

# **VERGOEDING: AGRI SA STANDPUNT:**

## **MARKWAARDE BLY DIE UITGANGSPUNT**

**Agri SA staan die standpunt voor dat markwaarde die vertrekpunt moet bly by die bepaling van vergoeding by onteiening. Daar is sekere kommentators wat die fynere nuanses miskyk en tot die verkeerde gevolgtrekkings kom. 'n Behoorlike uiteensetting van die regsrae kan help om hierdie onsekerheid stop te sit.**

Die huidige debat oor onteiening sonder vergoeding het reeds 'n impak op grondpryse. Beleidsonsekerheid dra daartoe by dat plaaspryse laer is en gevolglik dat produksie-lenings teen die eiendoms waarde gestrem word. Landbou word reeds deur die onsekerheid seergemaak, maar dit is net 'n voorskou op die skade wat sal kom as die verkeerde beleidsbesluite gemaak word.

Die breër debat moet met 'n kliniese akkuraatheid benader word. Daar is meerdere wetgewende instrumente en tegniese vrae wat opduik, dit is nie net 'n geval van 'keer enige wysiging aan die grondwet' nie.

Daarom is Agri SA betrokke by elke amptelike proses rakende onteiening; ingeslote die wysiging van artikel 25 van die grondwet, die onteiening-wetsontwerp en die waardasie van eiendomme. In elke geval neem Agri SA 'n beleidspunt wat behoorlik deur sy strukture bespreek en op besluit is. Agri SA werk op 'n mandaat van sowat 28 000 kommersiële boere.

Daar is gulde geleentheid om die verskillende elemente van die debat deeglik uit te pak.

Dit is Agri SA se standpunt dat markwaarde in meeste gevalle regverdig en billik is, veral in ag genome internasionale reg (waaraan die regering en die howe verbind is) en internasionale beste praktyk.

Terme soos “markverwante vergoeding” kompliseer die debat onnodig. . Uiteindelik vereis die Grondwet dat die resultaat billik en regverdig moet wees, weliswaar met inagneming van beide die openbare belang en die belange van diegene wat geraak word. Vergoeding word betaal in die geval van onteiening van eiendom, omdat daar nie van 'n individu verwag kan word om die las van 'n openbare belang (soos grondhervorming) waarby almal baat, alleen te dra nie.

### **1. Huidige diskoers oor vergoeding**

Daar bestaan 'n persepsie dat die prys wat die staat betaal vir grond wat aangekoop word vir grondhervormingsdoeleindes, die hoof-rede is waarom grondhervorming nie na wense gevorder het nie. Die sogenaamde gewillige-koper-verkoper-beginsel word geblameer vir die mislukking van

grondhervorming en populistiese skep die indruk dat indien grond onteien kan word sonder vergoeding, grondhervorming skielik met rasseskrede sal vorder.

## **2. Markverwante vergoeding**

Markverwante vergoeding is niks anders as markwaarde gebaseerde vergoeding nie. Internasionaal word daar veral vier standarde van vergoeding gebruik, naamlik volle vergoeding, regverdigte vergoeding, billike vergoeding en genoegsame vergoeding. Die 2017 internasionale waardasie standaard definieer markwaarde soos volg: Markwaarde is die beraamde bedrag waarvoor 'n bate of las op die waardasiedatum moet verruil word tussen 'n gewillige koper en 'n gewillige verkoper in 'n armengte-transaksie na behoorlike bemerking en waar die partye elkeen kundig, versigtig en sonder dwang opgetree het. Daar is geen definisie van markverwante vergoeding in die standaard vervat nie.

## **3. Werklike redes vir stadige vordering met grondhervorming**

Die werklike redes vir die mislukking van grondhervorming is duidelik uitgespel in die 2017 verslag van die Hoëvlak Paneel op Sleutel-wetgewing. Dit sluit in korrupsie, 'n ontoereikende begroting, 'n gebrek aan politieke wil en 'n gebrek aan opleiding en kapasiteit by staatsamptenare wat die programme van grondhervorming moet implementeer. Die ontoereikende begroting is 'n groot deel van die probleem – sedert 1994 is daar jaarliks gemiddeld slegs tussen 0.15 en 0,44% van die nasionale begroting aan grondhervorming geallokeer.

## **4. Waardasie en vergoeding**

Die Grondwet werk met die konsep van regverdigte en billike vergoeding. Dit is egter baie moeilik om in praktyk 'n geld-waarde te koppel aan die ander faktore wat gelys word in artikel 25(3) van die Grondwet – markwaarde is die enigste faktor waarvan die waarde redelik maklik objektief vasstelbaar is.

Die Howe het nog nie veel geleentheid gekry om hulle uit te spreek oor hoe billike en regverdigte vergoeding by grondhervorming bepaal moet word nie.

Ingevolge die Wet op Eiendomswaardering van 2014 moet alle grond wat deur die staat verkry word vir grondhervormingsdoeleindes deur die Kantoor van die Waardeerder-Generaal waardeur word.

Regulasies oor hoe hierdie waardasies gedoen sal word, is onlangs gepubliseer. Hierdie regulasies beoog om voor te skryf hoe waardeerders veronderstel is om by 'n regverdigte en billike waarde uit te kom. 'n Formule word voorgestel waarvolgens die huidige gebruikswaarde van eiendom bepaal word, waarna die markwaarde en historiese waarde van enige voordele van verkryging afgetrek kan word. Die toepassing van hierdie konsep-regulasies deur die Waardeerder-Generaal veroorsaak tans groot probleme en Agri SA is van voorneme om dit deur die Howe te laat uitklaar.

Dit is belangrik om te onthou dat grondeienaars geensins verplig is om die staat se aanbod te aanvaar nie. Die Wet en regulasies is bloot 'n riglyn vir die regering. Indien die grondeenaar weier om die bedrag wat aangebied word te aanvaar, sal die staat moet besluit of hy die eiendom wil onteien. Onteïening kan slegs gebruik word indien daar wetgewing is wat onteïening vir die spesifieke doel magtig, byvoorbeeld die Wet op die Herstel van Grondregte wat onteïening magtig waar daar 'n geldige grondeis is en die partye nie op vergoeding kan ooreenkom nie.

## 5. Internasionale riglyne vir vergoeding

Vergoeding vir grondeienaars wie se grond onteien word vir grondhervormingsdoeleindes behoort bepaal te word op die basis van regverdigheid en billikheid en in lyn met internasionale beste praktyk. Internasionale beste praktyk is gegrond op die beginsel van ekwivalensie in die dra van openbare laste. In 2008 het die Voedsel- en Landbou-organisasie (FAO) van die Verenigde Nasies se "*Land Ownership Studies Desk*" 'n handleiding oor beste praktyk in die geval van gedwonge verkrygings gepubliseer. In hierdie handleiding bepaal die FAO onder andere soos volg:

"Vergoeding, óf in finansiële vorm óf die voorsiening van vervangende grond of -strukture, is sentraal tot gedwonge verkryging. Mense kan hul huise, hul grond en soms die middele tot hul bestaan verloor as 'n regstreekse gevolg van regeringsaksie. Vergoeding is bedoel om hulle te vergoed vir hul verlies en behoort gegrond te wees op beginsels van billikheid en ekwivalensie. Die ekwivalensie-beginsel is noodsaaklik in die bepaling van vergoeding: geaffekteerde eienaars en bewoners behoort nóg verryk nóg verarm word as gevolg van gedwonge verkryging."

Agri SA steun in al ons voorleggings oor onteïening sterk op hierdie beginsel van ekwivalensie en die sogenaamde Hull-standaard van spoedige, voldoende en effektiewe vergoeding.

## 6. Agri SA standpunt oor vergoeding

Hoewel Agri SA die bepalings van artikel 25 van die Grondwet erken, is ons standpunt dat regverdige en billike vergoeding so na as moontlik aan markwaarde behoort te wees. Agri SA het as vriend van die hof betrokke geraak by die Appèlhof saak van Msiza v Uys en suksesvol geargumenteer teen arbitrêre (ongegronde) aftrekkings van markwaarde. Die Appèlhof het ook bevind dat markwaarde die logiese vertrekpunt is om regverdige en billike vergoeding te bereken.

Agri SA se standpunt oor vergoeding is vervat in Agri SA se beleidsdokument oor grond. In die dokument word Agri SA se standpunt soos volg saamgevat:

- "Die staat moet billike markwaarde as uitgangspunt gebruik wanneer grond vir grondhervormingsdoeleindes bekom word. Dit behoort ook te geld in die geval van onteïening.

- Die begroting vir grondhervorming moet voldoende wees om aan die regering se ambisies/teikens ten opsigte van kwaliteit en hoeveelheid grond en inaggenome die beginsel van billike markwaarde en na-vestigingskoste te voldoen.

Agri SA het sy standpunt oor vergoeding duidelik gestel tydens die openbare verhore op die Onteieningswetsontwerp wat gedurende 2015 in die Parlement gehou is. Agri SA se standpunte oor vergoeding word weereens duidelik vervat in ons kommentaar op die jongste (2019) weergawe van die Onteieningswetsontwerp. Ons verwys onder andere na die dokumente van die Verenigde Nasies oor onteiening.

## **7. Slotsom**

Die debat oor vergoeding by grondhervorming gaan nog vir 'n ruk met ons wees. Die Onteieningswetsontwerp sal waarskynlik in die huidige Parlement ter tafel gelê word, maar sal eers na die verkiesing deur die nuwe Parlement geprosesseer word. Dit is belangrik dat boere die beginsels en begrippe wat verband hou met vergoeding deeglik verstaan.

**Annelize Crosby**

**Agri SA Hoof: Sentrum vir Uitnemendheid: Grond**