

Disclaimer:

Deze bijlage maakt geen onderdeel uit  
van de accountantscontrole op het jaarverslag 2022.

# MIG

## Meerjaren Investeringsprognose Grondbeleid 2022

Definitieve versie

**Publieke Dienstverlening**

April 2023



# Colofon

**Uitgave**

Provincie Overijssel

**EDO-registratiekenmerk**

2023/0033512

**Datum**

April 2023

**Auteur**

H. ten Heggeler

M. Eektimmerman

H. Arentsen

B. Kamerman

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 Grondzaken	6
1.3.	Grondbezit	6
<b>2.</b>	<b>Ontwikkelingen</b>	<b>8</b>
2.1.	Grondige feiten 2022	8
2.2.	Ontwikkelingen grondmarkt	9
2.2.1	Ontwikkelingen provincie	9
2.2.2	Ontwikkelingen in de deelgebieden	11
2.2.3	De mobiliteit	11
2.2.4	Natuurgronden	12
2.2.5	Verwachtingen	13
<b>3.</b>	<b>Verantwoording</b>	<b>14</b>
3.1	Highlights projecten	14
3.2.	Revolving Fund	16
3.3	Verkopen gronden en opstallen	16
3.4	Zelfrealisatie	17
3.5	Aanbestedingen	17
<b>4.</b>	<b>Prognose</b>	<b>19</b>
	<b>Bijlage Provinciaal grondbezit toegelicht</b>	<b>20</b>

# Inleiding

In de Nota Grondbeleid 2022 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 2022

- is het provinciale grondbezit volledig verantwoord;
- is de bedrijfsverplaatsingsregeling ingezet binnen de Ontwikkelopgave N2000;

- is het provinciaal grondbezit met circa 34 ha afgenomen, zowel natuur- als landbouwgrond;
- is uitvoering gegeven aan de Opkoopregeling Veehouderijen (MGA1);
- is een anticiperende grondfonds (AGF) opgetuigd en in werking gesteld;
- is een begin gemaakt met de uitvoering van de Bossenstrategie, de boscompensatie en het 1,1 miljoen-bomenplan
- 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.

## 1.2. Algemene Reserve Grondzaken

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 € 0,35 miljoen (peildatum 31 december 2022). Dat betekent dat € 1,7 miljoen kan vrijvallen ten gunste van de Algemene Reserve.

<b>Overzicht ARG per 31-12-2022</b>		
Omschrijving	Boekwaarde	Saldo
Restgrond (verantwoord onder project 'afstoten overtollig bezit')	€ 8.185.492	
Mutaties 2022	-€ 4.659.546	
	€ 3.525.946	
<b>Gewenste benodigde ARG o.b.v. norm 10%</b>		<b>€ 352.595</b>
Hoogte van de ARG per 31-12 2021 t.b.v. grondbezit projecten	€ 922.762	
Mutaties:		
Resultaatbestemming 2021	-€ 104.000	
Voordeel overtollig bezit 2022	€ 1.225.592	
<b>Werkelijke hoogte van de ARG per 31-12 2021 t.b.v. grondbezit projecten</b>		<b>€ 2.044.354</b>
<b>Te storten bedrag t.g.v. de ADR</b>		<b>-€ 1.691.759</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 2022 (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 2022 (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>
Afstoten overtollig bezit	49,81	0,00	49,81	-	€ 2.129.713
Afstoten overtollige opstallen	5,79	-	5,79	-	€ 1.396.233
Dijkverlegging Paddenpol	24,82	13,13	-	11,69	€ 948.456
Grond voor Grond (GvG)	599,07	194,77	404,13	0,17	€ 12.524.754
IJsseldelta-Zuid	161,45	161,45	-	-	€ 50.382
Kanaal Almelo de Haandrik (Aankoop woningen)	0,44	0,44	-	-	€ 1.487.000
Koop-Pacht Constructies )*	9,27	-	-	9,27	€ 519.092
Maatregel Gerichte Aankoop (MGA1)	-	-	-	-	€ -
N307 Roggebot - Kampen	8,32	8,32	-	-	€ -
N331 VOC's Hasselt	2,00	1,57	-	0,42	€ 15.092
N331 Zwartsluis - Vollenhove	1,03	1,03	-	-	€ -
N34 Opwaardering	14,13	9,25	-	4,87	€ 168.899
N340 Zwolle - Ommen	71,17	58,16	-	13,01	€ 643.884
N342 Herinrichting Oldenzaal-Denekamp	-	-	-	-	€ -
N343 Rondweg Weerselo	19,52	13,76	-	5,76	€ 394.722
N348 Opwaardering	18,10	7,82	-	10,28	€ 431.347
N348 Rondweg Wesepe	0,83	0,21	-	0,61	€ 10.036
N350	-	-	-	-	€ -
N35-N348 Knooppunt Raalte	1,96	1,96	-	-	€ -
N377 Hasselt - grens Drenthe	4,24	4,24	-	-	€ -
N733 Oude Deventerweg	1,09	0,29	0,79	-	€ 73.376
NNN geen Ontwikkelopgave	132,41	132,38	0,03	-	€ 1.248.856
Ontwikkelopgave NNN / Natura 2000	1.703,52	833,46	3,00	867,06	€ 79.797.017
Overige projecten WK	1,44	1,38	0,06	-	€ 405.000
Revolving Fund	154,24	-	-	154,24	€ 9.204.146
Ruimte voor de Vecht	67,72	67,63	-	0,09	€ 223.725
Verkeersafwikkeling A1-N342-N737	0,12	0,12	-	-	€ -
Voorraad grond AGF	12,03	-	-	12,03	€ 1.100.222
Voorraad grond Boscompensatie	31,48	4,64	12,35	14,49	€ 279.519
Geen project	2.748,97	-	-	-	€ -
<b>Totaal (incl. 2.749 ha structureel eigendom)</b>	<b>5.844,98</b>	<b>1.516,04</b>	<b>475,96</b>	<b>1.104,01</b>	<b>€ 113.051.471</b>

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

## 2. Ontwikkelingen

### 2.1. Grondige feiten 2022

- 92 Transacties afgehandeld  
inzake transactie van aankoop, verkoop, ruiling en overig
- 116 Taxaties behandeld door de Taxatiecommissie
- 350 Pachtcontracten gesloten  
daarnaast zijn 42 gebruiksovereenkomsten gesloten voor 1 jaar en lopen er nog een aantal langjarige contracten (max. 6 jaar)
- 122 Kwaliteitstoetsen uitgevoerd
- 32 x verkoop
  - 34 x aankoop
  - 17 x ruiling
  - 11 x zelfrealisatie
  - 1 x pachtontbinding
  - 23 x recht van opstal
  - 4 x nadeelcompensatie
- 138 Jachthuurcontracten gesloten en/of geactualiseerd
- 63 Opstallen in bezit:
- 5 opstallen t.b.v. bedrijfsvoering provincie
  - 1 kasteel met bijgebouwen
  - 29 boerderijen,
  - 8 woonhuizen
  - 20 bruggen en sluizen e.a.
  - Vliegveld Twente met diverse opstallen
- 2 Woonhuizen gesloopt
- 6 Erven + opstallen verkocht
- Aanbestedingen afgerond



## 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.

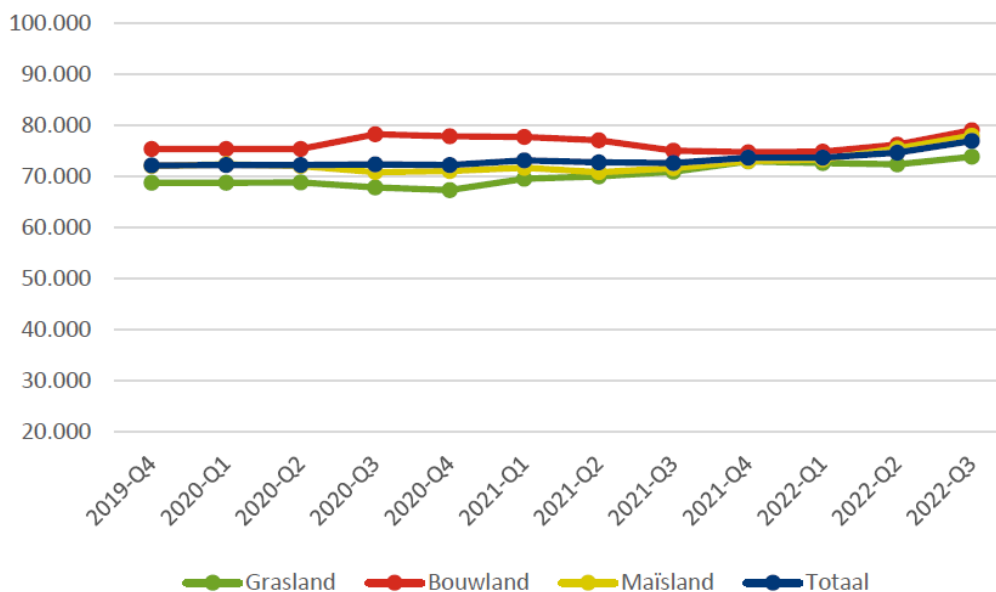
Tendensen in de markt geven een indicatie over de te verwachten stijging of daling van grondprijzen en derhalve van de benodigde uitgaven. De grondmobiliteit zegt het nodige over de krapte op de markt om grondposities te kunnen verkrijgen.

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 2022 voortgezet (stijging met ruim 3% ten opzichte van eind 2021). Deze licht stijgende tendens lijkt zich verder voort te zetten. De jaarlijkse verhandelde oppervlakte laat enige fluctuatie zien, maar is in 2022 wel behoorlijk afgenomen ten opzicht van een jaar eerder (circa 24% minder).

**Figuur 1. Grondprijs (euro/ha) (voortschrijdend gemiddelde over 4 kwartalen)**



Onverpachte agrarische grond (gras-, bouw-, maïsland- en totaal (deze drie samen)), in Overijssel 2019-Q4-2022-Q3

Bron: Kadaster/RVO/WECR

Figuur 1: Grondprijs in Overijssel per type agrarische grond

Factoren die de prijsontwikkeling beïnvloeden zijn onder meer:

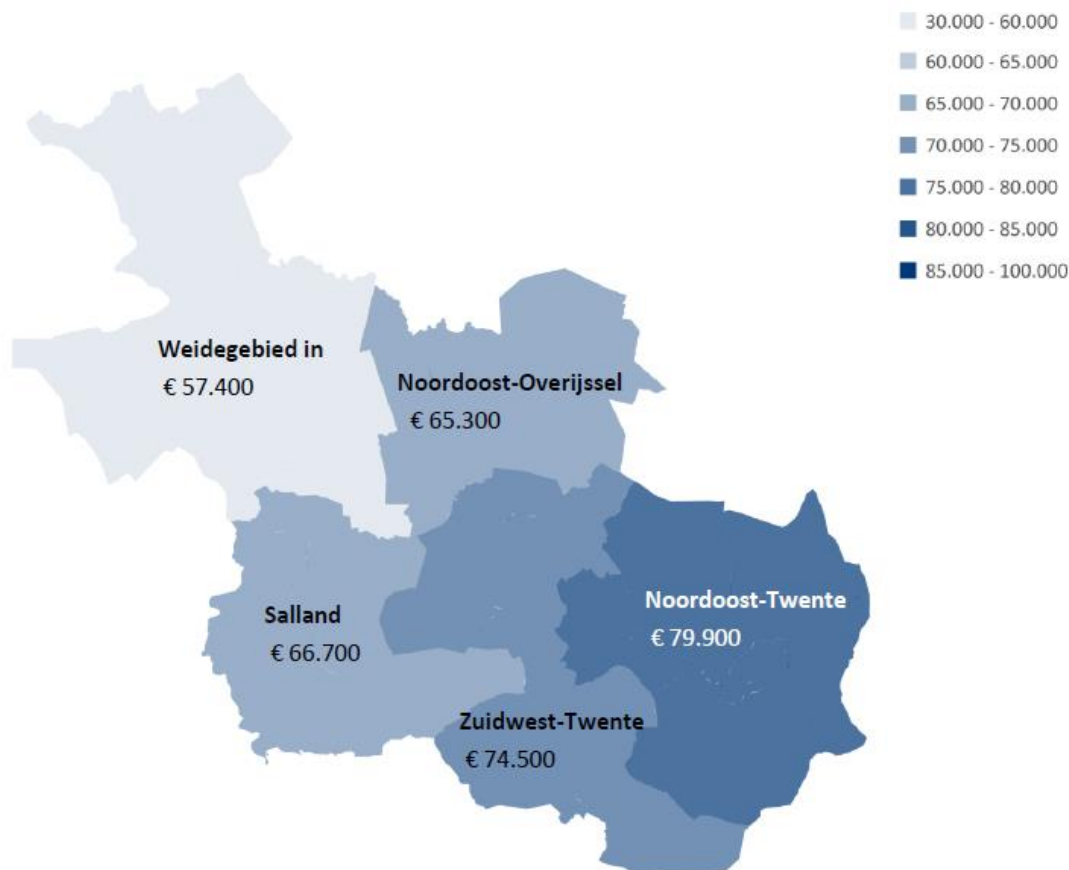
- De onzekerheid qua wet- en regelgeving;
- de algehele economische ontwikkelingen (behoorlijke inflatie die in de loop van 2022 is opgekomen);
- het toekomstige overheidsbeleid op meerdere thema's zoals bijvoorbeeld de stikstofproblematiek;
- de verdienmogelijkheden en investeringsnoodzaak van agrariërs;
- het beleid van geldverstrekkers (beïnvloed door meerdere voornoemde aspecten).

Landbouwgronden zijn en blijven een schaars goed en er is veel dynamiek als het gaat om vraag en aanbod. Er zijn inschattingen dat als gevolg van de klimaatopgave, energietransitie en de stikstofproblematiek een forse afname van het landbouwareaal mag worden verwacht. E.e.a. is echter nog niet concreet gekwantificeerd en hangt samen met de beleidsontwikkeling. Het voortduren van de onzekerheid en de onduidelijkheid voor agrarisch ondernemers verklaart mogelijk deels de afname qua verhandelde oppervlakte.

Hoewel de verhandelde oppervlakte een forse afname laat zien, lijkt er ten aanzien van de grondprijsontwikkeling in Overijssel geen sprake te zijn van extremen. Het grondprijsniveau 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. Zie volgende paragraaf.

De weergegeven grondprijzen in Figuur 2 laten zien dat – zoals van oudsher het geval is – de grondprijzen in Twente wat uitsteken boven de andere deelgebieden. De gemiddelde grondprijs ligt hier zo'n 10 tot 15% hoger.



Landbouwgebieden: (de letters corresponderen met de figuren 2a t/m 2d)

A Weidestreek in Overijssel

B Salland

C Noord-Oost Overijssel

D Noordoost-Twente

E Zuidwest-Twente

Bron: Kadaster/RVO/WEER

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 gemiddeld gezien een verdere lichte daling vertonen in 2022 (ruim 5% in de min). Echter lijkt er richting het einde van het jaar een lichte stijging aan de orde te zijn. Tevens valt op dat, afwijkend van het gemiddelde beeld, de grondprijs voor grasland een behoorlijke sprong maakt ten opzichte van een jaar eerder (circa 14% in de plus).

### **Salland**

In Salland is het beeld dat de grondprijzen voor alle grondgebruiken relatief dichtbij elkaar liggen. De gemiddelde grondprijs is ten opzichte van een jaar eerder nagenoeg gelijk gebleven. Alleen de grondprijs voor grasland laat een stijging zien van circa 11%. Het overall beeld laat een afvlakkende lijn zien in de loop van 2022.

### **Noordoost Overijssel**

In Noordoost Overijssel is overall een lichte stijging waar te nemen van de grondprijzen in 2022 (ruim 2%). Grasland stijgt het sterkst met circa 11%. Een uitzondering geldt voor maïsland met een lichte daling van ruim 4%. De grondprijzen van de verschillende grondgebruiken laat ten opzichte van het voorgaande jaar nog wat meer differentiatie zien. De stijgende tendens lijkt wat af te vlakken richting het eind van 2022.

### **Noordoost Twente**

De grondprijzen in Noordoost Twente laten een voortzetting van een rustiger beeld zien dan voorgaande jaren. De grondprijzen van de verschillende grondgebruiken liggen relatief gezien dicht bij elkaar. Ten opzichte van een jaar eerder is sprake van een lichte stijging van de gemiddelde grondprijs met ruim 4%, waarbij de stijgende tendens ombuigt naar een dalende lijn in de loop van 2022.

### **Zuidwest Twente**

De grondprijzen laten in Zuidwest Twente een stijgende lijn zien voor alle grondgebruiken. De gemiddelde grondprijs stijgt gedurende 2022 met ruim 21%. Ook is het beeld dat de grondprijzen relatief gezien dicht bij elkaar liggen. De stijgende tendens lijkt zich nog voort te zetten.

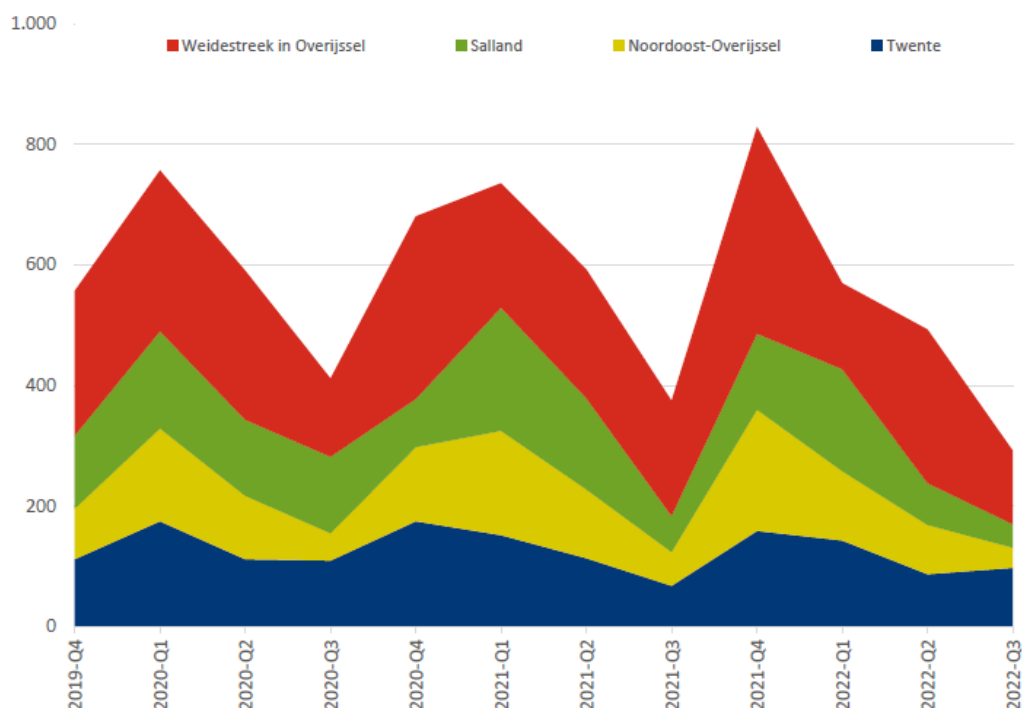
### **Overall Overijssel**

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 2022 is daarop geen uitzondering. Echter lijkt in algemene zin de stijgende tendens af te vlakken of zelfs licht om te buigen naar een dalende lijn. Met name in Zuidwest Twente lijkt sprake te zijn van een uitzondering met een voortzetting van een stijgende 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 kwartalen.

Figuur 3 Grondmobiliteit (ha) agrarische grond in Overijssel per landbouwgebied, 2019-Q4-2022-Q3 (per kwartaal)



Bron: Kadaster/RVO/WECR

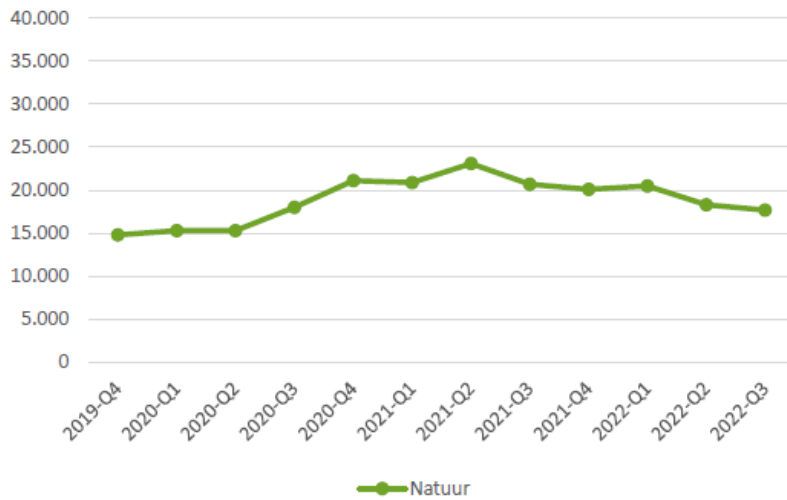
Figuur 3: Grondmobiliteit in Overijssel

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. Het vierde kwartaal van 2021 laat een flinke piek zien, waarbij met name in de Weidestreek een flinke toename qua verhandeld oppervlak aan de orde is geweest. Echter is de totale mobiliteit en de mobiliteit in alle deelgebieden in het afgelopen jaar afgenomen ten opzichte van een jaar eerder (afname overall van ruim 8%). De vraag is of de eerder genoemde onzekerheden en onduidelijkheden ook in 2023 een verdere afname zullen betekenen van de grondmobiliteit.

## 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 is gestagneerd in Q3 van 2021 en sinds Q1 van 2022 is een dalende trend te zien. Het prijsniveau ligt op dit moment weer op het niveau van Q3 2020, maar de dalende tendens lijkt zich nog voort te zetten. Wat tevens opvalt is dat de verhandelde oppervlakte eveneens blijft afnemen.

**Figuur 4** Grondprijs (euro/ha) (voortschrijdend gemiddelde over 4 kwartalen) onverpachte natuurgrond in Overijssel, 2019-Q4-2022-Q3 (per kwartaal)



Bron: Kadaster/RVO/WEER

Figuur 4: Grondprijzen natuurgronden in Overijssel

## 2.2.5 Verwachtingen

Over de prognose van de grondmarkt in Overijssel is moeilijk iets te zeggen. In tegenstelling tot eerder, lijkt het erop dat de onzekerheden en onduidelijkheden in verband met de stikstofproblematiek en de overige opgaven voor klimaat en energie enig effect op de grondmarkt krijgen. De grondprijzen laten overall een wat dalende tendens zien en ook de mobiliteit neemt af. Partijen in de markt lijken zich wat terughoudend op te stellen.

Voor de verschillende grote opgaven is concreet aandacht. Dat blijkt onder meer door de hoeveelheid kamerbrieven die er zijn geweest. De budgetten om maatregelen te treffen zijn zeer fors te noemen. De opgaven en bronmaatregelen van het Rijk zijn echter nog niet concreter geworden, waardoor de onzekerheden en onduidelijkheden voortduren. Naar verwachting zal blijken, dat de grondbehoefte voor diverse sectoren uiteindelijk duidelijker naar voren komt, naar mate de opgaven alsnog gekwantificeerd en gekwalificeerd worden.

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 mate en het tempo waarin de vraag naar grond concreet wordt, alsmede de investeringscapaciteit van belanghebbenden bepalen in belangrijke mate de grondprijsontwikkeling.

Naar verwachting zal de grondprijsontwikkeling in Overijssel uiteindelijk niet een dalende tendens laten zien. De overheid zal met een concrete grondbehoefte komen naar gelang de opgaven concreter worden. Ook marktpartijen zullen zich, naar gelang de investeringsmogelijkheden, geen afwachtende houding blijven aanmeten. In gebieden waar relatief meer opgaven landen, zal de vraag naar grond groter zijn. Echter in gebieden waar voor de agrarische sector meer ontwikkelruimte overblijft, kan dit ook leiden tot meer vraag vanuit die sector. Desalniettemin zou sprake kunnen zijn van verdere differentiatie ten aanzien van de grondprijsontwikkeling in de deelgebieden.

## 3. Verantwoording

### 3.1 Highlights projecten

Voor een groot aantal projecten hebben in 2022 werkzaamheden plaatsgevonden voor het beschikbaar krijgen van de benodigde gronden. Het gaat om de verbetering van provinciale wegen, de Ontwikkelopgave Natura2000 en overige projecten. Een nieuwe activiteit betreft de uitvoering van de Rijksregeling Maatregel Gerichte Aankoop waarbij het doel is om stikstof uit de markt te nemen.

#### **N337 Rotonde de Meente**

In 2022 zijn onderhandelingen voortgezet met twee resterende eigenaren. Parallel aan deze gesprekken is een onteigeningsprocedure opgestart. Met één eigenaar is overeenstemming bereikt. De gesprekken met de andere eigenaar lopen door en leveren naar verwachting ook een akkoord op.

#### **N35 Kruispunt Raalte**

De eerste gesprekken over de grondverwerving zijn opgestart.

#### **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.

#### **Maatregel gericht aankoop**

In 2022 is overeenstemming bereikt over het vrijwillig beëindigen van veehouderijactiviteiten met een zestal agrarische bedrijven. Het gaat om bedrijven nabij stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden die gebruik maken van de Maatregel Gerichte Aankoop, een regeling die wordt gefinancierd door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de regeling hadden zicht 24 partijen aangemeld, 11 voldeden niet, met 13 is in gesprek getreden, uiteindelijk 7 afvallers en 6 overeenkomsten gesloten.

### 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. Via uitruil met een grondeigenaar is een flinke oppervlakte van een landbouwenclave in het natuurgebied beschikbaar gekomen voor natuurinrichting.

#### **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. Bijzonder aspect in dit gebied zijn de groep van particuliere kleine boseigenaren die te maken krijgen met extra vernatting van hun bosgrond.

#### **Dinkeldal**

In het zuidelijk deel zijn de werkzaamheden afgerond. In het noordelijk gedeelte wordt gewerkt aan een ruiling waarbij hectares beschikbaar komen voor natuurinrichting.

### **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**

Er lopen nog diverse onderhandelingen met eigenaren over de schadeloosstelling.

### **Punthuizen-Stroothuizen**

Er is met een vijftal eigenaren overeenstemming bereikt over de schadeloosstelling.

### **Wierdense Veld**

Met diverse eigenaren lopen gesprekken over de schadeloosstelling. Er is met één eigenaar overeenstemming bereikt over de totale aankoop van zijn bedrijf.

### **Reggedal**

Met één eigenaar verlopen moeizame onderhandelingen. Met de eigenaar van Landgoed Junne is 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 2023 worden opgepakt.

### **Lonnekermeer**

Met een laatste grondeigenaar lopen nog gesprekken over natuurinrichting en deze eigenaar zal nog schadeloos gesteld moeten worden.

### **Engbertsdijkvenen**

Aan de eigenaren in het uitgebreide uitwerkingsgebied zijn aanbiedingen gedaan.

### **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. Actueel is de pachtafkoop op percelen van Staatsbosbeheer. Een nieuw deelgebied dat is neergezet als een pilotproject voor het Provinciaal Programma Landelijk Gebied (PPLG) is de Baarlingerpolder. Er hebben in dit gebied gesprekken plaatsgevonden met eigenaren die overwogen te verplaatsen.

### **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. Met een eigenaar die te maken heeft met de ontwikkelopgave en de rondweg, is nagenoeg overeenstemming bereikt.

### **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.

## 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 3 miljoen euro is toegewezen aan landinrichting Staphorst. Afhankelijk van de gemiddelde grondprijs kan een maximaal aantal hectares worden toegezegd. Momenteel is 385 ha toegezegd in 10 kavelruilgebieden en daarmee is het maximale aantal hectares nagenoeg geheel gereserveerd.

Projectgebied	aankooptitel ultimo 2022	Gebruikte ha.	Euro's	Vrije ha.	Markt-waarde	Euro's (mw*vrije ha.)	Totaal	Einde looptijd
Deventer	75	55	€ 3.535.449,09	20	€ 67.000,00	€ 1.340.000,00	€ 4.875.449,09	15-1-2024
Blokszijl - Vollenhove	20	20	€ 1.156.919,00				€ 1.156.919,00	31-3-2023
Schuinesloot - De Krim	15			15	€ 67.000,00	€ 1.005.000,00	€ 1.005.000,00	1-9-2024
Albergen - Noord	30			30	€ 83.000,00	€ 2.490.000,00	€ 2.490.000,00	1-9-2024
Holten - Rijssen	20	5,3	€ 303.500,00	14,7	€ 60.000,00	€ 882.000,00	€ 1.185.500,00	1-9-2024
Wijhe - Laag Zuthem	60	1,9	€ 102.158,25	58,1	€ 67.000,00	€ 3.892.700,00	€ 3.994.858,25	1-9-2024
Markelo - Noord	30	18,6	€ 1.124.192,25	11,4	€ 60.000,00	€ 684.000,00	€ 1.808.192,25	1-9-2024
Twentse Maat	25			25	€ 70.000,00	€ 1.750.000,00	€ 1.750.000,00	1-2-2025
Salland	50	11,8	€ 698.686,00	38,2	€ 71.000,00	€ 2.712.200,00	€ 3.410.886,00	12-7-2025
<i>Subtotaal</i>	325	112,6	€ 6.920.904,59	212,4		€ 14.755.900,00	€ 21.676.804,59	
Overtollige percelen RF		11,7	€ 723.966,19	-11,7		€ (723.966,19)	€ -	
Staphorst	60	31,2	€ 1.559.275,11	28,8	€ 50.000,00	€ 1.440.000,00	€ 2.999.275,11	28-1-2023
<b>Totaal</b>	<b>385</b>	<b>155,5</b>	<b>€ 9.204.145,89</b>	<b>229,5</b>		<b>€ 15.471.933,81</b>	<b>€ 24.676.079,70</b>	

## 3.3 Verkopen gronden en opstallen

### Onderhandse verkopen

Bij de vaststelling van de Nota Grondbeleid 2022 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 2022 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.



Transactie- nr.:	Wederpartij	Project	Oppervlakte in ha's	Bedrag in euro's	toelichting onderhands
2163	BV	Afstoten overtollig bezit	0,00	3.795,00	Aanleg trafo; geringe opp.
2190	Particulier	Afstoten overtollig bezit	0,01	6.340,00	Aanliggende eigenaar; geringe opp.
2212	Particulier	Afstoten overtollig bezit	0,14	20.500,00	Aanliggende/vml. Eigenaar; geringe opp.
2214	BV	Afstoten overtollig bezit	0,00	4.700,00	Aanleg trafo; geringe opp.
2225	Gemeente	Afstoten overtollig bezit	1,26	69.500,00	Realisatie publieke doelen (Vechtpark)
2227	Particulier	Afstoten overtollig bezit	22,99	1.172.525,70	Uitvoering kooprecht pachtovk. 2016
2261	VOF	Afstoten overtollig bezit	0,06	19.050,00	Aanliggende eigenaar; geringe opp.; reeds in gebruik
2274	Particulier	Afstoten overtollig bezit	0,02	6.800,00	Aanliggende eigenaar; geringe opp.; reeds in gebruik
2276	BV	Afstoten overtollig bezit	0,08	67.150,00	Didam-procedure gevolgd
		<i>Sub-totaal Afstoten Overtollig Bezit</i>	<i>24,56</i>	<i>1.370.360,70</i>	
2170	Particulier	Opstallen (G.v.G.)	1,87	467.500,00	Uitvoering proj. Buitenkansen (2017)
2186	Particulier	Natuurgrond (G.v.G.)	0,56	6.630,40	Uitvoering actieplan 1,1 miljoen bomen
2202	Stichting	Bomenaanplant (G.v.G.)	3,42	38.621,80	Uitvoering actieplan 1,1 miljoen bomen
2215	Particulier	Natuurgrond (G.v.G.)	0,98	9.910,50	Uitvoering actieplan 1,1 miljoen bomen
2268	Particulier	Agrarische kavel (G.v.G.)	7,55	433.456,00	Uitvoering kooprecht (pacht-)ovk. 2009
2270	Particulier	Bomenaanplant (G.v.G.)	3,06	36.257,80	Uitvoering actieplan 1,1 miljoen bomen
		<i>Sub-totaal Grond voor Grond</i>	<i>17,45</i>	<i>992.376,50</i>	
2194	Particulier	NNN Buurserzand-Haaksbergerveen	54,35	4.495.358,00	Compensatie voor zelfrealisatie/natschade
2221	Particulier	NNN Buurserzand-Haaksbergerveen	4,76	330.534,00	Compensatie voor zelfrealisatie/natschade
2222	Particulier	NNN Buurserzand-Haaksbergerveen	2,64	39.525,00	Uitvoering recht van terugkoop 2015
2289	SBB	NNN Buurserzand-Haaksbergerveen	3,02	60.320,00	Uitv. inspanningsverplichting; Didam-proc. gevolgd.
2199	Particulier	NNN Springendal & Dal v.d. Mosbeek	14,19	1.205.000,00	Compensatie voor zelfrealisatie/natschade
2226	Particulier	NNN Uiterw. Zwarte Water en Vecht	0,82	13.250,00	Aanligg. Eig.; geringe opp.; (verlopen) terugkooprecht
		<b>totaal</b>	<b>118,77</b>	<b>8.506.724,20</b>	

## Verkoop gebouwen

In 2022 zijn diverse opstallen verkocht. Deze verkopen hebben allen openbaar plaatsgevonden (openbare inschrijving met bieding vanaf).

Ook zijn in 2022 twee woonhuizen gesloopt.

## 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 2022 zijn 16 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.

Bij het doorlopen van aanbestedingsprocedures wordt ondersteuning verleend door het Team Inkoop van het SSC-ONS. In 2022 zijn een aantal aanbestedingstrajecten opgestart, die naar verwachting tot een afronding komen in 2023.

Het gaat om de volgende aanbestedingen:

- tijdelijk beheer provinciale gronden;
- tijdelijk beheer provinciale opstallen;
- dienstverlening Rentmeesters-Taxateurs.

Naast de genoemde aanbestedingen, wordt ook regelmatig binnen de Raamovereenkomst Ingenieursdiensten een offertetraject uitgevoerd. Uiteraard worden bij deze werkzaamheden het bestaand beleid, bestaande procedures en vigerende wet- en regelgeving gevolgd.

## 4. Prognose

### **Ontwikkelingen / transities**

In de provincie Overijssel is ook in 2022 volop door gewerkt aan alle opgaven. De inzet is echter ongewijzigd geweest om bijdragen te leveren aan de diverse transities op het gebied van energie, stikstof, klimaat, landbouw, natuur, etc..

Alle opgaven die voortkomen uit de PPLG, en 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. Daarnaast bereiken ons ook steeds meer vraagstukken die betrekking hebben op de energietransitie. Het grondbeleid van de provincie speelt hierin een belangrijke rol.

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

In het tweede kwartaal van 2022 is door Provinciale Staten de inzet van het AGF goedgekeurd.

Met het AGF kan de provincie actief grondbeleid voeren. Zij kan hiermee – zonder dat de opgaven geconcretiseerd en gelokaliseerd zijn – al over gaan tot de benodigde grondaankopen. Het gaat dan om vrijwillig marktconform aankopen om grondposities te verkrijgen. 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. In het laatste kwartaal zijn de eerste Businesscases voor aankopen in het kader van het AGF behandeld in GS.

### **Ontwikkelingen grondmarkt**

De eerder waargenomen lichte stijging van de agrarische grondprijzen in Overijssel over de afgelopen jaren, heeft zich over 2022 voortgezet en lijkt voorlopig nog niet ten einde. De jaarlijkse verhandelde oppervlakte is in 2022 wél behoorlijk afgenomen.

Het is een enigszins onrustige markt, met aan de ene kant een toenemende vraag naar agrarische gronden in gebieden waar landbouw nog steeds de ruimte heeft, maar aan de andere kant een afwachtende houding vanwege de onduidelijkheid over wat komen gaat in de gebieden waar mogelijk de grote opgaven terecht komen. De opgaven in het landelijk gebied zijn onverminderd groot en urgent. De druk op de landbouwgrond zal door het grote aantal opgaven de komende jaren verder toenemen met een daardoor toenemende vraag tot gevolg.

### **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 aankoopregeling (MGA1 – Maatregel Gerichte Aankoop) 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. Het Rijk is in 2022 bezig geweest met aanvullende regelingen voor beëindiging van veehouderijbedrijven voor reductie van stikstofemissie.

Verwachting is dat in 2023 meer duidelijk wordt, inclusief een eventueel vervolg op de MGA1.

In 2022 is de doelgebonden depositiebank voor PAS-melders in gesteld en een doelgebonden depositiebank voor projecten die bijdragen aan overige provinciale doelen.

Aan het einde van 2022 is besloten om voor de gronden die de provincie jaarlijks verpacht een bemestingsverbod in te stellen. Hiermee wordt een tijdelijke emissiereductie bewerkstelligd met de bedoeling om (tijdelijk) af te zien van handhaving bij PAS-melders. In 2023 wordt verder gewerkt aan een duurzame oplossing voor deze ondernemers.

# Bijlage Provinciaal grondbezit toegelicht

Project	Grondvoorraad per 1-1-2022		Vermeerderingen in 2022		Verminderings in 2022		Grondvoorraad per 31-12-2022	
	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	13	740	-	-	-	-	13	740
(Ruil)gronden N34	5	169	-	-	-	-	5	169
(Ruil)gronden NNN	2.526	169.511	9.939	-64	-17.138	-	2.463	162.313
(Ruil)gronden Revolving fund kavelruil	105	6.560	6.560	49	-3.883	-	154	9.237
(Ruil)gronden N348	11	1.231	-	-0	-758	-	11	473
(Ruil)gronden Ruimte voor de Vecht	68	426	41	-0	-244	-	68	224
(Ruil)gronden N331 (VOC's Hasselt)	0	1.497	3	-	-	-	0	1.500
Dijkverlegging Paddenpol	12	-	-	-	-	-	12	-
Overige WK-projecten	6	-	-0	-	-	-	6	-
Kanaal Almelo - De Haandrik	0	205	0	2.160	-	-	0	2.365
Voorraad grond Overtollig Bezit	265	8.185	41	-32	-4.182	-	233	4.045
Voorraad gronden en opstallen bodemsanering	-	350	-	-	-	-	-	350
Voorraad grond AGF	-	-	1.100	-	-	-	12	1.100
Voorraad grond Boscompensatie	-	-	280	-	-	-	-	280
Structureel eigendom (incl. afgewaardeerd eigendom)	2.867	-	2	-	-	-	2.869	-
<b>Totale aanschafwaarde in bezit zijnde gronden</b>		<b>188.925</b>		<b>20.125</b>		<b>-26.204</b>		<b>182.845</b>
<b>Afwaardering gronden</b>								
Afwaardering ILG Gronden binnen NNN		-15.739	4	-	-219	-		-15.954
Afwaardering natuurgronden ontwikkelopgaaf NNN		-35.204	-	-	-2.624	-		-37.828
Afwaardering natuurgronden Programma Natuur		-	-	-	-1.951	-		-1.951
Afwaardering natuurgronden Veenweidegebied		-	-	-	-687	-		-687
Voorziening Waarderisico ILG opstallen		-1.940	1.115	-	-	-		-825
Waardevoorziening Grondvoorraad		-8.632	1.874	-	-624	-		-7.382
Waardevoorziening Opstallen		-4.115	-	-	-	-		-4.115
Voorziening Revolving Fund Grondvoorraad		-32	-	-	-	-		-32
Voorziening grondbezit		-141	-	-	-	-		-141
Voorziening Kanaal Almelo - De Haandrik (opstallen)		-65	-	-	-813	-		-878
<b>Totale afwaardering in bezit zijnde gronden</b>		<b>-65.868</b>		<b>2.993</b>		<b>-6.918</b>		<b>-69.794</b>
<b>Boekwaarde grondvoorraad</b>		<b>123.056</b>		<b>23.117</b>		<b>-33.122</b>		<b>113.052</b>