

DOSSIERGEGEVENS

Verkoop boerderij met grond, gelegen te Damme, Vivensteenweg 9.

- Totale oppervlakte boerderij : 14ha 53a 28ca
- Totale oppervlakte in de verkoop begrepen : 11ha 72a 18ca
(de 2ha 81a 10ca gelegen achter de huizen Kerkstraat 67-69-71-73-75 worden NIET meeverkocht)
- Betrokken kadastrale percelen (sectie C) :

518f	30a 82ca
531b	71a 64ca
530a	1ha 98a 45 ca
521a	72a 80ca
521b	12a 00ca
522a	35a 20ca
475	35a 40ca
528	39a 80ca
527	14a 90ca
526	14a 70ca
529	79a 40ca
525	56a 10ca
524	50a 00ca
523	51a 60ca
517e	26a 82ca
516c	46a 63ca
514c	56a 26ca
513b	74a 22ca
512	50a 80ca
511	57a 00ca
510c	9a 54ca
510a	12a 00ca
509	38a 70ca
515a	34a 70ca
514b	2a 70ca
- Pachttoestand :
 - verpacht aan *Marie-Ann MARTENS* (°1958), gedomicilieerd en wonende te 9980 St.-Laureins, Dorpsstraat 80
 - pachter ingevolge bevoorrechte pachtoverdracht, die met ingang van 1.10.1990 in haar voordeel werd gedaan door haar ouders *MARTENS Raymond* (°1923) - *DEFREYNE Maria* (°1927)
 - de boerderijgebouwen worden niet door de pachter zélf bewoond, haar ouders zijn na hun pensionering ter plaatse blijven wonen
 - historiek aangerekende (wettelijke) pachtprijs (boerderijgebouwen + woning + 11ha 72a pachtgrond)

vanaf 1.10.2002:	€ 4.620,55 per jaar	(= € 385 per maand)
vanaf 1.10.2005:	€ 4.946,05 per jaar	(= € 412 per maand)
vanaf 1.10.2008:	€ 5.844,64 per jaar	(= € 487 per maand)

- Toelichtende achtergrondinformatie :

Het OCMW heeft de plicht om de goederen van de gemeenschap op een fatsoenlijke en verantwoorde manier te beheren.

Naar aanleiding van een vraag, gesteld door *Marie-Ann MARTENS* aan het OCMW, om werken uit te voeren aan de boerderijgebouwen, werd in het Vast Bureau van 24.2.2010 beslist om de *familie MARTENS* uit te nodigen naar de vergadering van het Vast Bureau van 25.3.2010 voor een bespreking omtrent de verdere bedoelingen.

Op vraag van de pachter werd de bijeenkomst verdaagd naar het Vast Bureau van 21.4.2010.

Daar deed het OCMW aan de pachter het volgende voorstel:

- 1. Een levenslang ongestoord bewoningsrecht voor de bejaarde ouders.**
- 2. Een ongestoord gebruiksrecht op de 11ha 72a grond voor *Marie-Ann MARTENS* zelf (de grond zou niet worden verkocht).**
- 3. Als tegenprestatie vroeg het OCMW dat de woning en boerderijgebouwen bij het overlijden van de ouders zouden worden vrijgegeven, zodat het OCMW deze gebouwen op dat moment dan zou kunnen verkopen in *vrije toestand*.**

Echtgenoot *Steven RAMMELAERE* verwierp telefonisch dit voorstel. Voor verdere communicatie verwees hij het OCMW naar zijn advocaat en zijn notaris, met de commentaar dat '*het OCMW toch nooit zou kunnen verkopen aangezien het goed niet vrij is*'.

Het OCMW-bestuur wilde de zaak evenwel persoonlijk uitgeklaard zien en nodigde de familie *MARTENS* uit naar het Vast Bureau voor een nieuw gesprek. Aangezien op 23.6.2010 niemand kwam opdagen, gingen de leden naar de boerderij zelf, waar men evenwel niet welkom bleek te zijn en op aangeven van de pachter zelfs werd weggestuurd.

Daarop stuurde pachter *MARTENS* een brief waarin zij aangaf tegen 15.8.2010 een schriftelijk bod te zullen uitbrengen op de boerderij. De OCMW-Raad zag dit evenwel als een nieuw manoeuvre om de zaak op de lange baan te schuiven en nam, in zitting van 14.7.2010, de beslissing om tot openbare verkoop over te gaan.

In het Vast Bureau van 18.8.2010 formuleerden de echtgenoten *RAMMELAERE-MARTENS* uiteindelijk een mondeling bod van € 400.000 voor woning + boerderijgebouwen en € 13.500 per hectare voor de grond ('te nemen of te laten'). Dit was volgens het Vast Bureau een absoluut ondermaats bod. De openbare verkoopprocedure werd dan ook verdergezet met notaris *BOSSUYT* als aangestelde notaris.

Op 6.9.2010 bracht de pachter een nieuw en definitief bod uit, ditmaal van **€ 650.000 voor de boerderij in haar totaliteit**. Aangezien ook de achtergronden in de Kerkstraat hier deel van uitmaken en deze een verkoopwaarde vertegenwoordigen van geschat € 150.000, kwam dit neer op een **netto-bod van ongeveer € 500.000**. Het OCMW besliste om de openbare

verkoopprocedure gewoon verder te zetten. In de tussentijd hadden zich ook al diverse andere geïnteresseerde partijen gemeld.

- Schatting :

Het OCMW is een openbaar bestuur. Vooraleer men tot verkoop van een onroerend goed kan overgaan, moet de minimale waarde ervan worden vastgesteld door een daartoe gemachtigde instantie.

In het schattingsverslag van 30.6.2011 werd de 'normale verkoopwaarde' van de te verkopen eigendom door de beëdigde expert officieel geschat als volgt:

- € 925.000 in de huidige verpachte toestand
- € 1.000.000 indien het goed vrij zou zijn van pacht

- Verdere procedure :

De openbare verkoop gaat door op vrijdag 30.9.2011 om 16u30 in taverne 'De Groene Wandeling', Koolkerkesteenweg 52 te OOSTKERKE'.