

RIS.5132

BIJLAGE 1: Overzicht nummering/belettering Eisen BC 7.0 DPE Next

KENGETALLEN

Nr/lett.	Omschrijving eis	DPE Next 6.1	Advies	Randvoorwaarde 7.0
A	Marketing			
	Bezoekersaantallen	1,4 miljoen	Tussen 1.2 – 1.6 miljoen	Max. 1.4 miljoen
	Waarvan dagkaartbezoeken	1,16 miljoen	?	1,16 miljoen
	Waarvan abonnementbezoeken	0,24 miljoen (80.000*3)	?	0,24 miljoen (80.000*3)
	Toegangsprijs bruto	€ 29,50	€ 25,-	€ 25,-
	Toegangsprijs netto	€ 23,60	€ 17,50	€ 17,50
	Yield Toegangsprijs	80%	70%	70%
	Abonnementsprijs	€ 73,75	€ 62,50 - € 75,-	€ 65
	Yield abonnementsprijs	93%	82,50%	82,50%
	Gastenservice			
	Gem. horecabesteding / bezoeker	€ 5,50	€ 6,-	€ 6,- prijspeil 2010
	Gem. besteding retail / merchandise	€ 1,20	€ 1,20	€ 1,20
	Omzet feesten en partijen per jaar	€ 1 miljoen	Kan substantieel omhoog	€ 1 miljoen minimaal
	Parkeren per bezoeker per dag	€ 0,50	€ 0,50	€ 0,50
B	Bouwkosten			
	Primaire bouwkosten	€ 135,7 miljoen		
	Inrichtingskosten	15%	10%	
	Stichtingskosten excl. Bouwrente	€ 190,3 miljoen		
	Bouwrente	€ 5,5 miljoen		
	Stichtingskosten incl. bouwrente	€ 195,8 miljoen	€ 145 miljoen	
	Stichtingskosten WvO	€ 20 miljoen	€ 20 miljoen	
	Stichtingskosten WvT	€ 40 miljoen	€ 40 miljoen	
	Stichtingskosten totaal	€ 255,8 miljoen	€ 205 miljoen	
C	Personeel			
	Personele bezetting	293,9 fte	308,9 fte	
	Loonkosten per jaar	€ 46.200,- / fte	€ 42.650,- / fte	
	Loonkosten in % van de omzet	29,70%	Totale loonkosten circa 3% lager	
	Exploitatie			
	Bedrijfsresultaat (EBITDA) gemiddeld over 10 jaar	€ 9,8 miljoen (19%)	minimaal € 9 - € 10 miljoen	
D	Financiering			
	Eigen vermogen DPE	€ 65,5 miljoen	€ 65,5 miljoen	€ 65,5 miljoen
	Eigen vermogen via derden	€ 22,4 miljoen		
	Eigen vermogen Gemeente Emmen		€ 10 miljoen	€ 10 miljoen
	Eigen vermogen NOM		€ 5 miljoen	€ 5 miljoen
	Eigen vermogen Vriendenaandeel		€ 2 miljoen	€ 2 miljoen
	Subsidies RSP +	€ 18 miljoen	€ 18 miljoen	€ 18 miljoen
	Additionele subsidie	€ 43 miljoen	€ 12 miljoen	€ 12 miljoen
	Sponsoring beplanting		€ 5 miljoen	€ 5 miljoen
	Sponsoring overig	€ 2,5 miljoen	€ 2,5 miljoen	€ 2,5 miljoen
	Externe financiering (VV)	€ 44,4 miljoen	€ 25 miljoen	€ 25 miljoen
	WvO en WvT	€ 20 + € 40 miljoen	€ 60 miljoen	€ 60 miljoen
	Totaal financiering	€ 255,8 miljoen	€ 205 miljoen	€ 205 miljoen
E	DPE Next Concept en ontwerp versie 31 augustus 2010		Experience-Zoo	
F	Herinvesteren op basis van afschrijving		Nieuwe verblijfsmogelijkheden bieden omzetkansen	
G	Geen eigen verblijfsaccommodatie		Verblijfstijd bezoekers > 9 uur	
	WvO en WvT niet meegenomen in de ramingen		Visie op het inbedden van WvO en WvT ontbreekt	
H	Samenwerking vastleggen in Bestuurlijke overeenkomsten / contracteringsplan en Fondsenreëlement			
I	Logistieke toets van het ontwerp geeft geen noemenswaardige knelpunten in de looproutes. Varen en Safari wel al onderkend als knelpunt.			
J	Voldoende parkeerfaciliteiten Parkeren Zuid en parkeergarages centrum		Parkeerfaciliteiten en ontsluiting zijn mogelijke knelpunten	
K	Juridische structuur nog niet helder		Scheiding van huidige DPE en DPE Next;	
L	Eigen ontwerp pers bewaken Concept en ontwerpen alles zelf, met uitzondering van pleisterplaatsen (middels een prijsvraag of een architectenselectie)		focus management op het huidige park;	
M	Kwaliteit van de rotsen en waterpartijen optimaal gelijkend de werkelijkheid		Traditionele architectenselectie wordt ontraden	
N	Aantrekkingskracht van concept en ontwerp vertegenwoordigen een constante, voldoende hoge bezoekersstroom tegen het licht van de exploitatie		Prijs van de rotsen en waterpartijen is te hoog; herberekenen	
O	Integraal concept Cultuur en Natuur		Leisure minded exploiteren	
P	Theater en Park worden als verschillende entiteiten neergezet, met ieder een eigen programmering			
Q	Uitgebreid organigram met verschillende afdelingen		Kennis van Leisure is onvoldoende	
R	Kosten Educatie en Cultuur € 2,9 miljoen		vertegenwoordigd in het projectteam	
S	Park gehele jaar geopend voor publiek		Cultuur wordt teveel als een op zichzelf staand fenomeen neergezet	
T	Testbedrijf en proefbedrijf opgenomen als voorbereidings- en exploitatiekosten		Discrepancie tussen Theaterbezoek basisprogrammering en uitstraling WvO / WvT	
U	Ontwikkeling van WvT en WvO vindt plaats onder aansturing van de gemeente en vallen daarom buiten het bedrijfsplan 6.1.		Organisatiestructuur vereenvoudigen; conform de structuur van het huidige park na reorganisatie	
V	Gemiddelde investeringen per m2 is hoger dan andere projecten, vanwege de ambities en kwaliteitseisen ten aanzien van het ontwerp, inrichting, dierenwelzijn, duurzaamheid en verregaande thematisering.		Kosten lijken te hoog; nadere analyse uitvoeren	
W	Bedrijfsplan 6.1. biedt uitgangspunten t.b.v. de realisatie		Kostenbesparing mogelijk door in het laagseizoen niet het gehele park open te stellen voor publiek	
			Kosten voorbereiding en exploitatie lijken te hoog	
			Balans zoeken tussen hogere subsidies en verlaging van investeringen zonder daarbij de attractiewaarde aan te tasten	
			Ontwikkeling van WvT en WvO vindt plaats onder aansturing van de gemeente. De relatieve onafhankelijkheid van dit project is onwenselijk en kan oorzaak worden van onduidelijkheden en problemen.	
			Bovendien zijn afstemming en informatieve uitwisseling tussen gemeente en DPE Next hierover onvoldoende	
			Gemiddelde investering per m2 is in vergelijking met andere projecten hoog; investeringen per onderdeel heroverweegen	
			Plan 6.1 is nog niet smart genoeg als leidraad voor realisatie	

Nr/lett.	Omschrijving eis	DPE Next 6.1	Advies	Randvoorwaarde 7.0
X			Integratie met plannen voor WvO en WvT ontbreekt node	
Y			Het onderhavige ontwerpproces verloopt onbeheerst en is niet geborgd	
Z			Stuurgroep aanstellen met vertegenwoordigers van de stakeholders	
AA			Voorlopig ontwerp nog niet af	
BB	Ambitieniveau conform gemeentelijk besluit 2008		Ambitieniveau te hoog en niet haalbaar; bistellen	
CC	Realisatie scenario's in 2009 door RvC afgewezen; er is maar 1 scenario: realisatie van het hele plan in 1x		Fall back scenario maken; minimale variant uitwerken	
DD	Geen vertraging t.o.v. planning 2008: realisatie gereed in 2015		2015 niet haalbaar, mede door steunaanvraag huidige bedrijf en vertraagd in de planvorming	
EE	Ebitda is redelijk tot goed, met de huidige aannames in opbrengsten en kosten		Twijfels over robuustheid exploitatie: ROI is laag en eigen vermogen verkregen met „gratis kapitaal” of subsidies; Investering in jaar 6 en 8 ipv elk jaar	
FF	Exploitatie ramingen sec op basis van stand alone bedrijf zonder noemenswaardige kredieten		Geen aflossingen meegenomen van leningen DPE steunvraag (€ 22 mio)	
GG	Opdracht aan DPE Next om het bedrijfsplan 6.1 te vervolmaken incl. Theater en de Ontmoeting voor 1 juni 2011, rekening houdende met de adviezen van Uno en de door de gemeente Emmen gestelde voorwaarden, resulterend in de business case versie 7.0			
HH	De overbruggingslening van DPE voor 2011-2015 en bijbehorende rentelasten (3,25%) overnemen in de exploitatieberekeningen van DPE Next.			
II	Gemeentelijke inbreng van € 17 mio (€ 10 mio tbv versterking van eigen vermogen, € 5 mio t.b.v. beplanting via de Emco groep inbesteed, € 2 mio uit SIOF t.b.v. genereren van participatie van derden). Derden zullen ook zekerheden willen, gemeente kan niet in voorkeurspositie komen (zie opmerking WMD).			
JJ	Aan de gemeentelijke medewerking aan de realisatie van DPE Next wordt als voorwaarde verbonden, dat op eerste verzoek van de gemeente Emmen DPE verklaart mee te zullen werken aan het belasten van de activa met zekerheden (positieve verklaring) en geen zekerheden te zullen vestigen op haar activa zonder toestemming van de gemeente Emmen (negatieve verklaring): met name de erfpacht kan niet worden belast ten behoeve van de gemeente. WMD geeft daarvoor geen toestemming.			
KK	Plafond stellen aan de totale omvang van investeringen incl. WvO en WvT ter hoogte van € 205 mio. Dit plafond kan alleen worden verhoogd met aanvullende middelen van derden.			
LL	Overbrugging van het financieringsstekort via € 50 mio Eigen Vermogen verhogen; aanvullende subsidies en sponsoring; aanpassen ontwerp zonder dat dit verlies van de ambities tweemaal brenat			
MM	Boetevrije vervroegde aflossing van de openstaande € 12,5 mio van DPE bij de gemeente per 1-7-2030. Rente en aflossing onderdeel van BC7.0			
NN	22 mio overbruggingsfinanciering meenemen in de BC 7.0 Tegen 3,25% in 40 jaar en daarbij een aflossingsvoorstel			
OO	Voor het eerste half jaar van 2011 wordt € 1.7 mio beschikbaar gesteld door de gemeente aan DPE Next als bevoorschotting uit de verlaatsinsvoeroeding			
PP	BC 7.0 is uiterlijk op 1 juni 2011 gereed en is er aan de genoemde voorwaarden voldaan			
QQ	Er wordt een plafond gesteld aan de totale omvang van de investeringen incl. Theater en de WvO van €205 mio. Dit bedrag kan alleen worden verhoogd door bijdraagen van derden			
RR	Instandhouding van concept en attractiewaarde Theater en Wereld van de Ontmoeting worden integraal onderdeel van het concept			
SS	Volledige opname van exploitatie Theater in de BC, rekening houdend met de hiervoor in de gemeentelijke begroting opgenomen middelen			
TT	Toezegging provincie van extra middelen ter hoogte van € 12 mio			
UU	Toezegging van de NOM om voor minimaal € 5 mio deel te nemen in het vermoeden van DPE Next			
VV	Reëel zicht op het aantrekkelijk vreemd vermogen voor minimaal € 25 miljoen alsmede de voorwaarden waaronder.			
WW	Voldoende verdien capaciteit in DPE Next voor herinvesteringen, vernieuwingsinvesteringen en financieringslasten			
XX	Zekerheid m.b.t. het tijdstip van gereedkoming en openstelling van DPE Next van uiterlijk ultimo 2015			
YY	Vastleggen eigendomssituatie gemeente Emmen in DPE Next m.b.t. de investeringsomvang Theater en WvO			
ZZ	Akkoordverklaring door DPE dat de uitvoerende werkzaamheden inzake beplanting door de EMCO groep worden uitaevoerd			
AAA	Heldere en beheersbare eigendoms- en zeggenschapsstructuur in overeenstemming met de door de gemeente Emmen hieraan gestelde kaders (governance structuur)			
BBB	Harde zekerheid omtrent het aantrekken van vreemd vermogen voor minimaal € 25 mio en de daarbij behorende voorwaarden.			

BIJLAGE 1: Overzicht nummering/belettering Eisen BC 7.0 DPE Next

Nr/lett.	Omschrijving eis
1	De gemeente stelt inhoudelijke eisen aan de uitvoer van het 3e lijns archeologisch onderzoek.
2	De kosten voor de uitvoering 3e lijns archeologisch onderzoek komen voor rekening van DPE.
3	DPE zorgt zelf voor eigen rekening voor aanleg (ondergrondse) infrastructuur binnen de grenzen van het dierenpark
4	De gemeente stelt eisen ten aanzien van de aansluiting van DPE op de gemeentelijke riolering.
5	Plaats aansluiting op (ondergrondse) infra dierenpark, theaterfunctie en WvdO dient in afstemming met de gemeente Emmen plaats te vinden. Hierover dient overeenstemming te zijn.
6	Er dient rekening te worden gehouden met de voorwaarden verbonden aan het grondwaterbeschermingsgebied.
7	Het in procedure zijnde bestemmingsplan Centrum West, inclusief de daaraan ten grondslag liggende MER wordt als kader opgelegd voor de ontwikkeling van DPE Next versie 7.0
8	Bij de ontwikkeling van DPE Next versie 7.0 dient rekening gehouden te worden met de inpassing in het landschap (Rand Dierentuin / Centrum West dd. 15-10-2010), de landschapvisie Centrum West en de omgevingsvisie Hondsrugweg Emmen.
9	De Theaterfunctie / WvdO wordt gesitueerd aan het plein (conform locatie obv BC DPE Next versie 6.1)
10	De ingang van het dierenpark en de theaterfunctie is gesitueerd aan het plein (conform locatie obv BC DPE Next versie 6.1)
11	De theaterfunctie / WvdO is bereikbaar via openbaar toegankelijk gebied.
12	De Wereld van de Ontmoeting vormt de entree van zowel de theaterfunctie als Dierenpark.
13	Het geïntegreerd concept van de theaterfunctie en Dierenpark moet zich duidelijk manifesteren middels de gezamenlijke entree aan het plein. Hierbij dienen beide functionaliteiten duidelijk herkenbaar aanwezig te zijn.
14	De theaterfunctie / Wereld van de Ontmoeting vormt een icoon op het gebied van architectuur en uitstraling.
15	Duurzaamheid en beperking van de exploitatiekosten zijn een zeer belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van de theaterfunctie, Wereld van de Ontmoeting en dierenpark.
16	De invulling van de energievoorziening voor de theaterfunctie, Wereld van de Ontmoeting en Dierenpark dient in overeenstemming met de gemeente plaats te vinden; duurzaamheid en beperking van exploitatiekosten zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.
17	De bovengenoemde aspecten van duurzaamheid en energievoorziening dienen in het bedrijfsplan geconcretiseerd en meetbaar uitgewerkt te worden. Een objectief meetbaar instrument, zoals CO2 footprint berekening en/of de GPR gebouwscore, kan daarbij als referentie dienen.
18	DPE dient in het bedrijfsplan DPE Next versie 7.0 rekening te houden met de wensen/eisen van de gemeente Emmen op basis van de nog op te stellen grondexploitatieovereenkomst en de in dit kader, op basis van de GREX-wet, door de gemeente op DPE te verhalen kosten.
19	Bij de ontwikkeling van DPE Next versie 7.0 dient rekening gehouden te worden met de "Selectieleidraad Architectenselectie Theater / Wereld van de Ontmoeting te Emmen" behorend bij het collegebesluit van 9 november 2010, voor zover niet anders is bepaald in dit overzicht van eisen.
20	De gemeente voert de regie over de architectenselectie
21	Er dient consensus te bestaan tussen DPE en de gemeente Emmen over de keuze voor een architect voor de theaterfunctie en Wereld van de Ontmoeting tussen gemeente en DPE
22	De gemeente voert de regie over het ontwerpproces van de theaterfunctie en de Wereld van de Ontmoeting
23	Oppervlakte van maximaal 17.500 m2 BVO (Theaterfunctie + WvdO)
24	Theaterfunctie en Wereld van de Ontmoeting vormen fysiek 1 geheel
25	Theaterfunctie moet de mogelijkheid bieden voor een grote zaal in een flexibel concept met circa 800 stoelen.
26	Binnen het totale concept van het nieuwe dierenpark wordt de functie van kleine zaal gerealiseerd. In het gebouw, of mogelijk in het dierenpark dient een ruimte te worden gedefinieerd die multifunctioneel kan worden ingezet en die functioneel voldoet aan de eisen die worden gesteld aan een vlakkevloerzaal. Deze multifunctionele ruimte heeft een capaciteit van circa 300 zitplaatsen / 1.000 staanplaatsen.
27	De theaterfunctie mag, naast de grote zaal, verspreid over meerdere plekken in het park gerealiseerd worden.
28	Logistieke stromen van bezoekers dierenpark en Theaterfunctie lopen via de Wereld van Ontmoeting, vanaf het plein, dus bereikbaar via openbaar gebied.
29	Vanuit de gemeentelijke parkeergarage Willinkplein is de theaterfunctie / WvdO op een uitnodigende en comfortabele manier te bereiken
30	Bevoorrading theaterfunctie (m.b.t. theaterproducties) vindt niet plaats over het plein
31	Logistieke stromen van toelevering / bevoorrading Wereld van de Ontmoeting en Dierenpark lopen niet over het plein; bij voorkeur vindt dit plaats via de Zuidkant, vanaf de Ermerweg.
32	In het bedrijfsplan DPE Next versie 7.0 dient rekening te worden gehouden met eisen/wensen van de gemeente Emmen ten aanzien van parkeren, parkeerbeleid en parkeervoorzieningen. Hierin moet ook de situatie van P-Zuid worden meegenomen.
33	Het is DPE niet toegestaan zelfstandig parkeervoorzieningen te realiseren.
34	De gemeente ontwikkelt en bouwt de Theaterfunctie en de Wereld van de Ontmoeting en wordt eigenaar hiervan. Het zal helder en duidelijk moeten zijn welke investeringen in het kader van de Theaterfunctie en de Wereld van de Ontmoeting precies door de gemeente Emmen gedaan zullen worden.
35	De gemeente verkrijgt het eigendom van het vastgoed met een theaterfunctie en Wereld van de Ontmoeting. Eigendommen / opstallen worden gebouwd op grond van WMD. Het zal helder en duidelijk moeten zijn welk eigendom de gemeente Emmen precies verkrijgt in het kader van haar investeringen in Theaterfunctie en Wereld van de Ontmoeting. Voorwaarde is verder dat de grond voor de bouw van de theaterfunctie en de WvdO door de gemeente Emmen van de WMD in erfpacht wordt verkregen. In dit kader dient vóór 1 juni 2011 overeenstemming met de WMD te bestaan over het in erfpacht verkrijgen van de benodigde gronden, het verkrijgen van opstalrecht hierop en de voorwaarden waaronder dit zal plaatsvinden.
36	De gemeentelijke onderdelen (Theaterfunctie en WvdO) worden door de gemeente verplicht Europees aanbesteed.
37	Geldstromen investeringen in de theaterfunctie verlopen volledig via de gemeente.
38	DPE exploiteert (voor eigen rekening en risico) de theaterfunctie en de Wereld van de Ontmoeting
39	In de investeringsramingen voor theaterfunctie en WvdO wordt rekening gehouden met 15% onvoorzien.
40	In de investeringsramingen voor theaterfunctie en WvdO wordt rekening gehouden met het toe te rekenen deel van de algemene proces- en voorbereidingskosten Atalanta door de gemeente. Voor de theaterfunctie betreft dit € 2,192 miljoen en voor de Wereld van de Ontmoeting € 1,096 miljoen. In de totale investeringsomvang dient naast de specifieke kosten van voorbereiding en toezicht voor de theaterfunctie en de Wereld van de Ontmoeting rekening gehouden te worden met deze uit het totale investeringsomvang te dekken algemene proces- en voorbereidingskosten.
41	De financieringskosten tot het moment van ingebruikname, betreffende de rentekosten tijdens de bouw, worden verantwoord in de gemeentelijke exploitatie en gedekt uit de binnen de gemeentelijke exploitatie geraamde budgetten in relatie tot Atalanta. Deze rentelasten tijdens de bouw worden derhalve niet bijgeschreven op de investering.
42	Voor de bepaling van de kosten van rente en afschrijving en de dekking van deze kosten voor wat betreft de theaterfunctie en Wereld van de Ontmoeting wordt uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 40 jaar. Voor de Wereld van de Ontmoeting en de theaterfunctie is uitgegaan van annuïtaire afschrijving. Voor de bepaling van de rentekosten is gerekend met een rentepercentage van 4,5%.
43	Met betrekking tot de Wereld van de Ontmoeting wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de kosten van rente en afschrijving, die voortvloeien uit de stichtingskosten van het niet openbaar toegankelijk deel van de Wereld van de Ontmoeting – voorlopig globaal geraamd op € 18,05 miljoen - (investering door gemeente), volledig worden gedekt uit de huuropbrengst die DPE betaalt aan de gemeente voor de huur van het niet openbaar toegankelijk deel de Wereld van de Ontmoeting (WvdO).

Nr/lett.	Omschrijving eis
44	Er wordt van uit gegaan dat van de investeringen in de Wereld van de Ontmoeting € 1,95 miljoen betrekking zal hebben op openbaar gebied binnen de Wereld van de Ontmoeting. Dit deel van de investeringen zal gedekt worden uit EFRO-subsidie, cofinanciering EFRO door provincie uit RSP+-middelen en cofinanciering EFRO door gemeente Emmen te dekken uit kapitaalslasten.
45	Alle eigenaarslasten (groot onderhoud, belastingen, etc.) van het niet openbaar toegankelijk deel van de Wereld van de Ontmoeting komen voor rekeningen van DPE; deze eigenaarslasten die aan de gemeente in rekening worden gebracht, zullen via doorberekening in de huur voor rekening van DPE komen.
46	Alle gebruikerslasten (exploitatiekosten, onderhoudskosten, etc.) van het niet openbaar toegankelijk deel de Wereld van de Ontmoeting worden rechtstreeks aedraen door DPE.
47	Voor de stichtingskosten van de theaterfunctie is maximaal € 40 miljoen beschikbaar. De stichtingskosten van de theaterfunctie worden in principe gedekt door de gemeente Emmen. De kosten van rente en afschrijving van de theaterfunctie zullen volledig gedekt worden uit de opbrengst verhuur van de theaterfunctie aan DPE; de ontvangen huuropbrengst van DPE voor de theaterfunctie zal de gemeente weer ter beschikking stellen van DPE, onder nog overeen te komen voorwaarden. Dus per saldo kosten komen de kosten van rente en afschrijving van de theaterfunctie voor rekening van de Gemeente. De kosten van rente en afschrijving Theaterfunctie bedragen (op basis van een annuïteit op basis van afschrijving in 40 jaar en 4,5% rente) jaarlijks circa € 2.065 miljoen (n.h.v. investering minus externe investeringsschuldraen).
48	Alle eigenaarslasten van de theaterfunctie, met uitzondering van de kosten van groot onderhoud van de theaterfunctie die voor rekening van de gemeente Emmen zullen komen, komen voor rekening van DPE; deze eigenaarslasten die aan de gemeente in rekening worden aebrecht, zullen via doorberekening in de huur voor rekening van DPE komen.
49	Alle gebruikerslasten (exploitatiekosten, onderhoudskosten, etc.) van de theaterfunctie worden rechtstreeks gedragen door DPE.
50	De gemeente zal subsidiëren in het culturele programma van de theaterfunctie in relatie tot de vereisten vanuit de gemeente in dit kader (PvE culturele programmering). De gemeente heeft maximaal € 500.000 per jaar beschikbaar voor subsidiëring van de culturele programmering van de theaterfunctie. (daarnaast heeft de gemeente de middelen voor rente en afschrijving van de theaterfunctie beschikbaar, die volledig middels de huur aan DPE in rekening worden gebracht; deze middelen zal de gemeente vervolgens weer ter beschikking stellen van DPE, onder nog overeen te komen voorwaarden).
51	Labeling subsidiabele kosten investeringen in het kader van € 18 miljoen RSP+ subsidie dient in het bedrijfsplan DPE Next versie 7.0 uitgewerkt te worden, e.e.a. in overeenstemming met doelen en voorwaarden van de Provincie t.a.v. deze bijdragen.
52	Labeling subsidiabele kosten investeringen theaterfunctie in het kader van € 2 miljoen RSP+ subsidie dient in het bedrijfsplan DPE Next versie 7.0 uitgewerkt te worden, e.e.a. in overeenstemming met doelen en voorwaarden van de Provincie t.a.v. deze bijdragen.
53	DPE zorgt voor de inzet van deskundig personeel met betrekking tot de theaterfunctie.
54	In bedrijfsplan DPE Next versie 7.0 wordt geregeld hoe omgegaan wordt met de overgang van personeel van de Muzeval naar DPE voor de exploitatie van de theaterfunctie en wat daarvan de consequenties zijn.
55	Daar waar nodig / voorgeschreven zal DPE rekening houden met eisen / voorwaarden ten aanzien van Europese aanbesteding van (delen van) het nieuwe dierenpark in verband met bijvoorbeeld subsidievoorschriften in het kader van overheidssubsidies.
56	DPE dient bij het aanbesteden van werken het belang van de regionale werkgelegenheid voorop te stellen en daar expliciet rekening mee te houden.
57	Verrekenbaarheid van BTW op bouwkosten theaterfunctie / Wereld van de Ontmoeting. Uitgangspunt is dat de BTW op investeringen en theaterfunctie volledig verrekend kunnen worden. Dit betekent dat de theaterfunctie en de Wereld van de Ontmoeting belast verhuurd zal moeten aan DPE. Dit kan alleen als DPE de theaterfunctie en de Wereld van de Ontmoeting voor minimaal 90% gebruikt voor met btw belaste activiteiten. Mocht dit niet het geval zijn dan ontstaat er een problematiek met betrekking tot de verrekenbaarheid van de BTW, die ook doorwerkt naar de verrekenbaarheid van de BTW op de stichtingskosten. Aan DPE wordt in dit kader de eis gesteld dat zij de theaterfunctie en de Wereld van de Ontmoeting blijvend voor minimaal 90% gebruiken voor btw belaste activiteiten.
58	Er dient door DPE nadrukkelijk rekening gehouden te worden met het voorkomen van risico's in relatie tot ongeoorloofde staatssteun.
59	De gemeente komt periodiek een culturele uitvoeringsovereenkomst overeen met DPE omtrent programmering, toegangsprijzen en subsidie voor wat betreft de openbare culturele basisprogrammering.
60	Brede openbare programmering van circa 140 voorstellingen per jaar.
61	Middels de theaterfunctie dient ruimte geboden te worden voor een educatief programma.
62	In het bedrijfsplan DPE Next versie 7.0 dient nadrukkelijk rekening gehouden te worden met de gevolgen van het oude dierenpark, die van invloed zijn op de startsituatie voor het nieuwe dierenpark (verliezen oude park t/m 2015, afboeking boekwaarden oude dierenpark en eventueel afboeking buiten gebruik gestelde investeringen huidige locatie Es, verplaatsingsvergoeding en daaruit resterend eigen vermogen bij overgang naar het nieuwe dierenpark, fiscale consequenties, schuldbekentenissen, leningen, etc.).
63	In verband met de benodigde duidelijkheid voor alle betrokken partijen en in het kader van de onderbouwing van de haalbaarheid van het bedrijfsplan DPE Next versie 7.0, dient vóór 1 juni 2011 overeenstemming met de WMD te bestaan over het in erfpacht verkrijgen van alle benodigde gronden Centrum West en de voorwaarden waaronder dit zal plaatsvinden.
64	Met de erfpachtsom voor de Traverse hoeft in het bedrijfsplan DPE Next versie 7.0 geen rekening gehouden te worden. Wel zal rekening aehouden moeten worden met een erfpachtsom /huur voor parkeerterrein P-Zuid.
65	Ten behoeve van de gemeente Emmen moet de theaterfunctie 3 dagen per jaar, tegen directe kosten (niet zijnde kosten gebouw), beschikbaar worden gesteld.
66	De gemeente Emmen is te allen tijde bevoegd om aanvullingen, danwel wijzigingen in de door haar opgelegde eisen aan te brengen, na voorafgaande afstemming met DPE. Eveneens is dit mogelijk op basis van een verzoek hiertoe van DPE.
67	Mutatie op door gemeente opgelegde eisen is alleen mogelijk op basis van collegebesluit, danwel indien noodzakelijk raadsbesluit.
68	Wijzigingen van eisen dienen geautoriseerd te worden door de direct betrokken partijen.
69	Voor 1 juni 2011 dient niet alleen reëel zicht te bestaan op het aantrekken van vreemd vermogen voor minimaal € 25 miljoen, maar ook op de voorwaarden waaronder dit kan plaatsvinden.
70	In bedrijfsplan DPE Next versie 7.0 dient rekening gehouden te worden met de overbruggingsfinanciering en de financieringskosten van de achtergestelde geldlening van maximaal € 22 miljoen die de gemeente in het kader van de overbrugging 2010-2015 verstrekt aan DPE.
71	Bij het bedrijfsplan DPE Next versie 7.0 dient een aflossingsschema voor de achtergestelde geldlening van maximaal € 22 miljoen die de gemeente in het kader van de overbrugging 2010-2015 verstrekt aan DPE te worden overeengekomen op voorstel van DPE rekening houdende met de liquiditeit en verdien capaciteit van DPE Next.
72	In bedrijfsplan DPE Next versie 7.0 dient rekening gehouden te worden met de geldlening van € 12,5 miljoen van de gemeente aan DPE en de financieringskosten van deze (met inaan van 1 juli 2015) achtergestelde geldlening.
73	Bij het bedrijfsplan DPE Next versie 7.0 dient aangegeven te worden op welke wijze invulling is gegeven aan het realiseren van sponsoring en wat de stand van zaken is ten aanzien van het realiseren van sponsorbijdragen.
74	Bij het bedrijfsplan DPE Next versie 7.0 dient aangegeven te worden op welke wijze invulling is gegeven aan het "vriendenaandeel" (met verdubbelsystematiek) en wat de stand van zaken is ten aanzien van het realiseren van het inzetten van het "vriendenaandeel" DPE Next.
75	Aan de gemeentelijke medewerking aan de realisatie van DPE Next als voorwaarde te verbinden dat op eerste verzoek van de gemeente Emmen DPE verklaart mee te zullen werken aan het belasten van de activa met zekerheden(positieve verklaring) en geen zekerheden te zullen vestigen op haar activa zonder toestemming van de gemeente Emmen(negatieve verklaring).
76	Per 1 oktober 2011 dient een heldere en beheersbare eigendoms- en zeggenschapsstructuur in overeenstemming met de door de gemeente Emmen hieeraan te stellen kaders (governance structuur) beschikbaar te zijn. In het bedrijfsplan DPE Next versie 7.0 van 1 juni 2011 dient een voorstel tot uitwerking van de governance structuur opgenomen te zijn.

BIJLAGE 1: Overzicht nummering/belettering Eisen BC 7.0 DPE Next

Nr/lett.	Omschrijving eis
CCC	Op 17 mei 2011 heeft het college van B&W een besluit genomen. Deze standpunten hebben met name betrekking op de juridische structuur en op het eigendom, de financiering, de aanbesteding en realisatie, etc. van Theater en Wereld van de Ontmoeting.
DDD	Huurcondities Theater en Wereld van de Ontmoeting
EEE	Voorwaarden en condities m.b.t. vergoeding € 5 miljoen voor beplanting, te realiseren middels inzet van de ENCO-groep
FFF	Voorwaarden en condities inbreng gemeente Emmen van € 10 miljoen ter versterking van het Eigen Vermogen van DPE
GGG	Voorwaarden en condities inbreng gemeente Emmen in het kader van € 2 miljoen "Vriendenaandeel"
HHH	Voorwaarden en condities m.b.t. exploitatieovereenkomst Theater
III	Voorwaarden en condities m.b.t. culturele uitvoeringsovereenkomst Theater (cultureel aanbod en subsidie)
JJJ	Voorwaarden m.b.t. verplaatsing DPE (concept verplaatsingsovereenkomst)

