

## Waenhuiskrans slaan slag vir stadsbestuur



**Regspunte**  
Andreas van Wyk

Die powere stand van sake in die bestuur van vele Suid-Afrikaanse stede en dorpe blyk duidelik uit die herhaalde protesaksies teen onbekwaamheid en korrupsie op dié regeringsvlak.

Die besware het tot dusver min verbetering tot gevolg gehad, maar dit kan wees dat 'n belangrike slag onlangs in 'n Suid-Kaapse kusplekkie gewen is.

In haar uitspraak van 19 November 2009 in *Verreweide Eiensontwikkeling (Edms.) Bpk. v. Waenhuiskrans Arniston Belastingbetalersvereniging* raak waarnemende regter Madeleine de Swardt van die Kaapse Hooggeregshof liries oor die sjarme van dié skilderagtige vissersdorp met twee alternatiewe name, Waenhuiskrans en Arniston, naby die suidpunt van Afrika.

Die gebeure rakende 'n voorgegone eiendomsontwikkeling in die dorpskern was egter allesbehalwe sjarmant.

Ene Robert Haarburger het mettertyd 'n hele aantal geboue in die dorp opgerig of verwerf, ook die bekende Arniston Hotel. Verskeie van hierdie konstruksies was omstrede, veral onder diegene wat die strandoord se unieke voorkoms wou behou.

Die verkoop van 'n sentraal geleë stuk munisipale grond aan Haarburger was die laaste strooi vir die dorp se belastingbetalers.

Die gevolg was 'n uitgerekte regstryd wat uiteindelik deur die dorpenaars gewen is toe die appèlhof in Bloemfontein op 29 April vanjaar Haarburger en die munisipaliteit Kaap Agulhas (MKA) verlot tot appèl teen regter De Swardt se uitspraak geweer het.

Die gebeure in Waenhuiskrans toon vele ooreenkomste met onlangse gevalle elders in die land, byvoorbeeld in Stellenbosch, en dié uitspraak kan baie doen om onverantwoordelike eiendomsontwikkelaars in die bek te ruk.

Nadat die MKA in Desember 2001 in die pers ontwikkelingsvoorstelle vir erf 599 gevra het, het die munisipale raad uiteindelik op 18 Desember 2003 besluit om die grond vir R426 000 te verveem aan Verreweide Eiensontwikkeling.

Die aandeelhouders van Verreweide was mnr. C. Swanepoel en mev. E. Botha. As deel van die goedkeuringsproses het die MKA onderneem om die plaaslike belastingbetalersvereniging (BBV) in kennis te stel voordat enige oordrag van die perseel plaasvind.

Kort nadat die oordrag van die



'n Stryd oor ontwikkeling in Waenhuiskrans, die skilderagtige vissersdorp aan die Kaapse Suidkus, het onlangs in die Kaapse hooggeregshof op 'n belangrike oorwinning vir verantwoordelike stadsbestuur uitgeloop.

Foto: HELEEN VAN ECK

grond aan Verreweide in Januarie 2007 geregistreer is, het Haarburger en enkele medebeleggers al die aandele in Verreweide vir R4,8 miljoen gekoop.

Dié waardetoename van meer as R4 miljoen was olie op die vuur van die BBV wat van meet af aan teen die lae koopprys en die toegelike bouvoorwaardes beswaar gemaak het, maar wat deur burgemeester Eve Marthinus se MKA geïgnoreer is.

In November 2007 het die stootskrapers vir die beplande sake-sentrum op erf 599 skielik verskyn, nog voordat Verreweide/Haarburger se gewysigde planne vir 'n heelwat groter gebou deur die MKA-raad goedgekeur kon word.

Die planne is afgekeur, waarop Verreweide appèl by die munisipale bestuurder, mnr. Keith Jordaan, aangeteken het.

Jordaan is een van die mees omstrede rolspelers in dié verhaal. Hy het bevind dat die planne goedgekeur moet word, al is nie aan al die aanvanklike kernvoorwaardes (soos goedkeuring deur die BBV se estetiese komitee) voldoen nie. Bouwerk is in Februarie 2008 hervat.

Kort daarna het die BBV hom tot die Kaapse hoë hof om 'n dringende interdik gewend. Die hoofbeswaar was dat die hersonering van erf 599, goedgekeur in 2000, ingevolge die Wes-Kaapse Ordonnansie op Grondgebruik-beplanning van 1985 ná twee jaar verval as die betrokke grond nie in dié tydperk vir die nuwe doel gebruik is nie. Dit het dus al in 2002 verval.

Jordaan het dadelik 'n spesiale raadsvergadering gereël om 'n

verlenging van die hersonering en Verreweide se gewysigde planne goed te keur, wat dan ook gebeur het. In sy daaropvolgende brief aan Haarburger het Jordaan die werklike datum van goedkeuring laat wysig.

En toe munisipale bou-inspekteurs aanbeveel dat Verreweide afwykings van die goedgekeurde planne moet regstel, is die brief aan Verreweide teruggehou.

Na nóg 'n aansoek deur Verreweide het die MKA in September 2008 tot verdere omvangryke wysigings van die bouvoorwaardes (onder meer drie in plaas van twee verdiepings) ingestem.

Intussen is alle bouwerk op 22 April 2008 deur die Kaapse hof gestop, hangende 'n uitspraak oor die BBV se fundamentele besware.

Regter De Swardt se uitspraak van 19 November het primêr gegaan oor die toepaslikheid van art. 14 van die Wet op Munisipale Finansiële Bestuur 56 van 2003.

Volgens dié bepaling mag 'n plaaslike owerheid 'n nie-noodsaaklike kapitaalbate slegs vreeem nadat die betrokke raad tydens 'n ope vergadering die billike markwaarde daarvan oorweeg het. Dié oordrag moet verder "regverdig, billik, deursigtig en mededingend" wees.

Die regter het tereg beslis dat Wet 56 van 2003 wel op die transaksie tussen die MKA en Verreweide van toepassing is, selfs al is die verkoop al in 2000 goedgekeur en het die wet eers op 1 Julie 2004 in werking getree.

Die hersoneringsbesluit het in 2002 verval en 'n terugwerkende herlewering daarvan is onmoontlik, al het die MKA dit probeer.

Sy het dan tot die gevolgtrekking gekom dat die MKA nooit die billike markwaarde van erf 599 oorweeg het nie. Die verkoop was dus nietig. Volle regskoste word aan die BBV toegeken.

Oor die verhouding tussen Jordaan en Haarburger het regter De Swardt haar skerp uitgelaat. Sy het bevind dat daar skynbaar samespanning tussen hulle was en dat Jordaan nie onvooroordeelend en objektief was nie.

Die hofstukke beskryf ook Haarburger se voetwerk om die beswaarmakers te probeer pootjie. Soos in ander dorpe (bv. Stellenbosch) was daar 'n poging om die BBV te kaap en om die BBV-bestuur se magtiging om die hofsaak te voer, te bevraagteken.

In hofgeskille tussen ontwikkelers en dorpsbewoners bly die betrokke plaaslike bestuur gewoonlik buite die kryt ten einde 'n kostebevel teen hom te vermy.

Die MKA het hom egter volledig by Verreweide/Haarburger aangesluit en met 'n senior advokaat in die hof verskyn.

Die uiteindelige regskosterekening teen die MKA sal deur die plaaslike belastingbetalers vereffen moet word. Sal 'n kostebevel uit die verantwoordelike amptenare se eie sak (*de bonis propriis*) nie in sulke gevalle gepas wees nie?

Intussen beklee Marthinus sowel as Jordaan elders in die Suid-Kaap senior poste in plaaslike bestuure. Nietemin is daar in Waenhuiskrans 'n belangrike slag vir verantwoordbare plaaslike bestuur in Suid-Afrika geslaan.

■ Prof. van Wyk is 'n voormalige rektor van die Universiteit van Stellenbosch en 'n regsgeleerde.