Bijlage 4: Rekenvoorbeeld effect parkeernorm **5 februari 2021**

(Residuele) grondwaarde: dit is de waarde die resteert als stichtingskosten, btw en winsten worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een vastgoedproject.
Het is gebruikelijk dat de grondprijs die de gemeente rekent gebaseerd is op deze residuele waarde.

Naarmate er hoge eisen worden gesteld aan de kwaliteit van het gebouw of project neemt de residuele grondwaarde af.

Voorbeeld:

Bouwkosten per woning: € 150.000,-
Vrij op naam verkoop prijs: € 180.000,-
Residuele grondwaarde: € 30.000,-
Parkeren: een parkeerplaats gebouwd kost: € 25.000,-

Stel voor parkeernorm is 1,6 dat wil zeggen dat per woning er € 40.000 (1,6x25.000) aan parkeren moet worden besteed: residuele grondwaarde **minus** € 10.000,- (€ 30.000 – €40.000).

Op het moment dat de norm 0,6 wordt zal parkeren € 15.000 (0,6x€25.000) per woning kosten en resteert er € 15.000 als **positieve** grondwaarde (€ 30.000 – € 15.000).

Het Publiek tekort:
Een publiek tekort is het tekort dat resteert nadat de gemeente haar publieke kosten heeft verrekend met de gerealiseerde residuele grondwaarde of het gerealiseerde kostenverhaal.
Met een hogere residuele grondwaarde neemt het publiek tekort af. Derhalve wordt bij de subsidie beoordeling gekeken naar optimalisaties. Enerzijds aan de ontwikkelingszijde bijvoorbeeld naar de parkeernorm, maar ook naar ruimtelijke investeringen zoals bijvoorbeeld de noodzaak van een tunnel.

Rekenvoorbeeld Lelystad:

	Woningen		800	800
	Gemiddelde gebruiksoppervlakte woning		60	60
	Stichtingskosten per meter incl BTW		2.900	2.900
	Totaal BVO Wonen		64.000	64.000
30%	Sociaal grondwaarde € 20.000,- per woning		20.000	20.000
20%	Huur opbrengsten € 1.000 per maand (middenduur)		1.000	1.000
50%	Huur opbrengsten € 1.250 per maand (duur)		1.250	1.250
	parkeernorm		1,6	0,6
	Parkeerplaatsen nodig		1.280	480
	Kosten 1 parkeerplaats		25.000	25.000
	Opbrengsten			
	sociaal		4.800.000	4.800.000
	midden duur		48.000.000	48.000.000
	duur		150.000.000	150.000.000
			202.800.000	202.800.000
	Kosten			
	Stichtingskosten		185.600.000	185.600.000
	Parkeren		32.000.000	12.000.000
	Grondwaarde		**-14.800.000**	**5.200.000**

Het verschil is of 14.800.000 publiek tekort bij parkeernorm 1,6
of
5.200.000 publiek overschot bij parkeernorm 0,6

Deze berekening is uitsluitend ter illustratie om het effect van de parkeernorm te laten zien. De kosten, opbrengsten en oppervlaktes zijn aannames en moeten nader worden ingevuld bij de uitwerking.