

Die las van korttermynverhuring

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za



DEELTITEL-FORUM

'N Leser skryf onlangs die volgende aan my:

“Ons trustees van 'n klein woonstelblokkie sit met die hande in die hare. 'n Persoon het 'n woonstel (een slaapkamer) gekoop en dit ná 'n paar maande weer verkoop, en 'bestuur' dit nou vir die nuwe eienaar.

“Dit behels eintlik die woonstel word nou as 'n B&B of 'n selfsorgwoonstel vir kort periodes gebruik. En waar alles voorheen taamlik rustig by ons blokkie was, het dit nou verander.

“Die besoekers is deurgaans in 'n 'vakansiestemming'. Hulle lag en gesels hard, selfs in die middel van die nag. Sommige neem te veel drankies en kom laatnag in, klap deure, en breek die ingangshekkie se slot (dit het al drie keer gebeur). En dan staan die hekkie oop vir die res van die nag.

“Dié ou blokkie het nie genoegsame parkeerplek nie, selfs

vir die inwonende eienaars. Voorheen was dit nog veilig om in die straat te parkeer. Daar is 'n gang langs die gebou wat nou met 'n motorhuisdeur toege- maak is.

“Die permanente inwoners het 'n verstandhouding dat hulle ter wille van veiligheid in die nag in die gang kan parkeer, maar dat almal soggens vroeg die motors in die straat trek.

“Nou parkeer die gaste ook daar, dus is die 'gewone' inwoners se parkeerplek onder nog meer druk.

“En dan, ná 'n nag van rinkink, is dit 'n gesukkel om die mense wakker (en aangetrek) te kry dat hulle hul motors kan uittrek en die ander kan uitkom.

“'n Verdere groot bron van kommer is die waterverbruik, aangesien die woonstelle nie individuele meters het nie. Die gaste stort lustig, want dis mos nie hulle probleem nie!

“Wasgoed is nóg 'n probleem met hierdie tipe verhuur, aangesien mense soms twee of net 'n paar nagte oorslaap. Telkens met verwisseling van gaste moet die lakens ensovoorts weer gewas word en dan word ons wasgoeddrade óók oorlaai.

“Die waterverbruik asook die riooldiensrekening het aansienlik gestyg. Daar is 'n belofte gemaak dat die eienaar water-

meters by die woonstel sal installeer, maar van die beloftes het niks gekom nie.

“Wat kan ons 'gewone' eienaars doen om die probleme te hanteer?

Tertius antwoord: Die probleem met korttermynverhuring raak al hoe ernstiger – veral in gebiede wat vakansiebestemmings is en veral weens die heersende waterkrisis in die Kaap.

Die probleme wat met parkeerplek ondervind word, moet ook nie onderskat word nie.

Die lesers maak melding van 'n “B&B” – dit kom natuurlik op 'n sakeonderneming soos 'n gastehuis neer.

Indien kos bedien word, is dit ongetwyfeld 'n gastehuis wat as 'n onderneming bedryf word. Dit sal onmiddellik onwettig wees in 'n gewone residensiële woonstelkompleks.

Ek ignoreer egter vir eers hierdie aspek en konsentreer op korttermynverhuring – iets wat nie vanselfsprekend 'n onwettige bedryf is nie.

Die lesers se verhaal wys duidelik op die soort probleme wat hierdie soort verhuring kan veroorsaak, en lesers moet in ag neem dat hierdie bedrywighede ook die markwaarde van woonstelle in die betrokke gebou nadelig kan raak.

Daar moet egter iets aan die



Nou parkeer die gaste ook daar, dus is die “gewone” inwoners se parkeerplek onder nog meer druk. En dan, ná 'n nag van rinkink, is dit 'n gesukkel om die mense wakker te kry dat hulle hul motors kan uittrek.

saak gedoen word.

Hier is my twee voorstelle:

■ Terwyl korttermynverhuring deur reëls verbied of beperk kan word, kan dit egter nie onmiddellik afgedwing word nie.

Neem die bogenoemde geval as voorbeeld: Die eienaar het die woonstel aangekoop vir die spesifieke doel om dit op korttermyn te verhuur.

Toe hy gekoop en oordrag geneem het, was daar geen reël om dit te verbied nie.

Gevolgtrek kan 'n reël nou daargestel word, maar die betrokke eienaar sal dan toegelaat moet word om voort te gaan tot dat hy verkoop – of ten minste vir 'n redelike tydperk.

Daarna eers sal die trustees

die verbod op alle eienaars, oud en nuut, mag afdwing.

Die bewoording van die reël is belangrik, en dit moet 'n meganisme daarstel wat die trustees in staat stel om verhuring binne die kompleks te monitor.

Die reël mag 'n gedragsreël wees, en daarvoor is slegs 'n spesiale besluit nodig.

■ Maar wat staan trustees intussen te doen om die betrokke eienaar óf aan te moedig om sy eiendom te verkoop óf om 'n groter mate van beheer en dissipline oor sy huurders uit te oefen?

Die antwoord lê by die opleë van 'n geldelike verpligting.

Dit moet ook gedoen word by wyse van 'n reël en in hierdie geval sal dit 'n bestuursreël moet wees.

Slegs 'n eenparige besluit is gewoonlik hiervoor nodig.

Gelukkig maak die wet 'n uitsondering wat hier nuttig gebruik kan word: Slegs 'n spesiale besluit is nodig om 'n formule daar te stel wat die wyse waarop heffings toegedeel word, wysig.

Die geleentheid is wel daar, maar om 'n reël van hierdie aard op te stel verg kundigheid en koste.

Dit sal nogtans die moeite werd wees in omstandighede van die lesers wat aan my geskryf het.