

Hannes van Zyl

From: Elsabe Zieff [ElsabeZ@capeagulhas.com]
Sent: 28 September 2012 16:07
To: Hannes van Zyl (hannesvanzyl@mweb.co.za)
Subject: Raadsbesluit 26 September 2012

Middag mnr Van Zyl, hiermee besluit soos geneem op 26 September 2012.

Groete, EZ

12.1 **MUNISIPALITEIT SE VERPLIGTINGE IN DIE GRATIS OORDRAG VAN 'N STUKKIE ERFAANGRENSEND AAN ERF 172, ARNISTON AAN DIE VISSER'S UNIE**

DOEL VAN VERSLAG

Oorweging van die verdere hantering van die oordrag van 'n stukkie erf aangrensend aan erf 172, Arniston, aan die Visser's Unie vir die oprigting van 'n Gemeenskaps-Erfenis Sentrum.

AGTERGROND

Die Waenhuiskrans Gemeenskapsontwikkelings Trust het 'n projek voorstel aan die Raad voorgelê om 'n Gemeenskaps-Erfenis Sentrum ('die Vis-huis projek') op te rig. Die Raad het besluit (68/2011) om 'n stukkie erf aangrensend aan erf 172, Arniston, gratis aan die Visser's Unie oor te dra vir die oprigting van die Gemeenskaps-Erfenis Sentrum.

Op 17 November 2011 en 6 Maart 2012 onderskeidelik, het die Wes-Kaapse Departement van Omgewingsake 'n 'Environmental Authorisation' uitgereik ter ondersteuning van die Vis-huis projek.

Op 17 Februarie 2012 is die betrokke erf gewaardeer vir 'n waarde van R 520 000 en 'n onbepaalde sonering. Terselfdertyd, op 17 Februarie 2012, het die Munisipaliteit 'n media kennisgewing uitgereik ten einde geaffekteerde persone die geleentheid te gee om kommentaar te lewer.

Op 12 Maart 2012 is kommentaar ontvang vanaf die Arniston Hotel, Arniston Seaside Cottages en die Haarburger Trust met 'n versoek dat:

1. 'n Formele publieke deelname proses gevolg word.
2. Kommentare ontvang deur voormelde proses in ag geneem word.
3. Die betrokke erf deur 'n tender-proses aan die hoogste aanbieder teen 'n markverwante tarief verkoop word.

WETLIKE VEREISTES

Die Raad is wetlik verplig om sekere prosesse te volg wat in lyn is met:

- (a) Artikel 14 en 33 van die MFMA
- (b) Artikel 40 van die SCM TR
- (c) Die Raad se Voorsieningskanaalbestuursbeleid [SCMP&S]
- (d) Die Munisipale 'Asset Transfer Regulations' [MATR]
- (e) Die Raad se 'Land Disposal Policy, 2011' [LDP]

Elkeen van die voormelde vereistes, soos toepaslik, is verifieer soos volg met 'n aanduiding van enige verdere aksies (***neem kennis dat die waarde van die erf minder as R10 m in waarde is en daarom is slegs spesifieke voorskrifte van toepassing***):

VOORSKRIF	VEREISTE	AKSIE NODIG
MFMA		

VOORSKRIF	VEREISTE	AKSIE NODIG
Artikel 14(2)	'n Munisipaliteit kan eiendomsreg oordra van, of andersins beskik oor, 'n kapitale bate uitgesonderd 'n bate in subartikel (i) beoog, maar slegs nadat die munisipale raad op 'n vergadering wat vir die publiek oopgestel was - (a) op redelike gronde besluit het dat die bate nie benodig word vir die verskaffing van die minimum vlak van basiese munisipale dienste nie; en (b) die billike markwaarde van die bate en die ekonomiese- en gemeenskapswaarde wat in ruil daarvoor ontvang staan te word, oorweeg het.	Die betrokke vergadering is gehou op 30 Maart 2011 en saamgelees met MATR 5(2) is die publiek ingelig per media kennisgewing op 17 Februarie 2012.
Artikel 14(5)	Enige oordrag van eiendomsreg van 'n kapitale bate ingevolge subartikel (2) of (4) moet regverdig, billik, deursigtig, kompetend en in ooreenstemming wees met die Voorsienings-kanaalbestuursbeleid wat die munisipaliteit ingevolge artikel 111 moet hê en in stand hou.	Verwys na SCM TR 40(2)(c)(i) en SCMP&S 22.1 hieronder.
SCM TR		
TR 40(2)(c)(i)	Vaste eiendom kan alleen teen markverwante pryse verkoop word behalwe wanneer die openbare belang of die hulpkreet van die armes andersins vereis.	Die Raad het besluit dat die Vis-huis projek in openbare belang is en ook 'n uitvloeiing van 'n Ministeriële intervensie om gehoor te gee aan die sosio-ekonomiese belange van die vissers-gemeenskap.
SCM POLICY		
SCMP&S 22.1	Any sale of immovable municipal property must be at market related value unless National Treasury approved otherwise or as provided for in section 14 of the MFMA and SCM Treasury Regulation 40.	Raad het voldoen aan vereiste van SCM TR 40 hierbo aangehaal.
MATR		
MATR 5(2)	A public participation process is only required if the relevant capital asset is of a high value, defined as R 10m	Die betrokke erf se waarde is R 520 000 en derhalwe is 'n publieke deelname proses nie 'n wettlike vereiste nie. Die publiek is egter in kennis gestel op 17 Februarie 2012 per media-kennisgewing en 21 dae gegun om kommentaar te lewer.
MATR 7(a)-(l)	Wanneer die Raad die besluit neem, moet die volgende in ag geneem word: a) of die munisipaliteit nie self die eiendom sal benodig nie; b) die omvang van die verlies wat die munisipaliteit sal dra c) die omvang van die vergoeding wat ontvang staan te word asook enige materiële ekonomiese of finansiële voordele wat ontvang sal word d) betrokke risiko's en voordele e) die effek op die 'credit rating' van die munisipaliteit f) enige voorwaardes of beperkinge per oordrag en gevolg indien daar nie-nakoming is nie g) Beoogde koste van oordrag h) Die oordrag van enige 'liabilities and reserve funds' as gevolg van die oordrag i) enige kommentaar ontvang van gemeenskap (indien enige en indien	a) Die munisipaliteit het nie self die eiendom nodig nie; b) Die omvang van die verlies wat die munisipaliteit sal dra is die projekteerde markwaarde van R 520 000 c) Geen vergoeding staan ontvang te word asook enige materiële ekonomiese of finansiële voordele nie d) Betrokke risiko's en voordele: • Projek is nie lewensvatbaar, dan moet eiendom terugval na munisipaliteit • Gemenskap gaan ekonomiese en sosiale voordele uit projek genereer e) Geen effek op die krediet gradering van die munisipaliteit f) Voorwaardes of beperkinge per oordrag en gevolg indien daar nie-nakoming is nie – grond val terug na munisipaliteit g) Beoogde koste van oordrag

VOORSKRIF	VEREISTE	AKSIE NODIG
	<p>van toepassing)</p> <p>j) enige skriftelike kommentaar ontvang van betrokke Tesourieë (indien enige en indien van toepassing)</p> <p>k) die belange van enige staatsorgane, munisipaliteit se eie strategiese-, regs- en ekonomiese doelwitte en die belange van die gemeenskap</p> <p>l) nakoming van die betrokke en relevante regsraamwerk</p>	<p>h) Geen 'liabilities and reserve funds' word oorgedra</p> <p>i) Kommentaar van gemeenskap is ontvang deur Arniston Hotel, Arniston Seaside Cottages en die Haarburger Trust met 'n versoek dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 'n Formele publieke deelname proses gevolg word, • Kommentare ontvang deur voormelde proses in ag geneem word, en • Die betrokke erf deur 'n tender-proses aan die hoogste aanbieder teen 'n markverwante tarief verkoop word. • Dat die Raad se besluit aan die beswaarmaker oorgedra word. <p>j) Die belange van enige staatsorgane, munisipaliteit se eie strategiese-, regs- en ekonomiese doelwitte en die belange van die gemeenskap – die Vishuis projek ondersteun die strategiese-, regs- en ekonomiese doelwitte en die belange van die gemeenskap en Munisipaliteit.</p> <p>k) Alle relevante regsraamwerke soos vereis deur NEMA, MFMA, MATR, SCM TR, SCMP&S en LDP is nagekom.</p>
MATR 11 (a) – (d)	<p>Die Raad mag voorwaardes stel met die neem van 'n beginsel-goedkeuring vir 'n ooreenkoms, insluitend:</p> <p>a) die wyse van oordrag;</p> <p>b) die minimum vergoeding vereis;</p> <p>c) die oordrag teen minder as markwaarde ter nakoming van MATR 13(2); en</p> <p>d) die raamwerk waarbinne direkte onderhandelinge vir die verlening van die reg moet plaasvind, indien die verlening van die reg onderworpe is aan direkte onderhandelinge.</p>	<p>a) die wyse van oordra – donasie soos per LDP 10.1.2;</p> <p>b) die minimum vergoeding vereis – slegs oordragskoste</p>
MATR 12	<p>Die beginsel-besluit van die Raad moet onderworpe wees aan die munisipaliteit se 'disposal management system'.</p>	<p>Verwys na LDP 10.1.2 hieronder</p>
MATR 13(2)(a)-(e)	<p>Indien die Raad die eiendom oordra vir minder as markwaarde, moet die Raad die volgende oorweeg:</p> <p>a) Die belange van die Staat en plaaslike gemeenskap</p> <p>b) Die strategiese en ekonomiese belange van die munisipaliteit</p> <p>c) Konstitusionele en regsbelange van geaffekteerde partye</p> <p>d) Of die belange van betrokke partye meer gewig moet dra as die kollektiewe belange van die gemeenskap</p> <p>e) Of die belange van die plaaslike gemeenskap meer sal baat by die oordrag van die eiendom teen minder as markwaarde</p>	<p>Binne die perspektief van plaaslike ekonomiese ontwikkeling word al hoe meer beseft dat die hulpbronne vir ekonomiese geleenthede in veral Arniston/ Waenhuiskrans relatief skaars is. Vissersgemeenskappe in die algemeen is negatief geaffekteer deur wetgewing ten opsigte van mariene hulpbronbestuur. As gevolg van die feit dat natuurlike hulpbronne minder raak en dat die lynviskwotas geweldig besnoei is, word daar al hoe meer gekyk na hoe alternatiewe industrieë en ekonomiese ontwikkelingsinisiatiewe die kwaliteit lewenstandaard van die mense kan verseker.</p> <p>Toerisme is juis een van die groeiende</p>

VOORSKRIF	VEREISTE	AKSIE NODIG
		<p><i>ekonomiese dryfvere van Arniston/Waenhuiskrans en maak dit sin om meer inisiatiewe soos die Vishuis Projek van stapel te stuur wat op die toerismemark gerig is. Behalwe die werksgeleenthede wat gepaard gaan met die ontwikkeling van die sentrum plaas dit ook 'n groter fokus om plaaslike jongmense aan te moedig om 'n loopbaan in die toerismebedryf na te volg.</i></p> <p><i>Kassiesbaai is alreeds 'n gevestigde toerisme aantrekkingskrag wat jaarliks deur honderde internasionale- en nasionale toeriste besoek word en 'n erfenis sentrum wat juis die ontstaan en lewenswyse van die unieke visser gemeenskap weerspieël sal die toerisme potensiaal van die area selfs 'n verdere hupstoot gee. Die feit dat plaaslike inwoners op die trust dien en dus eienaarskap van die sentrum gaan aanvaar dra by tot die oogmerke van ekonomiese bemagtiging implikasie.</i></p> <p><i>Dit blyk dat die projek beslis tot voordeel van die gemeenskap sal wees en positief sal bydra tot die algemene welsyn en opvoeding van die plaaslike gemeenskap. Indien daar egter wesenlike besware inkom met die adverteringsprosesse, kan dit die kommentaar van die Stadsbeplanningsafdeling beïnvloed.</i></p> <p><i>Geen persoon se konstitusionele or regsbelange word nadelig ge-aftekeer nie.</i></p> <p><i>Dit is in belang van die gemeenskap om hierdie erf oor te dra na die ontwikkelaars teen minder as die markwaarde.</i></p>
MATR 17	<p><i>Die ooreenkoms moet in skrif wees en moet voorsiening maak vir:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>(i) Beskrywing van bate;</i> <i>(ii) Beskrywing van 'subsidiary assets';</i> <i>(iii) Bedrag van vergoeding tesame met terme en voorwaardes;</i> <i>(iv) Verpligting om eiendom behoorlik te onderhou en te beveilig;</i> <i>(v) Verpligtinge van munisipaliteit en ontvanger indien beide die bate/eiendom wil gebruik en hoe kostes en voordele verdeel kan word;</i> <i>(vi) Die omvang van verbeteringe, termes en voorwaardes waarbinne ontvanger mag optree;</i> <i>(vii) Bevestiging dat risiko en aanspreeklikheid van bate oorgedra word aan ontvanger;</i> <i>(viii) Die effektiewe datum van sodanige oordrag;</i> <i>(ix) Verbod aan ontvanger om eiendom te verkoop, onderverhuur of sedeer;</i> <i>(x) Dispuut-resolusie;etc</i> 	<p><i>Die oordrag kontrak sal pertinent elke aspek antwoord</i></p>
MATR 18	<p><i>Die ooreenkoms moet in totaal aan die Raad beskikbaar gestel word en die publiek</i></p>	<p><i>Voldoen aan vereiste</i></p>

VOORSKRIF	VEREISTE	AKSIE NODIG
	<i>mag nie verbied word om insae in die ooreenkoms te hê nie behalwe sodanige beperkinge bepaal deur PAIA.</i>	
R 47	<i>Indien die oordrag nie in die hoof-begroting ingesluit is nie, moet dit deel vorm van die volgende aansuiwerings-begroting</i>	Voldoen aan vereiste
R 48	<i>Die oordrag van die eiendom bly onderhewig aan enige beperkinge of serwitute soos verskyn op die titel-akte</i>	Voldoen aan vereiste
R 49	<i>Alle wetgewende vereistes bly van toepassing op die betrokke eiendom</i>	<i>Die NEMA, MFMA, MATR, SCM TR, SCMP&S en LDP is nagekom,</i>
LDP		
LDP 10.1.2	<i>The donation ("gratis" transfer) of an immovable asset to other organs of State or to CBO's, NGO's, NPO's, and Civil Society Organisations, in furtherance of Socio-Economic and Environmental Objectives may be considered by the Council.</i>	<i>Raad het aan vereistes voldoen</i>

BESTUURSAANBEVELING

- (i) Dat die Raad in beginsel goedkeuring verleen vir die oprigting van die voorgestelde Gemeenskaps-Erfenis Sentrum op 'n gedeelte grond direk aangrensend aan erf 172 (noorde kant), Waenhuiskrans/Arniston.
- (ii) Dat die gedeelte grond (380m² groot) gratis aan die Waenhuiskrans Vissersunie vervreem word vir die doeleindes van die oprigting van 'n Gemeenskaps-Erfenis Sentrum.
- (iii) Dat die Raad nie bogenoemde gedeelte grond benodig vir die effektiewe lewering van noodsaaklike dienste nie.
- (iv) Dat 'n Oordrag-ooreenkoms dienooreenkomstig opgestel en onderhandel word in nakoming van MATR 45.
- (v) Dat die Oordrag-ooreenkoms aan die Raad voorgelê word.
- (vi) Dat alle relevante stadsbeplanning prosesse noukeurig gevolg word.

BESLUIT 227/2012

Dat die Bestuursaanbeveling aanvaar word.

Elsabé Zieff
 Kaap Agulhas Munisipaliteit
 Cape Agulhas Municipality
 Posbus / P O Box 51, Bredasdorp 7280
 Tel (028) 4255500, Fax (028) 4251019
www.capeagulhas.org

Email Disclaimer "The information contained in this email is confidential and may contain proprietary information. It is meant solely for the intended recipient. Access to this email by anyone else is unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, copying, distribution or any action taken or omitted in reliance on this, is prohibited and may be unlawful. No liability or responsibility is accepted if information or data is, for whatever reason corrupted or does not reach its intended recipient. No warranty is given that this email is free of viruses. The views expressed in this email are, unless otherwise stated, those of the author and not those of the Cape Agulhas Municipality, Council or its management. The Cape Agulhas Municipality reserves the right to monitor, intercept and block emails addressed to its users or take any other action in accordance with its email use policy." BEFORE PRINTING THIS e-mail - Please consider the environment