

Gemeente Losser

Grondexploitatie De Saller

Bestemmingsplan
De Saller
Losser

2023

Algemene gegevens	
Datum berekening	1-1-2023
Auteur	Martin Duman
Gemeente	Losser
Complexnummer	201
Complexnaam	De Saller
Complexonderdeel	geheel
Projectmanager	Huub Plegt
Doel van de berekening	Herziening 1-1-2023

Gebruikte parameters				
Prijspeildatum: 1 januari van het jaar	2023	2024	2025	2026<
Rentevoet per jaar	0,89%	0,96%	1,12%	1,14%
Kostenstijging per jaar	6%	4%	4%	2%
Opbrengststijging per jaar	0%	2%	2%	2%

* per individuele grex beoordelen indexeren kosten

** reeds in grondprijzen verwerkt

Ruimtegebruik	in m²	in %
Bruto plangebied	242.465	100,0
Exploitatiegebied		
Infrastructuur	61.360	25,3
Groen /Wadi	64.644	26,7
Vijvers en watergangen	20.168	8,3
Netto uitgeefbaar gebied	**96.293**	39,7

Productieprogramma woningen

		totaal	***2023***	***2024***
Rijenwoningen	aantal	0	0	
2^1 Kap woningen	aantal	6	6	
Vrijstaande woningen	aantal	6	6	
totaal		**12**	**12**	

Uitkomst in €

	Nominaal	*Contant*	*2023*	*2024*
Kosten *1000				
Geïnvesteerd vermogen	1.908	1.908	1.908	
Verwerving/inbrengwaarde				
Bouwrijpmaken plangebied				
Woonrijpmaken plangebied				
Herinrichting/herstellen straten en wegen	-1.495	-1.474	-753	-742
Bijkomende kosten				
Planschade				
Bovenwijkse voorzieningen	-202	-235	-100	-102
Beheers-en administratiekosten				
Inhuur deskundigheid intern/extern				
Financieringskosten				
Totaal	**211**	**199**	1.055	-844
Opbrengsten *1000				
Rijenwoningen				
2^1 Kap woningen				
Vrijstaande woningen	942	933	942	
Woonzorg appartementen				
Groen				
Overig				
Totaal	942	**933**	942	
Uitkomst*1000	**1.153**	**1.132**		

Ontwikkeling financieringsbehoefte

Jaar	*2023*	*2024*
Saldo per 1.1	1.908	1.997
Rente lopend jaar	17	19
Mutatie lopend jaar	72	-863
Saldo per 31-12	1.997	1.153



Gemeente Losser

Grondexploitatie Geurmeij

Bestemmingsplan
Geurmeij
Losser

2023

verslingerd aan de dinkel

Algemene gegevens	
Datum berekening	1-1-2023
auteur	B. Woolderink
gemeente	Losser
complexnummer	9020500
complexnaam	Geurmeij
complexonderdeel	geheel
projectmanager	Huub Plegt
doel van de berekening	Actualisatie exploitatieopzet

Gebruikte parameters				
Prijspeildatum: 1 januari van het jaar	2023	2024	2025	2026 <
Rentevoet per jaar	0,89%	0,96%	1,12%	1,14%
Kostenstijging per jaar	6%	4%	4%	2%
Opbrengstenstijging per jaar	0%	2%	2%	2%

* Gemiddelde stijging welke reeds in grondprijzen verwerkt.

Ruimtegebruik	in m²	in %	
Bruto plangebied	44.033	100,0	
Exploitatiegebied			
Infrastructuur	18.888	42,9	
Groen /Wadi	0	0,0	onderdeel infra
Vijvers en watergangen	0	0,0	onderdeel infra
Netto uitgeefbaar gebied	**25.145**	57,1	

Productieprogramma woningen

		totaal	***2023***	***2024***	***2025***	***2026***	***2027***	***2028***	***2029***
Rijenwoningen	aantal	28	4	6	4	2	6	6	0
2^1 Kap woningen	aantal	7	3	2	0	2	0	0	0
Vrijstaande woningen	aantal	24	1	3	8	8	2	2	0
totaal		**59**	**8**	**11**	**12**	**12**	**8**	**8**	**0**

Uitkomst in €

	Nominaal	*Contant*	*2023*	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*	*2028*	*2029*
Kosten *1000									
Geïnvesteerd vermogen	-1.867	-1.766	-1.867						
Verwerving/inbrengwaarde									
Bouwrijpmaken plangebied									
Woonrijpmaken plangebied									
Herinrichting/herstellen straten en wegen	-1.722	-1.563	-56	-438	-60	-526	-39	-603	
Bijkomende kosten									
Planschade									
Bovenwijkse voorzieningen									
Beheers-en administratiekosten	-350	-319	-54	-56	-58	-59	-61	-62	
Inhuur deskundigheid intern/extern									
Financieringskosten	-58		-17	-15	-15	-7	-4		
Totaal	**-3.997**	**-3.648**	-1.994	-509	-133	-592	-104	-665	0
Opbrengsten *1000									
Rijenwoningen									
2^1 Kap woningen									
Vrijstaande woningen	3.828	3.498	482	651	873	832	490	500	
Woonzorg appartementen									
Groen									
Overig									
Totaal	3.828	**3.498**	482	651	873	832	490	500	0
Uitkomst*1000	**-169**	**-150**							

Ontwikkeling financieringsbehoefte

Jaar	*2023*	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*	*2028*	*2029*
Saldo per 1.1	-1.867	-1.512	-1.370	-630	-390	-4	
Rente lopend jaar	-17	-15	-15	-7	-4	0	
Mutatie lopend jaar	372	157	755	247	390	-165	
Saldo per 31-12	-1.512	-1.370	-630	-390	-4	-169	



Gemeente Losser

Grondexploitatie Wonen aan het Dinkeldal

Losser **2023**

verslingerd aan de dinkel

Algemene gegevens	
Datum berekening	1-1-2023
auteur	B.Woolderink
gemeente	Losser
complexnummer	9020800
complexnaam	Wonen aan het Dinkeldal
complexonderdeel	geheel
projectmanager	Huub Plegt
doel van de berekening	Herziening grondexploitatie

Gebruikte parameters				
Prijspeildatum: 1 januari van het jaar	2023	2024	2025	2026 <
Rentevoet per jaar	0,89%	0,96%	1,12%	1,14%
Kostenstijging per jaar	6%	4%	4%	2%
Opbrengststijging per jaar	0%	2%	2%	2%

Ruimtegebruik	in m²	in %
Bruto plangebied	30.947	100,0
Exploitatiegebied		
Infrastructuur	5.749	18,6
Groen /Wadi	12.495	40,4
Vijvers en watergangen	0	0,0
Netto uitgeefbaar gebied	**12.703**	41,0

Productieprogramma woningen

		totaal	*2023*	*2024*	*2025*
2^1 Kap woningen	aantal	0			
Vrijstaande woningen	aantal	0			
totaal		**0**	**0**	**0**	**0**

Uitkomst in €

	Nominaal	*Contant*	*2023*	*2024*	*2025*
Kosten *1000					
Geïnvesteerd vermogen	842	824	842		
Verwerving/inbrengwaarde					
Bouwrijpmaken plangebied					
Woonrijpmaken plangebied					
Herinrichting/herstellen straten en wegen	-1.278	-1.239	-1.195	-83	
Bijkomende kosten					
Planschade					
Bovenwijkse voorzieningen	-97	-94	-48	-49	
Beheers-en administratiekosten					
Inhuur deskundigheid intern/extern					
Financieringskosten	4		8	-4	
Totaal	**-529**	**-509**	-393	-136	0
Opbrengsten *1000					
Rijenwoningen					
2^1 Kap woningen					
Vrijstaande woningen					
Woonzorg appartementen					
Groen					
Overig					
Totaal	0	**0**	0	0	0
Uitkomst	**-529**	**-389**			

Ontwikkeling financieringsbehoefte

Jaar	*2023*	*2024*	*2025*
Saldo NCW	842	-393	
Rente lopend jaar	8	-4	
Kasstroom	-1.243	-132	
Saldo per Ultimo	-393	-529	



Gemeente Losser

Grondexploitatie De Muchte
toelichting

Losser **2023**

verslingerd aan de dinkel

Algemene gegevens	
Datum berekening	1-1-2023
auteur	B. Woolderink
gemeente	Losser
complexnummer	9020900
complexnaam	De Muchte
complexonderdeel	geheel
projectmanager	Gerard Kwekkeboom
doel van de berekening	Actualisatie exploitatieopzet

Gebruikte parameters				
Prijspeildatum: 1 januari van het jaar	2023	2024	2025	2026 <
Rentevoet per jaar	0,89%	0,96%	1,12%	1,14%
Kostenstijging per jaar	6%	4%	4%	2%
Opbrengstenstijging per jaar	0%	2%	2%	2%

* Gemiddelde stijging welke reeds in grondprijzen verwerkt.

Ruimtegebruik	in m²	in %	
Bruto plangebied	8.433	100,0	
Exploitatiegebied			
Infrastructuur	1.522	18,0	
Groen /Wadi	3.446	40,9	onderdeel infra
Vijvers en watergangen	0	0,0	onderdeel infra
Netto uitgeefbaar gebied	**3.465**	41,1	

Productieprogramma woningen

		totaal	***2023***	***2024***	***2025***	***2026***
Rijenwoningen	aantal	4		4		
2^1 Kap woningen	aantal	8		4	4	
Appartementen (Sociaal)	aantal	16	16			
totaal		**28**	**16**	**8**	**4**	**0**

Uitkomst in €

	Nominaal	*Contant*	*2023*	*2024*	*2025*	*2026*
Kosten *1000						
Geïnvesteerd vermogen	-21	-21	-21			
Verwerving/inbrengwaarde						
Bouwrijpmaken plangebied						
Woonrijpmaken plangebied						
Herinrichting/herstellen straten en wegen	-1.044	-1.028	-710	-31	-303	
Bijkomende kosten						
Planschade						
Bovenwijkse voorzieningen						
Beheers-en administratiekosten	-110	-108	-35	-37	-38	
Inhuur deskundigheid intern/extern						
Financieringskosten	-4		0	-4	0	
Totaal	**-1.179**	**-1.157**	-766	-72	-341	
Opbrengsten *1000						
Rijenwoningen						
2^1 Kap woningen						
Vrijstaande woningen	1.212	1.189	356	508	348	
Woonzorg appartementen						
Groen						
Overig						
Totaal	1.212	**1.189**	356	508	348	
Uitkomst*1000	**33**	**32**				

Ontwikkeling financieringsbehoefte

Jaar	*2023*	*2024*	*2025*	*2026*
Saldo per 1.1	-21	-410	26	
Rente lopend jaar	0	-4	0	
Mutatie lopend jaar	-389	440	7	
Saldo per 31-12	-410	26	33	



Gemeente Losser

Grondexploitatie Nitertweg toelichting

Losser **2023**

verslingerd aan de dinkel

Algemene gegevens	
Datum berekening	1-1-2023
auteur	B. Woolderink
gemeente	Losser
complexnummer	9021000
complexnaam	Nitertweg
complexonderdeel	geheel
projectmanager	Huub Plegt
doel van de berekening	Actualisatie exploitatieopzet

Gebruikte parameters				
Prijspeildatum: 1 januari van het jaar	2023	2024	2025	2026 <
Rentevoet per jaar	0,89%	0,96%	1,12%	1,14%
Kostenstijging per jaar	6,0%	4,0%	4,0%	2%
Opbrengstenstijging per jaar	0,0%	2,0%	2,0%	2%

* Gemiddelde stijging welke reeds in grondprijzen verwerkt.

Ruimtegebruik	in m²	in %	
Bruto plangebied	19.583	100,0	
Exploitatiegebied			
Infrastructuur	0	0,0	
Groen /Wadi	0	0,0	onderdeel infra
Vijvers en watergangen	0	0,0	onderdeel infra
Netto uitgeefbaar gebied	**19.583**	100,0	

Productieprogramma woningen

		totaal	***2023***	***2024***	***2025***
Rijenwoningen	aantal	0			
2^1 Kap woningen	aantal	0			
Vrijstaand	aantal	1	1		
totaal		**1**	**1**	**0**	**0**

Uitkomst in €

	Nominaal	*Contant*	*2023*	*2024*	*2025*
Kosten *1000					
Geïnvesteerd vermogen	-171	-171	-171		
Verwerving/inbrengwaarde					
Bouwrijpmaken plangebied					
Woonrijpmaken plangebied					
Herinrichting/herstellen straten en wegen	-52	-52	-46	-6	
Bijkomende kosten					
Planschade					
Bovenwijkse voorzieningen					
Beheers-en administratiekosten	-38	-37	-24	-14	
Inhuur deskundigheid intern/extern					
Financieringskosten	-1		-2	1	
Totaal	**-262**	**-260**	-243	-19	0
Opbrengsten *1000					
Rijenwoningen					
2^1 Kap woningen					
Vrijstaande woningen	297	295	297		
Woonzorg appartementen					
Groen					
Overig					
Totaal	297	**295**	297	0	0
Uitkomst*1000	**35**	**35**			

Ontwikkeling financieringsbehoefte

Jaar	*2023*	*2024*	*2025*
Saldo per 1.1	-171	54	
Rente lopend jaar	-2	1	
Mutatie lopend jaar	227	-20	
Saldo per 31-12	54	35	



Gemeente Losser

Grondexploitatie vm Martinusschool

Losser **2023**

verslingerd aan de dinkel

Algemene gegevens	
Datum berekening	1-1-2023
auteur	B.Woolderink
gemeente	Losser
complexnummer	9021100
complexnaam	Grex vm. Martinusschool
complexonderdeel	geheel
projectmanager	Huub Plegt
doel van de berekening	Actualisatie grondexploitatie

Gebruikte parameters				
Prijspeildatum: 1 januari van het jaar	2023	2024	2025	2026 <
Rentevoet per jaar	0,89%	0,96%	1,12%	1,14%
Kostenstijging per jaar	6%	4,0%	4%	2%
Opbrengststijging per jaar	0%	2,0%	2,0%	2%

Ruimtegebruik	in m²	in %
Bruto plangebied	2.426	100,0
Exploitatiegebied		
Infrastructuur	515	21,2
Groen /Wadi	910	37,5
Vijvers en watergangen	0	0,0
Netto uitgeefbaar gebied	**1.001**	41,3

Productieprogramma woningen

		totaal	***2023***	***2024***	***2025***	***2026***
Rijwoningen	aantal	7		7		
totaal		**7**	**0**	**7**	**0**	**0**

Uitkomst in €

	Nominaal	*Contant*	*2023*	*2024*	*2025*	*2026*
Kosten						
Geïnvesteerd vermogen	-74.146	-74.146	-74.146			
Verwerving/inbrengwaarde						
Bouwrijpmaken plangebied						
Woonrijpmaken plangebied						
Herinrichting/herstellen straten en wegen	-176.958	-173.038	-19.317	-77.275	-80.366	
Bijkomende kosten						
Planschade						
Bovenwijkse voorzieningen	-32.659	-32.146	-17.667	-7.349	-7.643	
Beheers-en administratiekosten						
Inhuur deskundigheid intern/extern						
Financieringskosten	-686		-660	-1.073	1.047	
Totaal	**-284.450**	**-279.330**	-111.790	-85.698	-86.962	0
Opbrengsten						
Rijenwoningen						
2^1 Kap woningen						
Vrijstaande woningen	290.991	285.681		290.991		
Woonzorg appartementen						
Groen						
Overig						
Totaal	290.991	**285.681**	0	290.991	0	0
Uitkomst	**6.541**	**6.351**				

Ontwikkeling financieringsbehoefte

Jaar	*2023*	*2024*	*2025*	*2026*
Saldo NCW	-74.146	-111.790	93.503	
Rente lopend jaar	-660	-1.073	1.047	
Kasstroom	-36.984	206.366	-88.009	
Saldo per Ultimo	-111.790	93.503	6.541	



Gemeente Losser

Grondexploitatie Invalsweg

Losser **2023**

verslingerd aan de dinkel

Algemene gegevens	
Datum berekening	1-1-2023
Auteur	M.Duman
Gemeente	Losser
Complexnummer	9020700
Complexnaam	Invalsweg naast 8a
Complexonderdeel	geheel
Projectmanager	Huub plegt
Doel van de berekening	Herziening 1-1-2023

Gebruikte parameters		
Prijspeildatum: 1 januari van het jaar	2023	2024
Rentevoet per jaar	0,89%	0,96%
Kostenstijging per jaar	6%	4%
Opbrengststijging per jaar	0%	2%

Ruimtegebruik	in m²	in %
Bruto plangebied	7.209	100,0
Exploitatiegebied		
Infrastructuur		0,0
Groen /Wadi		0,0
Vijvers en watergangen	0	0,0
Netto uitgeefbaar gebied	**7.209**	100,0

Productieprogramma woningen

		totaal	***2023***	***2024***
2^1 Kap woningen	aantal	0	0	0
Vrijstaande woningen	aantal	1	0	1
totaal		**1**	**0**	**1**

Uitkomst in €

	Nominaal	*Contant*	*2023*	*2024*
Kosten				
Geïnvesteerd vermogen	-253.068	-247.761	-253.068	
Verwerving/inbrengwaarde				
Bouwrijpmaken plangebied				
Woonrijpmaken plangebied				
Herinrichting/herstellen straten en wegen	-24.112	-23.230	-5.852	-18.260
Bijkomende kosten				
Planschade				
Bovenwijkse voorzieningen	-43.150	-36.899	-17.012	-26.137
Beheers-en administratiekosten				
Inhuur deskundigheid intern/extern				
Financieringskosten				
Totaal	**-320.330**	**-307.890**	-275.932	-44.397
Opbrengsten				
Rijenwoningen				
2^1 Kap woningen				
Vrijstaande woningen	238.198	228.948		238.198
Woonzorg appartementen				
Groen				
Overig				
Totaal	238.198	**228.948**	0	238.198
Uitkomst	**-82.132**	**-78.942**		

Ontwikkeling financieringsbehoefte

Jaar	*2023*	*2024*
Saldo NCW	-253.068	-275.932
Rente lopend jaar	-2.252	-2.649
Kasstroom	-20.612	196.450
Saldo per Ultimo	-275.932	-82.132