

Vertrouwelijke bijlage bij raadsvoorstel

Risicogebieden:

- Fiscaal: mogelijke samenloop van BTW en overdrachtsbelasting;
beheersmaatregel: contracten fiscaal laten toetsen, zodat samenloop wordt voorkomen
- Staatssteun: is er sprake van reële of marktconforme grondprijs (grondtransactie openbare ruimte) en rentetarieven (financiering aan Woonkracht10);
beheersmaatregel(en): 1) CV dient aan te tonen dat er werkelijke kosten zijn gemaakt; 2) WK10 offerte op laten vragen bij een bank om de omvang van het mogelijk voordeel te kwantificeren en te toetsen aan de de-minimus drempel (van € 200.000)
- Aanbestedingswet: is de gemeente gehouden aan de aanbestedingswet;
beheersmaatregel: nagaan of gemeente aanbestedingsrichtlijnen voor aanleg openbare ruimte contractueel moet doorleggen aan de CV
- Wet Fido: is de financiering toegestaan op grond van de wet Fido;
beheersmaatregel: publiek of algemeen belang laten vastleggen door de gemeenteraad
- Wet Markt en Overheid: is de gedragsregel integrale kostprijs van toepassing;
beheersmaatregel: publiek of algemeen belang laten vastleggen door de gemeenteraad
- Verslaggeving: is de voorgestane verwerking van de transacties in overeenstemming met de verslaggevingvoorschriften (BBV);
zie voor de aankoop openbaar gebied al de beheersmaatregel hiervoor
- Zekerheden: zijn er voldoende zekerheden te stellen aan de financiering aan Woonkracht10;
beheersmaatregel: zekerheden opnemen in de contracten (hypotheek, boeteclausule, e.d.)
- Herzieningswet: bestaat er een risico dat Woonkracht10 deelactiviteiten in het project moet staken of in een andere entiteit moet onderbrengen als gevolg van de Herzieningswet.
beheersmaatregel: contractueel regelen 'boete' clausule vastleggen bij vervroegde aflossing in financieringsovereenkomst. Zie verder zekerheden hiervoor

Bij de nadere uitwerking van de overeenkomsten zullen specifieke contractvoorwaarden worden opgenomen om deze risico's uit te sluiten en/of de (financiële) gevolgen van het zich voordoen van de risico's te beheersen. De contracten zullen voor definitieve ondertekening juridisch en fiscaal worden getoetst. De contracten worden ook getoetst op de randvoorwaarde dat het totaal van de overeenkomsten niet tot hogere netto kosten leidt voor de gemeente Alblasterdam.

Verloop rente opbouw:

- Indicatieve rente voor een door de gemeente aan te trekken 40 jaars lening met rente herziening na 15 jaar: 3,2%
- Renteopslag: 1,54%
- Totaal: 4,74%

De eerste 15 jaar kan er niet worden afgelost. In die periode verdient de gemeente Alblasserdam een deel van de lening terug. In de periode na 15 jaar is een boetestaffel afgesproken van € 615.000,00 in jaar 16, teruglopend naar € 0,00 in jaar 40.

De hoogte van de boete is bepaald op grond van het verleende terug te verdienen bedrag.