

ERF [REDACTED] Stellenbosch.

My beswaar teen die huidige waardasie is gegrond op die volgende redes:

- (1) Die waardasie van my eiendom het met R2 410,200 gestyg dws teen 'n koers van 82.86% oor 'n tydperk van vier jaar (vanaf R2 908 800 na R5 319 000). Dit beteken dat die waardasie met 'n gemiddelde van 20.71% per jaar gestyg het of R602.550 per jaar. Ek vind hierdie geweldige styging skokkend en onaanvaarbaar. Hoe is dit moontlik dat 'n huis se waardasie met amper R2 500 000 oor 'n tydperk van vier jaar kan styg?
- (2) Volgens eiendomsagente wat genader is, het huise in Stellenbosch jaarliks met 'n gemiddeld van tussen 10.89% en 12% per jaar oor 'n tydperk van vier jaar gestyg. Verder word die gemiddelde styging van die mees onlangse waardasies gemiddeld teen 50% vir Stellenbosch bereken. Volgens media berigte het die waardasie van sommige eiendomme verdubbel en selfs verdriedubbel. Beteken dit dat sekere areas en woonbuurtes (soos bv Brandwacht) teen 'n baie hoër koers gestyg het as ander? Indien dit wel die geval is, wat is die regverdiging daarvoor en het die munisipaliteit die implikasie vir eienaars wat reeds jare hier woon in berekening gebring?
- (3) Volgens munisipale beamptes moet huiseienaars nie hul waardasies met ander eiendomme op die waardasierol vergelyk nie, maar tot watter mate het die huidige munisipale waardasies wel die verkoopspryse van enkele eiendomme in 'n bepaalde woonbuurt/area in berekening gebring met die bepaling van waardasies? Indien dit die geval is, vind ek dit besonder onregverdig - selfs indien die oppervlak vergelykbaar is. Huise wat in die ope mark verkoop word, word gewoonlik "voorberei" met die oog op die maksimering van die verkoopsprys. In die woonbuurt Brandwacht word huise toenemend deur jonger mense teen kunsmatige hoë pryse gekoop. In sommige gevalle word hierdie huise eenvoudig platgeslaan om 'n nuwe te bou. Dit beteken dat die waardasie van ander bestaande huise/eiendomme in die area kunsmatig opgestoot word tot nadeel van veral ouer persone wat reeds jare lank in die buurt woonagtig is en wat nou uitermatige hoë eiendomsbelasting moet betaal.
- (4) Die argument van die waarnemende munisipale bestuurder(Eikestadnuus 15 Des. 2016) dat die styging in waardasies 'n goeie aanduiding is van die feit dat "die besit van eiendom in Stellenbosch 'n uitstekende belegging is" het dalk meriete indien eienaars hulle huise wil verkoop. Hierdie argument is egter hoogs problematies en maak geen voorsiening vir die moontlik negatiewe implikasies vir ouer inwoners of enige ander eienaars wat nie van plan is om hulle huise te verkoop nie bv verhoogde eiendomsbelasting en verhoogde boedelbelasting betaalbaar aan SA Inkomstediens.
- (5) Ek en ander eienaars is etlike maande gelede in kennis gestel dat munisipale verteenwoordigers of amptenare ons sou besoek om die proses van waardasie te

fasiliteer en dat inwoners toegang tot hierdie persone moes gee. Tot op hede het geen persoon of persone my of andere se huise in die buurt besoek nie. 'n Inwoner van Die Boord het my meegedeel dat persone in die strate en in Kleingeluk rondgeloop het, maar nooit kontak met eienaars gemaak het nie. My huis is in 1982/1983 gebou. Benewens die garage wat in 2014 in 'n leefarea omskep is (waarna ek onmiddellik hoër belas is), is daar geen veranderinge sedert die 1980s aangebring nie. Die kombuis, badkamers, teëls, vloerbedekking ens is nog die oorspronklike en daar is nie 'n nuwe garage opgerig nie. Intussen is sommige huise in die buurt (ook onmiddellik langs my) oor die jare teen hoër koste opgradeer en teen hoër pryse in die mark gesit. Ek sou dus 'n besoek van die munisipale verteenwoordigers /waardeerders aan my huis verwelkom het sodat daar dalk 'n meer objektiewe waardasie gedoen sou kon word.

Baie dankie vir u aandag. Ek vertrou dat u ernstige oorweging aan my besware sal gee.



10 Januarie 2017