

Wanneer parkering problematies is

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL FORUM

Ek het verlede week verwys na die aanpassings wat van inwoners vereis word wanneer dit by hoëdigheidsbehuising kom – iets waaraan ons nog nie heeltemal gewoond is nie.

Om troeteldiere aan te hou is waarskynlik die mees algemene voorbeeld hiervan. 'n Geval waar die hondeliefhebber se regte voor die wense van die meerderheid moet swig.

Daar is egter 'n tsoenami aan die opbou wat veel groter probleme gaan oplewer, met oplossings veel ingewikkelder en duurder as die "eenvoudige" troeteldier-probleem.

Een kyk na die verkeer op ons paaie en 'n mens besef dat parkeerplek vir motors een van die grootste probleme by deeltitel-skemas word.

Die aantal motors op ons paaie, in vergelyking met selfs net tien jaar gelede, is iets waar-

mee nie rekening gehou is toe die bestaande woonstelgeboue gebou is nie.

Selfs by nuwe ontwikkelings skep dit vir ontwikkelaars 'n enorme probleem.

Parkeerplekke word horisontaal uitgelê, en die ruimte wat daarvoor vereis word, is heeltemal buite verhouding met die groot getal inwoners wat in veelvlakke woonstelgeboue gehuisves kan word – weens die vertikale uitleg daarvan.

Voeg hierby die toenemende neiging dat elke huishouding meer as een motor het en jy sal verstaan waarom trustees reeds met hul hande in hul hare sit.

Dit is 'n probleem wat daaglik vererger.

Een van die sondaars in hierdie situasie, moet ek ongelukkig sê, is eiendomsagente wat deeltitelleenhede oorhaastig aan voornemende inwoners verkoop sonder om hulle behoorlik in te lig oor aspekte soos troeteldiere en parkering.

Die rede hiervoor is verstaanbaar, maar dit skep later probleme vir trustees en eienaars.

Moet egter nie 'n oomblik dink dat eiendomsagente die enigste sondaars is en dat die probleem eenvoudig opgelos kan word deur strenger dissipline op eiendomsagente toe te pas nie.

As daar te min parkeerplek is,

is daar niks wat eiendomsagente daaraan kan doen nie.

Eienaars en inwoners wat die reëls oortree en parkeerplekke misbruik – byvoorbeeld deur hul motorhuise as pakeplek te gebruik of om op plekke vir besoekers te parkeer – is ewe skuldig.

So ook trustees wat nie toesien dat 'n werkbare stelsel in die reëls vervat en behoorlik toegepas word nie.

Die ander sondaars is ontwikkelaars wat nie vir genoeg parkeerruimte voorsiening maak nie.

Ewe skuldig is munisipaliteite wat nie toesien dat by die oprigting van geboue voorwaardes vir genoeg parkeerplekke neergelê word nie.

Die wetgewer wat nalaat om 'n stelsel te hê wat waarborg dat kopers, wanneer die kooptransaksie gesluit word, behoorlik ingelig word oor kwessies soos parkering, is óók skuldig.

Daar 'n oplossing vir bykans alle probleme wat met grond ver-

band hou indien genoeg geld daarvoor beskikbaar gestel word. Dít geld ook die kwessie van parkeerplek.

By bestaande geboue is die opies egter bitter beperk. 'n Mens kan slegs parkeerprobleme bestuur deur reëls behoorlik toe te pas en te verseker dat nuwe intrekkers goed ingelig word.

Meer parkeerruimte kan beswaarlik geskep word as die

grond nie daarvoor beskikbaar is nie. Die wetgewer kan egter toesien dat maatreëls ingestel word as deel van die oordragsprosedure.

Dit kan insluit dat kopers byvoorbeeld sertifiseer dat hulle behoorlik in kennis gestel is van die reëls oor parkering by die skema waarin hulle gekoop het.

Soortgelyke vereistes kan vir huurkontrakte ter boek gestel word, sodat huurders nie ná hul intrek met parkeerprobleme gekonfronteer te word nie.

By nuwe geboue is die situasie anders. Dit is hier waar geld ter

sprake gaan kom. As jy kyk na stedelike kantoorgeboue en hoe die selfs intensiewer behoefte aan parkeerruimte daar aandag geniet, is dit duidelik dat die parkeringsnood by woonstelgeboue in die nabye toekoms bestuur kan word deur parkeerplekke binne die geboue te voorsien.

'n Stedelike kantoorgebou met 12 verdiepings wy tans ongeveer drie verdiepings aan parkeerplekke.

'n Woonstelgebou sal waarskynlik minder parkeerruimte nodig hê, maar sal steeds minstens een verdieping daaraan moet afstaan – veral wanneer ook parkeerplekke vir besoekers nodig is.

Die konfigurasie sal bydra tot die koste om die woonstelgebou te ontwikkel – asook die woonstelprijs.

Ek voorsien dat munisipaliteite in die nabye toekoms genoodsaak gaan wees om bouvoorwaardes op te lê om ontwikkelaars te verplig om parkeerplekke binne geboue te voorsien.

Jy wonder dalk waarom woonstelprijs soveel gestyg het. Die antwoord op hierdie vraag lê in die dramatiese toename in die getal motors op ons paaie en in ons strate – 'n verskynsel wat reeds geweldige druk op munisipale en provinsiale owerhede plaas.



Ek voorsien dat munisipaliteite genoodsaak gaan wees om bouvoorwaardes op te lê om ontwikkelaars te verplig om parkeerplekke binne geboue te voorsien.