



## Memo

Aan : IPM-team Parklaan  
 Van : Mark van der Mee  
 Datum : 02-11-2023  
 Onderwerp : Theehuis Hoekelum - verkoop en inrichtingsplan  
 Bijlagen : -

### Aanleiding

Na de aankoop en verplaatsing van het Theehuis aan Edeseweg 157 in 2021-2022, is het pand in september 2023 conform collegevoorstel te koop aangeboden. Inmiddels is de biedingsperiode gesloten en worden de geboden bedragen en plannen met het Theehuis in overweging genomen. Daarnaast is er vanuit de monumentale erfgoed-vergunning om het Theehuis te mogen verplaatsen de verplichting om ook de buitenruimte opnieuw in te richten. Middels deze memo wordt het IPM-team Parklaan over de status van beide onderwerpen geïnformeerd.

### Verkoop Theehuis

In totaal zijn door 7 bidders plannen inclusief een aankoopbedrag ingediend bij makelaar Ditters. De geboden bedrag variëren van €300.000 tot €525.000. Ook de voorwaarden daarbij variëren. Zo zijn er 2 bidders die €500.000 zonder voorbehoud van financiering hebben geboden, terwijl het hoogste bod dat wel heeft.

Bod	Plannen	Voorwaarden
€ 440.000	2.57 aanbestedingswet	Onder voorbehoud financiering € 2.57 aanbestedingswet
€ 500.000		N.v.t.
€ 375.000		Onder voorbehoud financiering € 2.57 aanbestedingswet
€ 300.000		N.v.t.
€ 500.000		Voorbehoud verkrijgen goedkeuring 2.57 aanbestedingswet
€ 525.000		Onder voorbehoud financiering € 2.57 aanbestedingswet
€ 500.157		Onder voorbehoud financiering € 2.57 aanbestedingswet

De score op de plannen wordt vanmiddag (hoofdzakelijk) gemaakt door de adviseur cultuurhistorie. Samen zal dat een totaalweging, en daarmee beoogde gunning opleveren. De verwachting is dat dit het bod van € 2.57 aanbestedingswet zal worden, deze heeft vooralsnog de hoogste score en lijkt ook planmatig het sterkst.

### Inrichten buitenruimte

Het inrichten van de buitenruimte is verplicht vanuit de verleende vergunning door de CRK, waar het inrichtingsplan dat de betrokken landschapsarchitect van de gemeente Ede heeft uitgewerkt is gevoegd. Het omvat o.a. een aantal bomen, kenmerkende hekwerk aan de voorzijde en afscherming van de rest van het perceel met een hoger hekwerk. Dit werk moet aanbesteed worden. De kosten voor het inrichten van de



buitenruimte waren vooraf begroot op €50.000. De later gemaakte SSK-raming door het IB kwam uit op een kostenpost van €155.000 (inclusief risicoreserveringen).

Er lijken in die raming een aantal zaken nog niet helemaal goed te staan i.r.t. het te verkopen perceel. Alleen de werkzaamheden op het perceel dat verkocht wordt is onderdeel van deze aanbesteding. Zo moet er volgens de raming 1.394m<sup>3</sup> teelaarde worden aangebracht (30cm diep) a €48.790, terwijl het te verkopen perceel 1.497m<sup>2</sup> groot is. Dan zou hoogstens 1/3 van dit bedrag in de raming opgenomen hoeven worden, waarbij de verharding hier nog van afgetrokken moet worden. Maandag 6 november staat een gesprek met het Ingenieursbureau gepland om hier nog eens kritisch naar te kijken. De verwachting is dat de beoogde kosten voor het inrichten van de buitenruimte daardoor substantieel afnemen.

### **Vraag aan het IPM-team**

Voor de verkoop van het Theehuis kan eind deze week gegund worden. De eerste vraag aan het IPM-team is of zij op voorhand akkoord is met gunning op basis van de door Grondzaken/Vastgoed, adviseur Cultuurhistorie en Omgevingsmanager Parklaan gegeven score? Die zal vermoedelijk leiden tot gunning aan de bieder van 2.57 aanbestedingswet Dat is een bedrag dat 2.57 aanbestedingswet onder het gewenste verkoopbedrag in de business case ligt.