

Meerjaren Investeringsprognose Grond- beleid

31-12-2016

PPMG

Februari 2017

Colofon

Uitgave

provincie Overijssel

EDO-registratiekenmerk**Datum****Auteur**

B. Hendriks

Inlichtingen bij

B. Hendriks

PPMG

b.hendriks@overijssel.nl

038-4998741

Adresgegevens

Provincie Overijssel

Luttenbergstraat 2

Postbus 10078

8000 GB Zwolle

Telefoon 038 499 88 99

Fax 038 425 48 88

www.overijssel.nl

postbus@overijssel.nl

Inhoud

Inleiding	4
Inleiding	4
Samenvatting	5
1. Het provinciaal grondbeleid toegelicht	11
1.1 Provinciaal grondbeleid	11
1.2 Actualisatie van het grondbeleid	12
1.3 Inzet van de verschillende instrumenten	12
2. De analyse van het provinciaal grondbezit	14
2.1 De routing van de grondvoorraad	14
3. Waardering en spelregels provinciaal grondbezit	16
3.1 Spelregels bepaling boekwaarde van verworven gronden	16
3.2 Bepaling marktwaarde	16
3.3 Verschil marktwaarde ten opzichte van vorig jaar	17
4. Provinciaal grondbezit toegelicht	18
4.1 Financiële mutaties 2016 van gronden binnen de projecten	18
4.2 Gronden in structureel eigendom	28
4.3 Af te stoten gronden	28
4.4 Overzicht grondbezit	29
5. Tijdelijk beheer grond en opstallen	31
5.1 Beleid tijdelijk beheer	31
5.2 Tijdelijk beheer in 2016	31
6. Grond voor Grond	32
6.1 De Grond voor Grond opgave	32
7. Relatie met de begroting	33
7.1 Totstandkoming voorziening grondbezit	33
7.2 Algemene Reserve Grond	33
7.3 Risico's van het grondbezit	34

Inleiding

Het college van Gedeputeerde Staten (GS) heeft via de vaststelling van het sturingsmodel Grondbeleid d.d. 8 juni 2009 ingestemd met de invoering van de Meerjaren Investeringsprognose Grondbeleid (MIG). Dit is bekrachtigd door Provinciale Staten (PS) op 14 november 2012. In het Statenvoorstel d.d. 18 februari 2015, waarin de kaders voor het provinciaal grondbeleid zijn vastgesteld door Provinciale Staten, is de MIG als belangrijk instrument benoemd.

Sinds 2009 wordt door team grondzaken (PPMG) jaarlijks de MIG opgesteld. Het opstellen van de MIG heeft een aantal doelen. Een belangrijk doel is inzicht verschaffen in de financiële effecten van de uitvoering van het provinciaal grondbeleid. De toepassing van de verschillende grondbeleidsinstrumenten kan financiële gevolgen hebben. De MIG maakt dat inzichtelijk.

In de MIG wordt ook de actuele grondvoorraad weergegeven per 31 december van het betreffende jaar. Door het inzicht in het totale grondbezit van de provincie, zijn de bijbehorende risico's van dit bezit te kwantificeren.

In de MIG worden geen uitspraken over beleidswijzigingen gedaan. Wel kan via de MIG inzicht worden verkregen of realisatie van provinciale doelen binnen de (financiële) kaders van het grondbeleid mogelijk is. Het grondbeleid van de provincie is gericht op het faciliteren van beleidsdoelen van de provincie.

Onderdeel van de MIG is de berekening van de Algemene Reserve Grond (ARG). Het doel van deze reserve is het afdekken van niet voorziene risico's die gepaard gaan met provinciaal grondbezit dat het einddoel of eindbeheernog niet bereikt heeft. Er wordt gerapporteerd over de gewenste en de daadwerkelijke hoogte van de ARG. Door het instellen van een aparte reserve voor deze gronden worden de risico's van gronden gescheiden van de financiële huishouding voor de overige provinciale taken. De ARG maakt het mogelijk om eenduidig risico's te beheersen die gepaard gaan met het provinciale grondbezit. Hiervoor is een set van spelregels opgesteld hoe binnen programma's en projecten omgegaan moet worden met onder andere afwaardering van verworven gronden en het doteren van een bijdrage aan de ARG voor het afdekken van risico's voor op de balans geactiveerde gronden.

De MIG vormt de grondslag voor de paragraaf grondbeleid in de jaarrekening. Jaarlijks stellen Gedeputeerde Staten de MIG vast en stuurt deze ter informatie naar Provinciale Staten.

Deze MIG betreft de stand van zaken per 31-12-2016. De bedragen zijn afgerond op 1000-tallen.

Samenvatting

De samenvatting van deze Meerjaren Investeringsprognose Grondbeleid (MIG) is de paragraaf grondbeleid voor de jaarrekening 2015.

Kaders voor de uitvoering van het grondbeleid

In de nota Grondbeleid zijn de kaders voor de uitvoering van het grondbeleid beschreven. Het voeren van grondbeleid staat ten dienste van programma's en projecten voor de realisatie van provinciale doelen.

De volgende algemene en specifieke kaders zijn opgenomen in het grondbeleid:

- Het grondbeleid is een middel voor de realisatie van verschillende provinciale doelen, programma's en projecten. De inzet van instrumenten is maatwerk en wordt per ruimtelijke opgave bepaald;
- Jaarlijks rapporteren GS in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening aan PS over de voortgang en de financiële stand van zaken van de verwervings- en vervreemdingsplannen en tijdelijk beheer.

De belangrijkste aspecten uit de nota zijn per instrument als volgt:

Zelfrealisatie, verwerving en (volledige) schadeloosstelling

- Voor alle grondtransacties en schadecompensatie vindt voorafgaand aan de onderhandelingsfase een taxatie plaats van de marktwaarde en/of (volledige) schadeloosstelling door een onafhankelijke gecertificeerde taxateur. Dit ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun;
- Het streven is niet meer gronden in eigendom te hebben dan nodig is voor de provinciale opgave;
- Voor de projectmatige aanpak van verwerving (zelfrealisatie inbegrepen) wordt vooraf een verwervingsplan vastgesteld door GS;
- Bepaling van de verwervingsstrategie voor de EHS verloopt via de interventieladder van zelfrealisatie, ruiling, minnelijke verwerving op basis van (volledige) schadeloosstelling tot de uiterste stap van onteigening;
- Er zijn aanvullende instrumenten beschikbaar, waaronder herbestemming met compensatie voor de waardedaling, vergoeding van schade op basis van een schaderegeling, koop-pachtconstructie en de vestiging van een zakelijk recht.
- De mogelijkheid om nieuwe instrumenten te ontwikkelen en in te zetten bij verwerving en schadeloosstelling, binnen de kaders van de nota, die bijdragen aan de realisatie van het provinciale doel. Een voorbeeld hiervan is de in 2015 door GS vastgestelde bedrijfsverplaatsingsregeling.

Uitgifte / verkoop

- Voor alle grondtransacties vindt voorafgaand aan de onderhandelingsfase een taxatie plaats van de marktwaarde door een onafhankelijk gecertificeerde taxateur ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun.
- Voor de projectmatige aanpak van uitgifte van gronden wordt een vervreemdingsplan vastgesteld door GS.
- De uitgifte van aangewezen al ingerichte natuurgronden binnen de begrenzing, de bestuurlijke/juridische verplichtingen wordt openbaar en transparant uitgevoerd.
- Ruiling van (nog te verwerven) provinciale gronden binnen de begrenzing van de EHS, is mogelijk, waarbij doelrealisatie voorop staat. Daarnaast is een 1-op-1 uitgifte van grond onder bepaalde voorwaarden mogelijk, bijvoorbeeld bij grenscorrecties en bijna omsloten percelen.
- Er vindt nader onderzoek plaats naar vormen van uitgifte (op termijn) van (ingerichte) natuurgronden binnen de EHS en landbouwgronden met beperkingen, waarbij de kosten en de kwaliteit van het eindbeheer in balans zijn.
- Het toepassen van het geformuleerde beleid voor de uitgifte van provinciale gronden buiten de begrenzing van de EHS, de zogenaamde grond-voor-grond gronden.
- Het instrument pacht-koop voor gronden die hun eindbestemming hebben bereikt. Dit betekent dat een agrariër langjarig gepachte grond gefaseerd kan kopen.
- De mogelijkheid om nieuwe instrumenten te ontwikkelen en in te zetten bij uitgifte, binnen de kaders van de nieuwe nota, die bijdragen aan de realisatie van het provinciale doel.

Tijdelijk beheer

- Er zijn verschillende vormen van tijdelijk beheer mogelijk van de provinciale gronden die hun einddoel of eindbeheer nog niet hebben bereikt.
- Een minimaal sluitende exploitatie voor tijdelijk beheer wordt gevoerd waarin alle kosten en opbrengsten worden gesaldeerd.

- Het doteren van een bijdrage uit de ingestelde risicoreserve tijdelijk beheer (afgezonderd deel van de Algemene Reserve Grond) naar de exploitatie, indien de kosten de opbrengsten overtreffen. De voeding van deze reserve zijn de tijdelijke beheeropbrengsten van 2007 tot en met 2014 van Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) geweest en een eenmalige afkoop vanuit de programma's en projecten eind 2014. De monitoring van de risicoreserve vindt plaats via de MIG. Daarmee vervalt de structurele directe bijdrage vanuit programma's en projecten voor de risico's van tijdelijk beheer.

Meerjaren Investeringsprognose Grond

- GS stellen jaarlijks (peildatum 31/12) de MIG vast en zenden deze aan PS ter kennisneming.
- PS stellen jaarlijks bij de jaarrekening de hoogte vast van de Algemene Reserve Grond (ARG) hetgeen betreft 10% van de boekwaarde van alle provinciale op de balans geactiveerde gronden waarvan de risicovoorziening afgedekt wordt door de ARG.

De uitvoering van het Grondbeleid: inzet van instrumenten

In 2016 zijn diverse grondbeleidsinstrumenten ingezet om de gestelde doelen binnen projecten en programma's te verwezenlijken. In onderstaand schema is aangegeven welk project of programma gebruik heeft gemaakt van de diverse instrumenten.

PROJECT / PROGRAMMA	zelfrealisatie	verwerving en schadelessstelling	vervreemding	kavelruil
IJsseldelta-Zuid		x	x	
Ruimte voor de Vecht	x	x	x	
Revolving Fund		x	x	x
Ontwikkelopgave EHS / N2000	x	x		
N340		x	x	
N34, N331 en N343 en N348		x	x	x
Grond voor Grond (inclusief verkoop gebouwen)			x	x

De verantwoording van het grondbezit

In deze paragraaf worden de gronden verantwoord die in eigendom zijn van de provincie Overijssel. Het betreft hier alle gronden waarvan de provincie juridisch en/ of economisch eigenaar van is. Het betreft de volgende gronden opgesplitst in projectgrond, ruil- en restgrond:

Programma / Project	Totaal grondbezit	waarvan projectgrond	waarvan restgrond	waarvan ruilgrond	Boekwaarde (incl.voorz.)
IJsseldelta-Zuid	484,0	481,0		3,0	€ 161.000
Ruimte voor de Vecht	50,0	41,0		9,0	€ 0
Revolving Fund	110,0			110,0	€ 4.724.000
N340 Zwolle - Ommen	92,0	67,0		25,0	€ 1.354.000
N34 Opwaardering	19,0	8,0		11,0	€ 484.000
N331 VOC's Hasselt	2,0	1,5		0,5	€ 21.000
N331 Zwartsluis - Vollenhove	0,8	0,8			€ 0
N348 Rondweg Wesepe	0,8	0,2		0,6	€ 10.000
N348 Opwaardering	25,0	5,0		19,0	€ 1.161.000
N342 Herinr. Oldenzaal-Denekamp	0,6	0,6			€ 0
N350	0,9	0,9			€ 0
N343 rondweg Weerselo	14,0				€ 0
N35 Rijkswaterstaat	6,0	13,5		0,5	€ 0

EHS geen Ontwikkelopgave	135,0	6,0			€ 1.249.000
Overige WK projecten	1,0	130,0		5,0	€ 0
Olasfa	0,0	1,0			€ 290.000
N377 Hasselt - grens Drenthe	2,0	0			€ 0
N733					
Ontwikkelopgave EHS/ N2000	316,0	152,0		164,0	€ 15.978.000
Structureel eigendom	2.738,0				
Grond voor Grond (incl. gebouwen)	2.065,0	898,0	1.167,0		€ 42.188.000
Afstoten overtollig bezit	190,0		190,0		€ 19.423.000
Totaal (incl. 2.738 ha structureel eigendom)	6.251	1.807	1.357	345	€ 87.043.000

P8 is het eigendomsregistratiesysteem waarin het provinciaal grondbezit geadmineistreerd is. Alle grondbezit, de grondtransacties en de contracten voor tijdelijk beheer worden in dit systeem verwerkt. Om het in P8 geregistreerde provinciale bezit te controleren, worden elk kwartaal twee checks uitgevoerd. Daarbij wordt een export van alle P8 gronden waarop de provincie (economische) rechten bezit (eigendomsrecht of zakelijk recht) en de meest actuele bestanden van het Kadaster met elkaar vergeleken. De resultaten van beide checks worden in een Excelbestand gerapporteerd. Deze checks zijn in 2016 vier keer uitgevoerd. Om de stand van zaken voor de gronden per 31-12-2016 te weten is op 15 januari 2017 een check gedaan o.b.v. de kadastrale bestanden met peildatum 1 januari 2017.

In deze check wordt het kadastrale nummer en het kadastrale oppervlakte met elkaar vergeleken.

De volgende typen gronden worden onderscheiden, dit onderscheid wordt gehanteerd in het eigendomsregistratiesysteem en in de MIG:

Projectgronden

Deze gronden liggen onder het tracé of binnen de Ontwikkelopgave EHS / N2000. De gronden worden afgeboekt naar € 0,- in geval van een (water)weg of afgewaardeerd naar 15% van de marktwaarde (agrarische bestemming) in geval van de realisatie van de Ontwikkelopgave EHS / N2000. Deze gronden worden niet meegenomen in de bepaling van de hoogte van de ARG. Per 31-12-2016 bestaat het areaal projectgronden uit 1808 ha.

Ruilgronden

Deze gronden zijn aangekocht voor een project of programma en zijn in bezit om ingezet te worden als ruilgrond voor dat project. De gronden worden geactiveerd op de balans tegen landbouwwaarde, maar worden niet meegenomen in de bepaling van de hoogte van de ARG. Het risico over deze gronden wordt meegenomen in de risicoanalyse van het betreffende project en vormen financieel onderdeel van het project. Per 31-12-2016 bestaat het areaal ruilgronden uit 348 ha.

Restgronden

Gronden die buiten de plangrenzen liggen en niet gebruikt worden als ruilgrond, worden bestempeld als restgronden. Deze gronden worden actief verkocht. De gronden zijn geactiveerd op de balans en zijn onderdeel van de bepaling van de hoogte van de ARG. Deze gronden vormen financieel dus geen onderdeel meer van het project. Per 31-12-2016 bestaat het areaal restgronden uit 1357 ha.

Daarnaast heeft de provincie nog circa 2.738 hectare grond in eigendom als structureel eigendom. Dit is grond onder provinciale wegen of onder het provinciehuis. Deze gronden hebben geen boekwaarde.

Tijdelijk beheer

De gronden en opstallen worden door de provincie beheerd totdat verkoop heeft plaatsgevonden of de functie is gewijzigd en het structureel beheer wordt overgenomen door de betreffende eenheid.

In 2016 is ca 1971 hectare in tijdelijk beheer uitgegeven als pachtgrond. Om deze gronden verantwoord te verpachten zijn hiervoor 470 pachtcontracten en 45 gebruiksovereenkomsten opgesteld. 740 ha grond is uitgegeven in pacht met een beperking, dit zijn gronden die binnen de begrenzing van de EHS/ N2000 liggen of hieraan grenzen.

In 2016 was het saldo van de kosten en opbrengsten voor tijdelijk beheer € 429.000,- positief waardoor de totale hoogte van de reserve tijdelijk beheer € 2.128.000,- is. De beginstand van de reserve was € 1.699.000. Deze reserve zal de komende jaren oplopen omdat de courante percelen verpacht worden. Op het moment dat de courante percelen verkocht zijn in het kader van het project Grond voor Grond zal het tijdelijk beheer van de gronden een negatief saldo krijgen, waar tegen die tijd deze reserve voor ingezet wordt.

Grond voor grond

De opgave in Overijssel is om jaarlijks 200 hectare grond te verkopen met een verkoopopbrengst van naar schatting € 10 miljoen. Over een periode van circa 15 jaar zijn dan alle gronden verkocht c.q. te gelde gemaakt om te daarmee een deel van de Ontwikkelopgave EHS / N2000 te realiseren. In de dekking van de totale opgave is rekening gehouden met een bruto verkoopopbrengst Grond voor Grond van € 150 miljoen. De opbrengsten worden gestort in de ARG. Eens per jaar wordt € 10 miljoen overgemaakt vanuit de ARG naar de Uitvoeringsreserve EHS. Als blijkt dat er voor meer geld is verkocht, blijft dit bedrag staan in de ARG, als minder opbrengsten zijn gerealiseerd wordt dit bedrag aangevuld vanuit de ARG.

In 2015 is aan verkoopopbrengsten Grond voor Grond een bedrag van € 16,8 miljoen gerealiseerd.

Algemene Reserve Grond

Een belangrijk doel van de ARG is het afdekken van risico's die gepaard gaan met provinciaal grondbezit van gronden die hun einddoel nog niet bereikt hebben. Door het instellen van een aparte reserve voor gronden worden de risico's van gronden gescheiden van de financiële huishouding voor de overige provinciale taken. De ARG maakt het mogelijk om eenduidig risico's te beheersen die gepaard gaan met het provinciale grondbezit.

Spelregels ARG

De volgende spelregels zijn van toepassing op de ARG (naast de algemene spelregels die gelden voor reserves):

1. PS stellen jaarlijks bij het Jaarverslag de hoogte van de ARG vast;
2. Deze wordt opgebouwd uit 10% van de boekwaarde van die gronden binnen het provinciaal grondbezit waarvoor de ARG het risico draagt;
3. Storting in de ARG vindt plaats via een resultaatbestemming;
4. Als blijkt dat de ARG een hoger bedrag bevat dan de norm, dan wordt de ARG afgeroomd tot de norm ten gunste van de ADR;
5. Indien dit het geval is dan besluit PS hierover bij het Jaarverslag;
6. Onttrekkingen aan de reserve vinden plaats via een resultaatbestemming.

Het risico van de restgronden, peildatum 31-12-2016, wordt berekend over de boekwaarde gronden geregistreerd onder project 'af te stoten gronden'. De totale boekwaarde inclusief voorzieningen betreft € 17.229.000,-.

De ARG is als volgt berekend:

Overzicht ARG per 31-12-2016	
Omschrijving	restgrond boekwaarde
Restgrond (verantwoord onder project 'afstoten overtollig bezit')	€ 19.423.000
Gewenste benodigde ARG o.b.v. norm 10% van	€ 1.942.000
<i>Hoogte van de ARG per 31-12 2015 t.b.v. grondbezit projecten</i>	€ 2.444.000
Mutaties:	
Saldo van aan- en verkopen	€ 637.000
Correctie plangrenzen IJsseldelta-Zuid	€ -2.753.000
<i>Werkelijke hoogte van de ARG per 31-12 2016 t.b.v. grondbezit projecten</i>	€ 328.000
Benodigde hoogte ARG t.b.v. grondbezit projecten	€ 1.942.000
<i>Te storten bedrag t.l.v. de ADR</i>	€ 1.614.000

De gewenste benodigde hoogte van het gedeelte van de ARG wat bedoeld is als risicovoorziening van het grondbezit is € 1.942.000,-. Dit bedrag is gebaseerd op 10% van de boekwaarde van de restgronden. De restgronden met betrekking tot de ILG-gronden en -gebouwen zijn niet meegenomen omdat hiervoor al een voorziening is getroffen binnen de ADR ten tijde van de overdracht in 2014.

In 2016 zijn een aantal mutaties gedaan van restgronden die hebben geleid tot een positieve bijdrage in de ARG van € 637.000. Daarnaast is in 2016 op basis van een definitieve kaart van de IJsseldelta-Zuid de grondvoorraad van dit project kritisch doorgenomen. Als gevolg hiervan moet en afboeking gedaan worden van € 2.753.000,- ten laste van de ARG.

Als gevolg van deze mutaties is de werkelijke hoogte van het gedeelte van de ARG wat bedoeld is als risicovoorziening voor het grondbezit is € 328.000,- de gewenste hoogte van dit deel van de ARG is € 1.942.000,-. Omdat de daadwerkelijke hoogte lager is dan de gewenste hoogte wordt het verschil toegevoegd aan de ARG ten laste van de ADR. Het betreft een bedrag van € 1.614.000,-.

Risico's

De ARG is een risicoreserve om hiermee het risico van het provinciaal grondbezit af te dekken. In de beleidsregels is de norm van 10% risico opgenomen. In de risicoparagraaf zijn de risico's gekwantificeerd als extra controle of de genoemde norm van 10% voldoende is om de risico's van het grondbezit af te dekken.

Voorbeelden van risico's zijn dalende grondprijzen, planvertraging en verlies bij verkoop van opstallen. De risicoparagraaf in de MIG levert informatie over de benodigde omvang van de ARG in relatie tot de omvang en risico's van de tot dan toe opgebouwde grondportefeuille. De hoogte van de ARG dient dus voldoende te zijn om de risico's van het provinciaal grondbezit af te dekken. Er is een aantal risico's te kwantificeren, zie onder.

Voor de bepaling van de hoogte van het risico is aangesloten bij de standaard risicobepaling van de provincie, namelijk het Naris-systeem. Naris is een risicomanagement-systeem die tevens risico's kan simuleren. Om te komen tot een verantwoord risicobedrag heeft Naris 10.000 verschillende simulaties uitgevoerd met de hieronder beschreven risico's.

Risico	Beschrijving risico
Waardedaling grondprijz met 2,5%	Door marktomstandigheden is het mogelijk dat de grondwaarde daalt. Historie laat zien dat de grondprijzen over langere periodes, afhankelijk van veelal economische factoren, fluctueren. Wanneer in een opgaande tendens gronden zijn verworven en verkoop in later stadium plaatsvindt ten tijde van een neergaande tendens, bestaat het risico dat verlies geleden wordt. Recente marktgegevens laten zien dat voorlopig van een dalende tendens geen sprake is (Bron: Kwartaalbericht 4- 2016 Agrarische Grondmarkt van het Kadaster). Voor dit jaar is het voorzichtige uitgangspunt het risico op een daling van 2,5%.
Grond en vastgoed langer in eigendom	Door vertraging in planvorming of vertraging in de uitvoering is het mogelijk dat de gronden en opstallen later in een project ingezet worden en dus langer in bezit zijn en langer beheerd moeten worden. Voor gronden die verpacht kunnen worden, is het risico bij vertraging gering. Immers dekken de pacht-opbrengsten veelal de kosten. Bij gebouwen ligt het risico anders. Vanuit beheeroptiek is bij opstallen vaak alleen sprake van beheerkosten. Uitgangspunt is het risico op een vertraging van 3 jaar (ingegeven door bijvoorbeeld meest negatieve scenario waarbij de uiterste onteigeningsprocedure soms voor 2 jaar of langer vertraging zorgt voor de start van werkzaamheden / uitvoering). Uitgangspunt is een aantal van 15 opstallen waar dit risico op kan treden (relatie start werkzaamheden project). Tot slot gaan we uit van kosten voor tijdelijk beheer van € 2.000,- per woning per jaar.
Verlies c.q. waardedaling bij vervreemding opstallen	Ondanks de landelijke tendens van herstel van de woningmarkt, loopt de vraag naar woningen in het buitengebied nog achter. Hierdoor staat de prijs nog steeds onder enige druk. Het gevolg is dat de opstallen langer in bezit zijn en / of worden de opstallen voor een lagere waarde vervreemd. Tevens kan sprake zijn van herbesteding (van agrarisch naar wonen), waarbij dit tot een lagere marktwaarde leidt (lagere waarde dan de boekwaarde). Uitgangspunt is risico op waardedaling van € 100.000,- voor een deel van de opstallen, 8 stuks.
Risico bodem verontreiniging (onder opstallen)	Omdat onder opstallen geen bodemonderzoek gedaan kan worden, bestaat het risico dat onder de opstallen de bodem verontreinigd is. Ook daar waar onderzoek is gedaan bij aankoop van losse landbouwgronden, is nooit uit te sluiten dat sprake is van bodemverontreiniging. Hierdoor wordt de provincie incidenteel geconfronteerd met de gevolgen van een aan het licht gekomen saneringsplichtige verontreiniging van de bodem. Ook asbest-localisering en sanering komen steeds vaker voor ivm de verplichting om in 2024 asbestvrij te zijn. Dit geldt vanzelfsprekend ook voor de opstallen en gronden die in provinciaal bezit zijn. Uitgangspunt is € 50.000,- aan saneringskosten per incident en 3 incidenten per jaar.
Naleving overeenkomsten	Als provincie hebben we een groot aantal privaatrechtelijke overeenkomsten met verschillende partijen. Ondanks dat de overeenkomsten juridisch bindend zijn, kan er altijd een bestuurlijke reden zijn dat een partij de overeenkomst niet na komt. Uitgangspunt is een waarde van € 11 mln met een risicokans van 10%.

De risicosimulatie door Naris geeft aan dat het risico op het bezit van de restgronden € 644.000,- is. De risico's blijven binnen de hoogte van de ARG van € 1.942.000,-.

1. Het provinciaal grondbeleid toegelicht

Het grondbeleid vormt het kader voor de inzet van grondbeleidsinstrumenten bij de uitvoering van het provinciale beleid. Het grondbeleid is geen doel op zich. Het grondbeleid verschaft instrumentarium dat ingezet kan worden voor een versnelde en effectieve uitvoering van provinciaal beleid. Grondbeleid is overheidsbeleid gericht op de markt waar grond wordt verworven, geëxploiteerd, ontwikkeld, ingericht en vervreemd. Grondbeleid draagt bij aan de realisatie van provinciale doelen zoals natuur, landschapsontwikkeling, landbouwstructuurverbetering, economische ontwikkeling en de realisatie van infrastructuur. Vastlegging en naleving van het grondbeleid zorgt voor heldere en transparante kaders en voorkomt willekeur. Tevens wordt hierdoor de ter zake doende wet- en regelgeving op nationaal en Europees niveau in acht genomen.

Op 18 februari 2015 zijn de uitgangspunten van de nota Grondbeleid 2015 door PS vastgesteld. De daaruit voortkomende nota zelf is in december 2014 in GS vastgesteld en deze is ter kennisgeving aan PS verzonden.

1.1 Provinciaal grondbeleid

De volgende algemene en specifieke kaders zijn opgenomen in het grondbeleid:

- Het grondbeleid is een middel voor de realisatie van verschillende provinciale doelen, programma's en projecten. De inzet van instrumenten is maatwerk en wordt per ruimtelijke opgave bepaald;
- Jaarlijks rapporteren GS in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening aan PS over de voortgang en de financiële stand van zaken van de verwervings- en vervreemdingsplannen en tijdelijk beheer.

De belangrijkste aspecten uit de nota zijn per instrument als volgt:

Zelfrealisatie, verwerving en (volledige) schadeloosstelling

- Voor alle grondtransacties en schadecompensatie vindt voorafgaand aan de onderhandelingsfase een taxatie plaats van de marktwaarde en/of (volledige) schadeloosstelling door een onafhankelijke gecertificeerde taxateur. Dit ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun;
- Het streven is niet meer gronden in eigendom te hebben dan nodig is voor de provinciale opgave;
- Voor de projectmatige aanpak van verwerving (zelfrealisatie inbegrepen) wordt vooraf een verwervingsplan vastgesteld door GS;
- Bepaling van de verwervingsstrategie voor de EHS verloopt via de interventieladder van zelfrealisatie, ruiling, minnelijke verwerving op basis van (volledige) schadeloosstelling tot de uiterste stap van onteigening;
- Er zijn aanvullende instrumenten beschikbaar, waaronder herbestemming met compensatie voor de waardedaling, vergoeding van schade op basis van een schaderegeling, koop-pachtconstructie en de vestiging van een zakelijk recht.
- De mogelijkheid om nieuwe instrumenten te ontwikkelen en in te zetten bij verwerving en schadeloosstelling, binnen de kaders van de nota, die bijdragen aan de realisatie van het provinciale doel. Een voorbeeld hiervan is de in 2015 door GS vastgestelde bedrijfsverplaatsingsregeling.

Uitgifte / verkoop

- Voor alle grondtransacties vindt voorafgaand aan de onderhandelingsfase een taxatie plaats van de marktwaarde door een onafhankelijk gecertificeerde taxateur ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun.
- Voor de projectmatige aanpak van uitgifte van gronden wordt een vervreemdingsplan vastgesteld door GS.
- De uitgifte van aangewezen al ingerichte natuurgronden binnen de begrenzing, de bestuurlijke/juridische verplichtingen wordt openbaar en transparant uitgevoerd.
- Ruiling van (nog te verwerven) provinciale gronden binnen de begrenzing van de EHS, is mogelijk, waarbij doelrealisatie voorop staat. Daarnaast is een 1-op-1 uitgifte van grond onder bepaalde voorwaarden mogelijk, bijvoorbeeld bij grenscorrecties en bijna omsloten percelen.
- Er vindt nader onderzoek plaats naar vormen van uitgifte (op termijn) van (ingerichte) natuurgronden binnen de EHS en landbouwgronden met beperkingen, waarbij de kosten en de kwaliteit van het eindbeheer in balans zijn.
- Het toepassen van het geformuleerde beleid voor de uitgifte van provinciale gronden buiten de begrenzing van de EHS, de zogenaamde grond-voor-grond gronden.
- Het instrument pacht-koop voor gronden die hun eindbestemming hebben bereikt. Dit betekent dat een agrariër langjarig gepachte grond gefaseerd kan kopen.
- De mogelijkheid om nieuwe instrumenten te ontwikkelen en in te zetten bij uitgifte, binnen de kaders van de nieuwe nota, die bijdragen aan de realisatie van het provinciale doel.

Tijdelijk beheer

- Er zijn verschillende vormen van tijdelijk beheer mogelijk van de provinciale gronden die hun einddoel of eindbeheer nog niet hebben bereikt.
- Een minimaal sluitende exploitatie voor tijdelijk beheer wordt gevoerd waarin alle kosten en opbrengsten worden gesaldeerd.
- Het doteren van een bijdrage uit de ingestelde risicoreserve tijdelijk beheer (afgezonderd deel van de Algemene Reserve Grond) naar de exploitatie, indien de kosten de opbrengsten overtreffen. De voeding van deze reserve zijn de tijdelijke beheeropbrengsten van 2007 tot en met 2014 van Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) geweest en een eenmalige afkoop vanuit de programma's en projecten eind 2014. De monitoring van de risicoreserve vindt plaats via de MIG. Daarmee vervalt de structurele directe bijdrage vanuit programma's en projecten voor de risico's van tijdelijk beheer.

Meerjaren Investeringsprognose Grond

- GS stellen jaarlijks (peildatum 31/12) de MIG vast en zenden deze aan PS ter kennisneming.
- PS stellen jaarlijks bij de jaarrekening de hoogte vast van de Algemene Reserve Grond (ARG) hetgeen betreft 10% van de boekwaarde van alle provinciale op de balans geactiveerde gronden waarvan de risicovoorziening afgedekt wordt door de ARG.

1.2 Actualisatie van het grondbeleid

In de Meerjaren Investeringsprognose Grond (MIG) is aangegeven welke instrumenten in het kader van het provinciaal grondbeleid zijn ingezet en wordt vervolgens de hoogte van de ARG bepaald voor de jaarrekening. De ARG is ingesteld om integraal te sturen op de risico's van het provinciaal grondbezit. Voor de ARG gaat het om gronden die een waarde vertegenwoordigen. Deze zijn niet meer nodig voor de realisatie van het project en worden geactiveerd op de balans.

De volgende typen gronden worden onderscheiden, dit onderscheid wordt gehanteerd in het eigendomsregistratiesysteem en in de MIG:

Projectgronden

Deze gronden liggen onder het tracé of binnen de Ontwikkelopgave EHS / N2000. De gronden worden afgeboekt naar € 0,- in geval van een (water)weg of afgewaardeerd naar 15% van de marktwaarde (agrarische bestemming) in geval van de realisatie van de Ontwikkelopgave EHS / N2000. Deze gronden worden niet meegenomen in de bepaling van de hoogte van de ARG.

Ruilgronden

Deze gronden zijn aangekocht voor een project of programma en zijn in bezit om ingezet te worden als ruilgrond voor dat project. De gronden worden geactiveerd op de balans tegen landbouwwaarde, maar worden niet meegenomen in de bepaling van de hoogte van de ARG. Het risico over deze gronden wordt meegenomen in de risicoanalyse van het betreffende project en vormen financieel onderdeel van het project.

Restgronden

Gronden die buiten de plangrenzen liggen en niet gebruikt worden als ruilgrond, worden bestempeld als restgronden. Deze gronden worden actief verkocht. De gronden zijn geactiveerd op de balans en zijn onderdeel van de bepaling van de hoogte van de ARG. Deze gronden vormen financieel dus geen onderdeel meer van het project.

1.3 Inzet van de verschillende instrumenten

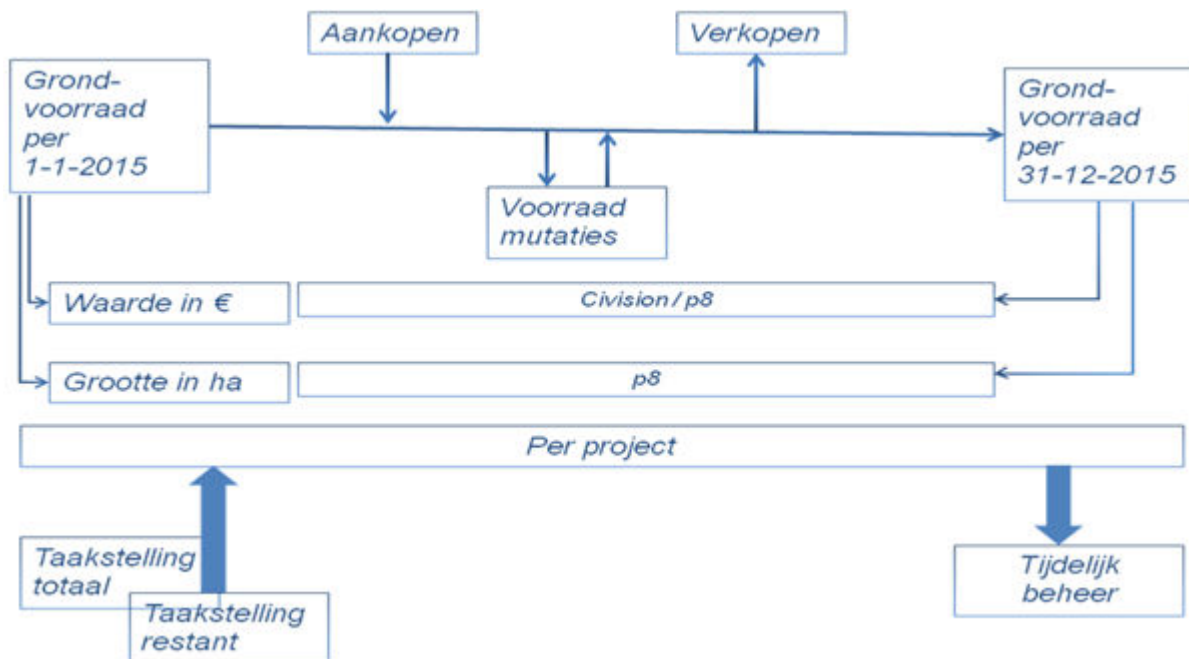
In 2016 zijn diverse grondbeleidsinstrumenten ingezet om de gestelde doelen binnen projecten en programma's te verwezenlijken. In onderstaand schema is aangegeven welk project of programma gebruik heeft gemaakt van de diverse instrumenten. In hoofdstuk 3 wordt dit per project uitgewerkt.

PROJECT / PROGRAMMA	ZELFREALISATIE	VERWERVING EN SCHADELOOSSTELLING	VERVREEMDING	KAVELRUIL
IJsseldelta-Zuid		x	x	
Ruimte voor de Vecht	x	x	x	
Revolving Fund		x	x	x
Ontwikkelopgave EHS / N2000	x	x		
N340		x	x	
N34, N331 en N343 en N348		x	x	x
Grond voor Grond (inclusief ver- koop gebouwen)			x	x

2. De analyse van het provinciaal grondbezit

2.1 De routing van de grondvoorraad

Op basis van onderstaand schema is dit jaar gewerkt aan het tot stand brengen van een lijst met de grondvoorraad en bijbehorende waardering.



De lijst die opgesteld is ten behoeve van de MIG per 31-12-2016 heeft gediend als basis. Vervolgens is uit het eigendomsregistratiesysteem P8 van de provincie het grondbezit per 31-12-2016 gehaald. Alle gronden die in eigendom zijn van de provincie Overijssel zijn geregistreerd in dit systeem.

Grondvoorraad

Om het in P8 geregistreerde provinciale bezit te controleren, worden elk kwartaal twee checks uitgevoerd. Daarbij wordt een export van alle P8 gronden waarop de provincie (economische) rechten bezit (eigendomsrecht of zakelijk recht) en de meest actuele bestanden van het Kadaster met elkaar vergeleken. De resultaten van beide checks worden in een Excelbestand gerapporteerd. Deze checks zijn in 2016 vier keer uitgevoerd. Om de stand van zaken voor de gronden per 31-12-2016 te weten is op 15 januari 2017 een check gedaan o.b.v. de kadastrale bestanden met peildatum 1 januari 2017.

In deze check wordt het kadastrale nummer en het kadastrale oppervlakte met elkaar vergeleken.

Waardering van grondvoorraad

De waardering van de gronden gebeurt in Civision. Met behulp van dit systeem wordt de boekwaarde opgenomen in de lijst met grondbezit. In het volgende hoofdstuk is beschreven hoe de grondvoorraad wordt gewaardeerd.

Verklaring van de verschillen

De verschillen tussen de lijst van vorig jaar en de lijst uit P8 zijn geanalyseerd, de verschillen zijn te verklaren door:

- Aankoop; bij iedere aankoop hoort een transactie met een transactienummer. Deze zijn gekoppeld in de lijst zodat de transacties in P8 goed vindbaar zijn. In geval van een grondruil wordt dit behandeld als een aankoop en een verkoop.
- Voorraadmutaties; dit kunnen omnummeringen zijn, correcties op de oppervlakte of interne overboekingen. Als een perceel gesplitst is of een aantal percelen zijn samengevoegd, krijgen de percelen een nieuw nummer. Dit gebeurt op initiatief van het Kadaster. Door omnummeringen kunnen correcties op de oppervlakte plaatsvinden. Interne overboekingen ontstaan doordat de

gronden die geboekt zijn op een bepaald project en niet direct ingezet worden voor dat project, gebruikt kunnen worden voor een ander project. Bij interne overboekingen is de afspraak dat deze overgeboekt worden tegen marktwaarde. Op deze manier is het een soort 'interne verkoop'.

- Verkopen; ook bij verkopen hoort een transactie en een transactienummer. In geval van een ruiling wordt dit behandeld als een verkoop en een aankoop.

Welke gronden zijn meegenomen in de analyse?

In dit hoofdstuk worden de gronden verantwoord die in eigendom zijn van de provincie Overijssel. Het betreft hier gronden die juridisch en economisch op naam staan van de provincie Overijssel en de gronden die enkel economisch in eigendom zijn van de provincie. Dit betreft de volgende gronden:

- Gronden en opstallen die zijn aangekocht voor nieuwe natuurontwikkeling;
- Gronden en opstallen die zijn aangekocht voor de realisatie van de natuuropgave (ILG-gronden);
- Gronden en opstallen die zijn aangekocht ten behoeve van de landbouwstructuurversterking (Revolving Fund gronden);
- Gronden die zijn aangekocht ten behoeve van infrastructurele projecten, IJsseldelta-Zuid en Ruimte voor de Vecht.

De gronden die enkel economisch in eigendom zijn van de provincie worden voor 2020 ook juridisch eigendom van de provincie.

3. Waardering en spelregels provinciaal grondbezit

3.1 Spelregels bepaling boekwaarde van verworven gronden

Voor het bepalen van de boekwaarde van verworven gronden is een aantal financiële spelregels bepaald in de relatie tussen het project waarvoor de gronden zijn aangekocht en de boekwaarde van de gronden die geactiveerd worden op de balans.

Aankopen projectgrond

In dit geval worden de aankoopkosten en eventueel betaalde schadeloosstelling direct afgeboekt ten laste van het programma of project. Deze grond heeft een boekwaarde van € 0 (infra) of van 15% van de landbouwwaarde (natuurwaarde).

Aankopen die bestaat uit aankoop van project en ruil- of restgrond

Op het moment dat de grond wordt aangekocht, wordt de eventueel betaalde schadeloosstelling voor het gehele perceel en de waarde van de grond onder het tracé direct afgeboekt naar € 0,- (infrastructuur) ten laste van het programma- of projectbudget. Voor de natuurgronden worden deze afgeboekt naar natuurwaarde. De grond die niet onder het tracé ligt (ruil- of restgrond), krijgt een boekwaarde die gelijk of lager is dan de taxatiewaarde. Dit is ongeacht of het bestemmingsplan of provinciaal inpassingsplan (PIP) onherroepelijk is.

Aankopen van ruil- of restgrond

Aankopen waarvan de grond volledig buiten het tracé ligt, vallen volledig onder de ruilgrond of restgrond. Deze grond krijgt een boekwaarde gelijk aan de taxatie van de actuele marktwaarde. Eventueel betaalde schadeloosstelling wordt afgeboekt ten laste van het programma- of projectbudget waarvoor deze gronden zijn (mee) aangekocht.

3.2 Bepaling marktwaarde

In het verleden werd voor de verantwoording van het provinciaal grondbezit v.w.b. de actuele marktwaarde van de op de balans geactiveerde gronden de jaarlijkse Grondprijsmonitor (GPM) van Dienst Landelijk Gebied / Bureau Beheer Landbouwgronden gebruikt. Inmiddels is deze organisatie opgeheven en wordt geen GPM meer uitgebracht.

In deze wetenschap heeft Provincie Overijssel tezamen met een aantal andere provincies en het RVO (Rijk) meegewerkt aan een initiatief van het Kadaster en het LEI¹. Dit heeft geresulteerd in een nieuw grondprijzensysteem genaamd AGRIS². Dit systeem is eigendom van het Kadaster en provincie is hierop geabonneerd. In het verlengde van dit systeem brengt het Kadaster ieder kwartaal een grondprijzenbericht uit specifiek voor de grondmarkt in Overijssel. Aanvullende op het bericht in kwartaal 3 brengt het Kadaster een zogenaamd jaarbericht uit wat informatie geeft over het handelen van provincie als pri-vaatrechtelijke partij op de grondmarkt ten opzichte van de totale markt en mobiliteitsgegevens.

Bij de inrichting van AGRIS en met name het kwartaalbericht is gekozen voor een viertal prijsgebieden in Overijssel. Dit sluit aan bij wat van oudsher in Overijssel een logische en gangbare indeling is. Het betreft de gebieden:

1. Weidegebied in Overijssel;
2. Salland;
3. Noordoost Overijssel;
4. Twente.

Voor deze vier gebieden is een gemiddelde prijs bepaald. Deze gemiddelde prijs heeft betrekking op onverpachte agrarische grond met het gebruik grasland, bouwland en maïs. De periode waarover deze prijs berekend is, betreft Q4 2015 tot en met Q3 2016.

¹ LEI staat voor **L**andbouw **E**conomisch **I**nstituut en is één van de onderzoeksinstituten van Wageningen Universiteit en Researchcentrum.

² AGRIS staat voor **A**grarisch **G**Rondmarkt **I**nformatie**S**ysteem.

Gebied	Gemiddelde prijs AGRIS in euro per hectare
Weidegebied in Overijssel	55.200,00
Salland	58.900,00
Noordoost Overijssel	52.800,00
Twente	63.300,00

Aan de aankopen van gronden of vastgoed voor een project ligt altijd een taxatierapport ten grondslag. In het taxatierapport is door een onafhankelijk deskundige (over het algemeen een daartoe gecertificeerde taxateur) de gevraagde marktwaarde³ van het aan te kopen object vastgesteld. Intern worden deze taxatierapporten beoordeeld door de taxatiecommissie, waarin ook gecertificeerde taxateurs zitting hebben. Op basis van het taxatierapport worden de onderhandelingen gestart. Ook bij potentiële verkopen wordt de marktwaarde bepaald. Indien dat noodzakelijk wordt geacht, door bijvoorbeeld de complexiteit van een object, wordt een taxatie uitgevoerd, zo nodig door meer dan 1 deskundige.

Voor de opstellen zijn taxatierapporten van de actuele marktwaarde opgemaakt.

3.3 Verschil marktwaarde ten opzichte van vorig jaar

In de vorige jaarrekening was de marktwaarde nog gebaseerd op de laatste GPM van Dienst Landelijk Gebied. Tevens bestond de gebiedsindeling uit zogenaamde ROO-gebieden. Dit zag er als volgt uit:

Gebieden volgens GPM	Gebieden ROO	Gemiddelde prijs in euro per m2
Noordwest Overijssel	Noordwest Overijssel	47.250,00
	Noordoost Overijssel	47.250,00
	Netwerkstad Zwolle Kampen	47.250,00
Salland, Twente	Netwerkstad Twente	59.450,00
	Zuidwest Twente	59.450,00
	Noordoost Twente	59.450,00
	Salland	59.450,00
Buiten de provincie		54.221,00

In onderstaande tabel zijn de prijzen en gebieden uit de GPM naast de prijzen en gebieden uit AGRIS gezet. Tevens is toegevoegd of de prijzen verhoogd of verlaagd zijn op basis van de gegevens uit AGRIS.

Gebied	Gemiddelde prijs GPM in euro per hectare	Gemiddelde prijs AGRIS in euro per hectare	Verschil in euro per hectare
Weidegebied in Overijssel	47.250,00	55.200,00	Stijging van 7.950,00
Salland	59.450,00	58.900,00	Daling van 550,00
Noordoost Overijssel	47.250,00	52.800,00	Stijging van 5.550,00
Twente	59.450,00	63.300,00	Stijging van 3.850,00

Bovenstaande tabel laat zien dat met uitzondering van Salland de marktwaarde is gestegen. In Salland is de marktwaarde licht gedaald. De bedragen uit AGRIS worden in deze MIG gebruikt voor de bepaling van de marktwaarde.

³ De marktwaarde wordt verondersteld gelijk te zijn aan de Waarde in het economisch verkeer (WEV) en is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijk transactie na een behoorlijke marketing, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

4. Provinciaal grondbezit toegelicht

Conform de nota Grondbeleid 2015 wordt voor alle beoogde grondtransacties (aankopen, verkopen en ruilingen) een verwervings- of vervreemdingsplan opgesteld die ter besluitvorming aan GS wordt aangeboden. Deze plannen worden, indien nodig herzien. In het geval van substantiele wijzigingen wordt deze herziening separaat aangeboden aan GS (bijv. wijzigingen in te verwerven oppervlak). De verwervings- en vervreemdingsbedragen zijn ramingen van aankoopbedragen inclusief eventuele (volledige) schade-loosstelling, echter zonder bijkomende kosten voor inzet van notaris, kadaster en eventuele onderzoeken.

In paragraaf 4.1. zijn de financiële mutaties van de gronden binnen de projecten behandeld. Dit betreft projectgrond en ruilgrond. In paragraaf 4.2 is het bezit van structureel eigendom toegelicht en in paragraaf 4.3 de gronden die afgestoten kunnen worden.

In paragraaf 3.1 is uitgelegd wat het verschil is tussen de diverse typen gronden.

4.1 Financiële mutaties 2016 van gronden binnen de projecten

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van het grondbezit binnen projecten. In de tabellen zijn de project- en ruilgronden opgenomen. Deze gronden vallen onder de verantwoordelijkheid van het betreffende project. Op het moment dat gronden niet meer nodig zijn voor het project, worden ze intern overgeboekt tegen marktwaarde naar het project 'afstoten overtollig bezit'. Vanuit dit project worden ze vervreemd. Risico's als gevolg van dit grondbezit zijn voor rekening van de Algemene Reserve Grond.

IJsseldelta-Zuid

Het verwervingsplan voor dit project is vastgesteld op 8 december 2009. In de hierna uitgewerkte planstudie is ook de Onderdijkse waard (uiterwaard IJssel) opgenomen als in te richten gebied waarbij ook twee voormalige kleiputten verondiept worden. De percelen van deze herinrichting waren niet opgenomen in het in 2009 vastgestelde verwervingsplan. Ook zijn twee percelen (met een opstal) toegevoegd die samenvallen met het definitieve dijktracé. Deze wijzigingen hebben geleid tot een aanvulling van het verwervingsplan vastgesteld door GS op 4 juli 2011.

In december 2013 is het bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid vastgesteld door de gemeenteraad van Kampen. Op 11 februari 2015 heeft de Raad van State uitspraak gedaan tegen het beroep dat hiertegen was ingesteld, waarbij het bestemmingsplan voor het onderdeel "vaarweg" is geschorst voor een periode van 12 weken waarbinnen een nadere motivering moet worden gegeven op de inbreuk op de natuurwaarden.

Vanwege de gekozen onteigeningstitels II en IIa van de onteigeningswet stond dit de voortgang van de onteigeningsprocedure niet in de weg. In het kader van deze procedure heeft de Kroon op 27 oktober 2014 per Koninklijk Besluit de gronden ter onteigening aangewezen die op dat moment nog niet via minnelijke weg waren verworven. Aan de betreffende zeven grondeigenaren zijn in december 2014 nogmaals biedingsbrieven verstuurd. Aan de eigenaren waarmee vervolgens niet alsnog tot overeenstemming is gekomen (2 stuks) zijn in januari 2015 dagvaardingen verstuurd. Voor een eigenaar en voor een pachter heeft de rechtbank in deze zaken het vonnis uitgesproken. Met de inschrijving van dit onherroepelijke vonnis is de provincie in 2015 eigenaar van de betreffende gronden geworden.

In 2016 zijn nog enkele projectgronden aangekocht als correctie. Deze worden toegevoegd aan de voorraad projectgrond. In totaal is er 481 ha projectgrond in bezit voor de IJsseldelta-Zuid. Alle gronden die buiten het tracé (uitgaande van het oorspronkelijke tracé) vallen hebben het label restgrond gekregen. Er hoeft immers geen grondruil meer plaats te vinden. In 2016 is een aantal restgronden verkocht. De restgronden zijn allemaal overgehangen naar het project 'afstoten overtollig bezit'. In dit project zijn alle gronden opgenomen die niet meer gekoppeld zijn aan een project en die verkocht kunnen worden, waarbij het verkooprisico opgevangen dient te worden in de Algemene Reserve Grond.

IJsseldelta-Zuid	Voorraad 31-12-2015	Transacties in 2016	Voorraad 31-12-2016	Nog te realiseren transacties	Totaal verwervingskosten⁴
Projectgrond	€ 40.111.000,-	€ 0,-	€ 40.111.000,-	€ 0,-	€ 40.111.000,-

⁴ Dit is exclusief de opbrengsten van de rood voor rood kavels en exclusief de put die de aannemer gebruikt voor verondieping.

Ruilgrond	€ 21.794.000,-	€ 21.134.000	€ 160.660,-		
------------------	----------------	--------------	-------------	--	--

Met de gemeente Kampen is een overeenkomst gesloten waarbij wij gronden van de gemeente kopen en de gemeente gronden van provincie koopt. De koopovereenkomsten zijn gesloten. De gronden die wij kopen van de gemeente Kampen heeft de provincie al in eigendom verkregen en betaald. De gronden die de gemeente Kampen van de provincie koopt, zouden geleverd en betaald worden op 1-1-2018.

In 2016 is een brede discussie geweest tussen de gemeente Kampen en Zwolle en de provincie Overijssel over het woningbouwprogramma van de beide gemeenten naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State over het woningbouwprogramma in het bestemmingsplan Reeve. In dit bestemmingsplan zijn 1300 woningen opgenomen in het Reeve. De Raad van State heeft o.a. het woondeel van dit bestemmingsplan vernietigd, waardoor de levering van de betreffende gronden onder druk komt te staan. Een van de uitkomsten van dit overleg is dat de gronden die de provincie heeft verkocht aan de gemeente Kampen op 1-1-2021 worden geleverd en betaald, 3 jaar later dan in de oorspronkelijke overeenkomst.

Tevens is met een private ontwikkelaar in 2016 een optieovereenkomst gesloten over de verkoop van de camping Roggebot en aangrenzende percelen. De optietermijn loopt tot 1-1-2018. Tot dat moment heeft de ontwikkelaar de mogelijkheid om de gronden en opstallen van 'de Camping Roggebot' en aangrenzende gronden van de provincie te kopen voor de prijs die in deze optieovereenkomst is bepaald. Tot die tijd betaalt de ontwikkelaar een optievergoeding. De verwachting is dat de ontwikkelaar van deze optie gebruik gaat maken.

Zowel de gronden die geleverd worden aan de gemeente Kampen als aan de private ontwikkelaar zijn verantwoord in de MIG en de jaarrekening binnen het project 'afstoten overtollig bezit'.

Ruimte voor de Vecht

In februari 2014 is het verwervingsplan voor Ruimte voor de Vecht vastgesteld (GS/2014/0055088), waarin is aangegeven welke gronden een bijdrage kunnen leveren aan de realisatie van de doelstellingen voor Ruimte voor de Vecht. Dit verwervingsplan is in 2016 geactualiseerd. Hierin is een streefplanning opgenomen om uiterlijk eind 2017 duidelijkheid te hebben over de inzet van de benodigde gronden voor de herinrichting van de Vecht, met een mogelijke uitloop naar 2018. Projecten worden, net als in het verleden, gerealiseerd op basis van vrijwilligheid.

Voor de uitvoering van het totale uitvoeringsprogramma Ruimte voor de Vecht is de beschikking van in totaal 186 ha grond nodig (dit is inclusief de gronden die niet verworven hoeven te worden, maar wel ingericht).

Het programmabudget voor grondverwerving is taakstellend. Dat wil zeggen dat wanneer de beoogde grondaankopen duurder uitpakken, er dan minder gronden verworven kunnen worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de prioritering binnen het verwervingsplan.

In 2016 zijn verschillende percelen aangekocht en verkocht (grotendeels in ruilingen). Dit jaar is er ook voor gekozen om alle gronden af te boeken waardoor de waarde van de voorraad € 0 is. Het totale oppervlak wat in bezit is van Ruimte voor de Vecht is bijna 50 ha.

Ruimte v.d Vecht (programma budget)	Voorraad 31-12-2015	Transacties in 2016	Voorraad 31-12-2016	Nog te realiseren transacties	Totaal verwervingskosten
Projectgrond	€ 1.681.000,-	-€ 1.681.000	€ 0,-	€ 6.055.000,-	€ 6.055.000,-
Ruilgrond	€ 546.000,-	€ 546.000	€ 0,-	n.t.b	€ 0,-

Revolving Fund

Het Revolving Fund heeft als doel landbouwstructuurversterking te bewerkstelligen en is een financieringsinstrument. Dit geschiedt door ondersteunende verwerving en participatie in kavelruilen in de daarvoor door GS aangewezen gebieden. Bij GS-besluit is in 2005 hiertoe een fonds opgericht die inmiddels (na herhaaldelijke besluitvorming) een plafond kent van € 25.000.000,-.

Het bezit binnen het Revolving Fund is in oktober 2014 overgedragen van BBL aan provincie die nu economisch en juridisch eigenaar is. In 2014 is nog een aantal aankopen gedaan in de aangewezen gebieden. Tevens is via kavelruilen, inbreng in een akte van toedeling en via losse verkopen vervreemding gerealiseerd. De gronden voor het Revolving Fund worden allemaal gelabeld als ruilgrond. Er is 110 ha grond in eigendom ten behoeve van het Revolving Fund.

Doordat de gronden voor het Revolving Fund op naam staan van de provincie, gelden de verantwoordingsregels van de BBV voor deze gronden. Dat is de reden dat vorig jaar een voorziening is getroffen voor een aantal percelen waarvan de boekwaarde hoger was dan de taxatiewaarde. Deze voorziening kan nu verlaagd worden omdat de marktwaarde van de gronden is gestegen (op basis van de prijzen uit de AGRIS) en daardoor het verschil tussen de boek- en marktwaarde kleiner is geworden. Een eventuele voorziening als gevolg van een lagere marktwaarde dan boekwaarde wordt gedekt vanuit het projectbudget. De voorziening is in deze MIG verlaagd naar € 1.631,-.

Vanuit het RF zijn gronden ingebracht is twee ruilverkavelingen, te weten Enter-Yperloo en Enter-Deldenerbroek. In onderstaande tabel zijn de financiële consequenties van deze ruilverkavelingen meegenomen.

Revolving Fund	Voorraad 31-12-2015	Transacties in 2016	Voorraad 31-12-2015	Nog te realiseren transacties⁵	Totaal financie- rings budget
Projectgrond	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-
Ruilgrond	€ 6.629.000,-	- € 1.907.000,-	€4.722.000,-	N.v.t.	Max. € 25.000.000

N340

Het eerste verwervingsplan voor de N340 is op 19-10-2010 door GS vastgesteld. Dit was het startpunt voor de passieve grondverwerving.

Op 12-7-2012 is het Provinciaal Inpassingsplan N340 / N48 (PIP) door PS vastgesteld (PS/2012/149). Daarbij is ook een actualisatie van het verwervingsplan voor de N340 vastgesteld. Dit was het startpunt voor de actieve grondverwerving.

Op 19-2-2014 is een motie aangenomen (PS/2014/66) waarin onder andere is opgenomen dat doelrealisatie, passend binnen het PIP, maximaal € 160 mln mag kosten. Deze budgetwijziging (betreffende een zeer forse daling) heeft ook consequenties voor de grondverwerving voor het project. Aanpassing van de opgave (onder andere tracéwijziging) is in behandeling en nog niet definitief vastgesteld.

In het eerste kwartaal van 2015 heeft in het kader van studie en heroverweging een totale (financiële) analyse van de vastgoedkosten en -realisatie plaatsgevonden. De resultaten daarvan zijn als definitieve stand van zaken opgeleverd aan en formeel vastgesteld per 31-12-2014.

Begin 2015 is de restantopgave qua verwerving, inclusief een herijkte raming daarvoor, geanalyseerd. Voor tracédelen 1 en 2 is dit nog passend binnen de laatste versie van het verwervingsplan. Voor tracédeel 3 vinden geen (verwervings)activiteiten plaats.

Besluitvorming over de nieuwe opgave moet uitwijzen wat de consequenties zijn voor de verwervingsopgave en het verwervingsplan.

In deze MIG wordt uitgegaan van het nu nog vigerende tracé zoals op 12-7-2012 is vastgesteld in het PIP voor wat betreft duiding van het verworven vastgoed.

De gronden die vorig jaar als ruilgrond zijn verantwoord, zijn dit jaar overgeboekt naar de voorraadrekening 'afstoten overtollig bezit'. Daarbinnen worden deze gronden verantwoord.

Voor de N340 is een voorziening getroffen van € 69.000 voor het verschil tussen de markt- en de boekwaarde. Voor de N340 is 92 ha grond beschikbaar.

N340	Voorraad 31-12-2015	Transacties in 2016	Voorraad 31-12-2016	Nog te realiseren transacties	Totaal verwervingskosten
Projectgrond	€ 17.447.000,-	€ 3.557.000,-	€21.004.000,-	€ 2.251.000,-	€ 23.255.000,-
Ruilgrond	€ 1.285.000,-	€ 0,-	€1.285.000,-	-€ 1.285.000,-	€ 0,-

⁵ Inzake het Revolving Fund is geen sprake van een opgave of een taakstelling. Er is een maximaal budget van € 25.000.000,- beschikbaar om in de aangewezen gebieden gronden te verwerven voor landbouwstructuurverbetering, te realiseren via kavelruilen.

Op 13-11-2013 is door PS een besluit genomen om de Kroon te verzoeken de gronden die op dat moment nog niet waren verworven ter onteigening aan te wijzen. Dit verzoek is vervolgens aan de Kroon verzonden. Voornoemde motie en aanpassing van de opgave heeft ertoe geleid dat voor de gronden waarop een gewijzigd beslag van toepassing kan zijn, het verzoek aan de Kroon per brief d.d. 21-5-2014 van GS is ingetrokken. Het verzoek is gehandhaafd voor de gronden gelegen tussen het knooppunt A28 en de spoorlijn Zwolle-Meppel (tracédeel 1). Het Koninklijk Besluit (KB) tot onteigening is uiteindelijk op 7-4-2015 geslagen. Totaal ging het begin 2015 nog om 3 dossiers / wederpartijen. Met 2 partijen is alsnog overeenstemming bereikt. Het laatste dossier doorloopt nu de onteigeningsprocedure waarbij ondertussen nog wordt gepoogd om minnelijk tot overeenstemming te komen.

Voor tracédeel 2 is conform afspraken de minnelijke verwerving in 2015 voortgezet. Ook is hier is afgesproken een start te maken met de onteigeningsprocedure. Op 9-9-2015 is door PS een besluit genomen om de Kroon te verzoeken de gronden die op dat moment nog niet waren verworven ter onteigening aan te wijzen. Dit verzoek is nadien aan de Kroon verzonden. Het ontwerp-KB heeft in het voorjaar van 2016 ter inzage gelegen. In augustus 2016 is het KB tot onteigening geslagen. Hierdoor wordt alle eigendom uiterlijk in het najaar van 2017 verworven.

Voor tracédeel 3 zal in maart 2017 de verwerving gestart worden. Volgens de plannen wordt in het derde kwartaal van 2017 door PS een verzoekbesluit genomen om de dan nog niet verworven gronden ter onteigening aan te wijzen. Via de onteigeningsprocedure zouden deze gronden in de loop van 2019 beschikbaar zijn.

N34 opwaardering

Op 21 november 2012 hebben GS het verwervingsplan voor de N34 vastgesteld (2014/0047491). In mei 2013 is begonnen met de grondverwerving. Begin 2015 is het bestemmingsplan terug getrokken door de gemeente Hardenberg op verzoek van de provincie Overijssel. De reden hiervoor is dat dit bestemmingsplan een relatie heeft met het tracé van de N340 dat in 2015 opnieuw bezien is door PS.

In de loop van 2015 is het bestemmingsplan geactualiseerd en opnieuw in procedure gebracht. Het gevolg van dit aangepaste bestemmingsplan is dat de verwervingsopgave op een aantal plaatsen minimaal gewijzigd is. Budgettaire is er geen verschil.

Op 21 november 2012 heeft u besloten de benodigde middelen voor de uitvoering van het definitieve voorkeursalternatief voor de opwaardering van de N34 vast te stellen (PS 2012/832). Vervolgens is gestart met de verwerving van de benodigde gronden. Van 58 eigenaren waren 157 percelen benodigd.

Inmiddels resteren nog 3 eigenaren waarvan 4 percelen benodigd zijn.

Eind 2016 is het concept onteigeningsplan aan het ministerie voorgelegd. Na akkoording van deze onteigeningsplannen wordt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2017 het verzoekbesluiten door GS genomen, het onteigeningsplan definitief gemaakt en toegezonden naar de kroon. Naar verwachting wordt in het vierde kwartaal van 2017 of begin 2018 een koninklijk besluit geslagen. Daarna kunnen de dan nog resterende eigenaren gedagvaard worden.

In 2016 is een aantal verwervingstransacties gerealiseerd. Het betrof minnelijke verwerving. Per 31 december 2016 is 19 ha grond beschikbaar voor de opwaardering van de N34.

N34	Voorraad 31-12-2015	Transacties in 2016	Voorraad 31-12-2016	Nog te realiseren transacties	Totaal verwervingskosten
Projectgrond	€ 851.000,-	€ 841.000,-	€1.692.000,-	€ 3.434.000,-	€ 5.126.000,-
Ruilgrond	€ 244.000,-	€ 240.000,-	€ 484.000,-		€ 0,-

N331 – deel Zwartsluis

Op 17 juli 2012 is het verwervingsplan voor de N331 (deel Zwartsluis) als onderdeel van het Plan In Hoofdlijnen door GS en PS vastgesteld (2012/0145190). Hierna is gestart met de minnelijke aankopen. Dit heeft in 2015 tot diverse transacties geleid, waarbij op slechts 1 kleine ruiling ten behoeve van natuurcompensatie na, alle zaken zijn afgerond.

In 2016 hebben geen transacties plaatsgevonden.

N331 – deel VOC Hasselt

Gelijktijdig met het Plan in Hoofdlijnen is het verwervingsplan voor de N331 (deel VOC Hasselt) door GS vastgesteld op 11 november 2013. Dit was het vertrekpunt voor de verwerving op minnelijke basis. In 2014 is hiermee gestart. In 2015 is op minnelijke basis de eerste verwerving gerealiseerd. In 2016 hebben een aankoop en een ruiling plaatsgevonden.

N331- deel VOC Hasselt	Aankopen 31-12-2015	Transacties in 2016	Voorraad 31-12-2016	Nog te realiseren transacties	Totaal verwervingskosten
Projectgrond	€ 91.000,-	€29.258,-	€ 120.258,-	€ 229.742,-	€ 350.000,-
Ruilgrond	€ 21.000,-	€ 0,-	€ 21.000,-		€ 0,-

Inmiddels is met alle eigenaren op 1 na via minnelijk overleg een overeenkomst gesloten. Met één eigenaar is dit nog niet gelukt. Het benodigde oppervlak van deze eigenaar is zo klein dat een technische oplossing mogelijk is in plaats van een verwervings- c.q. onteigeningstraject. Feitelijk is hiermee de verwerving afgerond.

Het grondbezit ten behoeve van de N331 VOC-Hasselt is 2 ha.

N348 opwaardering

GS hebben op 29 oktober 2013 het verwervingsplan voor de N348 vastgesteld als onderdeel van het Plan in Hoofdlijnen. Op 19 februari 2014 heeft u besloten de benodigde middelen voor de 1ste en 2de fase voor de opwaardering van de N348 vast te stellen (PS/2013/875). Vervolgens is gestart met de verwerving van de benodigde gronden. Van 22 eigenaren waren 35 percelen benodigd. Inmiddels resteren nog 8 eigenaren waarvan 10 percelen benodigd zijn. Inmiddels is 25 ha grond beschikbaar voor de opwaardering van de N348.

N348 opwaardering	Aankopen 31-12-2015	Transacties in 2016	Aankopen 31-12-2015	Nog te realiseren transacties	Totaal verwervingskosten
Projectgrond	€ 638.000,-	€ 302.000,-	€ 940.000,-	€ 0,-	€ 936.000,-
Ruilgrond	€ 511.000,-	€ 533.000,-	€ 1.044.000,-		€ 0,-

N342, N377, N350 en N733

Voor de N342, N377, de N350, de N348 rondweg Wesepe, de N 343 rondweg Weerselo, de N35 en N733 zijn geen transacties geweest in 2016.

Realisatie Ontwikkelopgave EHS/N2000

In 2014 en 2015 zijn verwervingsplannen opgesteld voor de realisatie van de Ontwikkelopgave EHS/N2000. Momenteel zijn voor 21 gebieden verwervingsplannen vastgesteld door GS.

In onderstaand overzicht staan de verschillende verwervingsplannen met bijbehorende verwervingsbedragen (de nummers corresponderen met de nummers in de berekening van het prognosemodel EHS):

1	Aamsveen	2015/0029971	€ 505.500
2	Achter de Voort, Agelerbroek en Voltherbroek	2014/0321557	€ 7.318.550
3	Bergvennen Brecklenkampse-veld	2014/0321557	€ 2.167.750
4	Boetelerveld	2014/0062901	€ 7.534.250
5	Borkeld		geen verwervingsplan
6	Buurserzand - Haaksbergerveen	2014/0321557	€ 21.307.014
8	De Wieden	2015/0029971	€ 7.252.750
10	Dinkelland - Dinkeldal	2015/0029971	€ 254.100
11	Dinkelland - Punthuizen/Stroothuizen	2014/0062901	€ 14.133.500
12	Engbertsdijksvenen	2014/0155380	€ 14.860.500
14	Landgoederen Oldenzaal Noord en Zuid	2014/0155380	€ 10.620.945
15	Lemselermaten	2014/0321557	€ 857.022
16	Lonnekermeer	2014/0155380	€ 496.070
17	Oldematen & Veerslootlanden		gereed
19	Sallandse heuvelrug	2014/0155380	€ 2.011.538
20	Springendal & Dal van de mosbeek	2014/0062901	€ 9.912.450
21	Uiterwaarden IJssel	2014/0226212	€ 9.612.300

22	Uiterwaarden Zwartewater en Vecht	2014/0226212	€ 10.509.750
23	Vecht - Beneden Regge - Beerzerveld	2014/0321557	€ 9.743.750
24	Vecht - Beneden Regge - Benoorden de Vecht	2015/0029971	€ 3.105.250
25	Vecht - Beneden Regge - Reggedal	2014/0155380	€ 4.267.500
26	Weerribben		geen verwervingsplan
27	Wierdenseveld		geen verwervingsplan
28	Witte Veen	2014/0226212	€ 1.473.000

Voor de volgende projecten zijn de verwervingen in 2016 als volgt geweest, opgesplitst in project- en ruilgrond.

De bedragen die in de tabellen genoemd zijn zijn de boekwaardes van de gronden die in bezit zijn van de provincie, verdeeld per project. Hiervoor is gekozen omdat deze overzichten inzicht geven in de voortgang van het verwervingsplan en een doorkijk willen geven naar het vervolg van de uitvoering van het verwervingsplan. Er zijn gronden zonder boekwaarde in provinciaal bezit. Deze gronden zijn niet opgenomen in onderstaande tabellen. Wel zijn deze gronden opgenomen in het totaal aantal beschikbare ha die genoemd zijn in de tekst.

Voor de Weerribben is nog geen verwervingsplan vastgesteld, voor de Wieden wordt het verwervingsplan geactualiseerd in een verwervingsplan 'Wieden en Weerribben'.

Voor een aantal verwervingsplannen zijn nog geen transacties geweest. Deze plannen zijn dan ook niet meegenomen in dit hoofdstuk. Dit betreft de verwervingsplannen voor Engbertsdijkvenen, Landgoederen Oldenzaal, Lonnekermeer, Benoorden de Vecht, Reggedal, Wierdenseveld en Witte Veen. Het project Sallandse Heuvelrug westflank is samen met Sallandse Heuvelrug oostflank als een project verantwoord.

Aamsveen	Voorraad 31-12-2015	Transacties in 2016	Afwaarde- ring 2016	Voorraad 31-12-2016	Nog te reali- seren trans- acties	Totaal ver- wervings- kosten
Projectgrond	€ 0,-	€ 197.000,-	€ 170.000,-	€ 26.000,-	€310.000,-	€ 506.000,-
Ruilgrond	€ 0,-	€ 0,-		€ 0,-	N.n.b.	€ 0,-

Het Natura 2000-gebied Aamsveen grenst aan het in Duitsland gelegen Amtsvenn en Hündfelder Moor. De gebieden vormen samen een restant van wat ooit een veel groter hoogveencomplex is geweest. Tot in de jaren 60 van de vorige eeuw is in het gebied turf gewonnen. Het gebied is uniek te noemen vanwege de vrij gave overgang van hoogveen, via een zone met kwel (lag zone) naar het beekdal van de Glanerbeek en de overgang naar de stuwwal van Enschede. Door deze overgangen kent het Aamsveen een grote afwisseling in vegetatietypen

Voor Aamsveen is nog geen gebiedsproces aanwezig en is er dus ook geen verkenning gestart.

In de het overzicht voor Aamsveen is tevens een kolom afwaardering meegenomen. Dit betreft de afwaardering van gronden die binnen de begrenzing liggen en in particulier eigendom blijven met een natuurdoel.

Voor project Aamsveen is 2,6 ha grond in eigendom.

Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek	Voorraad 31-12-2015	Transacties in 2016	Voorraad 31-12-2016	Nog te reali- seren trans- acties	Totaal ver- wervings- kosten
Projectgrond	€ 112.00,-	€ 0,-	€ 112.000,-	€ 7.207.000,-	€ 7.319.000,-
Ruilgrond	€ 0,-	€ 401.000,-	€ 401.000,-	N.n.b.	€ 0,-

Het Natura 2000-gebied Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek bevindt zich in Noordoost Twente, binnen de gemeente Dinkelland en bestaat uit 2 deelgebieden die vlak bij elkaar liggen en 1 gebied iets verder ten westen daarvan. De deelgebieden betreffen het Agelerbroek en het ten zuiden daarvan gelegen Voltherbroek. Achter de Voort ligt ten westen van Agelerbroek.

Het gebied ligt in een laagte tussen twee stuwwallen. Aan de zuidzijde bevindt zich de stuwwal van Oldenzaal en aan de noordzijde de stuwwal van Ootmarsum. Het gebied wordt doorsneden door het kanaal Almelo-Nordhorn en een aantal grotendeels gegraven beken. Het gebied is circa 320 hectare groot

Momenteel wordt niet actief contact gezocht met eigenaren door de provincie omdat er onduidelijkheid is over de maatregelen die genomen moeten worden in dit gebied. Als de maatregelen niet duidelijk zijn, dan is ook de benodigde grond niet helder. Daarom koopt de provincie in dit gebied enkel gronden die actief aangeboden worden door eigenaren. De aankopen die gedaan zijn, passen allemaal binnen het verwervingsplan.

Vanaf 2014 is van vijf eigenaren gronden aangekocht. In 2016 is 9,5 ha ruilgrond aangekocht, waaronder ruim 5 ha bosgrond. In de jaren daarvoor is 9,4 ha projectgrond aangekocht. De gemeente Dinkelland is trekker van dit project.

Zoals in hst 3 is beschreven, is dit jaar de boekwaarde bepaald aan de hand van de analyses door AGRIS. Voor dit gebied wordt uitgegaan van een marktwaarde van € 6,33 per m². Deze waarde lijkt lager dan de waarde die gehanteerd wordt in dit gebied. Om de totale marktwaarde te berekenen wordt de waarde uit AGRIS vermenigvuldigd met het oppervlak aan ruilgrond. Omdat de boekwaarde van de ruilgronden van AVAV hoger is dan de berekende marktwaarde, wordt een voorziening getroffen van € 63.014,-.

Bergvennen en Brecklenkampseveld	Voorraad 31-12-2015	Transacties in 2016	Voorraad 31-12-2016	Nog te realiseren transacties	Totaal verwervingskosten
Projectgrond	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	€ 2.168.000,-
Ruilgrond	€ 0,-	€ 304.000,-	€ 304.000,-	N.n.b.	€ 0,-

Het Natura 2000-gebied Bergvennen en Brecklenkampse Veld heeft een oppervlakte van circa 152 hectare en ligt ten oosten van Lattrop, tegen de Duitse grens in de gemeente Dinkelland. Het gebied is een afwisselend complex van droge en natte heide, vennen en schrale hooilanden en sluit aan op een uitgestrekt bosgebied in aangrenzend Duitsland. Het gebied ligt in een overwegend agrarische landschap (met name veehouderij), waarin ook enkele campings aanwezig zijn.

Momenteel wordt niet actief contact gezocht met eigenaren door de provincie omdat er onduidelijkheid is over de maatregelen die genomen moeten worden in dit gebied. Als de maatregelen niet duidelijk zijn, dan is ook de benodigde grond niet helder. Daarom koopt de provincie in dit gebied enkel gronden die actief aangeboden worden door eigenaren. Gronden die beschikbaar zijn voor dit project zijn gronden die zijn overgeboekt van Revolving Fund naar Bergvennen, dit is 5,4 ha.

De trekker van dit project is de gemeente Dinkelland.

Boetelerveld	Voorraad 31-12-2015	Transacties in 2016	Voorraad 31-12-2016	Nog te realiseren transacties	Totaal verwervingskosten
Projectgrond	€ 23.000,-	€ 260.000,-	€ 260.000,-	€ 7.511.000,-	€ 7.297.000,-
Ruilgrond	€ 0,-	€ 3.087.000,-	€ 3.087.000,-	N.n.b.	€ 0,-

Het Boetelerveld is gelegen ten zuidoosten van het gemeentedorp Raalte en ten zuiden van het dorp Mariënheem. Op circa 3 kilometer afstand naar het oosten ligt de bosrijke Sallandse Heuvelrug. Het Boetelerveld is een nat heideterrein (totaal circa 293 hectare groot) in Salland. Het is aangewezen als Natura 2000-gebied vanwege het uitgebreid voorkomen van het habitattype "Vochtige heiden". Verder komen nog een aantal andere habitattypen voor.

De grondeigenaren willen allemaal hun eigen grond behouden en willen gecompenseerd worden in grond bij afwaardering van de grond. Daarom zijn in 2016 zijn een tweetal grote aankopen van ruilgrond gedaan van ruim 44 ha. In 2017 worden deze gronden geruild tegen gronden binnen de begrenzing. Naar verwachting blijft de verwerving binnen het budget uit het verwervingsplan. De gemeente Raalte is de trekker van dit project.

Om de totale marktwaarde te berekenen wordt de waarde uit AGRIS vermenigvuldigd met het oppervlak aan ruilgrond. Omdat de boekwaarde van de ruilgronden van Boetelerveld hoger is dan de berekende marktwaarde, wordt een voorziening getroffen van € 72.006,-.

Buurserzand-Haaksbergerveen	Voorraad 31-12-2015	Transacties in 2016	Voorraad 31-12-2015	Nog te realiseren transacties	Totaal verwervingskosten
Projectgrond	€ 0,-	€ 96.000,-	€ 96.000,-	€ 21.211.014,-	€ 21.307.014,-
Ruilgrond	€ 0,-	€ 2.685.000,-	€ 2.685.000,-	N.n.b.	€ 0,-

Het Natura 2000-gebied Buurserzand en Haaksbergerveen (totaal circa 1.249 hectare) bestaat uit de deelgebieden Buurserzand en Haaksbergerveen. Dit verwervingsplan gaat in op beide deelgebieden welke behoren tot het natte zandlandschap.

Het Haaksbergerveen is circa 670 hectare groot en ligt ten zuidoosten van Haaksbergen. Het gebied behoort tot de gradiënttypen 'Hoogveen zonder basenrijk laagveen' en 'Hoogveen met basenrijk laagveen'.

Het Buurserzand is circa 580 hectare groot en ligt ten oosten van Haaksbergen grenzend aan Haaksbergerveen en is een heidegebied op een voormalig stuifzand. Het behoort tot landschapstype 'droog zandlandschap' en het gradiënttype 'Dekzandlandschap'.

De historische productiviteitsgradiënt vanuit de ontginning eindigde in de laagste terreindelen (dekzandlaagtes, beekdalen) met natte graslanden, struwelen en broekbos op lemige bodem. Deze laagtes zijn grotendeels alsnog ontgonnen tot agrarisch grasland en productiebos en tegelijkertijd veelal verdroogd.

In het kader van de natuurontwikkeling is in 2016 met veel eigenaren contact geweest. De meeste partijen overwegen zelfrealisatie, vandaar dat de grondeigenaren precies willen weten wat de ontwikkelingen zijn in het gebied. Als gevolg hiervan wordt een deskundigenteam opgezet met een voorstel hierover. Nadat hierover meer duidelijkheid is, worden de gesprekken met de eigenaren voortgezet. Vooralsnog lijkt dit een vertraging van de uitvoering van het verwervingsplan te betekenen. Er wordt wel vanuit gegaan dat het verwervingsbudget toereikend is. Momenteel is 43 ha ruilgrond in bezit. De gemeente Haaksbergen in de trekker van dit project.

Om de totale marktwaarde te berekenen wordt de waarde uit AGRIS vermenigvuldigd met het oppervlak aan ruilgrond. Omdat de boekwaarde van de ruilgronden van Buurserzand-Haaksbergerveen hoger is dan de berekende marktwaarde, wordt een voorziening getroffen van € 317.677,-.

Dinkelland-Dinkeldal	Voorraad 31-12-2015	Transacties in 2016	Voorraad 31-12-2016	Nog te realiseren transacties	Totaal verwervingskosten
Projectgrond	€ 0,-	€ 3.000,-	€ 3.000,-	€ 251.100,-	€ 254.100,-
Ruilgrond	€ 0,-	€ 25.000,-	€ 25.000,-	N.n.b.	€ 0,-

Het Natura 2000-gebied Dinkelland (totaal circa 532 hectare) bestaat uit de deelgebieden Punthuizen, Stroothuizen, Beuninger Achterveld en het Dinkeldal. Dit verwervingsplan gaat in op het deelgebied Dinkeldal. De Dinkel is onderdeel van het Vechtsysteem en is een kleine laaglandrivier. Landschappelijk is het beekdal gekenmerkt door hoogteverschillen, houtwallen, bossen en vochtige en schrale graslanden en heideterreinen.

Het Dinkeldal bestaat uit het beekdal van de Dinkel met een aantal zijtakken waaronder het oostelijk deel van het beekdal van de Snoeyinksbeek. De Dinkel is een grensoverschrijdend riviertje, het traject tussen de zuidelijke landsgrens bij Gronau en het Verdeelwerk bij De Lutte wordt de Boven-Dinkel genoemd. Het traject tussen het Verdeelwerk bij De Lutte en de landsgrens bij Lage wordt de Beneden-Dinkel genoemd.

Van het dal van de Boven-Dinkel overstroomt elk jaar een circa 500 hectare groot gebied. De overstromingen vinden voornamelijk in de winter plaats. Meestal is dat slechts enkele dagen, waarna het water snel wegzakt. Voor het jaarlijks (10 tot 20 dagen) overstromende deel van het dal van de Boven-Dinkel heeft het waterschap in 2000 een afkoopregeling met de agrariërs in het gebied getroffen. Ook in het bestemmingsplan heeft dit gebied een retentiefunctie gekregen.

Eind 2016 is iets minder dan 1 ha in bezit ten behoeve van het Dinkeldal.

Om de totale marktwaarde te berekenen wordt de waarde uit AGRIS vermenigvuldigd met het oppervlak aan ruilgrond. Omdat de boekwaarde van de ruilgronden van Dinkeldal hoger is dan de berekende marktwaarde, wordt een voorziening getroffen van € 4.722,-.

Dinkelland-Punthuizen/ Stroothuizen	Voorraad 31-12-2015	Transacties in 2016	Voorraad 31-12-2016	Nog te realiseren transacties	Totaal verwervingskosten
Projectgrond	€ 0,-	€211.000,-	€211.000,-	€14.090.900,-	€14.134.000,-
Ruilgrond	€ 0,-	€3.756.000,-	€ 3.759.000,-	N.n.b.	€ 0,-

Het Natura 2000-gebied Dinkelland (totaal circa 532 hectare) bestaat uit de deelgebieden Punthuizen, Stroothuizen, Beuninger Achterveld en het Dinkeldal. Punthuizen ligt ten zuidoosten van Denekamp, tegen de Duitse grens. Het gebied is circa 43 hectare groot en bestaat voor een belangrijk deel uit heide en laagten met diverse goed ontwikkelde schraallanden en venvegetaties. Het vormt een restant van het ooit uitgestrekte heidelandschap van het Denekamperveld.

Stroothuizen is circa 51 hectare groot en ligt ten oosten van Denekamp op het Denekamperveld. Het is een restant van het vroegere omvangrijke heidelandschap in oost Twente en bestaat uit droge en natte heide en een aantal natte, slenkvormige laagtes met vennen en schraalland.

De uitvoering van het verwervingsplan gaat goed. De te nemen maatregelen worden steeds duidelijker waardoor er met meer eigenaren gesproken kan worden over het beschikbaar krijgen van de gronden. Er is ook een kavelruil gestart door het CKO om naast de Natura 2000 doelstellingen ook de landbouwstructuur te verbeteren. In 2016 is van twee eigenaren grond aangekocht.

Momenteel is ruim 19 ha projectgrond in bezit en ruim 38 ha projectgrond. Er is een geheel bedrijf (inclusief erf en opstallen) aangekocht.

Zoals in hst 3 is beschreven, is dit jaar de boekwaarde bepaald aan de hand van de analyses door AGRIS. Voor dit gebied wordt uitgegaan van een marktwaarde van € 6,33 per m2. Deze waarde lijkt lager dan de waarde die gehanteerd wordt in dit gebied. Om de totale marktwaarde te berekenen wordt de waarde uit AGRIS vermenigvuldigd met het oppervlak aan ruilgrond. Omdat de boekwaarde van de ruilgronden van Punthuizen hoger is dan de berekende marktwaarde, wordt een voorziening getroffen van € 508.000,-.

Staatsbosbeheer is de trekker van het project.

Lemselermaten	Voorraad 31-12-2015	Transacties in 2016	Voorraad 31-12-2016	Nog te realiseren transacties	Totaal verwervingskosten
Projectgrond	€ 0,-	€ 11.000,-	€ 11.000,-	€ 846.000,-	€ 857.000,-
Ruilgrond	€ 0,-	€ 705.000,-	€ 705.000,-	N.n.b.	€ 0,-

Het gebied Lemselermaten is een restant van een complex van beekdalblauwgraslanden, kalkmoeras en elzenbroek. Het ligt ten zuidoosten van Weerselo, tussen de Weerselerbeek en de Dollandbeek die respectievelijk aan de noord- en zuidzijde van het reservaat stromen. Het centrale deel van het gebied wordt gevormd door een dekzandrug, met enkele landbouwpercelen en heide. Deze dekzandrug gaat geleidelijk over in de lage gronden van de beekdalen, waar zich natte schraallanden (maatjes) en elzenbroek bevinden. In 2016 is van twee eigenaren grond aangekocht. Momenteel wordt niet actief contact gezocht met eigenaren in het gebied door de provincie omdat er onduidelijkheid is over de maatregelen die genomen moeten worden in dit gebied. Als de maatregelen niet duidelijk zijn, dan is ook de benodigde grond niet helder. Daarom koopt de provincie in dit gebied enkel gronden die actief aangeboden worden door eigenaren. De aankopen die gedaan zijn, passen allemaal binnen het verwervingsplan. In 2016 is 1 ha projectgrond en ruim 8 ha ruilgrond aangekocht.

Zoals in hst 3 is beschreven, is dit jaar de boekwaarde bepaald aan de hand van de analyses door AGRIS. Voor dit gebied wordt uitgegaan van een marktwaarde van € 6,33 per m². Deze waarde lijkt lager dan de waarde die gehanteerd wordt in dit gebied. Om de totale marktwaarde te berekenen wordt de waarde uit AGRIS vermenigvuldigd met het oppervlak aan ruilgrond. Omdat de boekwaarde van de ruilgronden van Lemselermate hoger is dan de berekende marktwaarde, wordt een voorziening getroffen van € 145.000,-.

De gemeente Dinkelland is trekker van dit project.

Sallandse Heuvelrug (oostflank)	Voorraad 31-12-2015	Transacties in 2016	Voorraad 31-12-2016	Nog te realiseren transacties	Totaal verwervingskosten
Projectgrond	€ 0,-	€ 44.000,-	€ 44.000,-	€ 1.968.000,-	€ 2.012.000,-
Ruilgrond	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	N.n.b.	€ 0,-

Het Natura 2000-gebied Sallandse Heuvelrug (totaal circa 2.220 hectare groot) maakt deel uit van het nationaal park de Sallandse Heuvelrug en omvat het open heidegebied en aangrenzende bossen van Haarlerberg, Sprengenberg, Holterberg en het Numendal. Het gebied ligt tussen Nijverdal, Holten, Haarle en Nieuw-Heeten. Het oostelijk deel van de Sallandse heuvelrug betreft de Zunasche heide.

Momenteel zijn er van twee particulieren gronden gekocht. Dat heeft geleid tot provinciaal eigendom van 6,8 ha projectgrond.

Het verwervingsplan wordt uitgevoerd volgens planning. De trekker van dit project is Staatsbosbeheer.

Het gebied Sallandse Heuvelrug westflank is gereed en wordt daarom niet meegenomen in verantwoording.

Springendal & Dal van de Mosbeek	Voorraad 31-12-2015	Transacties in 2016	Voorraad 31-12-2016	Nog te realiseren transacties	Totaal verwervingskosten
Projectgrond	€ 0,-	€ 24.000,-	€ 24.000,-	€ 9.888.000,-	€ 9.912.000,-
Ruilgrond	€ 0,-	€ 149.000,-	€ 149.000,-	N.n.b,-	€ 0,-

Het Natura 2000-gebied Springendal en Dal van de Mosbeek ligt in het noordoosten van Twente, globaal gezien tussen de kernen Vasse en Ootmarsum. Het gebied is gelegen op de stuwwal van Ootmarsum en uniek binnen Nederland vanwege de grote hoogteverschillen binnen het gebied en het voorkomen van vele bronnen en bronbeken. Als gevolg van de complexe geologische opbouw is het landschap zeer gevarieerd en kent het gebied ook nu nog een grote diversiteit aan natuurwaarden welke veelal samenhangen met de aanwezigheid van bronnen en kwelgebieden in beekdalen en op beekdalflanken.

De uitvoering van het verwervingsplan komt moeizaam op gang. De te nemen maatregelen worden steeds duidelijker waardoor meer mensen hun gronden aanbieden. In 2016 heeft de provincie 2 ha projectgrond in bezit gekregen als gevolg van de kavelruil Reutum. De provincie heeft nu 1,2 ha ruilgrond in bezit en 3,4 ha projectgrond.

Omdat de boekwaarde van de ruilgronden van Springendal en Dal van de Mosbeek hoger is dan de berekende marktwaarde, wordt een voorziening getroffen van € 41.803,-.

LTO is de trekker van het project.

Uiterwaarden Ijssel	Voorraad 31-12-2015	Transacties in 2016	Voorraad 31-12-2016	Nog te realiseren transacties	Totaal verwervingskosten
Projectgrond	€ 0,-	€ 132.000,-	€ 132.000,-	€ 9.480.000,-	€ 9.612.000,-
Ruilgrond	€ 0,-	€ 570.000,-	€ 570.000,-	N.n.b.	€ 0,-

Het Natura 2000-gebied Uiterwaarden IJssel bestaat uit de oevers van de IJssel, de aanliggende oeverwallen, de uiterwaarden en voor wat betreft het habitatrichtlijngebied, het buitentalud van de winterdijken.

Het project ligt vanaf 2016 stil omdat het beheerplan nog niet vastgesteld is. Afgesproken is de provincie de ontwikkelingen in de gaten houdt en daar waar nodig op ontwikkelingen inspringt. Omdat het grondverwervingsplan wel vastgesteld is en "los" staat van het beheerplan kan, zij het in een passieve stand, verder aan gewerkt worden.

Naar verwachting wordt in de loop van 2017 de verwervingsopgave weer opgepakt. Het provinciaal eigendom is ruim 12 ha projectgrond en ruim 14 ha ruilgrond.

In 2016 is een aankoop gedaan van een particulier. Van deze eigenaar is 14,5 ha gekocht, verdeeld over project- en ruilgrond.

In totaal is ruim 12 ha projectgrond in bezit en 14,5 ha ruilgrond.

De provincie is de trekker van dit project.

Uiterwaarden Zwartewater en Vecht	Voorraad 31-12-2015	Transacties in 2016	Voorraad 31-12-2016	Nog te reali- seren trans- acties	Totaal ver- wervings- kosten
Projectgrond	€ 0,-	€ 3.000,-	€ 3.000,-	€10.507.000,-	€10.510.000,-
Ruilgrond	€ 0,-	€ 160.000,-	€ 160.000,-	N.n.b.	€ 0,-

Het Natura 2000-gebied uiterwaarden Zwarte Water en Vecht (totaal circa 205 hectare) ligt in een landschap van estuariumkommen (voormalige getijdenafzettingen) en kronkelwaarden met dijkjes en zandruggen met laagten en plassen die grotendeels in open verbinding met de rivier staan. Het betreft een gebied van circa 205 hectare.

De provincie is met veel eigenaren in gesprek. Er wordt geprobeerd een aankoop te doen waarna een ruiling binnen het gebied op gang komt. Momenteel is het provinciaal grondbezit 1,3 ha projectgrond en 3,6 ha ruilgrond.

De provincie is trekker van het gebied.

4.2 Gronden in structureel eigendom

Een groot aantal gronden heeft de provincie Overijssel structureel in eigendom. Dit betreft voornamelijk wegen en waterwegen.

Al deze gronden samen hebben een oppervlakte van ruim 2.738 ha.

Deze gronden hebben geen boekwaarde.

4.3 Af te stoten gronden

Grond voor Grond en gebouwen

Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven, is de provincie via 2 juridische overdrachten vanuit BBL eigenaar geworden van een groot deel van de voormalige ILG-gronden. Van de resterende ILG gronden is zij economisch eigenaar. Een groot deel van deze gronden wordt verkocht om een groot deel van de kosten voor de ontwikkelopgave te dekken. Deze gronden zijn allemaal ondergebracht onder het project Grond voor Grond. In hoofdstuk 6 wordt hier verder op ingegaan.

Het grondbezit binnen het project Grond voor Grond is opgesplitst in binnen en buiten de begrenzing van de EHS. Gronden binnen de begrenzing zijn gronden die gelegen zijn binnen een gebied waar natuur wordt ontwikkeld voor de EHS of voor N2000. Gronden buiten de begrenzing zijn gronden die daar niet binnen vallen en verkocht kunnen worden als landbouwgrond.

Binnen het bezit voor Grond voor Grond is er ook een aantal gebouwencomplexen. Deze worden ook verkocht. Het betreft circa 16 opstallen met zo'n 26 hectare ondergrond. Deze gebouwen zijn verantwoord binnen Grond voor Grond (en kennen een eigen voorraad rekening ILG gebouwen).

Het is de bedoeling dat deze gronden en gebouwen binnen 15 jaar verkocht worden. Hiervoor is een vervreemdingsplan vastgesteld door GS (kenmerk 2014/0180769, datum 8-7-2014). Per 31 december 2016 is de provincie eigenaar van 26 opstallen. De boekwaarde incl. voorziening van de opstallen is verhoogd van € 13.304.000,- naar € 14.557.000,-.

Per 31 december was het grondbezit voor Grond voor Grond:

Grond voor Grond	Bezit in ha 31-12-2015	Transacties in 2016	Bezit in ha 31-12-2016
Binnen de begrenzing	936 ha	- 38 ha	898 ha
Buiten de begrenzing	1373 ha	- 206 ha	1167 ha

De afname van 246 ha sluit aan bij het doel op de gronden binnen grond voor grond te vervreemden. De boekwaarde is echter wel toegenomen van € 32.336.000,- naar € 42.188.000,-. In 2016 zijn naast de verkoop van gronden ook de landinrichtingen Olst-Wesepe, Enter-Ypelo en Enter-Deldenerbroek verwerkt. Een verhoging van de boekwaarde heeft dan ook hiermee te maken.

In 2016 zijn een aantal opstallen aangekocht en een aantal verkocht. Per saldo leidt dit tot toename van het bezit.

Af te stoten overtollig bezit

Naast de gronden die in het kader van Grond voor Grond vervreemd worden, zijn er ook gronden die als restgronden uit verschillende projecten komen die ook vervreemd worden. Ook betreft dit gronden die al jaren in provinciaal bezit zijn en vervreemd worden. In 2016 zijn er veel gronden toegevoegd aan dit project, dit zijn voornamelijk gronden van de N340 en de IJsseldelta-Zuid die als restgrond gekoppeld waren aan het project. In 2016 hebben we alle restgronden ook gekoppeld aan het project af te stoten overtollig bezit. Al deze gronden vallen onder het project 'af te stoten overtollig bezit'.

Af te stoten overtollig bezit	Voorraad 31-12-2015	Transacties in 2016	Voorraad 31-12-2016
Restgrond in €	€ 0,-	€ 19.423.000,-	€ 19.423.000,-
Restgrond in ha	0	190 ha	190 ha

De verhoging van de boekwaarde is een gevolg van het vergroten van het bezit wat bij dit project hoort. Het bezit is vergroot van bijna 26 ha naar 190 ha.

4.4 Overzicht grondbezit

In hoofdstuk 4 is per project een overzicht gegeven van de stand per 31 december 2015, de mutaties in 2016 en de stand per 31 december 2016.

In deze paragraaf wordt een totaal overzicht gegeven per project van de boekwaarden en de oppervlakten per 31 december 2016.

De totale boekwaarde van de gronden in bezit van de provincie Overijssel is € 132.193.000,-. De marktwaarde van de gronden is € 129.888.000,-. Voor een aantal projecten is een voorziening getroffen om het verschil tussen de markt- en de boekwaarde af te dekken. Dit is gedaan voor de N340, N348, het Revolving Fund, Grond voor Grond en de ontwikkelopgave EHS/N2000. In totaal is de voorziening 1.153.000,-.

In onderstaande tabel is het provinciaal grondbezit in hectare weergegeven opgesplitst naar project-, rest- en ruilgrond. Ook is de boekwaarde van de gronden aangegeven per project.

Programma / Project	Totaal grondbezit	waarvan projectgrond	waarvan restgrond	waarvan ruilgrond	Boekwaarde (incl.voorz.)
IJsseldelta-Zuid	484,0	481,0		3,0	€ 161.000
Ruimte voor de Vecht	50,0	41,0		9,0	€ 0
Revolving Fund	110,0			110,0	€ 4.724.000
N340 Zwolle - Ommen	92,0	67,0		25,0	€ 1.354.000
N34 Opwaardering	19,0	8,0		11,0	€ 484.000
N331 VOC's Hasselt	2,0	1,5		0,5	€ 21.000
N331 Zwartsluis - Vollenhove	0,8	0,8			€ 0
N348 Rondweg Wesepe	0,8	0,2		0,6	€ 10.000
N348 Opwaardering	25,0	5,0		19,0	€ 1.161.000
N342 Herinr. Oldenzaal-Denekamp	0,6	0,6			€ 0
N350	0,9	0,9			€ 0
N343 rondweg Weerselo	14,0				€ 0
N35 Rijkswaterstaat	6,0	13,5		0,5	€ 0
EHS geen Ontwikkelopgave	135,0	6,0			€ 1.249.000
Overige WK projecten	1,0	130,0		5,0	€ 0
Olasfa	0,0	1,0			€ 290.000
N377 Hasselt - grens Drenthe	2,0	0			€ 0
N733					
Ontwikkelopgave EHS/ N2000	316,0	152,0		164,0	€ 15.978.000
Structureel eigendom	2.738,0				
Grond voor Grond (incl. gebouwen)	2.065,0	898,0	1.167,0		€ 42.188.000
Afstoten overtollig bezit	190,0		190,0		€ 19.423.000
Totaal (incl. 2.738 ha structureel eigendom)	6.251	1.807	1.357	345	€ 87.043.000

Het totale grondbezit van de provincie Overijssel is 6.251 hectare. Het oppervlakte van de provincie Overijssel is bijna 333.000 ha. Dat betekent dat 1,9 % van het provinciaal oppervlak in eigendom is van de provincie Overijssel.

5. Tijdelijk beheer grond en opstallen

5.1 Beleid tijdelijk beheer

Ten opzichte van voorgaande jaren heeft in 2014 een grote verandering plaatsgevonden in de voorraad grond en opstallen die in eigendom zijn van provincie Overijssel. Daardoor is ook de te beheren voorraad ingrijpend gewijzigd. Oorzaak is de overname van eigendommen van BBL in 2014 en de over de resterende BBL-bezittingen. Nadien heeft in april 2015 nog een tweede en laatste aanvullende eigendoms-overdracht plaatsgevonden.

Per 1 januari 2015 voert de provincie het beheer voort over al haar bezittingen. Hiervoor werd dit door DLG uitgevoerd. De gronden en opstallen worden beheerd totdat verkoop heeft plaatsgevonden of dat de functie is gewijzigd. Het structureel beheer wordt overgenomen door de betreffende eenheid, bv de eenheid WK.

De kernzaken voor het tijdelijk beheer zijn als volgt gedefinieerd.

1. Per 1 januari 2015 een financieel gesloten huishouding in te richten voor het tijdelijk beheer van provinciale gronden en opstallen die hun eindbestemming nog niet hebben bereikt;
 - a. Hiertoe de baten en lasten van het tijdelijk beheer in de begroting 2015 op te nemen onder de reguliere prestaties van beleidsdoel 9.0 Gebiedsontwikkelingen;
 - b. Het saldo van deze baten en lasten (exploitatie) af te wikkelen via een voor tijdelijk beheer af te bakenen deel van de Algemene Reserve Grond (ARG);
 - c. Gronden en opstallen ten behoeve van infrastructuur en andere opstallen die in structureel eigendom zijn van de provincie maken geen deel uit van deze gesloten huishouding;
2. Het ten behoeve van tijdelijk beheer af te bakenen deel van de Algemene Reserve Grond te voeden met:
 - a. het door BBL gerealiseerde positieve saldo van het tijdelijk beheer van gronden en opstallen in de perioden 2007-2014. De besluitvorming door PS over toevoeging van het saldo uit de periode 2007-2013, plaats te laten vinden via het statenvoorstel over de eindverantwoording pMJP. De besluitvorming door PS over toevoeging van het saldo 2014 verloopt via een van de documenten uit de P&C-cyclus;
 - b. de resterende gelden voor het tijdelijk beheer budget vanuit de deelnemende projecten;
3. Voor opstallen voortgezet gebruik, leegstand beheer of waardevast beheer toe te passen. Welk beheer wordt toegepast is afhankelijk van de situatie die zich voordoet.

5.2 Tijdelijk beheer in 2016

In 2016 is ca 1971 hectare in tijdelijk beheer uitgegeven als pachtgrond. Om deze gronden verantwoord te verpachten zijn hiervoor 470 pachtcontracten en 45 gebruiksovereenkomsten opgesteld. 740 ha grond is uitgegeven in pacht met een beperking, dit zijn gronden die binnen de begrenzing van de EHS/ N2000 liggen of hieraan grenzen.

In onderstaande tabel is de stand van de reserve tijdelijk beheer per 31-12-2015 opgenomen, het saldo van de kosten en opbrengsten voor 2016 en de nieuwe stand van de reserve per 31-12-2016. Ook het beheer van het vastgoed maakt hier onderdeel van uit.

Reserve tijdelijk beheer per 31-12-2015	€ 1.699.000,-
Saldo van mutaties over 2016	€ 429.000,-
Reserve tijdelijk beheer per 31-12-2015	€2.128.000,-

In 2016 is gestart met het opstellen en afsluiten van jachtcontracten. In 2016 is beleid vastgesteld door uw college van GS over het uitgeven van provinciaal bezit ten behoeve van de jacht. Als gevolg van dit beleid wordt met de wbe's (wild beheer eenheden) jachtcontracten opgesteld.

6. Grond voor Grond

6.1 De Grond voor Grond opgave

Vanwege de decentralisatie van natuurbeleid, de opheffing van DLG en de bezitsovername van BBL, is provincie Overijssel juridisch en economisch eigenaar van een grote vastgoedportefeuille. In het Natuurakkoord (decentralisatie natuurbeleid), gesloten tussen de provincies en het Rijk in september 2013, is opgenomen dat de verkoopopbrengst van deze gronden en opstallen ten gunste komt van de realisatie van deze natuuropgave. In dit kader wordt gesproken van de Grond voor Grond (GvG) gronden.

De opgave in Overijssel is om jaarlijks 200 hectare grond te verkopen met een verkoopopbrengst van naar schatting € 10 miljoen,-. Over een periode van circa 15 jaar zijn dan alle gronden verkocht c.q. te gelde gemaakt om te daarmee een deel van de Ontwikkelopgave EHS / N2000 te realiseren. In de dekking van de totale opgave is rekening gehouden met een verkoopopbrengst Grond voor Grond van circa € 150 miljoen. De opbrengsten worden gestort in de ARG. Jaarlijks wordt € 10 miljoen overgemaakt vanuit de ARG naar de Uitvoeringsreserve EHS. Als blijkt dat er voor meer geld grond is verkocht, blijft dit bedrag staan in de ARG, als minder opbrengsten zijn gerealiseerd wordt dit bedrag aangevuld vanuit de ARG.

In 2016 zijn ten behoeve van GvG vanuit de portefeuille gebouwencomplexen (totaal circa 23 stuks per 1-1-2016) 8 verkocht. Daarnaast is een aantal openbare verkopen bij inschrijving georganiseerd. Ook hebben nog losse verkopen plaatsgevonden. Vanuit de portefeuille ingerichte natuurgronden (circa 350 hectare per 1-1-2016) is circa 30 hectare verkocht. Vanuit de portefeuille landbouwgronden (circa 1.470 hectare per 1-1-2016) is circa 70 hectare verkocht. Ook is er een boerderij nieuwbouwlocatie verkocht aan een agrariër die verplaatst is uit de EHS. Tot slot zijn diverse percelen ingebracht in de akte van toedeling van het landinrichtingsproject Lonnekerland.

In 2016 is de totale opbrengst van Grond voor Grond uitgekomen op € 16,8 miljoen. Hiermee komt de totale opbrengst van af het begin (2014) op ruim 62 miljoen Euro. Voor 2030 moet er nog € 88 miljoen aan opbrengsten gerealiseerd worden.

Inmiddels is € 20 mln afgedragen aan de Uitvoeringsreserve EHS.

7. Relatie met de begroting

7.1 Totstandkoming voorziening grondbezit

Conform artikel 44 van de BBV dient een voorziening ingesteld te worden indien de boekwaarde van de gronden hoger is dan de taxatiewaarde (actuele marktwaarde) op hetzelfde moment. Deze voorziening komt ten laste van de Algemene Reserve Grond (ARG).

De boekwaarde van de gronden die zijn verantwoord op de balans (de project- en ruilgronden voor de realisatie Ontwikkelopgave EHS / N2000 en de ruil- en restgronden van de overige projecten) bedraagt in totaal € 78.767.000,-. De boekwaarde is in de meeste gevallen gelijk of lager dan de marktwaarde. De verklaring hiervoor is dat de provincie geen gronden aankoopt voor een bedrag hoger dan de taxatiewaarde. Indien een schadeloosstelling betaald wordt, wordt deze direct afgeboekt ten laste van het programma- of projectbudget (zie paragraaf 3.1).

Omdat de boekwaarde gelijk of lager is dan de taxatiewaarde hoeft er over het algemeen geen voorziening ingesteld te worden ten behoeve van het provinciaal grondbezit. Echter conform de BBV wordt per perceel gekeken of er een voorziening moet worden getroffen. Dit leidt tot een aantal voorzieningen, voor het Revolving Fund, de opwaardering van de N348, de ILG gebouwen en voor de N340. Vorig jaar is voor de Revolving Fund gronden al een voorziening getroffen voor een aantal percelen waarvan de boekwaarde hoger was dan de taxatiewaarde. Deze voorziening kan nu verlaagd worden omdat de marktwaarde van de gronden is gestegen (op basis van de prijzen uit AGRIS) en daardoor het verschil tussen de boek- en marktwaarde kleiner is geworden. De voorziening voor het Revolving Fund is € 2.000,-, voor de opwaardering van de N348 € 118.000,- ILG gebouwen € 4.741.000,- voor de N340 is een voorziening getroffen van € 70.000,-.

7.2 Algemene Reserve Grond

De ARG is een reserve met verschillende onderdelen:

- het risico van het waardeverschil tussen boek- en marktwaarde van de ILG-gronden is financieel afgedekt (zie hoofdstuk 4);
- dekkingsbron voor de uitvoeringsreserve EHS door de verkoop van Grond voor Grond (zie hoofdstuk 6);
- de reserve tijdelijk beheer voor het afdekken van niet voorziene tekorten (zie hoofdstuk 5);
- de risicoreserve voor het afdekken van risico's van provinciaal grondbezit (zie hieronder).

Een van de doelen van de ARG is het afdekken van risico's die gepaard gaan met provinciaal grondbezit van gronden die hun einddoel nog niet bereikt hebben. Door het instellen van een aparte reserve voor gronden worden de risico's van gronden gescheiden van de financiële huishouding voor de overige provinciale taken. De ARG maakt het mogelijk om eenduidig risico's te beheersen die gepaard gaan met het provinciale grondbezit.

De volgende risico's zijn daarin bepalend:

- Risico's waardeontwikkeling t.o.v. inbrengwaarde (bij negatieve ontwikkeling);
- Risico's tijdelijke exploitatie (verliesgevende tijdelijke exploitatie leidt tot verliezen in de voorraad rekening gronden);
- Risico's bodemgesteldheid en asbest;
- Risico's tijd (langer tijdelijk exploiteren en beheer).

Vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken is door de afdeling Inspectie Financiën Lagere Overheden de IFLO-norm opgesteld. Deze norm wordt door verschillende provincies en gemeenten gebruikt voor de bepaling van de minimaal noodzakelijke weerstandscapaciteit om de risico's mee af te dekken.

Ook de provincie Overijssel maakt gebruik van de IFLO-norm om de minimale hoogte van de ARG te bepalen. De IFLO-norm relateert de hoogte van de benodigde weerstandscapaciteit om risico's mee af te dekken aan de boekwaarden en de nog te maken kosten. De norm bestaat uit 10% van de boekwaarde.

Voor de provincie Overijssel betekent dit dat de hoogte van de ARG wordt opgebouwd uit 10% van de boekwaarde van die gronden die geactiveerd zijn op de balans en waar risico op gelopen wordt, de zogenoemde restgronden.

De grondvoorraad is opgesplitst in project-, ruil- en restgrond (zie paragraaf 3.1). Op deze manier ontstaat eenvoud en eenduidigheid in het beheer en de risicobewaking van de grondvoorraad. Enkel voor de restgronden wordt het risico door de ARG opgevangen.

Op basis van bovenstaande gegevens wordt de ARG per 31-12 2016 als volgt:

Overzicht ARG per 31-12-2016	
Omschrijving	restgrond boekwaarde
Restgrond (verantwoord onder project 'afstoten overtollig bezit')	€ 19.423.000
Gewenste benodigde ARG o.b.v. norm 10% van	€ 1.942.000
<i>Hoogte van de ARG per 31-12 2015 t.b.v. grondbezit projecten</i>	€ 2.444.000
Mutaties:	
Saldo van aan- en verkopen	€ 637.000
Correctie plangrenzen IJsseldelta-Zuid	€ -2.753.000
<i>Werkelijke hoogte van de ARG per 31-12 2016 t.b.v. grondbezit projecten</i>	€ 328.000
Benodigde hoogte ARG t.b.v. grondbezit projecten	€ 1.942.000
<i>Te storten bedrag t.l.v. de ADR</i>	€ 1.614.000

De gewenste benodigde hoogte van het gedeelte van de ARG wat bedoeld is als risicovoorziening van het grondbezit is € 1.942.000,-. Dit bedrag is gebaseerd op 10% van de boekwaarde van de restgronden verantwoord in het project 'afstoten overtollig bezit'. De restgronden met betrekking tot de ILG-gronden en -gebouwen zijn niet meegenomen omdat hiervoor al een voorziening is getroffen binnen de ADR ten tijde van de overdracht in 2014.

De werkelijke hoogte van het gedeelte van de ARG wat bedoeld is als risicovoorziening van het grondbezit is € 328.000,- de gewenste hoogte van dit deel van de ARG is € 1.942.000,-. Omdat de daadwerkelijke hoogte hoger is dan de gewenste hoogte wordt het verschil toegevoegd aan de ARG ten laste van de ADR. Het betreft een bedrag van € 1.614.000,-.

7.3 Risico's van het grondbezit

De ARG is een risicoreserve om hiermee het risico van het provinciaal grondbezit af te dekken. In de beleidsregels is de norm van 10% risico opgenomen. In de risicoparagraaf zijn de risico's gekwantificeerd als extra controle of de genoemde norm van 10% voldoende is om de risico's van het grondbezit af te dekken.

Voorbeelden van risico's zijn dalende grondprijzen, planvertraging en verlies bij verkoop van opstallen. De risicoparagraaf in de MIG levert informatie over de benodigde omvang van de ARG in relatie tot de omvang en risico's van de tot dan toe opgebouwde grondportefeuille. De hoogte van de ARG dient dus voldoende te zijn om de risico's van het provinciaal grondbezit af te dekken. Er is een aantal risico's te kwantificeren, zie onder.

Voor de bepaling van de hoogte van het risico is aangesloten bij de standaard risicobepaling van de provincie, namelijk het Naris-systeem. Naris is een risicomanagement-systeem die tevens risico's kan simuleren. Om te komen tot een verantwoord risicobedrag heeft Naris 10.000 verschillende simulaties uitgevoerd met de hieronder beschreven risico's.

Risico	Beschrijving risico
Waardedaling grondprijs met 2,5%	Door marktomstandigheden is het mogelijk dat de grondwaarde daalt. Historie laat zien dat de grondprijzen over langere periodes, afhankelijk van veelal economische factoren, fluctueren. Wanneer in een opgaande tendens gron-

	den zijn verworven en verkoop in later stadium plaatsvindt ten tijde van een neergaande tendens, bestaat het risico dat verlies geleden wordt. Recente marktgegevens laten zien dat voorlopig van een dalende tendens geen sprake is (Bron: Kwartaalbericht 4- 2016 Agrarische Grondmarkt van het Kadaster). Voor dit jaar is het voorzichtige uitgangspunt het risico op een daling van 2,5%.
Grond en vastgoed langer in eigendom	Door vertraging in planvorming of vertraging in de uitvoering is het mogelijk dat de gronden en opstallen later in een project ingezet worden en dus langer in bezit zijn en langer beheerd moeten worden. Voor gronden die verpacht kunnen worden, is het risico bij vertraging gering. Immers dekken de pacht-opbrengsten veelal de kosten. Bij gebouwen ligt het risico anders. Vanuit beheeroptiek is bij opstallen vaak alleen sprake van beheerkosten. Uitgangspunt is het risico op een vertraging van 3 jaar (ingegeven door bijvoorbeeld meest negatieve scenario waarbij de uiterste onteigeningsprocedure soms voor 2 jaar of langer vertraging zorgt voor de start van werkzaamheden / uitvoering). Uitgangspunt is een aantal van 15 opstallen waar dit risico op kan treden (relatie start werkzaamheden project). Tot slot gaan we uit van kosten voor tijdelijk beheer van € 2.000,- per woning per jaar.
Verlies c.q. waardedaling bij vervreemding opstallen	Ondanks de landelijke tendens van herstel van de woningmarkt, loopt de vraag naar woningen in het buitengebied nog achter. Hierdoor staat de prijs nog steeds onder enige druk. Het gevolg is dat de opstallen langer in bezit zijn en / of worden de opstallen voor een lagere waarde vervreemd. Tevens kan sprake zijn van herbestemming (van agrarisch naar wonen), waarbij dit tot een lagere marktwaarde leidt (lagere waarde dan de boekwaarde). Uitgangspunt is risico op waardedaling van € 100.000,- voor een deel van de opstallen, 8 stuks.
Risico bodem verontreiniging (onder opstallen)	Omdat onder opstallen geen bodemonderzoek gedaan kan worden, bestaat het risico dat onder de opstallen de bodem verontreinigd is. Ook daar waar onderzoek is gedaan bij aankoop van losse landbouwgronden, is nooit uit te sluiten dat sprake is van bodemverontreiniging. Hierdoor wordt de provincie incidenteel geconfronteerd met de gevolgen van een aan het licht gekomen saneringsplichtige verontreiniging van de bodem. Ook asbest-localisering en sanering komen steeds vaker voor ivm de verplichting om in 2024 asbestvrij te zijn. Dit geldt vanzelfsprekend ook voor de opstallen en gronden die in provinciaal bezit zijn. Uitgangspunt is € 50.000,- aan saneringskosten per incident en 3 incidenten per jaar.
Naleving overeenkomsten	Als provincie hebben we een groot aantal privaatrechtelijke overeenkomsten met verschillende partijen. Ondanks dat de overeenkomsten juridisch bindend zijn, kan er altijd een bestuurlijke reden zijn dat een partij de overeenkomst niet na komt. Uitgangspunt is een waarde van € 11 mln met een risicokans van 10%.

De risicosimulatie door Naris geeft aan dat het risico op het bezit van de restgronden € 644.000,- is. De risico's blijven binnen de hoogte van de ARG van € 1.942.000,-.