



## Raadsvoorstel

<b>Onderwerp</b>	Vaststelling grondexploitatie De Lutte Noord		
<b>Portefeuillehouder</b>	J. Engels		
<b>Team</b>	Ontwikkeling en strategie	<b>Datum</b>	19 mei 2026
<b>Agendapunt</b> (invulling door Griffie)		<b>Zaaknummer</b>	24Z00744
		<b>Documentnummer</b>	26.0008460

---

### Wij stellen u voor te besluiten om:

1. de grondexploitatie De Lutte Noord vast te stellen;
2. een krediet van € 1.794.399 beschikbaar te stellen en dit krediet te dekken uit de opbrengsten van de verkoop van bouwgrond;
3. het tekort van € 114.994,- te dekken uit de Reserve Grondexploitaties.

---

### Inleiding

De gemeente Losser heeft samen met woningcorporatie Domijn en een particuliere grondeigenaar een plan ontwikkeld voor de bouw van 24 woningen op de locatie de Lutte Noord. Op deze locatie worden tien sociale huurwoningen, vijf rijwoningen in de koopsector, zes twee-onder-één-kapwoningen en drie vrijstaande woningen gebouwd.

Om uitvoering te kunnen geven aan het plan moet een grondexploitatie worden vastgesteld en moet een krediet beschikbaar worden gesteld.

### Beoogd effect

Het plan levert een bijdrage aan de woonbehoefte in De Lutte waarbij de nadruk ligt op de realisatie van betaalbare woningen.

### Argumenten

#### 1.1 Met de grondexploitatie maken we de realisatie van 24 woningen in de Lutte mogelijk

Met het vaststellen van de grondexploitatie en het bijbehorende krediet wordt het mogelijk om de voor dit bouwplan noodzakelijke investeringen te doen. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om de kosten van het bouwen woonrijp maken, maar ook de kosten van de planvoorbereiding en de noodzakelijke onderzoeken worden ten laste van het krediet gebracht.

In het plan is relatief veel ruimte voor groen en voor waterberging en het plan voorziet in de bouw van een relatief groot aandeel sociale huurwoningen. Mede hierdoor is er een tekort op de exploitatie op eindwaarde van € 114.994.

Specificatie van de grondexploitatie is te vinden in bijlage 1 *Grondexploitatie de Lutte Noord* en bijlage 2 *Toelichting grondexploitatie de Lutte Noord*. Ons college op deze bijlagen geheimhouding opgelegd.

Dit gebeurt op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en op grond van een belang dat is genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid. Openbaarheid is het uitgangspunt. Het is belangrijk dat inwoners kunnen volgen welke keuzes worden gemaakt. Toch hebben we op bijlage 1 *Grondexploitatie de Lutte Noord* en bijlage 2 *Toelichting grondexploitatie de Lutte Noord* geheimhouding opgelegd.

Er is een beperkt aantal uitzonderingen op de hoofdregel van openbaarheid. Er is een uitzonderingsgrond aan de orde als de gemeente door het verstrekken van informatie financieel nadeel kan oplopen. Daarvan is sprake als openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente tegenover wederpartijen aantast dan wel wordt verzwakt. Openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van de gemeente dan zozeer schaden dat de economische of financiële belangen van de gemeente geacht moeten worden zwaarder te wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking. Te denken valt in dit kader aan het openbaar maken van grondprijzen en de kostencalculaties. Het is nadelig wanneer bekend wordt met welke grondprijzen de gemeente intern rekent, welke rendementen aanvaardbaar worden geoordeeld enz. Als deze ramingen bekend worden, zouden ondernemers hun aanbod hierop kunnen afstemmen.

### *1.2 Betaalbaarheid staat voorop*

Betaalbare woningen vormen het belangrijkste uitgangspunt van het plan. Het plan voorziet in de realisatie van:

- Tien sociale huurwoningen voor senioren en kleine huishoudens;
- Vijf rijwoningen in de betaalbare koopsector (prijzen tussen circa € 325.000 en € 400.000);
- Zes twee-onder-één-kapwoningen in de middeldure koopsector (prijzen circa € 465.000);
- Drie vrijstaande woningen in de dure koopsector.

Dit programma wijkt af van de stelregel 30% sociale huur, 40% betaalbare woningen en 30% dure woningen doordat er een groter percentage sociale huur- en betaalbare woningen wordt gerealiseerd. Voor de Lutte is dit een passende toevoeging, met name omdat in De Lutte jarenlang hoofdzakelijk duurdere woningen zijn gebouwd.

### *1.3 Met de grondeigenaren in het gebied zijn overeenkomsten gesloten over de financiële bijdrage in de ontwikkelkosten*

Met Domijn en met de particuliere eigenaar zijn overeenkomsten gesloten. Deze overeenkomsten bevatten afspraken en randvoorwaarden voor het realiseren van het plan en daarnaast wordt in de overeenkomsten de financiële bijdrage van de grondeigenaren in de ontwikkelkosten van het plan geregeld.

### *2.1 Voor de uitvoering van het plan is een krediet nodig*

Om het plan te kunnen voeren is een krediet nodig van € 1.794.399. Dit krediet kan grotendeels gedekt worden uit de geraamde opbrengst van de verkoop van bouwkavels.

### *3.1 Het tekort kan worden gedekt uit de Reserve Grondexploitaties.*

Er is een tekort ter grootte van € 114.994,-. Dit tekort kan worden gedekt uit de Reserve Grondexploitaties. Er wordt een Reserve Grondexploitaties aangehouden als buffer om eventuele tekorten in grondexploitaties op te vangen. De reserve bedraagt op dit moment € 1.000.000.

Er kan naar verwachting een beroep worden gedaan op de Realisatiestimulans voor de betaalbare woningen. Met de Realisatiestimulans krijgen gemeenten een vast bedrag van €7.000,- excl. btw voor iedere betaalbare woning waarvan de bouw is gestart in het verantwoorde jaar. De bijdrage wordt uitgekeerd in het jaar nadat de bouw van de woningen is gestart. Om in aanmerking te komen voor de Realisatiestimulans, moet aangetoond worden dat de bouwwerkzaamheden zijn gestart en dat de woningen betaalbaar zijn. Het subsidiebedrag wordt uiterlijk op 31 december 2030 vastgesteld, voor betaalbare woningen waarvan de bouw uiterlijk in 2029 is gestart. Voor het project de Lutte Noord biedt dit een reële kans op het verkrijgen van de Realisatiestimulans voor de 15 betaalbare woningen in het plan. In de Grondexploitatie De Lutte Noord wordt hier nog geen rekening mee gehouden omdat er nog geen zekerheid is over het verkrijgen van de Realisatiestimulans.

## Kanttekeningen

### 2.1 Risico op vertraging in de planologische procedure

Bij het opstellen van de ramingen van kosten en opbrengsten is als uitgangspunt genomen dat de bouwkavels eind 2026 in verkoop kunnen gaan en dat het plangebied begin 2027 bouwrijp kan worden gemaakt. Dit kan alleen als er geen beroep wordt ingesteld tegen de vaststelling van het omgevingsplan. Beroep leidt tot vertraging in de planologische procedure en daarmee tot een vertraging in de realisatie van de woningbouwontwikkeling. In het uiterste geval kan dit gevolgen hebben voor de uitvoerbaarheid van het project binnen de geplande termijnen en financiële kaders.

### 2.2 Risico op niet tijdige aanleg van nutsvoorzieningen

De realisatie van de woningbouwlocatie is mede afhankelijk van tijdige beschikbaarheid van nutsvoorzieningen. Indien de nutsbedrijven niet binnen de benodigde termijnen kunnen starten met de aanleg of aansluiting, kan dit leiden tot vertraging in de verkoop van bouwkavels. Uiteraard is de locatie De Lutte Noord aangemeld bij de nutsbedrijven, maar enige onzekerheid is tegenwoordig bijna inherent aan de aanleg van nutsvoorzieningen.

## Financiële dekking van het voorstel

Voor de uitvoering van het plan De Lutte Noord is een krediet nodig van € 1.794.399,-. Dit krediet kan grotendeels worden gedekt uit de toekomstige grondopbrengsten.

De grondopbrengsten zijn echter niet voldoende om het krediet te dekken. Het project kent een negatief resultaat op eindwaarde van € 114.994. Dit negatieve resultaat wordt gedekt uit de Reserve Grondexploitatie.

Verdere onderbouwing van de opbrengsten en kosten is weergegeven in de bijlage *Grondexploitatie de Lutte Noord* en de bijlage *Toelichting grondexploitatie de Lutte Noord*. De nieuwe grondexploitatie wordt na vaststelling door uw raad opgenomen in de gemeentebegroting.

<b>Samenvatting grondexploitatie</b>	
Krediet (totaal van alle kosten)	€ 1.794.399,-
Totale opbrengsten	€ 1.606.132,-
Saldo (Netto Contante Waarde)	€ 107.750,- negatief
Saldo (Eindwaarde)	€ 114.994,- negatief

### Financiële risico's

Voor de financiële risico's van het plan voor de gemeente Losser is een risicoanalyse opgesteld. Deze is toegevoegd aan de toelichting van de grondexploitatie. De risico's betreffen de gebruikelijke risico's op alle kostenposten met gebruikelijke bandbreedtes. De risicoanalyse geeft een negatief risicoprofiel aan. Dit houdt in dat de kans op een verslechtering groter is dan de kans op een verbetering. De hiermee gepaard gaande risico's maken na vaststelling van de grondexploitatie onderdeel uit van de vereiste weerstandscapaciteit. Eventuele financiële tegenvallers zullen in eerste instantie binnen het project opgelost moeten worden.

## Participatie

De vaststelling van een grondexploitatie leent zich niet voor participatie.

## Bijlagen

1 *Grondexploitatie de Lutte Noord (geheim)*

2 *Toelichting grondexploitatie de Lutte Noord (geheim)*

---

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 12 mei 2026

secretaris,

A. Oortgiesen

burgemeester,

J.B. Diepemaat