

Meerjaren
Investeringsprognose
Grondbeleid

31 december 2017

PDG

April 2018

Colofon

Uitgave

provincie Overijssel

EDO-registratiekenmerk

**Datum**

19 April 2018

Auteur

M. Eektimmerman en R. de Groot

Inlichtingen bij

M. Eektimmerman

PDG

M.Eektimmerman@overijssel.nl

038-4998419

R. de Groot

PDG

R.d.Groot@overijssel.nl

038-4997366

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
1. Samenvatting	5
2. De analyse van het provinciaal grondbezit	9
3. Waardering en spelregels provinciaal grondbezit	10
3.1 Spelregels bepaling boekwaarde van verworven gronden	10
3.2 Bepaling marktwaarde	10
3.3 Verschil marktwaarde ten opzichte van vorig jaar	11
4. Provinciaal grondbezit toegelicht	12
4.1 Infrastructuurle projecten, IJsseldelta-Zuid en Ruimte voor de Vecht	13
4.2 Landbouwstructuurversterking	16
4.3 Ontwikkelopgave Natura 2000.	16
4.4 Overige (Olasfa en NNN buiten de Ontwikkelopgave)	20
4.5 Dekking realisatie Ontwikkelopgave Natura 2000 (ILG-gronden)	20
4.6 Af te stoten gronden	21
4.7 Gronden in structureel eigendom	21
5. Tijdelijk beheer grond en opstallen	22
5.1 Beleid tijdelijk beheer	22
5.2 Tijdelijk beheer in 2017	22
6. Relatie met de begroting	23
6.1 Totstandkoming voorziening grondbezit	23
6.2 Algemene Reserve Grond	23

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 (PDG) 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 eindbeheer nog 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 december 2017.

1. Samenvatting

De samenvatting van deze Meerjaren Investeringsprognose Grondbeleid (MIG) is de paragraaf grondbeleid voor de jaarrekening 2017.

Grondbeleid is een middel voor de realisatie van verschillende doelen door programma's en projecten. De inzet van instrumenten is maatwerk, per ruimtelijke opgave wordt de inzet bepaald.

1. Tijdelijk beheer

De gronden en opstallen worden door de provincie beheerd totdat verkoop heeft plaatsgevonden of totdat de functie is gewijzigd en het structureel beheer wordt overgenomen door de betreffende eenheid. In 2017 is circa 2.020 hectare in tijdelijk beheer uitgegeven als pachtgrond. Om deze gronden verantwoord te verpachten zijn hiervoor 420 pachtcontracten en 59 gebruiksovereenkomsten opgesteld. 700 ha grond is uitgegeven in pacht met een beperking, dit zijn gronden die binnen de begrenzing van de NNN / N2000 liggen of hieraan grenzen. De beperking houdt in dat er niet of nauwelijks bemest mag worden. In 2017 was het saldo van de kosten en opbrengsten voor tijdelijk beheer € 272.000 positief waardoor de totale hoogte van de reserve tijdelijk beheer € 2.288.000 is. De beginstand van de reserve was € 2.016.000. 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 de exploitatie van het tijdelijk beheer van de gronden een negatief saldo krijgen, waar tegen die tijd deze reserve voor ingezet wordt.

2. 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 daarmee een deel van de Ontwikkelopgave Natura 2000 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 2017 is aan verkoopopbrengsten Grond voor Grond een bedrag van € 27,4 miljoen gerealiseerd.

3. Inzet grondbeleidsinstrumenten

In 2017 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 schadeloosstelling	vervreemding	kavelruil
N340		x	x	
N34, N331 en N343 en N348		x	x	x
IJsseldelta-Zuid		x	x	
Ruimte voor de Vecht	x	x	x	
Revolving Fund		x	x	x
Ontwikkelopgave Natura 2000	x	x		
Grond voor Grond (inclusief verkoop gebouwen)			x	x

4. Risico's

De nota Grondbeleid 2015 (zie [PS/2014/1074](#)) geeft de kaders aan voor toepassing van de grondbeleidinstrumenten. Deze zetten we in bij programma's en projecten. Marktconformiteit, transparantie en het voorkomen van ongeoorloofde staatssteun zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. De provinciale gronden zijn onder te verdelen in rest-, ruil- en projectgronden. De rest- en ruilgronden waarderen we tegen waarde huidige bestemming (in de meeste gevallen landbouwwaarde). De projectgronden waarderen we voor de waarde van de nieuwe functie, te weten natuurwaarde, of boeken we af naar € 0 als de grond is aangekocht voor infrastructuur.

Hierdoor is het risicoprofiel van het provinciaal grondbezit beperkt.

De belangrijkste beleidskaders zijn:

- Toepassen van de interventieladder voor de realisatie van de ontwikkelgave Natura 2000 in de range van zelfrealisatie (met compensatie), minnelijke schadeloosstelling tot de uiterste stap van ont-eigening.
- Beleid opstellen voor de uitgifte van eigendom van gronden binnen en buiten de ontwikkelgave Na-tura 2000.
- Ontwikkelen en toepassen van een aantal nieuwe instrumenten voor (zelf)realisatie en verwerving en uitgifte van gronden, mits passend binnen de kaders van deze nota. Voorbeelden zijn verschillende vormen van compensatieregelingen voor zelfrealisatie en mogelijkheid van pacht-koopconstructies.
- Toepassen van verschillende vormen van tijdelijk beheer van gronden en vastgoed die hun einddoel nog niet bereikt hebben.
- Voeren van een minimaal sluitende exploitatie voor tijdelijk beheer op provinciaal niveau waarin alle kosten en opbrengsten worden gesaldeerd met de reserve tijdelijk beheer.

5. Algemene Reserve Grond

De ARG is een risicoreserve om hiermee het risico van het provinciaal grondbezit af te dekken. In de be-leidsregels 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 hoogte van de ARG dient voldoende te zijn om de risico's van het provinciaal grondbezit af te dekken (zie knop "Algemene Reserve Grondzaken"). Er is een aantal risico's te kwantificeren.

Voor de bepaling van de hoogte van het risico is aangesloten bij de standaard risicobepaling van de pro-vincie, namelijk het Naris-systeem. Naris is een risicomanagement-systeem dat tevens risico's kan simu-leren. Om te komen tot een verantwoord risicobedrag heeft Naris 10.000 verschillende simulaties uitge-voerd met de hieronder beschreven risico's.

De risicosimulatie van Naris geeft aan dat het risico op het bezit van de restgronden € 590.000 is. De ARG is dus ruim voldoende om dit risico te dekken.

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 pro-vinciale 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 re-serves):

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 Algemene Dekkings Reserve (ADR);
5. Indien dit het geval is dan besluit PS hierover bij het Jaarverslag;
6. Onttrekkingen aan de reserve vinden plaats via een resultaatbestemming.

Omvang

Het risico van de restgronden, per peildatum 31 december 2017, wordt berekend over de boekwaarde van de gronden geregistreerd onder het project "af te stoten gronden". De totale boekwaarde inclusief voorzieningen betreft € 19.300.000.

Gewenste omvang en mutaties

De gewenste benodigde hoogte van het gedeelte van de ARG dat bedoeld is als risicovoorziening van het grondbezit is € 1.930.000. Dit bedrag is gebaseerd op 10% van de boekwaarde van de restgronden. De restgronden met betrekking tot de ILG-gronden en ILG-gebouwen zijn niet meegenomen omdat hiervoor al een voorziening is getroffen binnen de ADR ten tijde van de overdracht in 2014.

Werkelijke hoogte en storting

Als gevolg van deze mutaties is de werkelijke hoogte van het gedeelte van de ARG dat bedoeld is als risicovoorziening voor het grondbezit € 1.467.000. De gewenste hoogte van dit deel van de ARG is € 1.930.000. 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 € 463.000.

Overzicht ARG per 31-12-2017

Omschrijving	Boekwaarde	Saldo
Gewenste benodigde ARG op basis van norm 10%		1.930.000
Restgrond (verantwoord onder project "afstoten overtollig bezit")	19.300.407	
Werkelijke hoogte van de ARG per 31-12 2017 t.b.v. grondbezit projecten		1.467.000
Te storten bedrag in de ARG ten laste van ADR		463.000

6. 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 is. Het betreft de gronden in onderstaande tabel (opgesplitst in projectgrond, ruil- en restgrond).

P8 is het eigendomsregistratiesysteem waarin het provinciaal grondbezit geadministreerd 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 frequent 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 2017 twee keer uitgevoerd.

De volgende typen gronden worden onderscheiden. Dit onderscheid wordt gehanteerd in het eigendomsregistratiesysteem.

Projectgronden

Deze gronden liggen onder het tracé of binnen de begrenzing van de Ontwikkelopgave Natura 2000. 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 Natura 2000. Deze gronden worden niet meegenomen in de bepaling van de hoogte van de ARG. Per 31 december 2017 bestaat het areaal projectgronden uit 1.889 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 marktwaarde (agrarische bestemming), 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 december 2017 bestaat het areaal ruilgronden uit 855 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 december 2017 bestaat het areaal restgronden uit 962 ha.

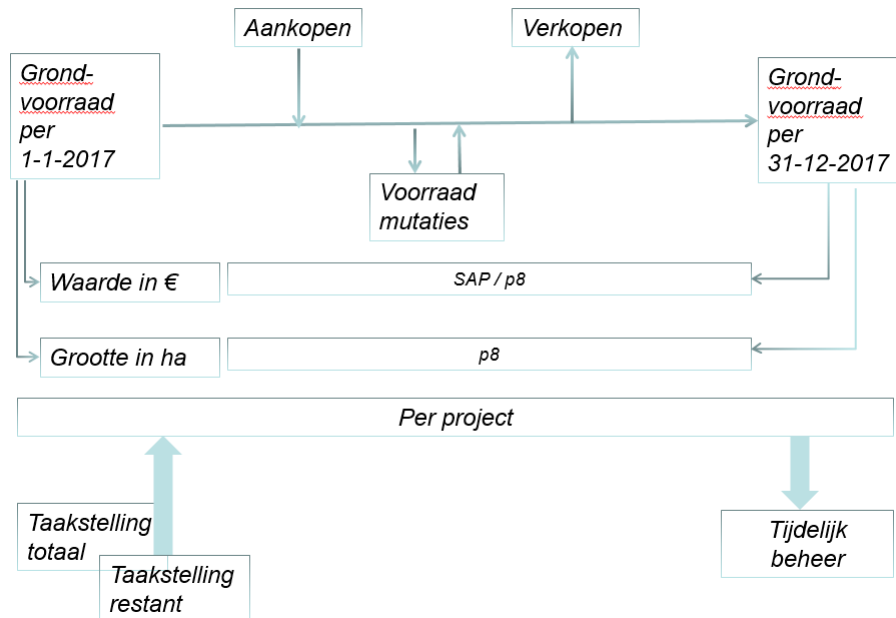
Daarnaast heeft de provincie nog circa 2.752 hectare grond in eigendom als structureel eigendom. Dit is grond onder provinciale wegen, waterlopen of onder het provinciehuis. Deze gronden hebben geen boekwaarde.

Programma / Project	Totaal grondbezit	waarvan projectgrond	waarvan restgrond	waarvan ruilgrond	Boekwaarde (incl. voorz.)
Infrastructurele projecten, IJsseldelta- Zuid en Ruimte voor de Vecht					
N340 Zwolle - Ommen	97,0	72,8		24,2	€ 1.136.000
N34 Opwaardering	23,4	12,2		11,2	€ 484.000
N331 Zwartsluis - Vollenhove	0,9	0,9			€ 0
N331 VOC's Hasselt	2,0	1,6		0,4	€ 15.000
N348 Opwaardering	25,9	10,8		15,1	€ 718.000
N348 Rondweg Wesepe	0,8	0,2		0,6	€ 10.000
N342 Oldenzaal-Denekamp	0,6	0,6			€ 0
N343 Rondweg Weerselo	13,8	13,4		0,4	€ 0
N350 Rijssen	0,9	0,9			€ 0
N35 Rijkswaterstaat	0,1	0,1			€ 0
N377 Hasselt - grens Drenthe	7,1	2,1		5,0	€ 0
N733	0,4	0,4			€ 0
Overige WK projecten	0,9	0,9			€ 0
IJsseldelta-Zuid	484,2	480,8		3,3	€ 161.000
Ruimte voor de Vecht	122,2	74,5		47,7	€ 2.554.000
Landbouwstructuurversterking					
Revolving Fund	137,6			137,6	€ 6.556.000
Ontwikkelopgave Natura 2000					
Ontwikkelopgave Natura 2000	875,6	267,7	3,1	604,9	€ 45.900.000
Overige (Olasfa en NNN buiten de Ontwikkelopgave)					
Olasfa	0,1		0,1		€ 540.000
NNN geen Ontwikkelopgave	134,7	129,9		4,7	€ 1.249.000
Dekking realisatie van de Ontwikkelopgave Natura 2000 (ILG-gronden)					
Grond voor Grond (incl. gebouwen)	1.601,0	819,6	781,4		€ 25.509.000
Af te stoten gronden					
Afstoten overtollig bezit	180,5		177,6		€ 19.300.000
Structureel eigendom					
Structureel eigendom	2.752,0				€ 0
Totaal (incl. 2.752 ha structureel eigendom)	6.458,7	1.889,3	962,1	855,2	€ 104.132.000

2. De analyse van het provinciaal grondbezit

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 december 2016 heeft gediend als basis. Vervolgens is uit het eigendomsregistratiesysteem P8 van de provincie het grondbezit per 31 december 2017 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 regelmatig 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 2017 twee keer uitgevoerd. Om de stand van zaken voor de gronden per 31 december 2017 te weten is op 2 februari 2017 een check gedaan op basis van de kadastrale bestanden met peildatum 1 januari 2017.

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.

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.

Projectgronden

Deze gronden liggen onder het tracé of binnen de begrenzing van de Ontwikkelopgave Natura 2000. 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 Natura 2000. Deze gronden worden niet meegenomen in de bepaling van de hoogte van de ARG. Per 31 december 2017 bestaat het areaal projectgronden uit 1.889 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 marktwaarde (agrarische bestemming), 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 december 2017 bestaat het areaal ruilgronden uit 855 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 december 2017 bestaat het areaal restgronden uit 962 ha.

Daarnaast heeft de provincie nog circa 2.752 hectare grond in eigendom als structureel eigendom. Dit is grond onder provinciale wegen, waterlopen of onder het provinciehuis. Deze gronden hebben geen boekwaarde.

3.2 Bepaling marktwaarde

Voor de bepaling van de marktwaarde wordt gebruik gemaakt van het grondprijzensysteem genaamd AGRIS¹. 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. Aanvullend op het bericht in kwartaal 3 brengt het Kadaster een zogenaamd jaarbericht uit met informatie over het handelen van provincie als privaatrechtelijke partij op de grondmarkt ten opzichte van de totale markt en over 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 ten behoeve van de jaarrekening 2017 een gemiddelde prijs bepaald. Deze gemiddelde prijs heeft betrekking op niet-verpachte agrarische grond met het gebruik grasland, bouwland en maïs. De periode waarover deze prijs berekend is, betreft Q4 2016 tot en met Q3 2017.

¹ AGRIS staat voor **A**grarisch **G**ronmarkt **I**nformatie**S**ysteem.

Gebied	Gemiddelde prijs AGRIS in euro per hectare
Weidegebied in Overijssel	54.100
Salland	58.900
Noordoost Overijssel	52.600
Twente	65.200

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 marktwaarde² 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 beschikbaar.

3.3 Verschil marktwaarde ten opzichte van vorig jaar

In onderstaande tabel zijn de prijzen en gebieden uit de vorige MIG naast de cijfers van 2017 gezet. Tevens is toegevoegd of de prijzen verhoogd of verlaagd zijn.

Gebied	Gemiddelde prijs AGRI 2016 in euro per hectare	Gemiddelde prijs AGRI 2017 in euro per hectare	Verschil in euro per hectare
Weidegebied in Overijssel	55.200	54.100	Daling van 1.100
Salland	58.900	58.900	Stabiel
Noordoost Overijssel	52.800	52.600	Daling van 200
Twente	63.300	65.200	Stijging van 1.900

Bovenstaande tabel laat zien dat alleen de marktwaarde in Twente is gestegen. De bedragen uit AGRIS 2017 worden in deze MIG gebruikt voor de bepaling van de marktwaarde.

² 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

In dit hoofdstuk worden het grondbezit van de provincie Overijssel toegelicht. Het betreft gronden die juridisch en economisch op naam staan van de provincie Overijssel en de gronden die enkel economisch in eigendom zijn van de provincie. De gronden die enkel economisch in eigendom zijn van de provincie worden in 2018 ook juridisch eigendom van de provincie.

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 substantiële wijzigingen wordt deze herziening separaat aangeboden aan GS (bijvoorbeeld wijzigingen in te verwerven oppervlak).

Alle aankopen worden gedaan in het kader van een project of programma. Deze kunnen op de onderstaande wijze worden onderscheiden (nummering is overeenkomstig de nummering van de paragrafen van dit hoofdstuk:

- 4.1 Infrastructurele projecten, IJsseldelta-Zuid en Ruimte voor de Vecht.
- 4.2 Landbouwstructuurversterking (Revolving Fund gronden).
- 4.3 Ontwikkelopgave Natura 2000.
- 4.4 Overige.

Daarnaast onderscheiden we drie typen gronden buiten de genoemde projecten en programma's:

- 4.5 Dekking realisatie Ontwikkelopgave Natura 2000 (ILG-gronden).
- 4.6 Af te stoten gronden.
- 4.7 Structureel eigendom.

Onderstaand is per project een overzicht gegeven van de stand per 31 december 2017. Het betreft het totale grondbezit in hectare weergegeven naar project-, rest- en ruilgrond en ook is de boekwaarde van de gronden aangegeven. In de volgende paragrafen wordt per project of categorie een toelichting gegeven.

Programma / Project	Totaal grondbezit	waarvan projectgrond	waarvan restgrond	waarvan ruilgrond	Boekwaarde (incl. voorz.)
Infrastructurele projecten, IJsseldelta- Zuid en Ruimte voor de Vecht					
N340 Zwolle - Ommen	97,0	72,8		24,2	€ 1.136.000
N34 Opwaardering	23,4	12,2		11,2	€ 484.000
N331 Zwartsluis - Vollenhove	0,9	0,9			€ 0
N331 VOC's Hasselt	2,0	1,6		0,4	€ 15.000
N348 Opwaardering	25,9	10,8		15,1	€ 718.000
N348 Rondweg Wesepe	0,8	0,2		0,6	€ 10.000
N342 Oldenzaal-Denekamp	0,6	0,6			€ 0
N343 Rondweg Weerselo	13,8	13,4		0,4	€ 0
N350 Rijssen	0,9	0,9			€ 0
N35 Rijkswaterstaat	0,1	0,1			€ 0
N377 Hasselt - grens Drenthe	7,1	2,1		5,0	€ 0
N733	0,4	0,4			€ 0
Overige WK projecten	0,9	0,9			€ 0
IJsseldelta-Zuid	484,2	480,8		3,3	€ 161.000
Ruimte voor de Vecht	122,2	74,5		47,7	€ 2.554.000
Landbouwstructuurversterking					
Revolving Fund	137,6			137,6	€ 6.556.000
Ontwikkelopgave Natura 2000					
Ontwikkelopgave Natura 2000	875,6	267,7	3,1	604,9	€ 45.900.000
Overige (Olasfa en NNN buiten de Ontwikkelopgave)					
Olasfa	0,1		0,1		€ 540.000
NNN geen Ontwikkelopgave	134,7	129,9		4,7	€ 1.249.000
Dekking realisatie van de Ontwikkelopgave Natura 2000 (ILG-gronden)					
Grond voor Grond (incl. gebouwen)	1.601,0	819,6	781,4		€ 25.509.000
Af te stoten gronden					
Afstoten overtollig bezit	180,5		177,6		€ 19.300.000
Structureel eigendom					
Structureel eigendom	2.752,0				€ 0
Totaal (incl. 2.752 ha structureel eigendom)	6.458,7	1.889,3	962,1	855,2	€ 104.132.000

Het totale grondbezit van de provincie Overijssel is 6.459 hectare. Het oppervlakte van de provincie Overijssel is bijna 333.000 ha. Dat betekent dat circa 2,0 % van het provinciaal oppervlak in eigendom is van de provincie Overijssel.

4.1 Infrastructurele projecten, IJsseldelta-Zuid en Ruimte voor de Vecht

N340 Zwolle - Ommen

N340 Zwolle Ommen	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	670.713	0,00	57.092	0,00	727.805	0,00
Ruilgrond	252.853	1.284.594,95	-10.670	-63.780,77	242.183	1.220.814,18

Het eerste verwervingsplan voor de N340 is op 19 oktober 2010 door GS vastgesteld. Dit was het startpunt voor de passieve grondverwerving. Op 12 juli 2012 is het Provinciaal Inpassingsplan N340 / N48 (PIP) door PS vastgesteld (PS/2012/149). Daarbij is ook een actueel verwervingsplan voor de N340 vastgesteld. Dit was het startpunt voor de actieve grondverwerving. Een motie heeft geleid tot een budgetwijziging en aanpassing van de plannen. De restantopgave qua verwerving, inclusief een herijkte raming voor tracédelen 1, 2 en 3 zijn passend binnen de laatste versie van het verwervingsplan. De onteigeningsprocedures zijn in gang gezet. Voor delen 1 en 2 zijn KB's verkregen. De verwerving van deel 1 is afgerond. Er loopt nog één cassatieprocedure voor de schadeloosstelling. Inzake deel 2 gaat het nog om 5 dossiers waarbij voor 4 dossiers in 2018 minnelijk overeenstemming kan worden verkregen en voor 1 dossier dagvaarding aan de orde is. Voor tracédeel 3 is inmiddels gestart met de grondverwerving. Het gaat om 14 dossiers en de onteigeningsprocedure is gestart met beoogd verzoekbesluit in het tweede kwartaal van 2018.

In deze MIG wordt uitgegaan van het nu nog vigerende tracé zoals op 12 juli 2012 is vastgesteld in het PIP voor wat betreft duiding van het verworven vastgoed in de administratie. Beoogd wordt in het tweede kwartaal van 2018 het nieuwe PIP te laten vaststellen. De gevolgen hiervan voor de administratie zullen in de stand van 31-12-2018 worden verwerkt.

N34 Opwaardering

N34 Witte Paal Coevorden	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	79.609	0,00	42.608	0,00	122.217	0,00
Ruilgrond	112.472	484.378,00	0	0,00	112.027	484.378,00

Op 21 november 2012 hebben GS het verwervingsplan voor de N34 vastgesteld. In mei 2013 is begonnen met de grondverwerving. Van circa 58 eigenaren was grond benodigd.

Eind 2016 is het concept onteigeningsplan aan het ministerie voorgelegd, waarna in het tweede kwartaal van 2017 het verzoekbesluit door GS is genomen. Het KB is op 12 oktober 2017 geslagen en de enige en laatste private grondeigenaar is gedagvaard. Het ziet er nu naar uit dat met deze partij in 2018 toch nog minnelijk tot overeenstemming gekomen kan worden.

In 2017 is een aantal verwervingstransacties gerealiseerd. Het betrof minnelijke verwerving. Per 31 december 2017 is 12 ha projectgrond en 11 ha ruilgrond beschikbaar voor het project.

N331 – Zwartsluis - Vollenhove

N331 Zwartsluis Vollenhove	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	8.621	0,00	388	0,00	9.009	0,00
Ruilgrond	0	0,00	0	0,00	0	0,00

Op 17 juli 2012 is het verwervingsplan voor de N331 (deel Zwartsluis) als onderdeel van het Plan In Hoofdlijnen door GS en PS vastgesteld. Hierna is gestart met de minnelijke verwerving. In 2017 hebben 5 transacties plaatsgevonden. Er is per 31 december 2017 0,9 ha grond beschikbaar voor het project.

N331 – VOC's Hasselt

N331 VOC's Hasselt	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	15.945	0,00	-228	0,00	15.717	0,00
Ruilgrond	5.127	20.983,00	0	0,00	4.240	15.092,00

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 2017 hebben 2 ruilingen plaatsgevonden. Per 31 december 2017 is 2 ha grond beschikbaar voor het project.

N348 Opwaardering

	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
N348 Opwaardering	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	54.849	0,00	52.910	0,00	107.759	0,00
Ruilgrond	190.807	1.043.753,00	-39.896	-267.674,50	150.911	776.078,50

GS hebben op 29 oktober 2013 het verwervingsplan voor de N348 vastgesteld als onderdeel van het Plan in Hoofdlijnen. Vervolgens is gestart met de verwerving van de benodigde gronden. Van 22 eigenaren waren gronden benodigd. In 2017 hebben diverse transacties plaatsgevonden.

Op 31 december 2017 is 10,8 ha project grond en 15,1 ha ruilgrond voor het project beschikbaar.

N348 Rondweg Wesepe

	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
N348 Rondweg Wesepe	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	2.162	0,00	0	0,00	2.162	0,00
Ruilgrond	6.152	10.036,00	0	0,00	6.152	10.036,00

In 2018 zal in samenspraak met eenheid Wegen en Kanalen worden bepaald of het project afgerond kan worden.

N342 Oldenzaal - Denekamp

	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
N342 Oldenzaal Denekamp	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	6.105	0,00	0	0,00	6.105	0,00
Ruilgrond	0	0,00	0	0,00	0	0,00

In 2018 zal in samenspraak met eenheid Wegen en Kanalen worden bepaald of het project afgerond kan worden.

N343 Rondweg Weerselo

	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
N343 Rondweg Weerselo	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	133.945	0,00	0	0,00	133.945	0,00
Ruilgrond	4.320	0,00	0	0,00	4.320	0,00

In 2018 zal in samenspraak met eenheid Wegen en Kanalen worden bepaald op welke wijze gevolg gegeven dient te worden aan het project.

N350 Rijsen

	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
N350 Rijsen	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	8.915	0,00	0	0,00	8.915	0,00
Ruilgrond	440	0,00	0	0,00	440	0,00

In 2018 zal in samenspraak met eenheid Wegen en Kanalen worden bepaald of het project afgerond kan worden.

N35 Rijksweg

	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
N35 Rijksweg	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	57.658	0,00	-56.873	0,00	785	0,00
Ruilgrond	0	0,00	0	0,00	0	0,00

In 2018 zal in samenspraak met eenheid Wegen en Kanalen worden bepaald op welke wijze gevolg gegeven dient te worden aan het project.

N377 Hasselt – Grens Drenthe

N377 Hasselt grens Drenthe	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	21.400	0,00	0	0,00	21.400	0,00
Ruilgrond	0	0,00	50.000	0,00	50.000	0,00

In 2017 is voor het project N377 geen transactie gerealiseerd. Wel is een perceel, dat al in bezit was van de provincie, toegevoegd aan dit project. Dit project hangt samen met N340.

N733 Enschede - Oldenzaal

N733 Enschede Oldenzaal	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	493	0,00	3.450	0,00	3.943	0,00
Ruilgrond	0	0,00	0	0,00	0	0,00

In 2017 heeft 1 aankooptransactie voor het project N733 plaatsgevonden. Totaal is nu 0,4 ha grond beschikbaar voor het project. In 2018 zal in samenspraak met eenheid Wegen en Kanalen worden bepaald op welke wijze gevolg gegeven dient te worden aan het project.

Overige WK Projecten

Overige WK-projecten	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	8.895	0,00	1.952	0,00	10.847	0,00
Ruilgrond	0	0,00	0	0,00	0	0,00

0,9 ha projectgrond in bezit per 31-12-2017. In 2017 één aankoop gerealiseerd. Waarschijnlijk worden de betreffende gronden in 2018, in samenspraak met eenheid Wegen en Kanalen, toegevoegd aan het structureel eigendom.

IJsseldelta-Zuid

IJsseldelta Zuid / Reevediep	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	4.807.284	0,00	1.193	0,00	4.808.477	0,00
Ruilgrond	33.418	160.660,00	0	0,00	33.418	160.660,00

Het verwervingsplan voor dit project is vastgesteld op 8 december 2009. Planuitwerking en een aantal 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 en de procedure nog loopt.

In 2017 zijn op verzoek van het projectteam aanvullend van 3 eigenaren nog enkele stroken projectgrond aangekocht. Deze zijn toegevoegd aan de voorraad projectgrond. In totaal is er 481 ha projectgrond en 3 ha ruilgrond beschikbaar voor het project per 31 december 2017.

Ruimte voor de Vecht

Ruimte voor de Vecht	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	411.899	0,00	333.061	0,00	744.960	0,00
Ruilgrond	83.709	0,00	393.378	2.668.174,18	477.087	2.668.174,18

In februari 2014 is het verwervingsplan voor Ruimte voor de Vecht vastgesteld en dit verwervingsplan is in 2016 geactualiseerd. Projecten worden, net als in het verleden, gerealiseerd op basis van vrijwilligheid. Voor de uitvoering van het totale uitvoeringsprogramma Ruimte voor de Vecht is 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 minder gronden verworven kunnen worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de prioritering binnen het verwervingsplan.

In 2017 zijn verschillende percelen aangekocht en verkocht (waaronder 1 grote bedrijfsaankoop). Het totale oppervlak dat beschikbaar is voor het project Ruimte voor de Vecht is per 31 december 2017 bijna ruim 122 ha.

4.2 Landbouwstructuurversterking

Revolving Fund

	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
Revolving Fund	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Ruilgrond	1.098.287	4.721.916,37	277.445	2.166.563,70	1.375.732	6.888.480,07

Het Revolving Fund heeft als doel landbouwstructuurversterking te bewerkstelligen en is een financierings-instrument. 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.

In 2017 zijn diverse aankoop en verkopen gedaan (waaronder deelname in kavelruilen). Per saldo is het totale bezit binnen het Revolving Fund toegenomen van 110 ha naar 138 ha per 31 december 2017. In 2017 waren 9 aangewezen CKO-gebieden "actief".

4.3 Ontwikkelopgave Natura 2000.

In 2014 en 2015 zijn verwervingsplannen opgesteld voor de realisatie van de Ontwikkelopgave Natura 2000. De afgelopen periode zijn planuitwerkingen gestart voor de Natuurnetwerk Nederland (NNN) / Natura 2000 projecten. De fasering van de project is niet gelijk. Dit heeft geresulteerd in een aantal geactualiseerde verwervingsplannen.

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 Brecklenkampseveld	2014/0321557	€ 2.167.750
4	Boetelerveld	2014/0062901	€ 7.534.250
5	Buurserzand - Haaksbergerveen	2014/0321557	€ 21.307.014
6	Dinkelland - Dinkeldal	2015/0029971	€ 254.100
7	Dinkelland - Punthuizen/Stroothuizen/Beuninger A.	2017/...	€ 43.200.000
8	Engbertsdijksvenen	2014/0155380	€ 14.860.500
9	Landgoederen Oldenzaal	2017/...	€ 34.200.000
10	Lemselermaten	2014/0321557	€ 857.022
11	Lonnekermeer	2014/0155380	€ 496.070
12	Sallandse heuvelrug	2014/0155380	€ 2.011.538
13	Springendal & Dal van de mosbeek	2014/0062901	€ 9.912.450
14	Uiterwaarden IJssel	2014/0226212	€ 9.612.300
15	Uiterwaarden Zwartewater en Vecht	2017/...	€ 18.209.000
16	Vecht - Beneden Regge - Beerzerveld	2014/0321557	€ 9.743.750
17	Vecht - Beneden Regge - Benoorden de Vecht	2015/0029971	€ 3.105.250
18	Vecht - Beneden Regge - Reggedal	2014/0155380	€ 4.267.500
19	Weerribben		geen verwervingsplan
20	De Wieden	2015/0029971	€ 7.252.750
21	Wierdenseveld		geen verwervingsplan
22	Witte Veen	2014/0226212	€ 1.473.000
23	<u>Deldenerbroek</u>		geen verwervingsplan
24	Ontwikkelopgave Gebiedsoverstijgend		geen verwervingsplan

Binnen diverse projecten hebben in 2017 transacties plaatsgevonden. In het onderstaande wordt de stand van zaken per project weergegeven.

Aamsveen

	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
Aamsveen	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	26.735	26.066,70	0	0,00	26.735	26.066,70
Ruilgrond	0	0,00	0	0,00	0	0,00

In 2017 hebben geen transacties plaatsgevonden. De verwerving voor dit project is passief aangezien realisatie in de tweede PAS-periode vanaf 2022 is voorzien. Voor het project Aamsveen is uit een eerdere aankoop 2,6 ha projectgrond beschikbaar per 31 december 2017.

Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek

	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
Achter de Voort, Agelerbroek en Voltherbroek	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	94.389	175.084,00	0	-63.014,00	94.389	112.070,00
Ruilgrond	95.275	401.000,00	30.755	238.790,00	126.030	639.790,00

In 2017 heeft een transactie van ruilgrond plaatsgevonden. In voorgaande jaren was al ruil- en projectgrond aangekocht. Voor het project Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek is 9 ha projectgrond en 12 ha ruilgrond beschikbaar per 31 december 2017.

Bergvennen en Brecklenkampseveld

	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
Bergevennen en Brecklenkampseveld	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	0	0,00	32.503	40.218,76	32.503	40.218,76
Ruilgrond	54.160	304.294,00	334.410	2.829.339,00	388.570	3.133.633,00

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. In 2017 zijn 1 aankoop met projectgrond (3,3 ha) en 3 aankopen met ruilgrond (33,4 ha) gerealiseerd. De trekker van dit project is de gemeente Dinkelland.

Boetelerveld

	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
Boetelerveld	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	255.483	966.902,50	42.680	-669.313,72	298.163	297.588,78
Ruilgrond	463.280	3.087.000,00	0	140,50	463.280	3.087.140,50

De grondeigenaren willen overwegend hun eigen grond behouden en gecompenseerd worden in grond. Daarom zijn in 2016 zijn een tweetal grote aankopen van ruilgrond gedaan van ruim 44 ha. Ook is 1 aankoop met projectgrond gerealiseerd van 4,3 ha. De gemeente Raalte is de trekker van dit project.

Buurserzand - Haaksbergerveen

	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
Buurserzand en Haaksbergerveen	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	93.850	467.585,70	0	-371.728,43	93.850	95.857,27
Ruilgrond	381.171	2.685.000,00	534.526	4.554.047,00	915.697	7.239.047,00

In het kader van de natuurontwikkeling is in 2016 met veel eigenaren contact geweest. De meeste partijen overwegen zelfrealisatie, vandaar dat de grondeigenaren willen weten wat de ontwikkelingen zijn in het gebied. Nadat hierover meer duidelijkheid is, worden de gesprekken met de eigenaren voortgezet. Momenteel is 9 ha projectgrond en 92 ha ruilgrond in bezit. De gemeente Haaksbergen is de trekker van dit project.

Dinkelland - Dinkeldal

	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
Dinkeldal	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	6.170	7.775,32	-1.209	-2.219,96	4.961	5.555,36
Ruilgrond	3.765	25.000,00	61.694	352.750,96	65.459	377.750,96

Eind 2017 is 0,5 ha projectgrond en 6,5 ha ruilgrond in bezit ten behoeve van het Dinkeldal.

Dinkelland – Punthuizen, Stroothuizen en Beuninger Achterveld

	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
Punthuizen, Stroothuizen en Beuninger Achterveld	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	198.890	992.264,70	180.165	-610.264,67	379.055	382.000,03
Ruilgrond	386.360	3.755.000,00	594.735	5.490.076,25	981.095	9.245.076,25

Momenteel is ruim 38 ha projectgrond in bezit en ruim 98 ha ruilgrond. Er is evenals in 2016 in 2017 een geheel bedrijf (inclusief erf en opstallen) aangekocht. De planuitwerkingsfase van het project is afgerond en is dat kader is een actueel verwervingsplan opgesteld en door GS vastgesteld. Staatsbosbeheer is de trekker van het project.

Engbertsdijkerven

Engbertsdijkerven	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	0	0,00	582.012	1.007.504,84	582.012	1.007.504,84
Ruilgrond	0	0,00	137.408	900.515,00	137.408	900.515,00

In 2017 hebben de eerste aankopen plaatsgevonden, waaronder een geheel bedrijf. Hierdoor is momenteel ruim 58 ha projectgrond in bezit en ruim 13 ha ruilgrond.

Landgoederen Oldenzaal

Landgoederen Oldenzaal	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	35.155	380.674,18	9.780	-336.542,68	44.935	44.131,50
Ruilgrond	16.100	105.000,00	329.344	3.028.206,60	345.444	3.133.206,60

De planuitwerkingsfase van het project is afgerond en is dat kader is een actueel verwervingsplan opgesteld en door GS vastgesteld. Momenteel is ruim 4 ha projectgrond in bezit en ruim 34 ha ruilgrond.

Lemselermaten

Lemselermaten	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	10.390	79.787,70	56.555	0,00	66.945	79.787,70
Ruilgrond	88.404	1.572.690,00	107.332	0,00	195.736	1.572.690,00

Momenteel is ruim 6 ha projectgrond in bezit en ruim 19 ha ruilgrond. De gemeente Dinkelland is trekker van dit project.

Lonnekermeer

Lonnekermeer	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Ruilgrond	0	0,00	0	0,00	0	0,00

Er zijn nog geen aankopen gerealiseerd in dit, één van de kleinere, projecten van de Ontwikkelopgave Natura 2000.

Sallandse Heuvelrug

Sallandse Heuvelrug	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	56.020	196.695,00	38.722	-115.231,33	94.742	81.463,67
Ruilgrond	0	0,00	14.258	573.362,00	14.258	573.362,00

Momenteel zijn er van vijf particulieren gronden gekocht. Dat heeft geleid tot ruim 9 ha projectgrond. Daarnaast is 1 ha ruilgrond gekocht. De trekker van dit project is Staatsbosbeheer.

Springendal & Dal van de Mosbeek

Springendal en Dal van de Mosbeek	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	27.055	231.151,55	35.415	-80.431,55	62.470	150.720,00
Ruilgrond	9.855	64.203,00	294.545	2.685.396,79	304.400	2.749.599,79

In 2017 heeft de provincie met twee aankopen 3,5 ha projectgrond in bezit gekregen en 29 ha ruilgrond. De provincie heeft nu 30 ha ruilgrond in bezit en 6 ha projectgrond. LTO is de trekker van het project.

Uiterwaarden IJssel

Uiterwaarden IJssel	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	128.781	57.396,20	-48.974	-21.087,80	79.807	36.308,40
Ruilgrond	145.589	571.000,00	348	-166,00	145.937	570.834,00

Het eigendom is circa 8 ha projectgrond en ruim 14 ha ruilgrond. In 2017 is 4 ha projectgrond verkocht aan een particulier (met voorwaarden voor de natuurrealisatie). De provincie is de trekker van dit project.

Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht

Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	13.530	162.094,00	142.857	-59.296,15	156.387	102.797,85
Ruilgrond	0	0,00	71.097	316.310,50	71.097	316.310,50

Momenteel is het grondbezit ruim 15 ha projectgrond en 7 ha ruilgrond. De provincie is trekker van het gebied. De planuitwerkingsfase van het project is afgerond en is dat kader is een actueel verwervingsplan opgesteld en door GS vastgesteld.

Vecht – Beneden Regge – Beerzerveld

Vecht en Beneden Regge; Beerzerveld	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	43.410	32.250,00	0	0,00	43.410	32.250,00
Ruilgrond	0	0,00	0	0,00	0	0,00

Het project Beerzerveld vindt geen doorgang. De reeds gekochte projectgrond zal in overleg met het programma Ontwikkelopgave Natura 2000 worden aangewend.

Vecht – Beneden Regge – Benoorden de Vecht

Vecht en Beneden Regge; Benoorden de Vecht	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	0	0,00	48.448	34.155,00	48.448	34.155,00
Ruilgrond	0	0,00	0	0,00	0	0,00

In 2017 hebben de eerste aankopen plaatsgevonden. Hierdoor is momenteel ruim 4 ha projectgrond in bezit.

Vecht – Beneden Regge - Reggedal

Vecht en Beneden Regge; Reggedal	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Ruilgrond	0	0,00	0	0,00	0	0,00

Er zijn nog geen aankopen gerealiseerd in dit project. De eerste aankoop is in 2018 te verwachten.

Wieden - Weerribben

Wieden en Weerribben	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Ruilgrond	0	0,00	127.200	496.080,00	127.200	496.080,00

In 2017 hebben de eerste aankopen plaatsgevonden. Hierdoor is momenteel ruim 12 ha ruilgrond in bezit. Deze aankopen zijn ter goedkeuring aan GS voorgelegd. Voor de resterende opgave is een verwervingsplan in de maak.

Wierdenseveld

Wierdense Veld	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Ruilgrond	0	0,00	0	0,00	0	0,00

Er zijn nog geen aankopen gerealiseerd in dit project. In 2017 is voor het project een gebiedsanalyse vastgesteld en is daarmee het project van start gegaan. In dit kader is een eerste verwervingsplan opgesteld en door GS vastgesteld.

Witte Veen

Witte Veen	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	0	0,00	43.424	50.132,00	43.424	50.132,00
Ruilgrond	0	0,00	32.574	252.500,00	32.574	252.500,00

In 2017 hebben de eerste aankopen plaatsgevonden, waaronder een geheel bedrijf. Hierdoor is momenteel ruim 4 ha projectgrond in bezit en ruim 3 ha ruilgrond.

Deldenerbroek (verbetervoorstel)

Deldenerbroek	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	524.410	423.069,33	0	1,02	524.410	423.070,35
Ruilgrond	0	0,00	0	0,00	0	0,00

In 2017 zijn er geen mutaties geweest in het bezit van het verbetervoorstel Deldenerbroek.

Ontwikkelopgave Gebiedsoverstijgend

Ontwikkelopgave Gebiedsoverstijgend	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Ruilgrond	0	0,00	1.765.168	14.380.493,40	1.765.168	14.380.493,40

In 2017 is ruilgrond gekocht van, die ingezet kan worden voor uitplaatsende bedrijven in de projecten van de Ontwikkelopgave Natura 2000. Aangezien deze niet op voorhand aan gebieden zijn te koppelen, zijn deze separaat geadmistreerd.

4.4 Overige (Olasfa en NNN buiten de Ontwikkelopgave)

Olasfa

Olasfa	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Restgrond	440	290.000,00	134	250.000,00	574	540.000,00

In 2017 is een tweede woning in Olst aangekocht. In overleg met project zal worden gezien hoe omgegaan wordt met de beide woningen, die momenteel in bezit zijn.

NNN geen Ontwikkelopgave

NNN geen Ontwikkelopgave	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	1.299.199	0,00	0	0,00	1.299.199	0,00
Ruilgrond	47.075	1.248.856,24	2	0,00	47.077	1.248.856,24
Restgrond	0	0,00	265	0,00	265	0,00

Het betreft de (natuur)gronden die verkregen zijn in het kader van ADT nabij Enschede. In afwachting van beleidsbepaling over het bezit en eindbeheer worden de gronden tijdelijk beheerd.

4.5 Dekking realisatie Ontwikkelopgave Natura 2000 (ILG-gronden)

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, zijn herkomst kent in het ILG. Het gaat om landbouwgronden, ingerichte natuurgronden en enkele gebouwencomplexen. Een groot deel van deze gronden wordt via een verkoopstaakstelling verkocht. De opbrengsten dienen als dekking van de kosten voor de Ontwikkelopgave Natura 2000 te dekken. Deze gronden zijn allemaal on-dergebracht onder het project Grond voor Grond. In hoofdstuk 6 wordt hier verder op ingegaan.

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.

Het is de bedoeling dat deze gronden en gebouwen binnen 15 jaar verkocht worden en daarmee een deel van de Ontwikkelopgave Natura 2000 te financieren. In de dekking van de Ontwikkelopgave is gerekend met een verkoopopbrengst van circa € 150 miljoen. De opbrengsten worden gestort in de Algemene Reserve Grond, waaruit jaarlijks € 10 miljoen wordt overgemaakt naar de Uitvoeringsreserve NNN.

Voor de verkoopstaakstelling is een vervreemdingsplan vastgesteld door GS. Per 31 december was het grondbezit voor Grond voor Grond:

Grond voor Grond	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	8.979.472	4.118.416,29	-783.942	181.920,96	8.195.530	4.300.337,25
Restgrond	11.672.873	33.328.890,61	-3.858.819	-7.982.149,43	7.814.054	25.346.741,18

Per 31 december 2017 is de provincie eigenaar van 14 opstallen. In 2017 zijn 3 complexen verkocht.

De afname is meer dan de doelstelling op de gronden binnen grond voor grond te vervreemden. De boekwaarde is ook afgenomen van € 42.188.000 naar € 29.647.000. In 2017 is naast de verkoop van gronden en gebouwen ook de landinrichting Scheerwolde verwerkt.

In 2017 zijn gronden verkocht middels een aantal openbare verkopen bij inschrijving. Ook hebben nog losse verkopen plaatsgevonden. Hiernaast is een aanzienlijk deel verkocht met de inbreng in de akte van toedeling van het landinrichtingsproject Scheerwolde.

In 2017 is de totale opbrengst van Grond voor Grond uitgekomen op € 24,7 miljoen. Hiermee komt de totale opbrengst van af het begin (2014) op ruim € 90 miljoen. Voor 2030 moet er nog € 60 miljoen aan opbrengsten gerealiseerd worden.

Inmiddels is € 30 miljoen afgedragen aan de Uitvoeringsreserve EHS.

4.6 Af te stoten gronden

Afstoten overtollig bezit	Beginstand		Mutaties		Eindstand	
	per 31-12-16		Totaal		per 31-12-17	
	m2	€	m2	€	m2	€
Projectgrond	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Restgrond	1.897.350	19.422.590,24	-92.826	-122.182,99	1.804.524	19.300.407,25

Naast de gronden die in het kader van Grond voor Grond worden vervreemd, worden ook de restgronden uit verschillende projecten vervreemd. Deze voorraad restgronden ontstaat wanneer een project wordt afgerond en er nog (ruil)gronden over zijn. In 2016 zijn 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. Al deze gronden vallen onder het project 'af te stoten overtollig bezit'. In 2017 zijn enkele percelen verkocht. Hierdoor is de boekwaarde afgenomen en is het afgenomen met 9 ha naar 181 ha.

Met betrekking tot een deel van overtollige gronden zijn met de gemeente Kampen overeenkomsten gesloten omtrent grondverkoop. De gronden die de gemeente Kampen van de provincie koopt, zouden oorspronkelijk geleverd en betaald worden op 1 januari 2018, maar dit is uitgesteld tot 1 januari 2021. Dit naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State omtrent vernietiging bestemmingsplan in relatie tot het oorspronkelijke woningbouwprogramma.

Op een ander deel van de restgronden is in 2016 met een private ontwikkelaar een optieovereenkomst gesloten voor de verkoop van de camping Roggebot en aangrenzende percelen. De optietermijn liep tot 1 januari 2018 en is verlengd tot 1 september 2019. 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.

4.7 Gronden in structureel eigendom

Een groot aantal gronden heeft de provincie Overijssel structureel in eigendom. Dit betreft voornamelijk wegtracés met bermen en waterwegen. Deze gronden hebben het einddoel al bereikt en hebben daarom geen boekwaarde. Provincie draagt zorg voor beheer en onderhoud. Al deze gronden samen hebben een oppervlakte van ruim 2.752 ha (was in 2016 2.738 ha, een toename van 14 ha).

5. Tijdelijk beheer grond en opstallen

5.1 Beleid tijdelijk beheer

De provincie voert het beheer over een grote hoeveelheid (tijdelijke) bezittingen. De gronden en opstallen worden beheerd totdat de doelstelling is gerealiseerd en overgegaan kan worden tot uitgifte of toegevoegd kan worden aan het structureel eigendom. Het beheer van bijvoorbeeld wegtracés + bermen of het provinciehuis valt niet onder de scope van team grondzaken, maar ligt bij de eenheid WK of BV.

De kernzaken voor het tijdelijk beheer zijn als volgt gedefinieerd.

1. Per 1 januari 2015 is een financieel gesloten huishouding ingericht 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 op te nemen onder de reguliere prestaties van beleidsdoel 8.2 Gebiedsontwikkelingen;
 - b. Het saldo van deze baten en lasten (exploitatie) wordt afgewikkeld via een voor tijdelijk beheer afgebakend 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 afgebakende deel van de Algemene Reserve Grond is sinds 2015, naast de hiervoor genoemde saldi van baten en lasten, gevoed met het door BBL gerealiseerde positieve saldo van het tijdelijk beheer van gronden en opstallen in de perioden 2007-2014.
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 2017

In 2017 is circa 1.971 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 NNN / N2000 liggen of hieraan grenzen.

In onderstaande tabel is de stand van de reserve tijdelijk beheer per 31-12-2016 opgenomen, het saldo van de kosten en opbrengsten voor 2017 (wat ten gunste is gebracht van de ARG) en de nieuwe stand van de reserve per 31-12-2017. Ook het beheer van het vastgoed maakt hier onderdeel van uit.

Reserve tijdelijk beheer per 31-12-2016	€ 2.016.000
Saldo van mutaties over 2017	€ 272.000
Reserve tijdelijk beheer per 31-12-2017	€ 2.288.000

Bij de aankoop van gronden worden bestaande jachtcontracten gerespecteerd. Zo heeft provincie jachtcontracten met derden. Na het aflopen van de contractperiode, sloot provincie geen nieuwe jachtcontracten. In 2016 is binnen het tijdelijk beheer gestart met de uitgifte van jachtrechten in het kader van schadebeheer. In 2016 is door het college van GS beleid vastgesteld. Als gevolg van dit beleid worden met de wbe's (wild beheer eenheden) in Overijssel jachtcontracten gesloten. Per 31 december 2017 zijn er zo'n 120 jachtcontracten met betrekking tot het provinciale bezit.

6.Relatie met de begroting

6.1 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 Natura 2000 en de ruil- en restgronden van de overige projecten) bedraagt in totaal € 114,6 miljoen. 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.

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 voorzieningen in de projecten Revolving Fund, Ruimte voor de Vecht, N340, opwaardering N348 en de ILG gebouwen.

In 2016 is voor deze projecten veelal ook al een voorziening getroffen. Voor Ruimte voor de Vecht is de voorziening voor het eerst ingesteld.

6.2 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;
- dekkingsbron voor de uitvoeringsreserve EHS door de verkoop van Grond voor Grond ;
- de reserve tijdelijk beheer voor het afdekken van niet voorziene tekorten;
- de risicoreserve voor het afdekken van risico's van provinciaal grondbezit.

Een van de doelen van de ARG is dus 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 december 2017 als volgt:

Overzicht ARG per 31-12-2017	
Omschrijving	restgrond boekwaarde
Restgrond (verantwoord onder project 'afstoten overtollig bezit')	€ 19.300.000
Gewenste benodigde ARG o.b.v. norm 10% van	€ 1.930.000
<i>Hoogte van de ARG per 31-12 2016 t.b.v. grondbezit projecten</i>	€ 1.484.000
Mutaties:	
Saldo van aan- en verkopen	€ 45.000
Correctie plangrenzen IJsseldelta-Zuid	€ - 65.000
<i>Werkelijke hoogte van de ARG per 31-12 2017 t.b.v. grondbezit projecten</i>	€ 1.467.000
Benodigde hoogte ARG t.b.v. grondbezit projecten	€ 1.930.000
<i>Te storten bedrag t.l.v. de ADR</i>	€ 463.000

De gewenste benodigde hoogte van het gedeelte van de ARG wat bedoeld is als risicovoorziening van het grondbezit is € 1.930.000. 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 € 1.467.000 de gewenste hoogte van dit deel van de ARG is € 1.930.000. Omdat de daadwerkelijke hoogte hoger is dan de gewenste hoogte wordt het verschil toegevoegd aan de ARG ten laste van de AR. Het betreft een bedrag van € 463.000.

Naast hetv hanteren van IFLO norm (10% van de boekwaarde) is een simulatie uitgevoerd met de standaard risicobepaling van de provincie, namelijk het Naris-systeem. Naris is een risicomangement-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 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 Q4-2017 Agrarische Grondmarkt van het Kadaster). Voor dit jaar is het voorzichtige uitgangspunt het risico op een daling van 2,5%.
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.

De risicosimulatie door Naris geeft aan dat het risico op het bezit van de restgronden € 590.000 is. De risico's blijven binnen de hoogte van de ARG van € 1.930.000.