

'N ONTLEDING VAN ENKELE FINANSIËLE ASPEKTE IN VERBAND
MET DIE ONTWIKKELING VAN WOONSTELGEBOUE VIR AFSONDERLIKE
EIENDOMSREG IN DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA.

deur

J.C. VENTER, B.COMM., H.B.A.

SKRIPSIE AANGEBIED TER GEDEELTELIKE VOLDOENING AAN DIE
VEREISTES VIR DIE GRAAD

MAGISTER BEDRYFSADMINISTRASIE

in die

FAKULTEIT EKONOMIESE WETENSKAPPE

aan die

POTCHEFSTROOMSE UNIVERSITEIT VIR CHRISTELIKE HOËR ONDERWYS.

LEIER: Prof. D.J. Viljoen.

Januarie 1975.

<u>HOOFSTUK 4:-</u>	ONTLEDING VAN SOMMIGE ONDERLIGGENDE	
	BEGRIFFE IN DIE WET OP DEELTITELS, 1971.	25
4.1	Inleiding.	25
4.2	Deelplan.	26
4.3	Gemeenskaplike eiendom.	27
4.4	Deelnemingskwota.	28
4.5	Eenheid.	32
4.6	Reëls.	33
4.7	Opsomming.	34
<u>HOOFSTUK 5:-</u>	DIE DEELTITELIENAAR.	35
5.1	Inleiding.	35
5.2	Definisie.	35
5.3	Die verkryging van eiendomsreg.	36
5.4	Regte van die deeltiteleienaar.	37
5.5	Pligte en verantwoordelikhede van die deeltiteleienaar.	40
5.6	Faktore wat deur 'n voornemende koper in ag geneem moet word by die aankoop van 'n eenheid.	42
5.7	Opsomming.	
<u>HOOFSTUK 6:-</u>	DIE ONTWIKKELAAR.	44
6.1	Inleiding.	44
6.2	Definisie.	44
6.3	Vereistes waaraan die grond moet voldoen waarop 'n deeltitelgebou opgerig gaan word.	45
6.4	Vereistes waaraan 'n gebou moet voldoen.	46

HOOFSTUK 6:- vervolg

6.5	Stappe geneem te word deur 'n ontwikkelaar vir die goedkeuring van 'n skema deur die plaaslike bestuur.	47
6.6	Opening van 'n deeltitelregister.	48
6.7	Oordrag van eiendomsreg deur die ontwikkelaar.	50
6.8	Voordele van 'n deeltitel-skema vir 'n ontwikkelaar.	52
6.9	Opstel van reëls waaronder die grond en gebou of geboue bestuur en beheer sal word.	53
6.10	Bemaking van eenhede.	55
6.11	Opsomming.	56

<u>HOOFSTUK 7:-</u>	INVESTERING IN DIE ONTWIKKELING VAN 'N GEBOU OF GEBOU VIR VERKOOP ONDER DIE WET OP DEELTITELS, 1971.	58
7.1	Inleiding.	58
7.2	Algemene faktore wat oorweeg moet word in verband met die investering in vaste eiendom.	58
7.3	Aankoop van grond.	61
7.4	Koste van grond.	65
7.5	Oprigtingskoste.	66
7.6	Verkoopspryse van woonsteleenhede.	68
7.7	Opbrengs op investering.	69
7.8	Slotgedagte.	71

<u>HOOFSTUK 8:-</u> FINANSIERING.	73
8.1 Inleiding.	73
8.2 Finansiering vir die ontwikkelaar.	73
8.3 Finansiering vir die koper.	76
8.4 Opsomming.	78
<u>HOOFSTUK 9:-</u> WAARDASIE VAN VASTE EIENDOM.	80
9.1 Inleiding.	80
9.2 Wat bepaal die waarde van vaste eiendom?	80
9.3 Definisies.	82
9.4 Doel met 'n waardasie.	83
9.5 Waardasiemetodes.	84
9.6 Finale stap in die waardasieproses.	94
9.7 Samevatting.	94
<u>HOOFSTUK 10:-</u> ENKELE INKOMSTEBELASTING- EN VERSEKERINGSASPEKTE.	95
10.1 Inleiding.	95
10.2 Inkomstebelastingaspekte.	95
10.3 Versekeringsaspekte.	98
<u>HOOFSTUK 11:-</u> SAMEVATTING EN GEVOLGTREKKINGS.	99
<u>LITERATUURLYS.</u>	103

HOOFSTUK 1

ALGEMENE INLEIDING

1.1 DOEL VAN DIE STUDIE

Die Wet op Deeltitels, 1971, (Wet Nr 66 van 1971) is op 30 Junie gepubliseer en het op 30 Maart 1973 in werking getree kragtens 'n proklamasie deur die Staatspresident wat op 2 Februarie 1973 gepubliseer is. Voor en nadat die Wet op Deeltitels op die Wetboek geplaas is, is baie geskryf, kommentaar gelewer en besprekings gevoer by seminare, konferensies en vergaderings gereël deur belanghebbendes soos argitekte, landmeters, transportbesorgers, ontwikkelaars en andere oor probleme met betrekking tot die praktiese implementering van die Wet.

In die lig van bogenoemde is dit dan die doel van hierdie studie om 'n ontleding te doen van enkele finansiële aspekte in verband met die ontwikkeling van woonstelgeboue vir afsonderlike eiendomsreg. Dit dien egter hier gemeld te word dat die Wet op Deeltitels ook voorsiening maak vir afsonderlike eiendomsreg in winkel- en kantoorgeboue. Besigheids- en professionele mense kan dus ook, soos 'n woonsteleienaar hulle eie winkels en kantore in gesamentlike geboue besit.

1.2 TERREINAFBAKENING

Ten einde 'n begrip te vorm van afsonderlike eiendomsreg

in dele van geboue is dit nodig om eers enkele begrippe in die Wet op Deeltitels te bespreek en word die eerste paar hoofstukke daaraan gewy asook 'n hoofstuk aan die verkryging van okkupasieregte in dele van geboue deur middel van die aandeelblokskema.

'n Hoofstuk elk word gewy aan die deeltiteleienaar, die ontwikkelaar, investering in die ontwikkeling van 'n gebou of geboue vir verkoop onder die Wet op Deeltitels, die finansieringsaspek, die waardering van eiendomme en enkele inkomstebelasting- en versekeringsaspekte.

1.3 METODE VAN STUDIE

Die inligting in hierdie skripsie is hoofsaaklik uit die Wet op Deeltitels en bestaande literatuur verkry. Min skrywers het hulle tot dusver op hierdie gebied gewaag hoewel skrywer twee boeke bekom het (verwys literatuurlys) waarin beide skrywers die Wet op Deeltitels omvattend bespreek en kommentaar daarop lewer. Beide publikasies het verskyn voordat die Wet in werking getree het.

Die Vereniging van Eiendomseienaars in Suid-Afrika (VEESA) het 'n samevatting gepubliseer van al die referate wat gelewer is tydens vier seminare wat gedurende 1973 deur hulle gereël is. Verder het hulle 'n stel reëls gepubliseer wat van toepassing is op deeltitelskemas om die reëls soos in die bylaes van die Wet op Deeltitels vervat, aan te vul en wat

as 'n handleiding deur ontwikkelaars gebruik kan word. Inligting in verband met investering in en waardasie van vaste eiendom is uit bestaande literatuur verkry. Heelwat inligting en gedagtes gebruik in hierdie studie is geput uit skrywer se ervaring in hierdie tipe sake.

Met die versameling van gegewens vir die skripsie is gevind dat geen of weinig statistieke beskikbaar is met betrekking tot behuising en eiendomstransaksies in Suid-Afrika. Volgens mnr. Don Kennedy, uitvoerende direkteur van VEESA, gaan VEESA 'n poging aanwend om statistieke in hierdie verband te versamel en te publiseer. 'n Omsendbrief is reeds aan al sy lede uitgestuur waarin navraag gedoen word oor die tipe statistieke waarin al sy lede sal belangstel en of die nodige inligting verstrek sal kan word. Daar word vertrou dat hierdie poging met sukses beloon sal word om sodoende 'n groot leemte in ons land te vul.

1.4 SLOTGEDAGTE

Hierdie skripsie is bedoel as 'n prikkel tot groter belangstelling in een van die belangrikste huidige ontwikkelings in behuising in Suid-Afrika.

HOOFSTUK 2

AFSONDERLIKE EIENDOMSREG IN DELE VAN GEBOUE

2.1 INLEIDING

Afsonderlike eiendomsreg in dele van geboue is nie iets nuuts nie en word reeds baie jare in die buiteland toegepas. Die Wet op Deeltitels, 1971, is hoofsaaklik gebaseer op die "Conveyancing (Strata Title) Act, 1961 (Act No 17 of 1961)" van Nieu-Suid Wallis in Australië¹⁾.

Die Wet op Deeltitels het 'n nuwe fase in eiendomsreg in vaste eiendom in Suid-Afrika ingelei. Dit is dus nodig om eerstens kortliks aan te dui wat hierdie nuwe fase behels en impliseer, asook om redes aan te toon vir die ontstaan van die vraag na afsonderlike eiendomsreg in dele van geboue.

2.2 DIE BEGRIP: AFSONDERLIKE EIENDOMSREG IN DELE VAN GEBOUE

In die titel van die Wet word die doel daarvan soos volg uiteengesit:-

"Om voorsiening te maak vir die verdeling van geboue in dele en gemeenskaplike eiendom en vir die verkryging van afsonderlike eiendomsreg in sodanige dele gekoppel met gesamentlike

1) Rorke, R.F., - A commentary on The Sectional Titles Act 1971, Butterworth & Co., Durban, 1972. p.5.

eiendomsreg in sodanige gesamentlike eiendom; om voorsiening te maak vir die beheer oor sekere regte verbonde aan afsonderlike eiendomsreg in sodanige dele en gesamentlike eiendomsreg in sodanige gesamentlike eiendom; om voorsiening te maak vir die registrasie van huurkontrakte en ander saaklike regte ten opsigte van gedeeltes van geboue; om hierdie Wet op die gebied Suidwes-Afrika toe te pas; en om voorsiening te maak vir bykomstige aangeleenthede."

Sedert die inwerkingtrede van die Wet is dit vir 'n koper moontlik om eiendomsreg in 'n afsonderlike woonsteleenheid te verkry. 'n Koper wat aldus eiendomsreg verkry het, is die alleeneienaar van die betrokke woonsteleenheid en saam met al die ander woonsteleienaars die gesamentlike eienaar, volgens 'n voorgeskrewe formule, van die grond waarop die gebou staan en van die gemeenskaplike areas in die gebou wat nie deel vorm van die woonsteleenheid nie soos die ingangsportaal, gange, ens.

As bewys van sy eiendomsreg ontvang 'n koper van 'n woonsteleenheid 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel opgestel deur 'n Aktevervaardiger en uitgereik deur die Registrateur van Aktes. Hierdie deeltitel is die koper van die woonsteleenheid se bewys van eiendomsreg en hy kan daarteen 'n verband of 'n notariële huurkontrak laat registreer. Hy kan die woonsteleenheid verkoop of in sy testament aan enigiemand maak.

Eiendomsreg in 'n woonsteleenheid kan ook deur twee of meer persone gesamentlik besit word.

Die verskillende eienaars van afsonderlike woonsteleenhede in 'n gebou wat ingevolge die Wet geregistreer is, vorm saam 'n regs persoon en hierdie regs persoon word bestuur deur minstens drie en hoogstens sewe trustees wat eienaars of benoemdes van eienaars moet wees. Die trustees word jaarliks deur die eienaars verkies en is verantwoordelik vir die beheer en instandhouding van die gebou en is geregtig om sodanige bydraes van die eienaars te vorder as wat nodig mag wees vir die instandhouding van die gebou.

2.3 REDES VIR DIE ONTSTAAN VAN DIE VRAAG NA AFSONDERLIKE EIENDOMSREG IN DELE VAN GEBOU

Daar is verskeie redes vir die ontstaan van die vraag na afsonderlike eiendomsreg in dele van geboue waarvan die volgende bespreek word:-

2.3.1 Die vraag na afsonderlike eiendomsreg in dele van geboue kom veral voor in bevolkingsdigte gebiede. In hierdie gebiede is dit die moderne neiging om geboue weens die tekort aan beskikbare grond liever vertikaal as horisontaal te ontwikkel om sodoende aan die vraag na behuising te voldoen²⁾.

2) Rorke, R.F., op. cit., p.2.

2.3.2 Soos die bevolking in bevolkingsdigte gebiede groei so vermeerder die vraag na behuising en residensiële grond. Nuwe dorpsgebiedontwikkelings geskied al hoe verder weg van werksplekke, skole en besighede met gevolglik hoër vervoerkoste. Dienste in nuwe dorpsgebiede soos water, elektrisiteit en riolering word deur die plaaslike owerhede verskaf en hoe verder hierdie dienste weg is van die distribusiepunte hoe duurder word dit.

2.3.3 Die huidige tendens om residensiële erwe in al hoe kleiner eenhede te verdeel, bring mee dat die woonhuis-eienaar met 'n klein tuintjie tevrede moet wees en ook 'n groot mate van privaatheid moet inboet. Dit is nou vir hom moontlik om 'n woonsteleenheid te koop wat oor sy eie tuin, hoewel waarskynlik klein, beskik en ook 'n mate van privaatheid bied.

2.3.4 'n Huurder van 'n woonsteleenheid, veral in woonstelgeboue wat nie onder huurbeheer is nie, het met die probleem te kampe dat die huurtariewe buitensporig verhoog kan word; die gevaar bestaan ook dat hy versoek kan word om die woonstel om die een of ander rede te ontruim. Deur sy eie woonsteleenheid te koop, word hierdie probleme uitgeskakel.

2.3.5 Dit verskaf aan die eienaar 'n dekking teen inflasie gebaseer op die beginsel dat vaste eiendom 'n konvensionele dekking gee teen inflasie of die devaluasie van die geldeenheid³⁾.

3) Shrand, D., Shrand on The Sectional Titles Act.
Legal & Financial Publishing Co., Kaapstad, 1972. p.4.

2.3.6 Deur die verkryging van 'n deeltitel vir 'n woonsteleenheid is dit nou vir die eienaar moontlik om 'n verband te verkry om die koop van die woonsteleenheid te finansier.

2.3.7 Vir 'n ontwikkelaar is daar die likwiditeitsaspek. Deur die verkoop van individuele woonsteleenhede kan hy sy ontwikkelingskapitaal vinniger omsit en in 'n verdere projek belê.

2.4 ONTWIKKELINGS IN DIE BUITELAND

Soos reeds genoem is afsonderlike eiendomsreg in dele van geboue nie iets nuuts nie en word dit reeds baie jare toegepas in lande soos Australië, België, Spanje, Italië, Brittanje, Duitsland, Frankryk en die Verenigde State van Amerika⁴⁾.

In Australië is die Torrens-stelsel van registrasie van grond reeds meer as 'n eeu lank in werking. Dit is vernoem na Sir Robert Richard Torrens wat in 1857 sy bekende "Real Property Act" ingedien het waarvolgens oordrag geskied deur middel van die registrasie en uitreiking van 'n sertifikaat van titel in plaas van 'n transportakte. As 'n verdere ontwikkeling van hierdie stelsel en weens die vinnige groei van stedelike gebiede in Australië, veral Sydney, is die "The Conveyancing (Strata Titles) Act. No 17 of 1961" gepasseer waarop die Wet

4) Shrand, D., op.cit., p.187.

op Deeltitels, 1971, hoofsaaklik gebaseer is⁵⁾.

Brittanje se deeltitelstelsel is weer gebaseer op langtermynhuurkontrakte waardeur eiendomsreg verkry kan word, gewoonlik vir 99 jaar "... hedged around with carefully prepared covenants and a network of reciprocal easements (servitudes). Furthermore, there is not the same degree of sophistication in so far as deeds registry procedure is concerned as is embodied in the Sectional Titles Act, 1971"⁶⁾. Die gemeenskaplike eiendom word deur die ontwikkelaar in stand gehou waarvoor die huurders 'n addisionele diensfooï betaal. Die huurders kan 'n alternatiewe metode volg deur 'n onderlinge ooreenkoms op te stel in terme waarvan elke huurder tot 'n fonds bydra vir die onderhoud en instandhouding van die gemeenskaplike eiendom.

'n Ander metode is om 'n aparte diensmaatskappy te stig, gewoonlik deur 'n agent geadministreer, wat verantwoordelik is vir die onderhoud en instandhouding van die gebou. Finansiering word verkry deur bydraes wat deur die huurders volgens 'n voorgeskrewe formule gemaak word.

Die bogenoemde twee metodes is die basis waarop die meeste lande afsonderlike eiendomsreg in dele van geboue toepas en daar word met die enkele opmerkings hierbo volstaan.

5) Rorke, R.F. op.cit., p.5.

6) Shrand, D., op. cit., p.v.

2.5 ONTWIKKELING IN SUID-AFRIKA⁷⁾.

Reeds gedurende 1956 is 'n wetsontwerp by die parlement ingedien om voorsiening te maak vir die registrasie van deeltitels op dele van geboue. In 1957 is die wetsontwerp na 'n gekose komitee verwys wat in sy verslag genoem het dat die metodes wat met die wetsontwerp beoog word, revolusionêre prosedures in ons stelsel van registrasie van grond sou meebring. Aangesien dit verreikende gevolge vir hierdie stelsel sou hê, is besluit dat daar nie op daardie stadium met die beplande wetgewing voortgegaan sou word nie.

Die wetsontwerp is sedertdien weer na gekose komitees vir verdere ondersoek verwys wat in 1970 tot die aanstelling van 'n Kommissie van Onderzoek na die Wet op registrasie van deeltitels gelei het. Die kommissie se verslag is in Januarie 1971 aan die Staatspresident voorgelê wat gelei het tot die Wet op Deeltitels, (Wet nr.66 van 1971) soos gepubliseer op 30 Junie 1971.

Hoewel die Wet op 30 Junie 1971 gepubliseer is, het dit eers op 30 Maart 1973 in werking getree kragtens 'n proklamasie deur die Staatspresident wat op 2 Februarie 1973 gepubliseer is. Op 30 Maart 1973 is regulasies kragtens artikel 40 van die Wet gepubliseer met betrekking tot die vorm van deeltitelregisters wat deur 'n registrateur geopen en gehou moet word; die vorm van 'n akte, verband, sertifikaat of toestemming wat

7) Shrand, D., op.cit., pp. 183-192.

in 'n registrasiekantoor geregistreer of geliasseer moet word; die gelde van transportbesorgers en notaris in verband met die opstel, passeer en registrasie van aktes; die deelplanne wat vereis word, die grootte daarvan, die skaal waarvolgens en die wyse waarop sodanige deelplanne opgestel moet word; ens.

Die eerste deelplan in Suid-Afrika is op 22 Oktober 1973 geregistreer, te wete Fairhaven, 'n woonstelgebou geleë te Jacob Marestraat, Pretoria⁸⁾. Die eerste verbandlening oor 'n eiendom, wat aan al die vereistes van die Wet voldoen, is gedurende Maart 1974 deur Saambou-Nasionale Bouvereniging by die Akteskantoor te Pretoria geregistreer. Die eiendom is 'n woonstelgebou in Sunnyside, Pretoria.

Die ontwikkeling in Suid-Afrika is nog in die beginstadium en daar kan verwag word dat praktiese probleme ondervind sal word met die implementering van die Wet. Ons is egter van mening dat, met die nodige wysigings en aanpassings, die stelsel van afsonderlike eiendomsreg in dele van geboue met sukses toegepas sal kan word.

8) Inligting verstrek deur die Akteskantoor, Pretoria.

HOOFSTUK 3

OKKUPASIEREG IN DELE VAN GEBOUE DEUR MIDDEL VAN DIE AANDEELBLOKSKEMA

3.1 INLEIDING

Reeds voordat die eerste wetsontwerp by die parlement ingedien is vir die verkryging van afsonderlike eiendomsreg op dele van geboue, het ontwikkelaars reeds in sekere stedelike gebiede in Suid-Afrika veral in Durban, 'n ander metode gevolg om "kopers" van woonsteleenhede 'n mate van aanspraak te gee op die woonsteleenheid wat hulle "koop". Dit is gedoen deur middel van die aankoop van aandele in 'n maatskappy wat 'n eiendom of eiendomme besit. Die aankoop van hierdie aandele word gekoppel aan 'n okkupasiereg van 'n sekere gedefinieerde deel van 'n gebou, gewoonlik 'n woonsteleenheid.

Daar is ongelukkig geen statistieke beskikbaar oor die omvang van hierdie skema nie. Die Registrateur van Maatskappye het egter aangedui dat hy onwillig is om hierdie tipe skemas verder te aanvaar en het sekere vereistes voorgeskryf waaraan voldoen moet word voordat so 'n skema in die toekoms geïmplementeer mag word. Dit sluit in die verandering van 'n privaatskappy na 'n publieke maatskappy, die toekenning van aandele in terme van artikel 146 van die Maatskappywet en die registrasie van 'n prospektus wat besonderhede moet bevat

van alle ooreenkomste en ander inligting sodat potensiele kopers ten volle ingelig sal wees van die finansiële en ander aspekte van die maatskappy¹⁾.

3.2 DIE DOEL MET 'N AANDEELBLOKSKEMA

Die doel met 'n aandeelblokskema is om 'n kapitaalstruktuur vir 'n eiendomsmaatskappy daar te stel deur die verkoop van aandele van die maatskappy in verhouding tot die waarde van die woonsteleenhede. Die aandeelhouers wat dan 'n okkupasiereg verkry, aanvaar 'n verpligting óf deur middel van onopbetaalde aandelekapitaal óf deur middel van leningsgemaak of gemaak te word aan die maatskappy tot bedrae gelykstaande aan die verpligtings van die maatskappy. Die verpligtings van die maatskappy sluit die wins van die ontwikkelaar in²⁾.

3.3. WERKING VAN DIE AANDEELBLOKSKEMA

Hierdie metode werk basies soos volg:-

3.3.1 Die eiendom (grond en die gebou of geboue daarop opgerig) word in die naam van 'n maatskappy geregistreer.

3.3.2 Die verskillende "kopers" van woonsteleenhede kry elkeen een of meer aandele in die maatskappy en hierdie aandele maak die houers daarvan geregtig op okkupasie van die betrokke woonsteleenheid.

1) Shrand, D., op.cit., p.63.

2) Rorke, R.F., op. cit., p.104.

Die prosedures wat met die aankoop van aandele in 'n eiendomsmaatskappy gevolg word, kan hoewel daar variasies is, in twee kategorieë verdeel word³⁾.

3.3.2.1 Die gewone aandele in die eiendomsmaatskappy word deur die ontwikkelaar gehou. Hierdie aandele word in spesiale aandele omskep wat volgens die waarde van elke woonsteleenheid aan die woonsteleenhede toegedeel word en aan die koper daarvan okupasieregte gee. Wanneer al die aandele verkoop is, sal al die gewone aandele wat deur die ontwikkelaar gehou is, omskep en oorgedra wees. Die ontwikkelaar sal dan geen belange meer in die maatskappy hê nie.

Totdat al die gewone aandele omskep en oorgedra is, sal die maatskappy bydraes van die aandeelhouders wat woonsteleenhede onder die okupasieskema verkry het, ontvang. Hierdie bydraes word in verhouding tot die waarde van die woonsteleenhede of die aandele (sal dieselfde waarde hê) aan die maatskappy gemaak vir die onderhoud en instandhouding van die gebou en gemeenskaplike eiendom. Die ontwikkelaar sal die ander woonsteleenhede verhuur en hierdie inkomste sal hom toekom uit hoofde van sy gewone aandeelhouding in die maatskappy. Vir hierdie woonstelle sal hy ook soos die houders van okupasieregte, bydraes aan die maatskappy moet maak.

3.3.2.2 Spesiale aandele word aan die ontwikkelaar toegeken

3) Shrand, D., op.cit., p.63.

wat aan hom okkupasieregte van al die woonsteleenhede gee met die verpligting om heffings aan die maatskappy te betaal en fondse deur middel van lenings aan die maatskappy voor te skiet. Aangesien die ontwikkelaar okkupasieregte verkry het, kan hy die woonstelle verhuur en hierdie inkomste kom hom en nie die maatskappy nie, toe. Wanneer 'n woonsteleenheid "verkoop" word, dra die ontwikkelaar die betrokke aandele aan die koper oor met 'n sessie van die okkupasieregte en verpligtings om heffings aan die maatskappy te betaal asook ander verpligtings wat aan die aandele gekoppel is.

3.3.3 Die eienaars van okkupasieregte kan die woonstelle verhuur indien hulle dit nie self bewoon nie. Net soos die geval met die ontwikkelaar, kom hierdie inkomste die okkupasiehouer toe. Dit sal veral voorkom wanneer die woonstelle by die see is en die woonstelle "aangekoop" is vir vakansiedoeleindes. Die okkupasiehouer sal dan die woonstelle nie verhuur vir die tydperk wat hy dit self sal benut nie. Aangesien hy die "eienaar" van die woonstel is, sal geen huur deur hom betaal word nie. Die huurinkomste hierbo verkry, kan deur hom aangewend word om die heffings en ander verpligtinge aan die maatskappy te betaal. Die ontwikkelaar bied normaalweg die dienste, om die woonstelle namens die okkupasiehouers te verhuur, teen 'n vergoeding aan.

3.3.4 Die maatskappy word bestuur deur direkteure wat deur die aandeelhouers verkies word.

3.4 VOORDELE

Die aandeelblokskema het die volgende voordele vir die kopers van aandele:-

3.4.1 Dokumentasie vir die registrasie en oordrag van aandele met okkupasieregte kan vinnig in werking gestel word en is nie onderhewig aan die ingewikkelde formaliteite soos voorgeskryf in die Wet op Deeltitels, 1971, nie.

3.4.2 Die aandeelhouding is direk in verhouding tot die waarde van die woonsteleenheid en nie volgens die vloeroppervlakte soos voorgeskryf in die Wet op Deeltitels, 1971, nie. 'n Woonsteleenheid met 'n hoër waarde as gevolg van 'n beter uitsig, sal meebring dat die "koper" daarvan meer daarvoor sal moet betaal en dan ook meer aandele sal besit met meer stemkrag, 'n groter aandeel in die gemeenskaplike eiendom en 'n hoër verpligting ten opsigte van heffings wat betaalbaar is.

3.4.3 Die oordrag van aandele is gewoonlik deurgaans onderworpe aan die goedkeuring deur die direkteure van die maatskappy wat aan die bestaande eienaars 'n mate van beskerming gee dat aandele nie oorgedra word aan 'n koper wat moontlik nie vir hulle aanvaarbaar is nie.

3.4.4 Dit is goedkoper om oordrag van okkupasieregte te verkry aangesien die oordrag van aandele baie goedkoper

is as die oordrag van vaste eiendom.

3.5 NADELE

Daar is heelwat nadele verbonde aan die aandeelblokskema soos byvoorbeeld die volgende:-

3.5.1 Die okkupasiehouer van 'n woonsteleenheid het geen eiendomsreg van die woonsteleenheid nie. Hy het bloot 'n persoonlike reg om die eiendom te okkupeer. Hierdie persoonlike reg kan hy nie met 'n verband beswaar nie.

3.5.2 Die aandeelhouer of okkupasiehouers is nie beskerm teen die skuldeisers van die maatskappy nie. Enige skuld-eiser van die maatskappy kan eksekusie hef op die eiendom van die maatskappy en dus ook op die grond en geboue.

3.5.3 Die Wet op Deeltitels, 1971, skep nuwe masjinerie waardeur 'n woonstelgebou beheer kan word. Hierdie masjinerie is nie beskikbaar vir persone wat woonstelle, bloot kragtens hulle eiendomsreg van 'n aandeel in die maatskappy wat die woonstelgebou besit, okkupeer nie. Omvangryke kontrakte moet aangegaan word ten einde die bestuur van 'n woonstelblok onder die aandeelblokbasis te reël en die nodige finansiële bydraes van die aandeelhouers te verseker. Afdwinging van die kontrakvoorwaardes kan in die praktyk heelwat probleme oplewer.

3.5.4 Die okkupasiehouers wat die aandeelhouers van die

eiendomsmaatskappy is, sal, indien die maatskappy om die een of ander rede onder likwidasië gaan, slegs 'n konkur-rente eis teen die maatskappy hê vir lenings aan die maatskappy gemaak en vir die aandele heel laaste aan die beurt kom aangesien die eiendom aan die maatskappy en nie aan die okkupasiehouers individueel behoort nie.

3.6 OMSKEPPING VAN SEKERE OKKUPASIEREGTE TOT EIENDOMSREG

Artikel 23 van die Wet op Deeltitels, 1971, maak voorsiening dat, indien die reg om 'n gedeelte van 'n gebou te okkupeer in 'n persoon gevestig is uit hoofde van die feit dat hy 'n aandeel of aandele in 'n maatskappy besit, kan hy aansoek doen vir die omskepping van die betrokke gebou en die grond waarop die gebou geleë is, na 'n deeltitelgebou waarop die bepalinge van die Wet van toepassing sal wees. Die betrokke maatskappy of, indien die maatskappy nie die eienaar van die gebou is nie, die eienaar van die gebou is kragtens hierdie artikel verplig om die nodige stappe te doen om eiendomsregte opsigte van die betrokke woonsteleenheid ingevolge die Wet aan daardie persoon oor te dra.

Dit is vir 'n persoon wat aandele met okkupasieregte hou, moontlik om nie 'n aandeelhouer te wees van die maatskappy wat die gebou besit nie. Die eienaar van die gebou (wat 'n natuurlike persoon kan wees) kan die gebou op 'n langtermynbasis aan 'n maatskappy verhuur het terwyl die aandeelhouers dan van hierdie maatskappy okkupasieregte verkry het.

In hierdie geval sal nie net die maatskappy (huurder) nie, maar ook die eienaar van die gebou die nodige stappe moet doen⁴⁾.

Die uitwerking van hierdie artikel is dat selfs al sou 'n ontwikkelaar besluit om liever die okkupasiereg van voornemende kopers van woonsteleenhede by wyse van die uitreiking van aandele in die maatskappy wat die woonstelgebou besit, te vestig, sodanige koper of kopers die ontwikkelaar in elk geval kan dwing om stappe in werking te stel ten einde eiendomsreg van die woonsteleenhede ingevolge die Wet aan die okkupasiehouers oor te dra.

Die koste wat deur die maatskappy of eienaar aangegaan word om hom in staat te stel om aan die bepalings van hierdie artikel te voldoen, word deur die maatskappy of eienaar gedra terwyl die persoon wat aansoek doen om die omskepping van sy okkupasiereg tot eiendomsreg, 'n gedeelte van hierdie koste moet vergoed op 'n pro rata basis in verhouding tot die kwota van sy aandeel.

Artikel 23(1)(iv) bepaal dat die koopprys wat die aandeelhouer wat aansoek doen om die omskepping van sy okkupasiereg tot eiendomsreg, vir die woonsteleenhede en 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom betaal, nie die bedrag te bowe mag gaan wat ten opsigte van sodanige oordrag betaalbaar sou gewees het toe die betrokke aandeel of aandele

4) Rorke, R.F., op. cit., p.105.

aan daardie persoon uitgereik of oorgedra is nie en dat dit nie van so 'n aandeelhouer vereis mag word om meer te betaal as die balans van die koopprys wat verskuldig mag wees ten tye van die registrasie van die betrokke deeltitel nie.

By die registrasie van eiendomsreg in 'n deel ten gunste van 'n aandeelhouer ooreenkomstig artikel 23, verval alle regte van die maatskappy om hierdie deel ingevolge 'n huurkontrak of andersins te okkupeer. Verder verval alle regte van okkupasie wat aan bedoelde aandeel of aandele gekoppel is en wat met eiendomsreg van 'n deel onbestaanbaar is. Die aandeelhouer mag ook nie met sy aandeel of aandele handel dryf of dit vervreem indien dit nie kragtens artikel 83 van die Maatskappywet, 1973 (Wet Nr 61 van 1973) gekanselleer word nie.

Die betrokke aandeelhouer kon ook 'n lening aan die maatskappy gemaak het. Hierdie lening sal dan van die koopprys van die woonsteleenheid afgetrek word en die aandeelhouer moet dan die verskil aan die maatskappy betaal. As 'n aandeelhouer dus 'n woonstel onder die Wet vir byvoorbeeld R30 000 koop en hy het 'n lening van R20 000 aan die maatskappy gemaak, sal hy die verskil van R10 000 aan die maatskappy moet betaal. Die maatskappy sal weer die waarde van sy vaste eiendom met R30 000 moet verminder en die lening van die aandeelhouer kanselleer wat die balans in kontant van R10 000 sal laat wat verder aangepas sal word met die

terugbetaling van die aandelekapitaal aan die betrokke aandeelhouer⁵⁾.

Met die verkoop van 'n woonstel ingevolge artikel 23 sal die balansstaat van die eiendomsmaatskappy soos volg verander:-⁶⁾

XYZ (EDMS) BPK

<u>AANDELEKAPITAAL</u>	R20 000	<u>VASTE EIENDOM</u>	R60 000
<u>AANDEELHOUERSLENINGS</u>	R40 000	Woonstel 1	R30 000
A R20 000		Woonstel 2	<u>R30 000</u>
B <u>R20 000</u>			
	<u>R60 000</u>		<u>R60 000</u>

As woonstel 1 vir R30 000 aan A verkoop word, sal die balansstaat soos volg verander:-

XYZ (EDMS) BPK

<u>AANDELEKAPITAAL</u>	R20 000	<u>VASTE EIENDOM</u>	
		Woonstel 2	R30 000
<u>AANDEELHOUERSLENINGS</u>			
B	<u>R20 000</u>	<u>KONTANT</u>	<u>R10 000</u>
	<u>R40 000</u>		<u>R40 000</u>

5) Shrand, D., op.cit., p.61.

6) Shrand, D., op.cit., pp. 61-62.

Indien A aansoek doen vir die terugbetaling van sy aandelekapitaal, sal daar in 'n hof aansoek gedoen moet word vir die vermindering van die aandelekapitaal en sal hy vyftig persent belang daarin hê. Die balansstaat sal dan soos volg daar uitsien:-

XYZ (EDMS) BPK

<u>AANDELEKAPITAAL</u>	R10 000	<u>VASTE EIENDOM</u>	R30 000
		Woonstel 2	
<u>AANDEELHOUERSLENINGS</u>			
B	R20 000		
	R30 000		R30 000

Sodra die eerste woonsteleenheid ooreenkomstig die Wet oorgedra is, word 'n regspersoon ooreenkomstig die bepalings van die Wet gevorm wat die bestuur, beheer en administrasie van die grond en geboue oorneem. Die maatskappy wat die eiendom besit, word dan 'n lid van die regspersoon.

Die aandeelhouders van die maatskappy sal dan nog die vereiste bydraes aan die maatskappy betaal wat dit dan weer aan die regspersoon sal oorbetaal.

Hoewel die waarde van die stemme van die eienaars van die onderskeie dele bepaal word ooreenkomstig die bestaande regte in die onderskeie gedeeltes uit hoofde van aandelebesit (artikel 23(1)(ii)), word die bydraes wat ten opsigte

van die onderhoudskostes van die gemeenskaplike eiendom gemaak moet word, bereken ooreenkomstig die deelnemingskwota⁷⁾ wat op sy beurt volgens die vloeroppervlakte bepaal word.

Die artikel maak verder voorsiening dat die ander aandeelhouders beswaar kan maak teen so 'n aansoek om die gebou in 'n deeltitelgebou te omskep. Die plaaslike bestuur wat die aansoek vir omskepping moet oorweeg, moet dan 'n arbiter of arbitersaanstel om die geskilpunte te besleg; die beslissing sal finaal en afdoende wees. Die aandeelhouders wat nie oordrag van eiendomsreg onder die Wet verlang nie, kan nie daartoe gedwing word nie maar kan met die bestaande stelsel voortgaan. Vir die bestaande maatskappy is dit dus moontlik om as eienaar van die woonsteleenhede wat nie oorgedra is nie, voort te gaan. Dit sal neerkom op 'n mengsel van twee tipes van eiendomsreg, maar wat seker verkiesliker as 'n afgedwonge oordrag van eiendomsreg is.

Heelwat kritiek is teen hierdie artikel geopper, veral aangesien 'n enkele aandeelhouer teen heelwat koste vir die maatskappy of eienaar van die gebou, masjinerie aan die gang kan sit om die gebou in 'n deeltitelgebou te omskep. Kritici is verder van mening dat die Wet slegs op nuwe geboue wat opgerig word, van toepassing moet wees.

7) Sien par. 4.4. p.28.

Argumente wat deur die kritici gebruik word, is onder andere dat bestaande goedgekeurde planne van geboue nie aan die vereistes van die deelplan vir 'n deeltitelskema sal voldoen nie. Nuwe planne sal, met die gepaardgaande koste, opgestel moet word. Probleme kan ondervind word om 'n verband wat op die gebou geregistreer is, stuksgewys af te los en die eenhede van die verband te onthef. Wat moet gemaak en aan wie kom reserwes toe wat onder 'n aandeelblokbasis opgebou is vir byvoorbeeld die skoonmaak van die gebou?

Skrywer is van mening dat met verloop van tyd en na die nodige ondervinding opgedoen is, die probleme wat moontlik ondervind kan word met die omskepping van 'n aandeelblokskema na 'n deeltitelskema en die omskepping van 'n bestaande gebou na 'n deeltitelskema, tot 'n groot mate opgelos sal word en dat aandeelhouders in 'n aandeelblokskema en ontwikkelaars tot 'n groot mate van hierdie voorsienings in die Wet op Deeltitels, 1971, gebruik sal maak.

HOOFSTUK 4

ONTLEDING VAN SOMMIGE ONDERLIGGENDE BEGRIPPE IN DIE WET OP DEELTITELS, 1971

4.1 INLEIDING

In die voorafgaande hoofstuk is die aandeelblokskema bespreek wat deur ontwikkelaars aangebied word om 'n okkupasierereg in 'n woonstel aan die koper van aandele in die eiendomsmaatskappy te gee. Die Wet op Deeltitels, 1971, maak dit nou vir 'n koper van 'n woonstel moontlik om eiendomsreg daarvan te verkry. In hierdie hoofstuk word sommige van die onderliggende begrippe in die Wet behandel, asook die reëls soos vervat in Bylaes 1 en 2 van die Wet met die doel om 'n duideliker beeld van die begrip van afsonderlike eiendomsreg in dele van geboue te kry. In die volgende twee hoofstukke word die deeltiteleienaar en die ontwikkelaar behandel.

Die begrippe wat behandel word, is die deelplan wat die gebou of geboue wat die skema behels, moet aantoon; die gemeenskaplike eiendom; die deelnemingskwota wat die waarde van die stem van die eienaar van 'n woonstel bepaal asook sy onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom en die verhouding waarin die eienaar bydraes aan die regspersoon moet maak; en die eenheid. Laastens word die reëls van die skema bespreek.

4.2 DEELPLAN

Wanneer 'n ontwikkelaar die woonstelle in 'n woonstelblok onder die Wet op Deeltitels, 1971, wil verkoop, moet hy eers by die plaaslike bestuur aansoek doen vir die goedkeuring van die skema. Een van die dokumente wat die aansoek moet vergesel, is die deelplan.

Artikel 1(v) van die Wet bepaal dat die deelplan die grond en geboue wat deur die skema behels word, moet aantoon as in twee of meer dele en gemeenskaplike eiendom verdeel.

Artikel 6 omskryf die wyse waarop 'n deelplan opgestel moet word, en dit behels basies die volgende:-

- i) 'n Volledige beskrywing van die grond tesame met 'n skets waarop die buitenste oppervlaktegrense van die grond aangedui word, asook die ligging van die gebou of geboue.
- ii) 'n Tekening volgens skaal waarop elke deel duidelik onderskei kan word met betrekking tot die vloere, mure en plafonne met inbegrip van 'n stoep, portaal of balkon.
- iii) Die aantoon van die oppervlakte tot die middellyn van die buitenste mure van elke deel en die totale oppervlakte van al die dele korrek tot die naaste vierkante meter.
- iv) Die insluiting van 'n skedule waarop die deelnemingskwota van elke deel en die totaal van die kwotas

van al die dele aangetoon word.

Wanneer 'n addisionele gebou opgerig of 'n uitbreiding van 'n gebou op die grond aangebring of 'n deel onderverdeel of heronderverdeel word, moet 'n plan van hierdie veranderinge aan 'n reeds geregistreeerde deelplan eers aan die plaaslike bestuur vir goedkeuring voorgelê word.

Die goedkeuring van die deelplan deur die plaaslike bestuur is nie dieselfde en vervang nie die nodige goedkeuring van die bouplanne nie. Die ontwikkelaar moet apart aansoek doen vir die goedkeuring van die bouplanne wat aan die vereistes van die plaaslike bestuur moet voldoen¹⁾.

4.3 GEMEENSKAPLIKE EIENDOM

Die gemeenskaplike eiendom word in artikel 1(xii), met betrekking tot 'n gebou of geboue wat deur 'n skema behels word, omskryf as:-

- "a) die grond waarop die bedoelde gebou of geboue geleë is; en
- b) die gedeeltes van bedoelde gebou of geboue wat nie by 'n deel ingesluit is nie."

Volgens hierdie omskrywing vorm die hele stuk grond, selfs dié waarop die gebou of geboue opgerig is, deel van die gemeenskaplike eiendom. Wanneer die gebou of geboue om die een of ander rede gesloop word, sal die eienaars van eenhede

1) Rorke, R.F., op. cit., p.42.

elkeen 'n onverdeelde aandeel in die grond hê²⁾,

Verder kry ons in 'n woonstelgebou gedeeltes wat nie deel vorm van 'n woonsteleenheid of 'n deel nie sops byvoorbeeld die ingangsportaal, gemeenskaplike motorhuise, hysbakke, gange, die dak, ens. Hierdie gedeeltes vorm ook deel van die gemeenskaplike eiendom.

Uit die bogenoemde is dit duidelik dat die gedeeltes van die eiendom wat nie deel vorm van al die woonsteleenhede nie, gemeenskaplike eiendom is. Die vraag ontstaan nou wat die posisie met die eksterne mure van die gebou of geboue is? Artikel 6(3) omskryf die gemeenskaplike grens tussen twee woonsteleenhede of tussen 'n woonsteleenheid en die gemeenskaplike eiendom as die middellyn van die skeidingsmuur, -vloer of plafon, na gelang van die geval. Die eksterne mure of plafonne vorm dus deel van die gemeenskaplike eiendom soos ook die grond wat gedek word deur die vloere van die woonstelle en ander geboue op die grond.

4.4 DEELNEMINGSKWOTA

Artikel 24(1) definieer die deelnemingskwota soos volg:-

"Die deelnemingskwota van 'n deel of van die eienaar van 'n deel is 'n desimale breuk, korrek tot drie plekke, verkry deur die vloeroppervlakte, korrek

2) Sien par.4.4. Deelnemingskwota.

tot die naaste vierkante meter, van die deel te verdeel deur die vloeroppervlakte, korrek tot die naaste vierkante meter, van al die dele in die gebou of geboue wat deur die skema behels word."

Die deelnemingskwota so bereken, bepaal

- i) die waarde van die stem van die eienaar van 'n deel;
- ii) sy onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom;
- iii) die verhouding waarin die eienaar van 'n deel bydraes moet maak tot uitgawes vir die herstel, instandhouding, beheer, bestuur en administrasie van die gemeenskaplike eiendom en die verhouding waarin die eienaars gesamentlik verantwoordelik gehou kan word vir die betaling van 'n vonnis-skuld van die regspersoon van wie hy lid is. (Let wel: gesamentlik en nie gesamentlik en afsonderlik nie).

Hierdie metode van berekening van die deelnemingskwota, naamlik volgens die oppervlakte en nie die waarde van 'n deel nie, het baie kritiek uitgelok aangesien twee dele in dieselfde gebou dieselfde vloeroppervlakte kan hê maar in waarde kan verskil as gevolg van 'n beter uitsig, byvoorbeeld 'n uitsig oor die see teenoor 'n uitsig oor die agterplaas van 'n ander gebou, geen of min geraas, ens.

Die koper van 'n dakeenheid sal byvoorbeeld as gevolg van bogenoemde redes bereid wees om meer vir sy deel te betaal maar sal dieselfde deelnemingskwota hê as die eienaars van ander dele met dieselfde vloeroppervlakte maar 'n laer waarde.

Volgens hierdie kritici behoort die deelnemingskwota volgens die waarde van 'n deel en nie volgens sy grootte bepaal te word nie. 'n Teenargument wat moontlik deur die wetgewer in ag geneem is met die opstel van hierdie artikel, kan weer geopper word, naamlik dat A byvoorbeeld 'n deel aankoop vir R20 000 en dit later aan B vir R25 000 verkoop. Waarde is 'n fluktuerende faktor wat sal afhang van die markwaarde wat weer onderworpe is aan verskillende invloede soos devaluasie, inflasie, ens. Dit kan lei tot gedurige wysigings van die deelnemingskwotas wat oneindig baie administrasie en selfs kostes sal meebring terwyl die grootte van 'n deel 'n konstante faktor is. Die grootte van 'n deel het egter weer die nadele soos hierbo vermeld³⁾.

Indien ons veronderstel dat die eienaar van 'n dakeenheid 'n deelnemingskwota van 0,142 kry, sal hy 'n 142/1000ste onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom hê. Hy sal verantwoordelik wees om 'n 14.2% bydrae te maak ten opsigte van

- die koste vir die herstel, instandhouding, beheer en bestuur van die gemeenskaplike eiendom;

3) Shrand, D., op. cit., p.65.

- tariewe, belastings en ander heffings deur die plaaslike owerheid op die grond en geboue gehef;
- die verskaffing van elektriese krag, gas, water en sanitêre en ander dienste aan die grond en geboue. (In die meeste gevalle sal elektriese krag en moontlik water, direk teen die deeltitel-eienaar gedebiteer word),
- die vonnisskuld wat kan voorkom as gevolg van wanbestuur deur die trustees.

Sou die gebou om die een of ander rede gesloop word, sal hierdie eienaar die geregistreerde eienaar van 'n 14,2% onverdeelde aandeel in die grond wees. Alhoewel hy dus oorspronklik meer vir sy deel betaal het, sal hy dieselfde onverdeelde aandeel as die eienaars van die ander dele met dieselfde vloeroppervlakte in die grond hê. Dit is veral om hierdie rede dat die kritici voel dat die deelnemingskwota volgens die waarde en nie volgens die oppervlakte van 'n deel nie, bereken moet word⁴⁾.

Die sukses van 'n deeltitelgebou mag in 'n groot mate afhang van 'n aanvaarbare formule vir die eienaars om die deelnemingskwota te bereken. Artikel 27 van die Wet bepaal dat die gebou en die grond waarop dit geleë is, vanaf die datum van die instelling van die regspersoon deur middel van reëls beheer en bestuur moet word. Hierdie reëls word vervat in

4) Rorke, R.F., op.cit., p.34-35.

Bylaes 1 en 2 van die Wet⁵⁾. Artikel 27 bepaal verder dat die lede van die regs persoon by eenparige besluit reëls kan uitvaardig waarby 'n ander waarde geheg word aan die stem van die eienaar van 'n deel of die verantwoordelikheid van die eienaar om bydraes te maak vir die administratiewe uitgawes en die betaling van moontlike vonnisskuld. Die deelnemingskwota ten opsigte van die onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom kan egter nie gewysig word nie.

Dit kan egter aanvaar word dat as daar 'n groot aantal eienaars van dele in 'n gebou is, 'n eenparige besluit om so 'n wysiging aan te bring, moeilik verkry sal kan word. Daar is egter wel metodes wat deur die ontwikkelaar gebruik kan word om hierdie probleem tot 'n groot mate op te los⁶⁾.

4.5 EENHEID

'n Eenheid word in artikel 1(viii) omskryf en behels die deel wat die woonsteleenheid is, tesame met die onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom wat ooreenkomstig die kwota van die deel aan die deel toegedeel is.

Die eenheid kan verder ook bestaan uit nie-aangrensende gedeeltes van 'n gebou of geboue wat deur 'n skema behels word (Artikel 6(4)). 'n Eenheid kan dus behalwe die woonsteleenheid ook 'n motorhuis, bediendekamers, pakkamers, ens.insluit.

5) Sien par.4.6 p.33.

6) Sien par.6.9 p.53.

Dit kan 'n belangrike faktor wees vir kopers van eenhede wat dit vir permanente behuising aankoop.

4.6 REËLS

Die geboue en die grond word ooreenkomstig artikel 27(1) vanaf die datum van die instelling van die regspersoon, met ander woorde vanaf die datum dat die eerste eenheid verkoop en oorgedra is, deur middel van reëls beheer en bestuur. Die reëls moet vir die beheer, bestuur, administrasie, gebruik en genot van dele en die gemeenskaplike eiendom voorsiening maak en moet die reëls insluit soos in Bylaes 1 en 2 van die Wet op Deeltitels, 1971, vervat.

Die reëls in Bylae 1 kan slegs deur eenparige besluit van die regspersoon en dié in Bylae 2 deur 'n spesiale besluit gewysig, herroep of aangevul word. Die reëls is bindend vir die regspersoon, die eienaars en alle persone wat 'n deel okkupeer.

Die reëls in Bylae 1 vervat onder andere die samestelling van die trustees wat uit minstens drie en hoogstens sewe lede moet bestaan. As daar minder as sewe eienaars is, vorm al die eienaars die trustees. Alle sake op 'n vergadering van die trustees word deur gewone meerderheidsstem beslis. Daar moet behoorlik notule gehou word van alle vergaderings asook behoorlike rekeningboeke wat deur 'n geregistreerde rekenmeester geouditeer moet word. Verder

vervat Bylae 1 reëls met betrekking tot die algemene vergaderings, verrigtinge by die algemene vergaderings en die stemreg van eienaars.

Bylae 2 vervat drie reëls wat bepaal dat die eienaar nie sy deel mag gebruik of toelaat dat dit gebruik word vir 'n doel wat vir die goeie naam van 'n gebou skadelik is nie, nie diere mag aanhou nie en dat geen verpligting met betrekking tot die voorsiening van 'n verbetering aan die gemeenskaplike eiendom op 'n eienaar geplaas word tensy 'n voorstel vir 'n sodanige verbetering deur 'n spesiale besluit op 'n algemene vergadering van die lede goedgekeur is nie.

Die reëls vir individuele skemas sal verskil om aan te pas by die omstandighede van elke skema. Die ontwikkelaar kan besluit om die reëls soos in Bylaes 1 en 2 vervat as reëls van die skema voor te lê en dit aan die lede van die regs-persoon oor te laat om moontlike wysigings aan te bring of hy kan reëls byvoeg. Sien paragraaf 6.9 op bladsy 53.

4.7 OPSOMMING

Om al die nodige aspekte te dek, is die Wet op Deeltitels, 1971, noodwendig gekompliseerd. Dit mag een van die redes wees waarom dit so lank geneem het om opgestel en op die wetboeke geplaas te word. Daar behoort egter geen rede te wees waarom dit nie met sukses in die praktyk toegepas kan en sal word nie.

HOOFSTUK 5

DIE DEELTITELIENAAR

5.1 INLEIDING

Waar die Wet op Deeltitels, 1971, 'n nuwe fase in eiendomsreg van vaste eiendom in Suid-Afrika ingelei het, is dit wenslik om die aspekte wat hierdie eiendomsreg vir die deeltiteleienaar inhou, te analiseer. Die doel van hierdie hoofstuk is om die deeltiteleienaar te omskryf, die metodes aan te dui hoe eiendomsreg verkry kan word, die regte, pligte en verantwoordelikhede van die deeltiteleienaar te behandel en om 'n aantal faktore te noem wat deur 'n voornemende koper in ag geneem moet word by die aankoop van 'n eenheid.

5.2 DEFINISIE

Die eienaar van 'n eenheid of 'n deel of 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom wat deel van die eenheid uitmaak, word in artikel 1(x) van die Wet soos volg omskryf:-

- "a) die persoon (met inbegrip van die Staat) op wie se naam die eenheid in 'n registrasiekantoor geregistreer is of in wie eiendomsreg in die eenheid by wet gevestig is; of
- b) die persoon (met inbegrip van die Staat) deur wie die eenheid besit word kragtens 'n in 'n

registrasiekantoor geregistreerde huurkontrak vir 'n tydperk van nege-en-negentig jaar of langer of vir die bestaansduur van die betrokke gebou of geboue;
 en het 'eienaar wees van' en 'eiendomsreg' 'n ooreenstemmende betekenis."

5.3 DIE VERKRYGING VAN EIENDOMSREG

Eiendomsreg in 'n eenheid kan verkry word deur die oordrag daarvan vanaf die ontwikkelaar of 'n vorige eienaar asook die omskepping van okkupasieregte tot eiendomsreg ooreenkomstig artikel 23 van die Wet.

Ingesluit by die definisie van 'n eienaar is die houer van 'n huurkontrak vir 99 jaar of langer of vir die bestaansduur van die betrokke gebou of geboue. Die huurkontrak moet egter by die betrokke registrasiekantoor geregistreer wees. Die houer van so 'n huurkontrak sal dieselfde regte as 'n deeltiteleienaar geniet behalwe dat hy nie na die verstryking van die huurkontrak of met die sloping van die gebou, 'n onverdeelde aandeel in die grond sal verkry nie. Volgens artikel 28(2) van die Wet word die ontwikkelaar of persoon wat die huurkontrak gegee het, weer 'n lid van die regs persoon by verstryking van die huurkontrak.

Vir die doeleindes van die Wet word so 'n huurder as 'n eienaar beskou en sal so 'n persoon hom dus ongetwyfeld as

'n eienaar eerder as 'n huurder van die eenheid beskou.

5.4 REGTE VAN DIE DEELTITELIENAAR

Die regte van die deeltiteleienaar sluit die volgende in:-¹⁾

5.4.1 Die deeltiteleienaar verkry eiendomsreg op die deel wat hy gekoop het tesame met 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom. As bewys van sy eiendomsreg ontvang hy 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel.

5.4.2 Hy word outomaties lid van die regspersoon wat die beherende liggaam van die grond en gebou of geboue is. Die regspersoon word bestuur deur trustees bestaande uit minstens drie en hoogstens sewe lede verkies deur en uit lede van die regspersoon. Die trustees kan ook bestaan uit benoemdes van eienaars wat lede van die regspersoon is. Die verbandgewer mag moontlik eis om die deeltiteleienaar op die regspersoon te verteenwoordig om te verseker dat die grond en geboue goed bestuur en beheer word en kan as een van die trustees verkies word.

5.4.3 'n Verband of 'n notariële huurkontrak kan teen die deeltitel geregistreer word. Die eienaar kan dus, indien hy nie oor voldoende fondse beskik om 'n eenheid aan te koop nie, 'n eerste en selfs 'n tweede verband teen die

1) Rorke, R.F., op.cit., pp. 122 - 124.

deeltitel registreer.

5.4.4 Die eienaar kan die eiendomsreg aan enigiemand in sy testament bemaak.

5.4.5 Aansoek kan by die plaaslike bestuur, na goedkeuring deur die regspersoon deur 'n spesiale besluit, gedoen word vir die onderverdeling van 'n deel met die doel om dit te vervreem of kragtens 'n huurkontrak te verhuur. Die eienaar kan byvoorbeeld besluit om die motorhuis of pakkamer wat deel van sy eenheid vorm, te verkoop. 'n Spesiale besluit van die regspersoon word in artikel (xxxii) omskryf as 'n besluit geneem deur 'n meerderheid van minstens driekwart van die stemme (gereken volgens waarde) en minstens driekwart van die stemme (gereken volgens getal) van al die eienaars van dele geneem op 'n algemene vergadering waarvan minstens veertien dae kennis gegee is en waarin die voorgestelde spesiale besluit vermeld word.

5.4.6 'n Eienaar of eienaars kan ook met die goedkeuring van die plaaslike bestuur en met die goedkeuring deur spesiale besluit van die regspersoon sy of hulle dele heronderverdeel. Volgens artikels 15 en 17 van die Wet kan onderverdeling slegs plaasvind waar 'n enkele eenheid betrokke is en heronderverdeling weer waar meer as een eenheid betrokke is hoewel dit nie noodwendig aan meer as een persoon hoef te behoort nie²⁾.

2) Rorke, R.F., op: cit., p.91.

Heronderverdeling van eenhede kan veral voorkom waar 'n kantoorblok onder die Wet op Deeltitels, 1971, verkoop is en 'n eienaar van 'n eenheid as gevolg van uitbreidings groter ruimte benodig. In plaas van om sy eenheid te verkoop en na 'n ander gebou te verskuif, kan hy moontlik met 'n mede-eienaar ooreenkom om hulle eenhede heronder te verdeel³⁾.

5.4.7 Die eienaar word deur artikel 18 van die Wet beskerm deurdat die skriftelike toestemming van al die eienaars nodig is voordat die ontwikkelaar of indien die ontwikkelaar opgehou het om 'n aandeel in die gemeenskaplike eiendom te hê, die regspersoon 'n gebou kan vergroot of die gebou verder in meer dele wil verdeel.

5.4.8 Die eienaars kan deur spesiale besluit die regspersoon gelas om namens hulle 'n serwituut of beperkende ooreenkoms te verly wat die grond waarop die betrokke gebou opgerig is, te beswaar of te bevoordeel. Elke sodanige serwituut of ooreenkoms word in 'n notariële akte beliggaam en word deur die registrateur geregistreer.

5.4.9 Die eienaars kan deur eenparige besluit die regspersoon gelas om gemeenskaplike eiendom of 'n gedeelte daarvan namens hulle te vervreem of kragtens 'n huurkontrak te verhuur.

'n Eenparige besluit word in die Wet omskryf as 'n besluit

3) Rorke, R.F., op. cit., p.96.

eenparig geneem op 'n algemene vergadering waarvan minstens veertien dae kennis gegee is en waarin die voorgestelde eenparige besluit vermeld word. Al die eienaars van dele moet persoonlik, of deur 'n gevolmagtigde, of deur die reg erkende verteenwoordiger, teenwoordig of verteenwoordig wees. (Artikel ix)

Uit bogenoemde is dit duidelik dat daar eensgesindheid onder al die eienaars moet wees, anders sal daar in die praktyk min eenparige besluit geneem word.

5.4.10 Eeiendomsreg in 'n eenheid kan deur twee of meer persone gesamentlik besit word.

5.5 PLIGTE EN VERANTWOORDELIKHEDE VAN DIE DEELTITEL- EIENAAR

5.5.1 Die deeltiteleienaar is in verhouding tot sy deelnemingskwota verantwoordelik vir 'n bydrae tot 'n fonds om die administratiewe uitgawes van die regs persoon te dek met betrekking tot die herstel, instandhouding, beheer, bestuur en administrasie van die gemeenskaplike eiendom; vir die betaling van tariewe en belastinge en ander plaaslike bestuursvorderings op die grond en gebou of geboue en vorderings vir die verskaffing van elektriese krag, gas, water, sanitêre en ander dienste aan die eiendom asook versekeringspremies.

5.5.2 'n Eienaar moet 'n persoon wat skriftelik deur die

regspersoon gemagtig is, te alle redelike tye na kennisgewing, behalwe in 'n noodgeval wanneer kennisgewing nie nodig is nie, toelaat om sy deel binne te gaan met die doel om dit te inspekteer en om pype, drade, kables en buise wat in die deel bestaan en gebruik kan word in verband met die benutting van 'n ander deel of gesamentlike eiendom, in stand te hou, te herstel of te hernu.

5.5.3 Alle werk wat deur 'n bevoegde openbare of plaaslike gesag ten opsigte van 'n eienaar se deel gelas word, moet onverwyld deur die eienaar op sy koste verrig word, behalwe as die werk tot voordeel van die gebou in die algemeen strek in welke geval sy bydrae volgens sy kwota bepaal word.

5.5.4 Dit word van die eienaar verwag om sy deel in stand en in 'n goeie toestand te hou.

5.5.5 Die gemeenskaplike eiendom moet op so 'n wyse deur die eienaar gebruik en benut word dat hy nie op onredelike wyse die gebruik en benutting daarvan deur die ander eienaars of persone wat wettiglik op die perseel is, belemmer nie.

5.5.6 Verder moet die eienaar sy deel op so 'n wyse of vir 'n doel gebruik of toelaat dat dit aldus gebruik word dat dit nie 'n oorlas aan die eienaars van ander dele veroorsaak nie.

5.5.7 Die eienaar moet die regspersoon onverwyld in kennis

stel van enige handeling in verband met sy deel soos byvoorbeeld 'n verandering in die eiendomsreg of van 'n verband wat geregistreer sal word.

5.6 FAKTORE WAT DEUR 'N VOORNEMENDE KOPER IN AG GENEEM
MOET WORD BY DIE AANKOOP VAN 'N EENHEID

Die volgende is van die belangrikste faktore wat deur 'n voornemende koper in ag geneem moet word:-

5.6.1 Die ligging van die eiendom met betrekking tot voorstad, werksplek, skole, besigheidsentrums en vervoer.

5.6.2 Fasiliteite wat gebied word soos privaat tuine, wasgoedgeriewe, bediendekwartiere, motorhuise, parkering, swembad, ens.

5.6.3 Die grootte van die eenheid in oppervlakte en aantal vertrekke. Hiermee gepaardgaande die deelnemingskwota wat aan die eenheid toegeken is.

5.6.4 Uitsig en privaatheid wat die eenheid bied.

5.6.5 Die koopprys van die eenheid. Wat hier veral belangrik is, is dat die koopprys realisties moet wees, anders kan probleme ondervind word om voldoende verbandfinansiering te verkry.

5.6.6 Die koopkontrak moet baie goed bestudeer word. Aangesien dit nog 'n nuwe tipe koopkontrak is, sal dit goed wees as die kopers eers regsadvies inwin voordat dit onderteken word.

5.6.7 Die reëls wat op die gebou van toepassing gaan wees, moet bestudeer word aangesien dit 'n groot rol kan speel in die harmoniese saambly van al die eienaars.

5.7 OPSOMMING

Uit bogenoemde is dit duidelik dat 'n analise nodig is van al die bepalings in die Wet op Deeltitels, 1971, en die reëls van 'n skema om die werklike regte, pligte en verantwoordelikhede van 'n deeltiteleienaar te bepaal. In hierdie hoofstuk is gepoog om 'n analise te maak van dié afdelings van die Wet wat die eiendomsreg van 'n deeltiteleienaar beïnvloed.

HOOFSTUK 6

DIE ONTWIKKELAAR

6.1 INLEIDING

Wanneer 'n belegger besluit om in 'n projek te belê waar hy as ontwikkelaar die woonsteleenhede in 'n woonstelgebou onder die Wet op Deeltitels, 1971, wil verkoop, is daar verskeie aspekte wat deur hom oorweeg en in ag geneem moet word. Die investering-, finansiering- en inkomstebelastingaspekte word in aparte hoofstukke behandel. In hierdie hoofstuk word veral aandag geskenk aan die vereistes waaraan die grond en gebou of geboue moet voldoen; die stappe wat geneem moet word vir die goedkeuring van 'n skema en vir die opening van 'n deeltitelregister; die oordrag van eiendomsreg; die voordele van 'n deeltitelskema vir 'n ontwikkelaar; die opstel van die reëls waaronder die grond en geboue bestuur en beheer sal word en die bemarking van die skema.

6.2 DEFINISIE

Volgens artikel 1(xxi) van die Wet moet 'n ontwikkelaar die geregistreeerde eienaar wees van die grond waarop 'n gebou of geboue geleë is of opgerig gaan word en wat hy verdeel of voornemens is om in twee of meer dele te verdeel met die doel om die dele te verkoop, te verhuur of die beskikking daarvan op 'n ander wyse.

Die Wet het dus nie net bêtrekking op 'n nuwe gebou of geboue wat opgerig gaan word nie maar ook op bestaande geboue wat aan die vereistes van die Wet voldoen en omgeskakel kan word na 'n deeltitelgebou.

6.3 VEREISTES WAARAAN DIE GROND MOET VOLDOEN WAAROP 'N DEELTITELGEBOU OPGERIG GAAN WORD

6.3.1 Die ontwikkelaar moet die geregistreerde eienaar wees van die grond waarop 'n deeltitelgebou of geboue opgerig gaan word. Dit spreek dus vanself dat hy eiendomsreg daarop moes verkry het en dit nie 'n huurpag ("leasehold") eiendom kan wees nie.

In die geval van die aandeelblokskema is dit wel vir 'n ontwikkelaar moontlik en word dit in die praktyk gedoen, om okkupasieregte aan "kopers" te gee op 'n huurpageiendom. Die termyn van die huurkontrak op die eiendom is normaalweg 99 jaar wat baie langer is as die normale lewensduur van 'n gebou. In die praktyk word so 'n huurkontrak normaalweg op die vervaldatum weer hernu.

6.3.2 Die grond moet binne die regsgebied van 'n plaaslike bestuur geleë wees. 'n Beperking word dus in die Wet geplaas op die ontwikkeling van geboue in gebiede wat nie onder 'n plaaslike bestuur sorteer nie. Dit behoort egter nie nou probleme te veroorsaak nie aangesien dit twyfelagtig is of

so 'n ontwikkeling sal geskied anders as in stedelike gebiede of gebiede waar daar wel 'n plaaslike bestuur is. Niks verhoed egter 'n ontwikkelaar om 'n gebou op te rig in afwagting daarop, dat 'n plaaslike bestuur, in die betrokke gebied daargestel sal word nie.

6.3.3 Waar die ontwikkelaar twee afsonderlike maar aangrensende erwe besit waarop die gebou of geboue opgerig gaan word, sal hy eers aansoek moet doen vir die konsolidasie daarvan. Die deelplan sal alleenlik geregistreer kan word nadat die erwe gekonsolideer is. (Artikels 4(2)(a) en (b)).

Hierdie bepaling in die Wet is in teenstelling met die normale praktyk waar plaaslike besture nie altyd vereis dat twee stukke grond gekonsolideer moet word indien die gebou of geboue oor albei strek nie.

6.3.4 Die twee stukke aangrensende grond sal ook in dieselfde dorpsgebied moet wees anders sal konsolidasie daarvan ooreenkomstig artikel 40 van die Registrasie van Akteswet nie kan plaasvind nie¹⁾.

6.4 VEREISTES WAARAAN 'N GEBOU MOET VOLDOEN

Die Wet bepaal dat die konstruksie van 'n gebou van 'n permanente aard moet wees en dat die gebou in twee of meer dele verdeel kan word. Indien losstaande woonsteleenhede opgerig word waarvan die betrokke geboue nie in twee of meer

1) Rorke, R.F., op.cit., pp 43 - 44.

dele verdeel kan word nie, sal die skema nie onder die Wet kwalifiseer nie.

Artikel 4(2) van die Wet bepaal dat 'n skema kan bestaan uit meer as een gebou wat opgerig is of opgerig gaan word op dieselfde stuk grond. Elke gebou moet egter in twee of meer dele verdeel kan word. Verder bepaal artikel 6(4) dat 'n deel uit nie-aangrensende gedeeltes van 'n gebou of geboue wat deur 'n skema behels word, kan bestaan. Die motorhuise wat dus deel kan vorm van 'n deel, kan in 'n aparte gebou of op die grondvloer wees terwyl die deel op die vierde vloer van die gebou kan wees.

6.5 STAPPE GENEEM TE WORD DEUR 'N ONTWIKKELAAR VIR DIE GOEDKEURING VAN 'N SKEMA DEUR DIE PLAASLIKE BESTUUR

'n Ontwikkelaar wat voornemens is om 'n gebou wat geleë is of opgerig gaan word op grond binne die regsgebied van 'n plaaslike bestuur, in twee of meer dele ooreenkomstig 'n skema vir verkoop onder die Wet op Deeltitels, 1971, te verdeel, moet by die plaaslike bestuur aansoek doen om die goedkeuring van die skema.

Sodanige aansoek moet op 'n voorgeskrewe vorm by die plaaslike bestuur vir goedkeuring ingedien word en moet vergesel wees van die deelplan en ander voorgeskrewe dokumente en inligting. Die deelplan moet deur 'n argitek of landmeter voorberei en opgestel wees. (Sien par.4.2. op p.26 vir die wyse waarop die deelplan opgestel moet word).

Die voorgeskrewe dokumente en inligting kan die skriftelike toestemming van 'n verbandhouer oor die grond en inligting, planne of tekeninge wat die plaaslike bestuur nodig mag hê, insluit. Geen aansoek sal deur die plaaslike bestuur oorweeg word tensy hy oortuig is dat bedoelde skema nie in stryd is met 'n voorgestelde of goedgekeurde dorpsaanleg-skema nie. Artikel 4(9) het 'n spesifieke bepaling dat die plaaslike bestuur die aansoek om die goedkeuring van 'n skema binne 60 dae na ontvangs van die aansoek moet goedkeur of afwys. Indien die plaaslike bestuur die aansoek afwys, is daar vir die ontwikkelaar reg van appél na die Administrateur van die betrokke provinsie wie se besluit dan geag sal word as die besluit van die plaaslike bestuur.

6.6 OPENING VAN 'N DEELTITELREGISTER

Nadat die skema deur die plaaslike bestuur goedgekeur is en na voltooiing van die gebou, doen die ontwikkelaar aansoek by die Registrateur van Aktes vir die betrokke gebied waar die gebou opgerig is om die opening van 'n deeltitelregister en die registrasie van die deelplan.

Saam met so 'n aansoek moet in hoofsaak die volgende dokumente ingedien word:-

6.6.1 'n Sertifikaat van 'n argitek of landmeter dat die gebou voltooi is vir okkupasie.

6.6.2 Die titelbewys van die grond. Indien die gebou opgerig is op grond bestaande uit twee of meer stukke, moet 'n

sertifikaat van gekonsolideerde titel ingehandig word.

6.6.3 'n Skriftelike toestemming van die verbandhouer indien daar 'n verband teen die eiendom geregistreer is en die skriftelike toestemming van die houer van 'n huurkontrak of ander saaklike reg wat teen die grond geregistreer is, tot die opening van 'n deeltitelregister.

6.6.4 Die deelplan tesame met 'n sertifikaat van die betrokke plaaslike bestuur waarop aangeteken is dat die skema deur die plaaslike bestuur goedgekeur is.

6.6.5 'n Bylae wat die reëls uiteensit waarvolgens die grond en die gebou of geboue beheer en bestuur sal word.

6.6.6 Sertifikate van geregistreeerde deeltitel in die voorgeskrewe vorm ten opsigte van elke deel en sy onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom uitgemaak ten gunste van die ontwikkelaar.

Indien die Registrateur van Aktes tevrede is met die dokumente wat by hom ingedien is, registreer hy die deelplan en open 'n deeltitelregister. Na die registrasie van die deeltitelregister kan die eiendomsreg en ander saaklike regte ten opsigte van die verskillende eenhede aan die kopers daarvan oorgedra word.

Uit bostaande is dit duidelik dat die verkryging van registrasie van 'n deelplan en die opening van 'n deeltitelregister gepaard gaan met heelwat formaliteite. Aangesien die hele begrip van deeltitels nuut in Suid-Afrika is en die Registrateur van Aktes, plaaslike besture, die argitekte en transportbesorgers wat daarmee sal handel, min ondervinding daarvan het, kan verwag word dat die implementering daarvan noodwendig groeipyne sal hê.

6.7 OORDRAG VAN EIENDOMSREG DEUR DIE ONTWIKKELAAR

Volgens die Wet het 'n ontwikkelaar 'n aantal alternatiewe metodes om die eenhede onder 'n skema te verkoop of te verhuur, naamlik:-

6.7.1 Hy kan al die eenhede verkoop. Sodra die eerste eenheid verkoop en oorgedra is, word daar geag 'n regs persoon vir daardie gebou ingestel te wees. Die eienaar en die ontwikkelaar is dan lede van die regs persoon. Nadat al die eenhede verkoop en oorgedra is, sal die ontwikkelaar ophou om lid van die regs persoon te wees en sal hy dan ook geen belange meer in die grond en gebou of geboue hê nie.

6.7.2 Artikel 25 van die Wet bepaal dat 'n ontwikkelaar nie belet word om sekere van die eenhede in 'n gebou te verkoop en die ander te verhuur of al die eenhede daarin te verhuur nie. Dit kan wees dat die ontwikkelaar net sommige van die eenhede sal verkoop om sy kapitale investering

in die skema te verhaal en die ander dan te verhuur.

Deur van hierdie metode gebruik te maak kan hy 'n gereelde maandelikse inkomste verdien maar sal verantwoordelik wees vir bydraes tot die administrasie- en ander koste soos gehef deur die regspersoon ooreenkomstig die deelnemingskwotas van die eenhede waarvan hy die eienaar is. Hy sal dan ook lid van die regspersoon bly.

6.7.3 Dit is ook moontlik dat die ontwikkelaar, moontlik as gevolg van die dan heersende marktoestande, mag besluit om al die eenhede te verhuur in plaas van te verkoop. In hierdie verband moet daarop gelet word dat die huurkontrakte in twee kategorieë verdeel kan word, naamlik

- 'n huurkontrak wat vir 'n periode van 99 jaar of langer of vir die bestaansduur van die gebou geregistreer word, en
- 'n huurkontrak wat vir 'n periode korter as 99 jaar of die bestaansduur van die gebou geregistreer word.

In die eerste geval word die huurder, soos reeds genoem, vir die doeleindes van die Wet die eienaar van die eenheid maar na verstryking van die huurkontrak verkry die ontwikkelaar weer belang in die skema. In die tweede geval bly die ontwikkelaar die eienaar van die eenhede²⁾.

2) Rorke, R.F., op.cit., p.47.

6.8 VOORDELE VAN 'N DEELTITELSKEMA VIR DIE ONTWIKKELAAR

6.8.1 Voor die inwerkingtreding van die Wet het 'n ontwikkelaar 'n gebou uit 'n beleggingsoogpunt eerder as 'n winsoogpunt opgerig. Hy kon die gebou wel op die aandeelblokskema verkoop het maar soos reeds gemeld, is hierdie metode slegs in sekere stede, veral in Natal, toegepas.

'n Ontwikkelaar moet bereid wees om sy kapitaal, die koste van die grond en geboue minus 'n moontlike verband, vir 'n aantal jare illikwied te hou. Met die deeltitelontwikkeling kan hy nou sy geïnvesteerde kapitaal gouer terugkry en in 'n verdere projek belê. Die uiteindelijke wins op 'n gebou mag laer wees maar dit word gouer verkry en kan met 'n volgende projek verhoog word.

Indien dit vir 'n ontwikkelaar blyk dat die deeltitelskema nie suksesvol gaan wees nie, kan hy, indien daar nog geen eenhede verkoop of verhuur is nie, aansoek doen vir die kansellasië van die geregistreerde deelplan met die toestemming van die verbandhouer indien van toepassing. Sou 'n eenheid reeds verkoop of verhuur wees, sal die ontwikkelaar eers weer die onbeswaarde eiendomsreg daarin moet verkry (Artikel 9(4)³⁾.

3) Rorke, R.F., op.cit., p.26.

6.8.2 Wanneer al die eenhede in die gebou verkoop is, het die ontwikkelaar nie meer die verpligtinge en probleme met betrekking tot die instandhouding, herstel en onderhoud van die gebou, die invordering van huur en ander aspekte wat met investering in 'n gebou gepaard gaan nie.

6.9 OPSTEL VAN REËLS WAARONDER DIE GROND EN GEBOU OF GEBOUE BESTUUR EN BEHEER SAL WORD

In terme van artikel 5(3) (f) moet 'n ontwikkelaar wanneer hy by die registrateur van die betrokke registrasiekantoor aansoek doen om die opening van 'n deeltitelregister, 'n bylae van die reëls, deur middel waarvan die grond en gebou of geboue bestuur en beheer gaan word, indien.

Die Wet maak voorsiening in Bylaes 1 en 2 vir die reëls waarvolgens 'n skema bestuur en beheer kan word. Soos reeds genoem bevat Bylae 1 reëls met betrekking tot die verkiesing van die trustees, die bestuur en beheer en Bylae 2 reëls vir die eienaars met betrekking tot die eiendom, ens. Die reëls in Bylae 1 kan alleenlik deur eenparige besluit van die lede van die regspersoon aangevul, gewysig of herroep word, terwyl dié in Bylae 2 deur spesiale besluit van die lede van die regspersoon aangevul, gewysig of herroep mag word.

'n Ontwikkelaar kan besluit om, met die aansoek om opening van 'n deeltitelregister, bogenoemde bylaes as reëls voor

te lê en dit aan die lede van die regs persoon oor te laat om moontlike wysigings aan te bring. Dit is baie belangrik dat die ontwikkelaar versigtigheid aan die dag moet lê by die opstel van die reëls. Veral waar 'n ontwikkelaar nie net by een ontwikkeling betrokke sal wees nie, is dit vir hom belangrik om 'n goeie reputasie op te bou met betrekking tot die voorsiening van 'n stel reëls vir goeie bestuur, beheer en administrasie om die harmoniese samewerking en verblyf van die eienaars te verseker⁴⁾.

Die deelnemingskwota, wat aan 'n deel toegeken word, is 'n aspek wat vir baie potensiële kopers 'n belangrike faktor in die reëls kan wees. Indien daar nie spesifiek in die reëls daarna verwys word nie, sal die vloeroppervlakte van 'n eenheid die kwota bepaal. Die ontwikkelaar kan egter besluit dat hierdie kwota veral waar eenhede in waarde baie mag verskil, bereken word ooreenkomstig die waarde van die eenheid en dit so in die reëls omskryf. Dit sal dan die waarde van die stem van 'n eenaar bepaal en die verantwoordelikheid van die eenaar om bydraes tot die administratiewe uitgawes en moontlike vonnisskuld te maak. Dit moet egter in gedagte gehou word dat die eenaar se onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom altyd bepaal word deur die vloeroppervlakte van sy deel.

Verder mag die ontwikkelaar moontlik besorg wees dat die gebou wat hy ontwikkel het met byvoorbeeld twee en drieslaap-kamerwoningstelle in kleiner dele onderverdeel mag word.

4) Rorke, R.F., op.cit., p.43.

Hy kan dan voorsiening maak vir 'n reël dat geen onderverdeling mag plaasvind sonder sy skriftelike toestemming nie, al het hy reeds al die eenhede verkoop en dus geen belang meer in die skema het nie. Dieselfde geld vir moontlike aanbouings. So 'n reël kan tot voordeel van die ontwikkelaar sowel as die ander eienaars van dele wees. So 'n reël kan hy dan in Bylae 1 plaas waarvoor 'n eenparige besluit van al die lede van die regspersoon nodig sal wees om dit te wysig. Die moontlikheid is natuurlik nie uitgesluit dat die lede van die regspersoon wel 'n eenparige besluit kan neem om die reël te wysig nie⁵⁾.

Uit bogenoemde blyk dit dus belangrik te wees vir 'n potensiële koper om eers die geregistreeerde reëls wat op die skema van toepassing sal wees, deeglik te bestudeer voor die aankoop van 'n besondere eenheid.

6.10 BEMARKING VAN EENHEDE

Vir die suksesvolle bemarking van 'n projek is dit essensieel vir 'n ontwikkelaar om volledige besonderhede van die projek in 'n aantreklike vorm aan te bied. Die bemarkingsmateriaal behoort onder andere die volgende inligting te bevat:-

6.10.1 Die ligging van die eiendom met betrekking tot die voorstad, skole, besigheidsentrums, vervoer, ens.

6.10.2 Foto's of, indien dit 'n gebou is wat nog opgerig gaan word, sketse van die gebou en van die eenhede.

5) Rorke, R.F., op.cit., p.45.

6.10.3 Die grootte van die grond waarop die gebou opgerig is of opgerig gaan word; die aantal eenhede in die projek; 'n beskrywing van elke individuele eenheid tesame met sy bykomstighede soos motorhuise, pakkamers, bediendekamers, ens., 'n beskrywing van addisionele fasiliteite soos 'n swembad, tuin, ens.

6.10.4 Die deelnemingskwota van elke eenheid.

6.10.5 'n Afskrif van die reëls van die skema.

6.10.6 Wanneer dit 'n gebou is wat nog opgerig gaan word, 'n aanduiding van wanneer dit voltooi sal wees.

6.10.7 Of enige verbandfinansiering vir kopers gereël kan word.

6.10.8 Die verkoopsvoorwaardes.

6.11 OPSOMMING

Voordat 'n ontwikkelaar aansoek doen vir die opening van 'n deeltitelregister, sal hy 'n deeglike studie moet maak van die vereistes van die Wet met betrekking tot die grond, die gebou en die deelplan. Met die nodige samewerking en die regte verstandhouding met plaaslike besture, behoort ontwikkelaars nie probleme te ondervind met die goedkeuring van skemas nie.

Die sukses van die implementering van die Wet op Deeltitels, 1971, gaan egter in 'n groot mate afhang van die wyse waarop skemas bemark word. Die behoort die uitgangspunt van ontwikkelaars te wees om na die belange van die deeltitel-eienaars om te sien en nie om skemas met 'n allesoorheersende winsmotief te bemark nie.

HOOFSTUK 7

INVESTERING IN DIE ONTWIKKELING VAN 'N GEBOU OF GEBOU VIR VERKOOP ONDER DIE WET OP DEELTITELS, 1971.

7.1 INLEIDING

Daar is verskeie algemene faktore wat deur 'n belegger oorweeg moet word in verband met investering in vaste eiendom. In hierdie hoofstuk word die faktore in die algemeen behandel asook die aspekte wat 'n ontwikkelaar in ag moet neem met die aankoop van grond, die koste van grond, die oprigtingskoste van 'n projek, verkoopspryse van woonsteleenhede en die verwagte opbrengs op die investering.

7.2 ALGEMENE FAKTORE WAT OORWEEG MOET WORD IN VERBAND MET DIE INVESTERING IN VASTE EIENDOM¹⁾

7.2.1 Veiligheid van die investering

Hoe veilig is die investering? Kan dit weer herwin word? Vir die ontwikkelaar is dit belangrik dat hy ten minste sy kapitaal sal herwin wanneer die eiendom weer verkoop word. Onder normale ekonomiese toestande sal hy sy kapitaal onder die volgende omstandighede kan herwin:-

- i) As die eiendom teen die markprys aangekoop is.
- ii) Indien die omgewing of gebied nie sedert die aankoop

1) Kahn, Sanders A.e.a. Real Estate Appraisal and Investment. The Ronald Press Co., New York, 1963. pp.307 - 314.

van die eiendom ekonomies agteruit gegaan het nie.

iii) Indien die eiendom in 'n goeie toestand gehou is.

7.2.2 Sekerheid van die verwagte rendement op die investering

Oor die algemeen word investering in vaste eiendom gebaseer op die jaarlikse kontantinkomste wat dit die belegger bied. 'n Belangrike aspek vir die belegger om in ag te neem is die verwagte inkomste vir die toekoms en nie wat in die verlede verdien is nie. Ondersoek moet ingestel word na die huidige huurinkomste en of dit in die toekoms verhoog kan word; bestaande huurkontrakte - die onverstreke termyne en wie die huurders is; kan die bestaande verband oorgeneem word indien nodig en teen watter voorwaardes; eiendomsbelasting, onderhoudskostes, ens.

7.2.3 Likwiditeit van die investering

Kan dit vinnig en sonder hoë kostes in kontant omgesit word? Investering in vaste eiendom word normaalweg nie as 'n likwiede belegging beskou nie. In die geval waar die investering gedoen word met die doel om byvoorbeeld die woonstee-eenhede onder die Wet op Deeltitels, 1971, te verkoop, kan dit as 'n likwiede belegging beskou word maar dan moet die verkoopspryse realisties wees, finansiering vir potensiële

kopers beskikbaar wees en 'n mark vir die woonsteleenhede bestaan.

7.2.4 Kapitaalappresiasie

Wat is die moontlikhede vir kapitaalappresiasie? Baie beleggers investeer in vaste eiendom met die hoop om in 'n kort periode 'n kapitale wins te maak.

Die waarde van die eiendom kan byvoorbeeld weens die volgende redes verhoog:-

- i) Algemene besigheidstoestande verbeter.
- ii) Wanneer grondstowwe op die eiendom ontdek word.
- iii) Die huidige gebruik van 'n eiendom so verander kan word dat dit 'n hoër inkomste kan verdien, byvoorbeeld wanneer die sonering en beperkings verander word.
Sien paragraaf 7.3.3 op p.63
- iv) Nuwe groot ontwikkelings in die omgewing van die eiendom.

7.2.5 Inflasionêre druk

Watter beskerming bied die investering in vaste eiendom teen inflasie? Investering in vaste eiendom word beskou as 'n dekking teen inflasie maar dit is nie die geval met alle eiendomme nie, byvoorbeeld in die gevalle waar dit onderhewig is aan langtermynhuurkontrakte teen vaste huurtariewe.

7.2.6 Inkomstebelastingaspekte

Wat is die belastingverpligtings met betrekking tot die investering in vaste eiendom? Sien Hoofstuk 10.

7.3 AANKOOP VAN GROND

Met die aankoop van grond met die doel om 'n gebou of geboue op te rig vir die verkoop van woonsteleenhede onder die Wet op Deeltitels, 1971, is daar verskeie belangrike aspekte wat deur 'n ontwikkelaar in ag geneem moet word. Die aspekte word kortliks behandel.

7.3.1 Ligging van grond

Die tipe ontwikkeling vir verkoop onder die Wet op Deeltitels, 1971, waarin 'n ontwikkelaar kan investeer, kan basies in twee kategorieë verdeel word naamlik vir permanente bewoning en vir vakansiebehuising.

Vir permanente bewoning is die ligging van die grond belangrik met betrekking tot werksplekke, skole, besigheidsentrums en vervoer. In stede en dorpsgebiede waar desentralisasie van werksplekke, besigheidsentrums en skole plaasgevind het en die vervoeraspek nie 'n rol speel nie, kan 'n projek met sukses ver weg van die middestad of middedorp ontwikkel word. Waar dit nie die geval is nie, kan 'n ontwikkelaar verwag om probleme te ondervind met die verkoop van die woonsteleenhede.

In die geval van 'n ontwikkeling vir vakansiebehuising sal die seekusgebied weer 'n belangrike rol speel. As gekyk word na die Natalse Suidkus wat een van die populêrste vakansiekuslyne in die Republiek van Suid-Afrika is, is Amanzimtoti die eerste vakansiegroeipunt suid van Durban. Durban self is feitlik ten volle ontwikkel en Amanzimtoti is nie meer ver agter nie. 'n Ontwikkelaar sal dus nou verder suid van Amanzimtoti moet kyk soos byvoorbeeld Doonside wat net drie kilometers suid van Amanzimtoti lê en ook teenaan die hoofpad na Pietermaritzburg en Transvaal. Verdere groeipunte wat gekies kan word, is Margate en Ramsgate.

Met die aankoop van grond moet daarop gelet word dat dit naby die strand en swemplek geleë is terwyl veiligheidsaspekte by die strand soos haainette en lewensredders ook in ag geneem moet word.

7.3.2 Beskikbaarheid van grond

Die vereistes met betrekking tot die ligging van die grond kan die ontwikkelaar in 'n posisie laat beland dat daar 'n tekort aan die verlangde grond kan wees. Dit kan dus verwag word dat die pryse daarvan as gevolg van die aanvraag relatief hoog sal wees in verhouding tot grond in minder gesogte woon- en seekusgebiede. Met die oog op die bemerkbaarheid van die beplande woonsteleenhede sal 'n ontwikkelaar moontlik bereid moet wees om die verwagte opbrengs op sy investering in 'n projek te verminder en meer vir die grond te betaal as sy begroting daarvoor.

7.3.3 Nut van die grond

Vier aspekte speel hier 'n belangrike rol naamlik die vereistes van die betrokke dorpsaanlegskema met betrekking tot sonering, toegelate dekking, die pakkingsfaktor of vloeroppervlakteverhouding ("Bulk") en hoogtebeperking.

7.3.3.1 Sonering: Die grond moet gesoneer wees vir die oprigting van 'n woonstelgebou of geboue. Dorpsaanlegskemas word so beplan dat slegs sekere erwe vir besigheidsdoeleindes en woonstelgeboue gesoneer word.

7.3.3.2 Dekking: Erwe met woonstelregte se toegelate dekking varieer normaalweg van 30% na 80%, met ander woorde slegs tussen 30% en 80% van die oppervlakte van die erf mag bebou word. Sommige dorpsaanlegskemas plaas hierdie beperking slegs met betrekking tot die hoofgebou of geboue en motorhuise word addisioneel toegelaat.

Die doel met hierdie beperking is om te verhoed dat 'n erf van kant tot kant bebou word en daar geen oop ruimtes voorkom nie. Dit verhoed ook dat 'n gebied te dig bebou raak. Dit is logies dat 'n ontwikkelaar, indien daar nie 'n dekkingsbeperking is nie, die hoogs moontlike oppervlakte met 'n gebou sal dek om sodoende 'n groter gebou op te rig wat 'n hoër inkomste sal lewer.

7.3.3.3 Pakkingsfaktor ("Bulk"): Hierdie faktor dui die verhouding aan wat toegelaat word met betrekking tot die totale vloeroppervlakte van die gebou of geboue in verhouding tot die totale oppervlakte van die grond. Die pakkingsfaktor kan varieer van 0,7 tot selfs 3,0.

7.3.3.4 Hoogtebeperking: Hierdie beperking gaan normaalweg gepaard met die pakkingsfaktor deurdat 'n beperking geplaas word op die hoogte van die gebou byvoorbeeld dat dit nie hoër as ses verdiepings mag wees nie.

Hierdie beperking word byvoorbeeld in Kempton Park geplaas om te verhoed dat te hoë geboue opgerig word wat gevaarlik kan wees met die lugverkeer by Jan Smuts-Lughawe. In sekere gebiede in Pretoria word dit weer geplaas om te verhoed dat die gebou die son van 'n gebou op die aangrensende erf weghou.

7.3.4 Grootte van die grond

Die faktore hierbo genoem sal die bepalende faktore wees met betrekking tot die grootte van die grond wat nodig sal wees vir 'n spesifieke projek wat 'n ontwikkelaar mag beplan. Dit behoort die ideaal van 'n ontwikkelaar te wees om die grond ten volle te benut om sodoende die hoogs moontlike opbrengs te kan realiseer.

Soos reeds genoem moet, indien 'n gebou of geboue op meer as een stuk grond opgerig gaan word, die ontwikkelaar eers

aansoek doen vir die konsolidasie daarvan voordat registrasie van die deeltitelregister kan plaasvind.

VOORBEELD :- BENUTTING VAN GROND

GROOTTE VAN GROND	: 2000 vierkante meter
SONERING	: Woonstelregte
DEKKING TOEGELAAT	: 30%
HOOGTEBEPERKING	: 5 verdiepings
PAKKINGSFAKTOR	: 1,5

$$\text{TOEGELATE DEKKING (2000 m}^2 \text{ x 30\%)} = 600 \text{ m}^2$$

$$\text{TOEGELATE VLOEROPPERVLAKTE (2000m}^2 \text{ x 1,5)} = 3000\text{m}^2$$

Indien woonsteleenhede met 'n vloeroppervlakte van 100 vierkante meter elk opgerig word, sal 30 eenhede ingepas kan word met ses op elke vloer. Die hoogte van die gebou sal vyf verdiepings wees wat sal voldoen aan die vasgestelde vereistes. Sou die ontwikkelaar meer eenhede wou inpas, kan hy die vloeroppervlakte per eenheid verminder.

7.4 KOSTE VAN GROND

Die koste van die grond sal 'n belangrike invloed hê op die opbrengs wat 'n ontwikkelaar op sy investering in 'n projek kan verwag.

'n Uitgangspunt wat deur 'n ontwikkelaar gebruik kan word,

is om eers 'n projek te beplan en dan te bepaal wat die bemarkbaarheid van die eenhede sal wees. Hy sal dus 'n voorlopige markstudie moet doen om te bepaal of die spesifieke tipe projek wat hy beplan, bemark kan word. 'n Voorlopige betaalbaarheidstudie sal deur hom opgestel moet word met in agneming van die volgende aspekte:-

Bruto verwagte verkoopsinkomste	Rxx
<u>MIN</u> Verkoopskoste	<u>Rxx</u>
	Rxx
<u>MIN</u> Oprigtingskoste	<u>Rxx</u>
	Rxx
<u>MIN</u> Koste van grond	<u>Rxx</u>
Begrote wins voor belasting	<u>Rxx</u>

Die bogenoemde betaalbaarheidstudie sal vir die ontwikkelaar 'n aanduiding gee van watter bedrag min of meer beskikbaar sal wees vir die aankoop van grond na inagneming van die verwagte opbrengs wat hy op die projek wil verdien. Sien paragraaf 7.7 op p. 69.

7.5 OPRIGTINGSKOSTE

Die oprigtingskoste sluit die volgende items in wat kortliks bespreek word:-

Boukoste.

Professionele gelde.

Interim rente .

Diverse uitgawes.

7.5.1 Boukoste: Die boukoste sal in 'n groot mate bepaal word deur die luuksheid van die afwerking van die gebou. Teen die huidige boukoste behoort beraam te word vir 'n minimumbedrag van R110,00 per vierkante meter, afhangende van die afwerking; en daar moet voorsiening gemaak word vir verdere stygings in boukoste asook vir onvoorsiene uitgawes. Hierdie voorsiening moet minstens 10% van die totale beraamde boukoste wees. Dit is veral belangrik wanneer die beraamde bouperiode langer as twaalf maande is.

Voordat 'n boukontrak met 'n boukontraakteur aangegaan word, is dit essensieel dat die ontwikkelaar hom daarvan vergewis dat die boukontraakteur finansieel in staat sal wees om die projek te voltooi. Hieruit volg dit logies dat die tender van die laagste tenderaar nie noodwendig aanvaar sal word nie.

Die boukontraakteur kan versoek word om een of ander waarborg te verskaf indien daar enigsins twyfel oor sy finansiële posisie bestaan. Die boukontrak moet ook voorsiening maak vir 'n boeteklousule vir 'n moontlik laat aflewering van die gebou.

7.5.2 Professionele gelde: Hierdie gelde sluit die gelde in van die argitek, bestekopnemer en bourekenaar. 'n Voorsiening van 6% van die totale beraamde boukoste moet gemaak word.

7.5.3 Interim rente: Waar 'n ontwikkelaar nie al die fondse vir die ontwikkeling voorsien nie, moet fondse deur middel van 'n verband verkry word. Op hierdie fondse is rente reeds betaalbaar gedurende die bouperiode. Sodanige rente asook enige heffings op die verbandlening moet teen die oprigtingskoste gekapitaliseer word.

7.5.4 Diverse uitgawes: Hieronder sorteer uitgawes soos interim grondbelasting, verbandregistrasie en ander regskoste, ens.

7.6 VERKOOPSPRYSE VAN WOONSTELEENHEDE

Die belangrikste aspek hier is dat die verkoopspryse van die eenhede mededingend moet wees met die verkoopspryse van huise in die betrokke area. Een van die oogmerke met die Wet op Deeltitels, 1971, was om dit vir die middelklas en laer inkomstegroepe wat finansieel nie in staat is om weens die hoë pryse van huise, hulle eie huise te besit nie, moontlik te maak om hulle eie woonstelle te bekom.

Met die verhoogde boukoste vind ontwikkelaars dit egter moeilik om woonsteleehede op te rig waarvan die verkoopspryse deurgaans goed vergelyk met dié van huise. Pryse varieer volgens advertensies in tydskrifte en koerante van R15 000 vir eenslaapkamer eenhede tot R40 000 en selfs hoër vir drieslaapkamer eenhede afhangende van die afwerking. Die gemiddelde prys

vir twee- en drieslaapkamer eenhede varieer tussen R22 000 en R30 000.

7.7 OPBRENGS OP INVESTERING

Die persentasie opbrengs wat 'n ontwikkelaar op 'n projek verlang, sal van ontwikkelaar tot ontwikkelaar verskil en sal van die volgende faktore afhang:-

7.7.1 Of die ontwikkelaar weer in verdere projekte gaan belê. In hierdie geval mag 'n ontwikkelaar bereid wees om 'n laer opbrengs op sy investering te verdien aangesien hy die kapitaal wat hy belê het, weer in 'n volgende projek kan belê. Om te verseker dat sy kapitaal wel beskikbaar sal wees na voltooiing van die eerste projek, moet die ontwikkelaar al die eenhede verkoop voor die oprigting van die gebou of voor die voltooiing daarvan.

7.7.2 Die kapitale bydrae van die ontwikkelaar tot 'n projek kan ook sy besluit oor die opbrengs beïnvloed. Hoe laer sy eie bydrae is, hoe laer kan die opbrengs op die totale projek wees. Die ander finansiering kan hy deur middel van 'n eerste verband en selfs 'n tweede verband verkry²⁾.

2) Kahn, Sanders A. e.a. op. cit., pp 314 - 316.

Dit kan die beste aan die hand van die volgende voorbeeld geïllustreer word:-

BERAAMDE NETTO WINS

Verkope : 20 eenhede teen R20 000 elk	R400 000
<u>MIN:</u> Verkoopskoste (5%)	<u>R 20 000</u>
	R380 000
<u>MIN:</u> Oprigtingskoste (insluitende grondkoste)	<u>R292 000</u>
Beraamde netto wins voor belasting	<u>R 88 000</u>

FINANSIERING VAN PROJEK

	<u>GEVAL 1</u>	<u>GEVAL 2</u>
Eie kapitaal	R 97 000 (33%)	R146 000 (50%)
Verbandfinansiering	<u>R195 000 (67%)</u>	<u>R146 000 (50%)</u>
Totale oprigtingskoste	<u>R292 000</u>	<u>R292 000</u>

BERAAMDE OPBRENGS OP INVESTERING

Netto wins voor belasting as 'n persentasie van totale oprigtingskoste	30.1%	30.1%
Netto wins voor belasting as 'n persentasie van eienaarsbydrae	90.7%	60.3%

Die veronderstelling is gemaak dat die rente op die verband, gedurende die bouperiode, teen die totale oprigtingskoste gekapitaliseer is en dat die verband terugbetaal word op die

datum van voltooiing van die projek, met ander woorde dat al die eenhede dan verkoop en aan die kopers oorgedra word.

7.7.3 Indien die ontwikkelaar in geval 1 van die voorbeeld hierbo, sou besluit om slegs vyf woonsteleenhede teen R20 000 elk te verkoop om sy kapitale investering terug te kry, kan hy die ander vyftien woonstelle verhuur. Die huurtarief per woonstel per maand sal realisties moet wees om te verseker dat die woonstelle almal verhuur sal word. Uitgawes wat deur die ontwikkelaar in berekening gebring moet word om te beraam wat sy jaarlikse netto inkomste uit die verhuring van die woonstelle sal wees, is

- sy bydrae, ooreenkomstig die deelnemingskwotas van die vyftien woonstelle, aan die regs persoon vir die uitgawes ten opsigte van die instandhouding en administrasie van die eiendom;
- die renteverpligting aan die verbandhouer vir die verbandfondse voorgeskiet;
- kostes met betrekking tot die invordering van huur.

7.8 SLOTGEDAGTE

Samevattend kan gesê word dat 'n ontwikkelaar 'n deeglike voorondersoek sal moet doen na die betaalbaarheid van 'n investering in 'n gebou vir verkoop onder die Wet op Deeltitels, 1971. 'n Betaalbaarheidstudie sal deur hom opgestel moet word om te bepaal wat die beraamde netto wins voor belasting sal beloop. Om die moontlike verkoopspryse van eenhede te

bepaal, sal ondersoek ingestel moet word na die vraag vir die spesifieke eenhede wat beplan word, finansieringsmoontlikhede vir potensiële kopers en of die verkoopspryse realisties is. Ontwikkelaars moet waak teen 'n te hoë opbrengs op hul investering om nie dalk daardeur die bemerkbaarheid van die skema en dus ook die sukses daarvan te verongeluk nie.

HOOFSTUK 8

FINANSIERING

8.1 INLEIDING

Die aspek van finansiering is belangrik vir die ontwikkelaar nie net omdat hy oor al die nodige finansiering sal moet beskik om die projek te kan voltooi nie, maar ook omdat finansiering beskikbaar sal moet wees vir potensiële kopers wat nie oor al die kontant beskik nie. Die finansierings-aspekte vir die ontwikkelaar en vir die koper word afsonderlik behandel.

8.2 FINANSIERING VIR DIE ONTWIKKELAAR

8.2.1 Metodes van finansiering

Die metodes van die finansiering vir die ontwikkelaar kan in die volgende kategorieë verdeel word:-

8.2.1.1 Eie kapitaal d.w.s. waar die ontwikkelaar oor voldoende eie fondse beskik. Dit kan wees in die vorm van aandelekapitaal en direkteurslenings, wat verseker of onverseker kan wees, aan die maatskappy. Uit die oogpunt van die maatskappy sal die direkteurslenings egter vreemde kapitaal wees.

8.2.1.2 Verbandfinansiering : Dit kan geskied deur middel van 'n eerste verband oor die grond en gebou of geboue.

Die ontwikkelaar sal egter wel 'n persentasie van die totale koste moet bydra aangesien finansiering op 'n persentasiebasis, wat wissel vanaf $66\frac{2}{3}\%$ tot 80%, van die waarde van die eiendom, verkry kan word. Sien hoofstuk 9 wat handel oor die waardasie van eiendomme.

Hierdie finansiering kan deur die ontwikkelaar aangewend word om byvoorbeeld die saldo wat nog op die koopprys van die grond verskuldig mag wees, te vereffen en as oorbruggingsfinansiering vir die oprigting van die gebou. Die oorbruggingsfinansiering word normaalweg aan die boukontrakteur namens die ontwikkelaar uitbetaal op vorderingscertifikate uitgereik deur die argitek of bourekenaar.

Die verbandlening sal terugbetaalbaar wees soos wat die woonsteleenhede verkoop en aan die kopers oorgedra word. Dit geskied normaalweg volgens 'n voorafbepaalde bedrag per eenheid. Indien die verbandlening R100 000 is en daar 20 eenhede in die projek is wat almal dieselfde waarde het, sal R5 000 per eenheid wat oorgedra word, op die verbandlening afgelos moet word. Wanneer al die eenhede verkoop en oorgedra is, sal die totale verband afgelos wees.

8.2.1.3 Depositos betaal deur kopers en verbandfinansiering

Ontwikkelaars mag besluit om die eenhede te verkoop voordat met die oprigting daarvan begin word met die doel om die depositos wat vereis word, normaalweg tussen 10% en 25% van

die verkoopsprys, aan te wend as 'n gedeelte van die oprigtingskoste en om te verseker dat al die eenhede verkoop is en oorgedra sal word op datum van voltooiing van die projek. Dit kan dus gebeur dat die ontwikkelaar, behalwe vir sy ondervinding, ervaring en administratiewe bekwaamheid, geen kapitaal van sy eie belê nie indien voldoende verbandfinansiering vir die balans van die oprigtingskoste verkry kan word.

In hierdie gevalle mag kopers nie altyd bereid wees om die deposito te betaal sonder een of ander waarborg deur die ontwikkelaar dat die projek wel voltooi sal word nie. Die ontwikkelaar kan moontlik met 'n versekeringsmaatskappy of een of ander erkende finansiële instelling reël vir die verskaffing van so 'n waarborg. Kopers kan vereis dat die depositos in 'n trustrekening inbetaal word tot die voltooiing van die gebou in welke geval hierdie fondse nie tot die beskikking van die ontwikkelaar sal wees tydens die oprigtingsperiode nie. 'n Alternatiewe metode om finansiering bo en behalwe 'n eerste verband te verkry, is 'n tweede of selfs derde verband. Aangesien die risiko in hierdie gevalle hoër is, is die rentekoers wat gevra word hoër as dié vir 'n eerste verband.

8.2.2 Bronne van finansiering

In die Republiek van Suid-Afrika is daar verskeie finansiële instellings wat verbandfinansiering toestaan. Sommige van

die instellings word egter deur wetgewing beperk met betrekking tot die totale bedrag wat in vaste eiendom deur middel van verbandfinansiering belê kan word.

Verbandfinansiering kan verkry word by bougenootskappe, versekeringsmaatskappye, spaarbanke, algemene en handelsbanke en pensioenfondse. Privaat instansies bied ook verbande aan maar aangesien die risiko met betrekking tot die sekuriteit in hierdie gevalle gewoonlik hoër is, is die rentekoerse ook hoër¹⁾.

'n Ander bron van finansiering is deur middel van deelnemingsverbande wat ook deur finansiële instellings aangebied en geadministreer word. Die fondse word verkry deur middel van beleggings in die deelnemingsverbandskemas deur die algemene publiek.

8.3 FINANSIERING VIR DIE KOPER

Die sukses van die ontwikkeling van 'n projek vir afsonderlike eiendomsreg gaan in 'n groot mate afhang of dié potensiële kopers wat nie oor die volle koopsom beskik nie, die nodige finansiering sal verkry.

Finansiering vir die koper kan in die volgende kategorieë verdeel word:-

1) Kahn, Sanders A. e.a. op. cit., p.233 - 235.

8.3.1 Verbandfinansiering: In hierdie opsig sal die bougenootskappe 'n belangrike rol speel. Gelukkig vir potensiële kopers het al die bougenootskappe onlangs besluit dat hulle, afhangende van die beskikbaarheid van fondse, bereid is om verbandfinansiering op individuele woonsteleenhede toe te staan.

Dit moet egter in gedagte gehou word dat bougenootskappe 'n maksimum bedrag van R18 000 toestaan teen 'n maksimum persentasie van 80% van die waarde van die eenheid. Dit moet aanvaar word dat bougenootskappe 'n konserwatiewe waardasie op woonsteleenhede sal plaas. (Sien hoofstuk 10).

Anders as in die geval van 'n verband oor 'n woonhuis, is daar in die geval van 'n deeltitelskema ander faktore wat ook deur 'n bougenootskap in oorweging geneem moet word by die toestaan van 'n verband. Hierdie faktore is

- die regspersoon wat verantwoordelik is vir die bestuur en beheer van die grond en gebou; wanbestuur kan die waarde van die eiendom verswak, byvoorbeeld 'n versuim om die gemeenskaplike eiendom te onderhou;
- versekering van die eiendom; bewys moet verkry word dat die eiendom voldoende teen alle risiko's verseker is;

- die eenheid moet behoorlik geïdentifiseer kan word; dit kan vanaf die deelplan vasgestel word.

8.3.2. Tweede verband deur die ontwikkelaar

Waar die verkoopspryse van woonsteleenhede hoër is as R24 000 (aanvaar 'n 75% voorskot deur bougenootskappe) en die koper nie in staat is om die volle balans tussen die koopprys en die moontlike beskikbare verband te dek nie, sal 'n ontwikkelaar om die transaksie te laat slaag, moontlik bereid moet wees om 'n tweede verband toe te staan. Hiervoor sal die ontwikkelaar in die kontantvloei van die projek voorsiening moet maak. Dit sal basies neerkom op 'n herbelegging van sy wins in die projek.

8.4 OPSOMMING

Alreeds met die beplanning van 'n projek moet 'n ontwikkelaar verseker dat hy oor al die nodige finansiering sal beskik om die projek te voltooi. Indien verbandfinansiering benodig word, moet dit eers gefinaliseer word voordat met die oprigting van die gebou begin word. Voldoende voorsiening moet ook vir moontlike stygende koste gemaak word.

Vir die kopers van eenhede kan finansiering deur bougenootskappe toegestaan word. Dit is egter belangrik dat die koopprys van eenhede realisties moet wees, anders kan kopers probleme ondervind om voldoende finansiering te verkry.

Weens die huidige ekonomiese toestande in Suid-Afrika en die tekort aan fondse kan hierdie ontwikkeling huidig gekortwiek word aangesien ontwikkelaars en potensiële kopers van eenhede dit tans moeilik vind om die nodige verbandfinansiering te bekom. Volgens Standard Bank se ekonomiese oorsig vir November 1974 was die invloed van fondse na bougenootskappe vir die drie maande eindigende 31 Augustus 1974 R145 miljoen teenoor R181 miljoen vir die ooreenstemmende periode die vorige jaar. Dit het 'n invloed op die lenings wat bougenootskappe toegestaan het, gehad. Die netto bedrag uitgeleen vir dieselfde drie maande gedurende 1974 was R215 miljoen teenoor R363 miljoen vir die drie maande gedurende 1973.

HOOFSTUK 9

WAARDASIE VAN VASTE EIENDOM

9.1 INLEIDING

Wanneer 'n belegger 'n bestaande woonstelgebou wil aankoop met die doel om die woonsteleenhede individueel onder die Wet op Deeltitels, 1971, te verkoop, moet hy hom daarvan vergewis dat die koopprys wat hy vir die eiendom betaal, realisties is. Om te kan bepaal of die koopprys realisties is, moet 'n waardasie van die eiendom gemaak word. In hierdie hoofstuk word die aspekte met betrekking tot die waardasie van vaste eiendom in die algemeen behandel.

9.2 WAT BEPAAL DIE WAARDE VAN VASTE EIENDOM?

Die waarde van vaste eiendom word geskep, onderhou, verander en vernietig deur die interaksie van vier van die grootste magte wat die aktiwiteite van die mens motiveer, naamlik sosiale standaarde en ideale, ekonomiese aanpassings en veranderings, wetgewing en natuurlike magte¹⁾.

Die sosiale aspekte is onder andere:-

- i) Die bevolkingsaanwas of -vermindering.
- ii) Verskuiwings van bevolkingsdigtheid.
- iii) Veranderings in die gesinsgrootte.

1) American Institute of Real Estate Appraisers. The Appraisal of Real Estate; R.R. Donnelley & Sons Co., Chicago, 1967.
pp. 1 - 2.

- iv) Geografiese verspreiding van rasse-groepe,
- v) Houding met betrekking tot argitektoniese ontwerpe.

Ekonomiese magte:-

- i). Natuurlike hulpbronne - hul kwantiteit, kwaliteit, ligging en mate van waardevermindering.
- ii) Kommersiële en industriële ontwikkelings.
- iii) Werkverskaffing en die salaris- en loonstrukture.
- iv) Besikbaarheid van geld en krediet.
- v) Prysvalkke, rentekoerse en belastingverpligtings.

Wetgewing sluit in

- i) Bouregulasies.
- ii) Sonering van die grond.
- iii) Gesondheids- en brandvereistes.
- iv) Huurbeheer en kredietkontrole.
- v) Staatsbehuisingslenings.
- vi) Monetêre beleid wat die vrye gebruik van vaste eiendom mag beïnvloed.

Die natuurlike magte kan deur die natuur of die mens geskep word, byvoorbeeld

- i) Klimaat en topografie.
- ii) Vrugbaarheid van die grond.
- iii) Minerale bronne.
- iv) Faktore soos vervoer, skole, parke, ens.
- v) Grondbewaring.

Elkeen van die bogenoemde sosiale, ekonomiese, politiese en natuurlike magte beïnvloed die koste, prys en waarde van vaste eiendom. Die invloed van elkeen, hetsy direk of indirek, moet in ag geneem word wanneer vaste eiendom gewaardeer word.

9.3 DEFINISIES

9.3.1 Waarde van vaste eiendom

Baie kan en is reeds geskryf oor 'n definisie vir die waarde van vaste eiendom. Vir die doel van hierdie hoofstuk word met die volgende definisie volstaan:²⁾

"The market value or market price of a particular interest in landed property may be defined as the amount of money which can be obtained for the interest at a particular time from persons able and willing to purchase it. Value is not intrinsic but results from estimates, made subjectively by able and willing purchasers, of the benefit or satisfaction they will derive from the interest."

9.3.2 Waardasie van vaste eiendom

Enige beslissing rakende die waarde van vaste eiendom moet op

2) Lawrance, David M., e.a. Modern methods of valuation of land, houses and buildings; The Estates Gazette Ltd, London, 1972. p.2.

'n waardasie daarvan gebaseer wees. 'n Waardasie is 'n skatting. Dit is 'n opinie. Dit kan of kan nie akkuraat wees nie. Die waardeerder se akkuraatheid hang af van sy bevoegdheid en integriteit en die wyse waarop hy die inligting met betrekking tot die eiendom verwerk. Die akkuraatheid van die waardasie word ook beïnvloed deur die beskikbaarheid van geskikte en ter saaklike inligting³⁾.

9.4 DOEL MET 'N WAARDASIE⁴⁾.

Die hoofdoel met 'n waardasie is om 'n skatting van die waarde van die betrokke vaste eiendom te maak. Die waarde wat in die algemeen verlang word, is die markwaarde. Daar is egter ook ander waardes wat sal afhang van die doel waarvoor dit benodig word.

Waardasies kan vir die volgende doeleindes benodig word:-

9.4.1 Die oordrag van eienaarskap (eiendomsreg)

- i) Vir 'n potensiële koper om te besluit oor die aanbod wat hy vir die eiendom sal maak.
- ii) Vir verkopers om 'n aanvaarbare verkoopprijs vas te stel.
- iii) Om 'n basis te skep vir die herverdeling of samesmelting van die eiendomsreg van 'n aantal eiendomme.
- iv) Om die bates van 'n boedel te verdeel.

3) American Institute of Real Estate Appraisers. op.cit., pp. 2-3.

4) American Institute of Real Estate Appraisers. op. cit., pp. 5-6.

9.4.2 Finansiering en kredietverlening

- i) Om die waarde te bepaal van die eiendom wat as sekuriteit aangebied word.
- ii) Om 'n basis daar te stel vir die belegger om te kan besluit of 'n verband toegestaan kan word.
- iii) Om 'n basis daar te stel vir 'n besluit in verband met die versekering of onderskrywing van 'n lening op die eiendom.

9.4.3 Onteiening van eiendom

- i) Om 'n basis te verkry vir 'n regverdigde of billike vergoeding in gevalle waar eiendom onteien word.
- ii) Om waardes toe te deel tussen die gedeeltes wat onteien is en skadevergoeding vir die restant.

9.4.4 Ander doeleindes

- i) Vir belastingdoeleindes.
- ii) Om 'n waarde te bepaal vir versekering.
- iii) Waardasie vir 'n lopende saak - vir 'n verandering van die balansstaatwaarde van die eiendom.
- iv) Likwidasiewaarde vir 'n gedwonge verkoop.

9.5 WAARDASIEMETODES⁵⁾.

Die feit dat 'n waardasie, soos reeds genoem, 'n skatting

5) Kahn, Sanders A. e.a. op. cit., pp. 75-80.

is, vereis dat alle moontlike faktore wat die waarde mag beïnvloed, oorweeg en dat alle moontlike metodes gebruik moet word om hierdie faktore in verband te bring met die doeleindes van die waardasie.

Daar is basies drie waardasiemetodes wat algemeen gebruik word, naamlik volgens die markwaarde, die inkomstekapitalisasiewaarde en die vervangingswaarde. Die gebruik van hierdie drie metodes word gebaseer op die veronderstelling dat onder volmaakte marktoestande die resultate van hierdie drie metodes presies dieselfde sal wees; dus sal die drie metodes onder enige marktoestand neig om min of meer dieselfde resultaat te gee. Enige verskille behoort herlei te kan word na die rede daarvoor en die nodige aanpassing moet in die waardasie gemaak word. Aangesien 'n waardasie 'n skatting is en onderhewig is aan persoonlike oordeel, foutiewe inligting, onvolledige inligting en ander faktore is die beste metode van waardasie om aldie hierdie metodes te gebruik. Dit kan egter in gevalle gebeur dat slegs een van die metodes gebruik kan word en van toepassing sal wees, byvoorbeeld waar brandversekering gereël word, sal die versekeringsmaatskappy slegs belangstel in die vervangingswaarde van die gebou.

Die drie waardasiemetodes word nou kortliks behandel.

9.5.1 Markwaarde (Verkoopsvergelykingsmetode)

Hierdie metode kom basies daarop neer dat daar gekyk word

na soortgelyke eiendomme wat onlangs verkoop is. Die eiendom wat waardeer word, word dan met hierdie eiendomme vergelyk op 'n basis van die verkoopsvoorwaardes, markomstandighede tydens die vorige verkope en die mate van vergelykbaarheid tussen die eiendomme.

Die grootste probleem met hierdie metode is om eiendomme te kry wat vergelykbaar is aangesien baie min eiendomme dieselfde is. Aanpassings moet dan gemaak word wat die waardasie minder akkuraat maak. Elke waardasie volgens hierdie metode behels 'n analise van die ligging, toestand van die eiendom, inkomste, beskikbare finansiering en ander toepaslike faktore bo en behalwe die verkope van soortgelyke eiendomme. Verder kan geen inligting van soortgelyke verkope beskikbaar wees nie of dié wat wel beskikbaar is, kan verouderd wees.

Hierdie metode het die voordele dat dit maklik verstaan word; dat dit die oordeel van kopers is in transaksies wat reeds plaasgevind het en nie berus op die oordeel van 'n enkele waardeerder nie.

9.5.2 Inkomstekapitalisasiewaarde

Die inkomstekapitalisasiewaarde kan nader omskryf word as die netto-inkomstekapitalisasiewaarde aangesien die bedrag wat gekapitaliseer word, die netto inkomste verteenwoordig; met ander woorde nadat die koste wat aangegaan moet word om

die inkomste te verdien, afgetrek is van die bruto inkomste. Die netto inkomste verdien, word dan gekapitaliseer deur dit te deel met die winskoers wat verlang word as 'n opbrengs op die investering.

Hierdie metode is onderhewig aan die volgende veronderstellings:-

- i) 'n Netto inkomstevloei sal in die toekoms gehandhaaf word;
- ii) Hierdie inkomstevloei kan in gelyke, stygende of dalende jaarlikse bedrae wees;
- iii) Die belegger sal 'n wins op die investering wil verdien - in hierdie geval rente op die kapitaal wat hy geïnvesteer het;
- iv) Die belegger sal ook uit die inkomste 'n bedrag wil verdien wat 'n terugbetaling van die geïnvesteerde kapitaal verteenwoordig;
- v) Enige inkomste wat in die toekoms verdien word, het 'n laer waarde as die wat onmiddellik ontvang word; daarom sal die bedrag wat vir toekomstige inkomste betaal word, minder wees as die betaal vir meer onmiddellike inkomste;
- vi) Die opbrengs op die investering word uitgedruk as 'n persentasie van waarde wat dan herlei word na 'n enkele kapitalisasiesyfer wat, gedeel in die netto inkomste, die waarde verteenwoordig van die toekomstige vloei van inkomste.

Hierdie metode forseer die waardeerder om al die faktore wat

die waarde van die eiendom gedurende die verwagte besit daarvan mag beïnvloed, te oorweeg sodat die swak punte van die investering aangedui kan word. Die belegger weet ook wat sal gebeur as die inkomste gedurende sy investering in die eiendom daal en die uitgawes styg. Wanneer die uitgawes styg, sal hy sy bruto inkomste moet verhoog, anders sal hy 'n verlies ly. Hy kan dus kontrole oor die investering uitoefen.

Hoewel hierdie metode gebruik kan word vir kommersiële en beleggingseiendomme, is die gebruik daarvan beperk vir die waardasie van woonhuise en eiendomme wat slegs vir 'n spesifieke doel gebruik kan word. Die swakheid van hierdie benadering is die baie veranderlikes wat in berekening gebring moet word soos 'n beraming van die bruto inkomste, die uitgawes en 'n keuse van die kapitalisasiekoers. Hierdie metode is egter baie effektief waar 'n langtermynhuurkontrak met 'n finansiële gesonde huurder aangegaan is wat alle uitgawes betaal of waar voldoende inligting beskikbaar is van al die koste wat in die toekoms betaal sal word.

Stappe wat met hierdie metode geneem moet word:-⁶⁾

- i) 'n Beraming maak van die verwagte toekomstige bruto inkomste.

Faktore wat hier van belang is, is die volgende:-

6) Kahn, Sanders A., e.a. op. cit., pp 100-120.

- Die aantal eenhede wat verhuur sal word.
- Die oppervlakte van elke eenheid.
- Vraag en aanbod.
- Huur wat verkry sal word van bestaande kontrakte en maak die kontrakte voorsiening vir 'n eskalasië-klausule om die belegger te beskerm teen verhoogde belastings en koste.
- Huurtariewe van nuwe kontrakte moet vergelyk word met die heersende huurtariewe vir soortgelyke eenhede.
- Is die gebou onderworpe aan huurbeheer?

ii) 'n Beraming van moontlike huurinkomste-verliese as gevolg van vakante kantore of woonstelle en moontlike slegte skuld.

Daar bestaan nie eenvormige reëls om hierdie beraming te maak nie. 'n Sekere persentasie van die bruto inkomste wat wissel tussen 5% en 10%, afhangende van die tipe gebou, word gewoonlik van die bruto inkomste afgetrek. Hierdie persentasie sal afhang van

- Die huidige en vorige ondervinding met die gebou.
- Mededinging.
- 'n skatting van toekomstige tendense vir die gebied.
(bevolking en ekonomie)
- Huurtermynne.
- Kredietwaardigheid van die huurders.

- iii) Die verwagte lopende koste moet beraam word asook enige kapitaalverpligtings soos rente op 'n verband.

Hierdie koste kan verdeel word in algemene lopende koste soos salarisse, herstel- en onderhoudskoste, bestuur- en invorderingskoste en diverse; en vaste koste soos versekering, eiendomsbelasting, ens.

- iv) Die beraamde koste word dan afgetrek van die beraamde bruto inkomste om die beraamde netto inkomste te bepaal.
- v) Keuse van 'n kapitalisasiekoers wat vir die waardasie gebruik sal word.

Met die oorweging van die kapitalisasiekoers moet die volgende aspekte in ag geneem word:-

- a) die rendement wat deur beleggers vir 'n belegging in vaste eiendom vereis word,
- b) die verhouding tot die waarde waarin verbandfinansiering beskikbaar is,
- c) die huidige rentekoerse en terugbetalingsvoorwaardes in die verbandmark,
- d) die aantal jare wat verwag word dat die netto inkomste sal voortduur,
- e) die moontlikheid van 'n daling of styging in die markwaarde van die eiendom.

vi) Die waardasie.

Die waardasie kan die beste aan die hand van die volgende voorbeeld uiteengesit word:-

Beraamde bruto inkomste	R20,000
<u>Min: Vakante faktor 5%</u>	<u>R 1,000</u>
	R19,000
<u>Min: Lopende koste (beraam)</u>	<u>R 4,000</u>
Beraamde netto inkomste	<u>R15,000</u>
Kapitalisasiekoers	10%
Waardasie van die eiendom	$\frac{R15,000 \times 100}{10}$
	= R150,000

9.5.3 Vervangingswaarde

Die vervangingswaarde-benadering behels 'n waardasie van die waarde van die grond; waarby getel word die koste om die verbeterings wat op die grond aangebring is, te vervang; en afgetrek word waardevermindering op die verbeterings. Die waardevermindering sal die verskil wees tussen die waarde van nuwe verbeterings en die huidige toestand van die verbeterings wat waardeer word.

Hierdie benadering voorsien aan die belegger 'n skatting van die minimum investering wat nodig sal wees indien hy 'n nuwe

gebou op 'n eiendom wil oprig. Wanneer dit gebruik word vir 'n vergelyking tussen die twee alternatiewes, naamlik om te koop of te bou, vereis dit 'n addisionele oorweging, naamlik die moontlikheid van 'n kapitaalappresiasie of depresiasie van 'n bestaande gebou.

Stappe geneem te word met hierdie waardasie

- i) Die waardasie van die grond word, net soos met die markwaardemetode, gebaseer op die verkope van soortgelyke eiendomme.
- ii) Om die koste van die verbeterings wat op die grond aangebring is, te waardeer, is daar 'n aantal metodes, maar die een wat mees algemeen gebruik word, is om 'n kostefaktor per vierkante meter te bepaal en dit dan met die oppervlakte van die gebou te vermenigvuldig. In die geval van 'n woonstelgebou sal daar byvoorbeeld kostefaktore bepaal word vir die woonarea, motorhuise, bediendekamers, waskamers, ens. Die kostefaktore word bereken deur die gemiddelde koste van 'n aantal soortgelyke geboue te neem. Die waardeerder moet dan die oppervlakte van die gebou bereken vir die woonarea, motorhuise, bediendekamers, waskamers, ens.

Die voordeel van hierdie skema is dat dit maklik berekenbaar is. Dit is egter noodsaaklik dat die waardeerder voortdurend data versamel van boukoste en dit op datum hou.

iii) Aangesien die waarde van die gebou wat waardeer word, laer is as die vervangingswaarde, moet die waardeerder vir waardevermindering voorsiening maak. Faktore wat die waarde van 'n gebou beïnvloed, is die fisiese agteruitgang van die gebou as gevolg van byvoorbeeld swak of lae gehalte materiaal gebruik en hoe dit onderhou word; funksionele veroudering byvoorbeeld as gevolg van 'n verlaagde nuttigheid, ontoereikende, oorkapasiteit of veranderings in argitektoniese styl; en ekonomiese veroudering as gevolg van bevolkingverskuiwing, huurbeheer op die gebou, faktore soos geraas, rook en baie verkeer, ens.

Om 'n realistiese waardasie te maak, moet die waardeerder die gebou fisies inspekteer met inagneming van die bogenoemde faktore. Die meeste waardeerders gebruik een van die volgende twee metodes om die waardevermindering te bepaal:-

a) Reguitlynmetode waar die vervangingswaarde van die gebou as 100% geneem word en dit dan te deel met die verwagte ekonomiese leeftyd van die gebou. Dit gee dan die persentasie waarmee die waarde van die gebou vir elke jaar wat dit oud is, verminder moet word.

b) Die tweede metode is om die koste te beraam wat nodig sal wees om die fisiese gebreke te herstel en daarby te tel enige verliese aan huurinkomste as gevolg van die verouderingsfaktore.

9.6 FINALE STAP IN DIE WAARDASIEPROSES

Die finale stap in die waardasieproses is om die resultate verkry deur middel van die drie waardasiemetodes te korreleer. Met die korrelasie van die drie metodes moet die waardeerder die doel van die waardasie, die tipe eiendom en die toereiktheid van die inligting gebruik, in aanmerking neem. Dit sal bepaal op watter een van die drie metodes meer klem geplaas sal word vir sy finale waardasie van die eiendom.

As die waardasie byvoorbeeld gemaak word vir versekeringsdoel-eindes, sal meer klem gelê word op die vervangingswaardemetode; indien dit 'n inkomstelewerende gebou is, sal die inkomste-kapitalisasiewaardemetode weer die bepalende metode wees. Die nodige aanpassings word dan aan die ander twee metodes gemaak om tot 'n finale waardasie te kom.

9.7 SAMEVATTING

Aangesien die waardasie van vaste eiendom 'n skatting is, is dit uit bogenoemde duidelik dat alle moontlike faktore wat die waarde mag beïnvloed, oorweeg en dat alle moontlike metodes gebruik moet word om hierdie faktore met die doeleindes van die waardasie in verband te bring. Dit is dus noodsaaklik dat 'n belegger van 'n bevoegde waardeerder gebruik moet maak wanneer 'n waardasie van 'n eiendom deur hom benodig word.

HOOFSTUK 10

ENKELE INKOMSTEBELASTINGS- EN VERSEKERINGSASPEKTE

10.1 INLEIDING

Die doel van hierdie hoofstuk is om kortliks te wys op die inkomstebelastingaspekte met betrekking tot eiendomstransaksies en die verpligting wat die Wet op Deeltitels, 1971, plaas op die versekering van die gebou of geboue onder 'n deeltitel-skema.

10.2 INKOMSTEBELASTINGASPEKTE¹⁾

Aangesien daar nie spesifieke wetgewing is met betrekking tot transaksies onder die Wet op Deeltitels, 1971, nie, word aanvaar dat die algemene inkomstebelastingbeginsels van toepassing op eiendomstransaksies ook hier van toepassing sal wees.

'n Wins op die verkoop van 'n eiendom is altyd belasbaar as dit gemaak is in 'n besigheidstransaksie met die doel om 'n wins te maak. Die vraag wat gestel word, is of die verkoop van die eiendom 'n realisasie van 'n belegging teen 'n vermeerderde waarde is of die afsluiting van 'n besigheidstransaksie met 'n winsmotief, d.w.s. produktiewe aanwending van kapitaal.

1) Shrand, D., op.cit., pp 143-157.

Wat hier belangrik is, is wat die bedoeling van die verkoper was met die aankoop of oprigting van die gebou. Om vas te stel of dit in die eerste plek die bedoeling van die verkoper was om dit aan te koop met die doel om dit weer teen 'n wins te verkoop, het ons howe 'n aantal konvensionele toetse neergelê wat elkeen kortliks behandel word.

10.2.1 Besigheidsaktiwiteite met die doel om 'n wins te maak. In hierdie gevalle sal die wins normaalweg altyd belasbaar wees.

10.2.2 Die wyse waarop die eiendom verkry en van die hand gesit word. Dit gee normaalweg 'n goeie aanduiding van die bedoeling van die verkoper met die verkoop daarvan. Indien die eiendom geërf of as 'n geskenk ontvang en later verkoop word, is die inkomste daaruit nie belasbaar nie.

10.2.3 Die periode wat die eiendom besit is. 'n Gevolgtrekking kan gemaak word dat 'n eiendom uit 'n beleggingsoogpunt aangekoop is as dit vir 'n lang periode is terwyl die teenoorgestelde waar is as dit na 'n kort periode weer verkoop word.

Die tydsfaktor is egter nie die enigste aspek wat in ag geneem moet word nie maar moet saam met die ander verwante aspekte onder die betrokke omstandighede gesien word.

10.2.4 Kontinuïteit van die aktiwiteite van die

belastingbetaler: Wanneer 'n persoon eiendomme van tyd tot tyd aankoop en dit weer gereeld verkoop, kan hierdie aktiwiteite gesien word as handeldryf in eiendomme en die winste sal dus belasbaar wees.

10.2.5 Aard van die belastingbetaler se beroep: In sommige gevalle mag dit nodig wees om na die aard van die belastingbetaler se beroep te kyk om te bepaal of sy aktiwiteite in die eiendomsmark uit 'n winsmotief-oogpunt is.

10.2.6 Metode van finansiering van 'n eiendomstransaksie: Indien finansiering vir 'n kort periode gereël is, dui dit op 'n spekulatiewe motief. Wanneer 'n persoon weer sy eie fondse aangewend het, kan dit weer dui op die verkryging van 'n belegging.

Shrand is van mening dat as 'n woonstelblok uit 'n beleggings-oogpunt aangekoop was en nou stuksgewys per woonsteleenheid verkoop word, dit nie as 'n winsmotieftransaksie beskou sal word nie. Aan die ander kant weer, indien 'n woonstelblok aangekoop of opgerig word met die doel om dit hetsy as 'n geheel of per woonsteleenheid te verkoop, die wins daarop belasbaar sal wees.

10.3 VERSEKERINGSASPEKTE

Artikel 29(1) (a) van die Wet op Deeltitels, 1971, plaas 'n verpligting op die regspersoon van 'n skema om die gebou tot die vervangingswaarde daarvan teen brand en sodanige ander risiko's as wat voorgeskryf word, te verseker en verseker te hou. Verder bepaal artikel 33(1) dat 'n eienaar, ondanks die bestaan van 'n geldige versekeringspolis deur die regspersoon aangegaan, 'n versekeringspolis kan aangaan ten opsigte van skade aan sy deel wat ontstaan uit risiko's wat deur die polis gedek is wat deur die regspersoon aangegaan is.

Dit gaan egter daarop neerkom dat 'n eienaar van 'n deel 'n dubbele premie sal betaal aangesien hy 'n bydrae aan die regspersoon ooreenkomstig sy deelnemingskwota sal moet maak vir die premie op die polis deur die regspersoon uitgeneem. Hy sal nie vir dieselfde skade by twee verskillende versekeringsmaatskappye kan eis nie,

Vir die eienaars, wat almal lede van die regspersoon is, is dit belangrik om sorg te dra dat die geskikste versekeringspolis deur die regspersoon aangegaan word. Die versekeringsmaatskappye kan hier van groot hulp wees om so 'n polis aan te bied.

HOOFSTUK 11

SAMEVATTING EN GEVOLGTREKKINGS

Die Wet op Deeltitels, 1971, het 'n nuwe fase in eiendomsreg in vaste eiendom in Suid-Afrika ingelei. Sedert die inwerkingtrede van die Wet is dit vir 'n koper moontlik om eiendomsreg in afsonderlike woonsteleenhede, winkels en kantore te verkry.

In hierdie skripsie is enkele finansiële aspekte met betrekking tot die ontwikkeling van woonstelgeboue vir verkoop onder die Wet op Deeltitels, 1971, ontleed. Dit was eerstens nodig om enkele begrippe in die Wet te behandel om 'n begrip te kan vorm van afsonderlike eiendomsreg in dele van geboue en van die doelstellings van die Wet.

'n Koper wat aldus eiendomsreg verkry, is die alleeneienaar van die betrokke woonsteleenheid en saam met al die ander woonsteleienaars die gesamentlike eienaar, volgens 'n voorgeskrewe formule, van die grond waarop die gebou staan en van die gemeenskaplike areas in die gebou wat nie deel vorm van die woonsteleenhede nie. As bewys van sy eiendomsreg ontvang die koper 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel wat sy bewys van eiendomsreg is en waarteen hy 'n verband kan registreer. Hy kan die woonsteleenheid verkoop of in sy testament aan enigiemand bemaak.

Die eienaars van afsonderlike woonsteleenhede vorm saam 'n regspersoon wat deur middel van reëls deur trustees, bestaande uit en gekies deur lede van die regspersoon, bestuur en beheer word. Die trustees is verantwoordelik vir die beheer en instandhouding van die grond en gebou en is geregtig om sodanige bydraes van die eienaars, te vorder as wat nodig mag wees vir die instandhouding van die grond en gebou. Die regte, pligte en verantwoordelikhede van 'n deeltiteleienaar asook faktore wat deur 'n voornemende koper by die aankoop van 'n eenheid in ag geneem moet word, is behandel.

Die ander metode wat deur ontwikkelaars gebruik word om aan "kopers" 'n mate van aanspraak op die woonsteleenheid wat hulle "koop" te gee, is behandel, naamlik deur middel van okkupasieregte in dele van geboue. Dit word gedoen deur middel van die aankoop van aandele in 'n maatskappy wat 'n gebou of geboue besit. Die aankoop van hierdie aandele word gekoppel aan 'n okkupasiereg van 'n sekere gedefinieerde woonsteleenheid. Die werking van hierdie skema, die voor- en nadele daaraan verbonde asook die omskepping van sekere okkupasieregte tot eiendomsreg, met ander woorde die omskepping van die betrokke gebou en die grond waarop dit geleë is na 'n deeltitelgebou, waarop die bepalinge van die Wet van toepassing sal wees, is behandel.

Vir 'n ontwikkelaar wat in 'n projek vir verkoop onder die Wet op Deeltitels, 1971, wil belê, is daar verskeie aspekte wat oorweeg en in ag geneem moet word. Aandag is gegee aan

aspekte soos die vereistes waaraan die grond en gebou moet voldoen; die stappe wat geneem moet word vir die goedkeuring van 'n skema en vir die opening van 'n deeltitelregister, die oordrag van eiendomsreg, die voordele van 'n deeltitel-skema vir 'n ontwikkelaar, die opstel van die reëls waaronder die grond en geboue bestuur en beheer sal word en die bemerking van die skema.

Wat die investeringsaspek betref, is dit belangrik dat 'n ontwikkelaar 'n deeglike voorondersoek sal doen na die betaalbaarheid van 'n investering in 'n gebou vir verkoop onder die Wet op Deeltitels, 1971. Ontwikkelaars moet waak teen 'n te hoë opbrengs op hul investering om nie dalk daardeur die bemerkbaarheid van die skema en dus ook die sukses daarvan te verongeluk nie.

Die aspek van finansiering vir die ontwikkelaar asook vir die koper van 'n woonsteleenheid is behandel. Aandag is gegee aan metodes van finansiering asook moontlike bronne vir finansiering. Weens die huidige ekonomiese toestande in Suid-Afrika en die tekort aan fondse kan hierdie ontwikkeling huidig gekortwiek word aangesien ontwikkelaars en potensiële kopers van eenhede dit tans moeilik vind om die nodige verbandfinansiering te bekom.

Inkomstebelastingaspekte met betrekking tot eiendomstransaksies en die verpligting wat die Wet op Deeltitels, 1971, plaas

op die versekering van die gebou of geboue onder 'n deeltitelskema, is kortliks bespreek.

Die begrip van afsonderlike eiendomsreg in dele van geboue is iets nuuts in Suid-Afrika en nog in die beginstadium van ontwikkeling. Die sukses van hierdie ontwikkeling sal in 'n groot mate afhang van die welwillendheid en integriteit van ontwikkelaars en die bereidwilligheid van die algemene publiek om hierdie nuwe begrip te aanvaar. Waar dit egter reeds 'n aantal jare met sukses in die buiteland toegepas word, is ons van mening dat dit ook in Suid-Afrika suksesvol toegepas sal kan word.

LITERATUURLYS

1. American Institute of Real Estate Appraisers.
Prepared by a Special Technical Committee of the
Education Committee. - The Appraisal of Real Estate.
Vyfde uitgawe, R.R. Donnelley & Sons Co., Chicago, 1967.
 2. Kahn, Sanders A. e.a. - Real Estate Appraisal and
Investment. Eerste Uitgawe, The Ronald Press Co.,
New York, 1963.
 3. Lawrance, David M. e.a. - Modern Methods of Valuation
of Land, Houses and Buildings. Sesde uitgawe, The
Estates Gazette Limited, London, 1972.
 4. Rorke, R.F. - A commentary on The Sectional Titles
Act, 1971. Eerste uitgawe, Butterworth & Co., (S.A.)
(Pty) Ltd., Durban, 1972.
 5. Shrand, D - Shrand on The Sectional Titles Act.
Eerste uitgawe, Legal and Financial Publishing
Co. (Pty) Ltd., Kaapstad, 1972.
 6. Republiek van Suid-Afrika - Staatskoerant Nr 3169,
30 Junie 1971 - Wet op Deeltitels, 1971 (Wet Nr 66 van 1971).
-