheen N340	0,04	1.580,00	onderhands	Aanliggende eigenaar; geringe opp.
Particulier	Voorheen N340	0,01	444,00	onderhands	Aanliggende eigenaar; geringe opp.
Particulier	Voorheen N340	0,15	5.840,00	onderhands	Aanliggende eigenaar; geringe opp.
Overheid	Afstoten Overtollig Bezit	0,44	1,00	Onderhands	Aanleg fietsoversteek
Particulier	Verbetervoorstel De Ruiten	5,89	253.952,00	Onderhands	Compensatie voor zelfrealisatie
Overheid	Voorheen Ijsseldelta-Zuid	6,48	97.250,00	Onderhands	Doelrealisatie
<i>Subtotaal Afstoten overtollig bezit</i>		<i>22,12</i>	<i>885.227,00</i>		
Particulier	Landbouwgrond (G.v.G.)	4,00	220.000,00	Onderhands	Terugkoopplicht uit 2010
Particulier	Landbouwgrond (G.v.G.)	9,23	307.764,00	Onderhands	Koopplicht uit 2012
Burgerinitiatief	Landbouwgrond (G.v.G.)	10,10	525.000,00	Onderhands	Uitvoering burgerinitiatief Ommermars
Particulier	Landbouwgrond (G.v.G.)	6,00	200.000,00	onderhands	Uitvoering terugkooprecht
Staatsbosbeheer	Natuurgrond (GvG)	14,02	140.000,00	onderhands	Uitvoering burgerinitiatief Ommermars
Particulier	Landbouwgrond (G.v.G.)	2,99	115.269,00	Onderhands	Compensatie voor zelfrealisatie
Particulier	Landbouwgrond (G.v.G.)	0,12	9.480,00	Onderhands	Reeds in gebruik bij koper
<i>Subtotaal Grond voor Grond (GvG)</i>		<i>46,46</i>	<i>1.517.513,00</i>		
Particulier	NNN Boetelerveld	2,40	36.007,50	onderhands	Koppeling schadeverg., gedoogplicht.
Particulier	NNN Boetelerveld	9,38	575.000,00	onderhands	Compensatie voor natschade
Particulier	NNN Boetelerveld	2,50	145.000,00	onderhands	Aanliggende eigenaar; doelrealisatie
Particulier	NNN Boetelerveld	1,30	70.200,00	Onderhands	Compensatie voor natschade
St. Landsch. Ov.	NNN Boetelerveld	0,58	8.700,00	Onderhands	Aanliggende eigenaar; geringe opp.
Particulier	NNN Springendal	11,17	1.075.000,00	Onderhands	Uitvoering terugkooprecht
Particulier	NNN Springendal	2,37	905.920,00	Onderhands	Uitvoering recht van 1e koop
Particulier	NNN Springendal	0,27	250.000,00	Onderhands	Uitvoering terugkooprecht
Particulier	NNN Springendal	3,30	272.522,00	Onderhands	Uitvoering recht van koop
Particulier	NNN Uiterwaarden ZWV	2,59	168.057,50	onderhands	Compensatie voor verlies eigendom
Particulier	NNN Uiterwaarden ZWV	1,83	22.008,00	Onderhands	Compensatie voor zelfrealisatie
Particulier	NNN Sallandse Heuvelrug	0,53	10.000,00	onderhands	Uitvoering terugkooprecht
Particulier	NNN Sallandse Heuvelrug	0,26	6.000,00	onderhands	Uitvoering terugkooprecht
<b>Totaal</b>		<b>107,06</b>	<b>5.947.155,00</b>		

### Verkoop gebouwen

In 2021 zijn diverse opstallen verkocht. Deze verkopen hebben allen openbaar plaatsgevonden (openbare inschrijving met bieding vanaf).

Ook zijn enkele opstallen in 2021 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 2021 zijn 9 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 korte beschrijving van de in 2021 afgeronde procedures en de te verwachten op te starten procedures in 2022.

### **Tijdelijk beheer ingerichte natuurgronden afgerond in 2021**

In afwachting van de nieuwe grondstrategie voor de verkoop van ingerichte natuurgronden in Overijssel, is de doorlevering of verkoop van ingerichte natuurgronden getemporiseerd. Ondertussen neemt het grondbezit ten aanzien van ingerichte natuurgronden toe, doordat verschillende projecten op het gebied van natuurrealisatie afgerond worden.

Provincie Overijssel beschikt niet over de juiste middelen en menskracht om het benodigde tijdelijke beheer zelf uit te voeren. Daarom is gestart met een Europese aanbesteding om een beheerder te contracteren voor het tijdelijk beheer van de ingerichte natuurgronden. De start van deze procedure vond plaats in 2020. In 2021 is deze procedure succesvol afgerond en is een aannemer gecontracteerd.

### **Tijdelijk beheer provinciale opstallen afgerond in 2021**

Door verwerving van opstallen, veelal als bijkomstigheid van de grondverwerving, is het noodzakelijk de opstallen tijdelijk in beheer te nemen. Dit in afwachting van de verkoop, al dan niet in combinatie met gewenste sloop en / of herontwikkeling van de locatie.

Voor het feitelijke beheer beschikt provincie Overijssel niet over de capaciteit en wordt deze ingehuurd. In verband met een nieuw af te sluiten raamovereenkomst is in 2020 een Europese aanbesteding gestart. Deze procedure is begin 2021 succesvol afgerond en is een nieuwe aannemer gecontracteerd.

### **Te verwachten aanbestedingsprocedures in 2022**

Vanuit voorgaande aanbestedingen, waarbij de contractperiode ten einde komt, zal in 2022 een aantal nieuwe procedures worden opgestart. Het gaat daarbij om de inhuur van gecertificeerde Rentmeester-Taxateurs en de inhuur van een Bureau voor tijdelijk beheer van provinciale gronden.

Naast de genoemde 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 is ook in 2021 volop door gewerkt aan alle opgaven. De coronamaatregelen hebben wederom invloed gehad op de manier van werken. De inzet is echter ongewijzigd geweest om bijdragen te leveren aan de diverse transities op het gebied van energie, stikstof, klimaat, landbouw, natuur, etc.. Met het nieuwe coalitieakkoord in december zijn op hoofdlijnen grote accenten gelegd.

Alle opgaven, die in de periode tot medio 2023 verder uitgewerkt worden, vragen ruimtebeslag en zullen een plek moeten krijgen. Provincies worden geconfronteerd met afwegingsvraagstukken en de mogelijkheden voor een integrale gebiedsgerichte aanpak. Het grondbeleid van de provincie speelt hier ook een belangrijke rol.

### **Anticiperend Grondfonds Overijssel (AGF)**

In 2021 zijn stappen gezet om op het gebied van grondzaken een anticiperende benadering te kiezen. Er wordt hard gewerkt aan een voorstel over het instellen van een anticiperend grondfonds in Overijssel (AGF). Naar verwachting volgt in het tweede kwartaal van 2022 een concreet Statenvoorstel hiervoor.

Met een dergelijk fonds kan de provincie verder actief grondbeleid voeren. Zij kan hiermee – zonder dat de opgaven geconcretiseerd en gelokaliseerd zijn – al over gaan tot de benodigde grondaankopen. De legitimatie en noodzaak is gelegen in de forse omvang van de transitieopgaven en de urgentie die daarmee gemoeid is. Deze grondposities stelt de provincie in staat om een initiërende rol in te nemen voor gebiedsprocessen en deze sneller en beter op gang te brengen. Dit is de manier om de regierol en positie van de provincie stevig neer te zetten.

### **Ontwikkelingen grondmarkt**

De eerder waargenomen lichte stijging van de agrarische grondprijzen in Overijssel over de afgelopen jaren, heeft zich over 2021 voortgezet en lijkt nog niet ten einde. De jaarlijkse verhandelde oppervlakte is in 2021 eveneens weer wat toegenomen.

De verwachting is dat de grondprijzen in 2022 licht blijven stijgen. De opgaven in het landelijk gebied zijn onverminderd groot en urgent. De ruimte in het landelijk gebied is van oudsher schaars.

De mobiliteit (verhandelde oppervlakte landbouwgronden) in 2021 en 2020 geeft niet veel aanwijzingen als het gaat om de verwachtingen voor het komende jaar. De toenemende vraag naar gronden in combinatie met de autonome ontwikkeling van stoppende agrarische bedrijven geeft de verwachting dat de mobiliteit op niveau zal blijven.

### **Stikstofproblematiek**

Nadat in 2019 de stikstofproblematiek stevig op de agenda is gezet, zijn in 2020 en 2021 diverse maatregelen getroffen door het Rijk, zoals een opkoopregeling voor veehouderijbedrijven met een forse stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. In Overijssel is in 2021 de eerste tranche van deze opkoopregeling (van het Ministerie van LNV) in uitvoering genomen. In 2022 komt een tweede versie van deze regeling en eind 2022 is een landelijke subsidieregeling voor stoppende veehouderijbedrijven te verwachten. De vergunningverlening (Wet natuurbescherming) en (on)mogelijkheden voor extern salderen zullen grote invloed hebben op diverse sectoren. Dit kan mogelijk ook effect hebben op de grondverwerving.

# Bijlage Provinciaal grondbezit toegelicht

Project	Grondvoorraad per		Vermeerderingen		Verminderings in		Grondvoorraad per	
	1-1-2021	1-1-2021	in 2021	in 2021	2021	2021	31-12-2021	31-12-2021
	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		50			-	-	50	
(Ruil)gronden N340 / N377 / N48	23	915	-		-10	-175	13	740
(Ruil)gronden N34	5	185	-		-	-16	5	169
(Ruil)gronden NNN	2.712	169.913	14.415		-186	-14.817	2.526	169.511
(Ruil)gronden Revolving fund kavelruil	232	12.441	1.045		-127	-6.925	105	6.560
(Ruil)gronden N348	20	786	758		-9	-313	11	1.231
(Ruil)gronden Ruimte voor de Vecht	74	426			-6		68	426
(Ruil)gronden N331 (VOC's Hasselt)	0	378		2.086		-967	0	1.497
Dijkverlegging Paddenpol			12				12	
Overige WK-projecten	5		2				6	
Kanaal Almelo - De Haandrik			0	205			0	205
Voorraad grond Overtollig Bezit	334	9.230			-69	-1.044	265	8.185
Voorraad gronden en opstellen bodemsanering				350	-		-	350
Structureel eigendom (incl. afgewaardeerd eigendom)	2.848		19				2.867	
<b>Totale aanschafwaarde in bezit zijnde gronden</b>		<b>194.324</b>		<b>18.859</b>		<b>-24.258</b>		<b>188.925</b>
<b>Afwaardering gronden</b>								
Afwaardering ILG Gronden binnen NNN		-14.622		406		-1.523		-15.739
Afwaardering natuurgronden ontwikkelopgaaf NNN		-35.131		4.682		-4.756		-35.204
Voorziening Waarderisico ILG opstellen		-3.558		1.618				-1.940
Waardevoorziening Grondvoorraad		-7.559		792		-1.864		-8.632
Waardevoorziening Opstellen		-3.753				-361		-4.115
Voorziening Revolving Fund Grondvoorraad		-560		528				-32
Voorziening grondbezit		-141						-141
Voorziening Kanaal Almelo - De Haandrik (opstellen)						-65		-65
<b>Totale afwaardering in bezit zijnde gronden</b>		<b>-65.325</b>		<b>8.025</b>		<b>-8.569</b>		<b>-65.868</b>
<b>Boekwaarde grondvoorraad</b>		<b>128.999</b>		<b>26.884</b>		<b>-32.827</b>		<b>123.056</b>