

Nuwe voorskrifte vir vereniging

**TERTIUS
MAREE**
tertius
@section.co.za



DEELTITEL FORUM

Tot dusver was dit moeilik om iets van algemene belang rakende huiseienaarsverenigings te skryf.

Die rede hiervoor is dat huiseienaarsverenigings anders as deeltitelskemas nie met verwysing na enige wetgewing bestuur word nie, maar elkeen met verwysing na sy eie, unieke grondwet wat deur die ontwikkelaar daargestel is.

Daar was wel die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning (LUPO) van die eertydse Kaapprovinsie, maar dit het min te se gehad oor bestuursake.

Verandering aan die kom

Twee dinge is aan die verander, naamlik die Ombudsdien vir gemeenskapskemas wat binnekort in werking tree, sowel as die nuwe provinsiale wetgewing wat die LUPO vervang.

Daar is egter 'n paar dinge om oor die Ombudsdien te verduidelik:

Die woord "ombudsman" is deur ons wetgewer verander na "ombud" om geslagloos voor te kom. Die ironie is dat die "man" in ombudsman nie geslag aandui in sy taal van oorsprong, Sweeds, nie.

Tweedens moet die nuwe term "gemeenskapskemas" as 'n groeppenaam vir deeltitelskemas, groepphuisingkemas onder 'n huiseienaarsvereniging, aftreëorde en selfs aandeelblokskemas verstaan word.

Die Ombudsdien sal dus dien as beregter van dispute vir alle sodanige tipes.

Meer oor die terminologie

Net eers nog 'n stukkie terminologie ten opsigte van huiseienaarsverenigings: Terwyl elkeen van die ander tipe skemas oor gerieflike name beskik, is daar geen paslike naam vir skemas gevestig op onderverdelings van grond wat deur 'n huiseienaarsvereniging bestuur word nie. Die term "volutitel" word soms gebruik, wat egter berus op die wanbegrip dat deeltitel neerkom op slegs 'n deel van 'n titel, terwyl die eienaarskap van 'n erf volle titel meebring.

Deeltitel verwys egter na die titel of eienaarskap van 'n deel

in 'n deeltitelskema en is eweseer volle titel of volle eienaarskap.

'n Beter naam as "volutitel" moet dus gevind word.

Die uitdrukking "eie titel", wat ook tot stand gekom het met verwysing na deeltitel, is net so verkeerd, aangesien deeltitel nie titel of eienaarskap is wat met iemand anders gedeel word nie, en dus ook eie titel is.



Bestuurskwessies . . . is dus aansienlik moeiliker.

Die Ombudsdien

die Ombudsdien sal bykomende take verrig ten opsigte van uitsluitlik deeltitelskemas, naamlik om gewysigde reëls goed te keur en te berg.

Huiseienaarsverenigings beweeg dus onder die Om-

budsdien nader aan deeltitelskemas, maar verskil nog van deeltitelskemas wat bestuursake betref.

LUPO

'n Verdere belangrike gebeurtenis wat veroorsaak dat huiseienaarsverenigings meer met mekaar gemeen het, is die vervanging van die LUPO met nuwe provinsiale wetgewing vir die Wes-Kaap, synde die Wes-Kaapse Wet op Grondgebruikbeplanning, Nr. 3 van 2014.

Ek is nog nie seker watter gerieflike afkorting hiervoor sal

ontwikkel nie.

Die wetgewing bevat veel meer voorskrifte rakende die bestuur van huiseienaarsverenigings.

Op die rug van die nuwe wetgewing het die Stad Kaapstad in 2015 'n nuwe en veel meer gedetailleerde munisipale verordening uitgereik met vereistes rakende wat in die grondwette van huiseienaarsverenigings opgeneem moet word.

Nou moet verstaan word dat elke munisipaliteit by magte is om sy eie verordeninge uit te reik, en sommige het dit reeds gedoen. Wat kommerwekkend is, is dat hulle in sommige opsigte nie net uiteenlopend is nie, maar selfs teenstrydig. Waar dit dus kom by die wysiging van grondwette sal die bestuur of sy raadgewers goed op hoogte moet wees – nie net van die vereistes van die nuwe wetgewing nie, maar ook van die moontlike besondere bepalings deur die betrokke munisipaliteit.

Bestuurskwessies vir 'n huiseienaarsvereniging wat betref die aanpassings van grondwette, is dus aansienlik moeiliker.

Voorbeelde van verordeninge

Met verwysing na die verordening van die Stad Kaapstad, verwys ek na 'n paar voorbeelde:

Dit word nou spesifiek voorgeskryf wat 'n grondwet moet bevat ten opsigte van doelstellings

van die vereniging, beheer, bestuur en administrasie van private ruimtes en infrastruktuur, afdwing van onderverdelingsvoorwaardes, hou van vergaderings, en verbod op oordrag van erwe sonder die vereniging se toestemming.

Die verordening maak ook voorsiening vir die inwerkstelling en afdwing van boureglyne en buiteontwerp, op voorwaarde dat sodanige reglyne nie meer beperkend mag wees as wat in die onderverdelingsvoorwaardes vervat word nie.

In hierdie verband moet genoem word dat die verordening van die Stellenbosch-munisipaliteit die teenoorgestelde sê, naamlik dat die interne reglyne wel meer beperkend mag wees as wat in die onderverdelingsvoorwaardes vervat word.

Dit skyn myns insiens meer sin te maak, maar die gebrek aan eenvormigheid word betreuer.

'n Verdere kommerwekkende aspek is dit blyk dat die Stad Kaapstad skynbaar beoog om die nuwe vereistes op te dwing aan huiseienaarsverenigings wat destyds onder die LUPO tot stand gekom het.

Veel meer kan nog gesê word omtrent die nuwe voorskrifte en lesers kan verwag dat huiseienaarsverenigings voortaan meer bespreking in DeeltitelForum sal geniet.