

SWELLENDAM MUNISIPALITEIT

AANSOEK VIR VERLIGTING VAN
ONTWIKKELINGSBYDRAES

Application for Relief on Development Contributions

STATION SQUARE | ERF 5474, SWELLENDAM | 2,527 m² GLA

Ontwikkelaar: Oude Caepse Drankhandelaars Pty Ltd | Raadsvergadering: 28 Mei 2026 | Koördinate: -34.028844, 20.444610

1. UITVOERENDE OPSOMMING / EXECUTIVE SUMMARY

Oude Caepse Drankhandelaars Pty Ltd versoek die Raad om, ingevolge die Swellendam Incentives Policy, verligting te verleen op die ontwikkelingsbydraes verskuldig vir die Station Square-ontwikkeling op Erf 5474, Swellendam. Die finale bydrae-bedrag is nog nie vasgestel nie, hangende heroorweging van die pad-DC-koers en verrekening van die taxistaanplek-koste teen die ontwikkelingsbydraes.

Oude Caepse Drankhandelaars Pty Ltd requests the Council, in terms of the Swellendam Incentives Policy, to grant relief on development contributions owing for the Station Square development on Erf 5474, Swellendam. The final contribution amount has not yet been determined, as the road infrastructure contribution component is currently under review, including the potential offset of the taxi rank costs against the road DCs.

Die ontwikkeling bied die volgende sleutelvoordele vir die munisipaliteit en gemeenskap:

- Skepping van 90–120 permanente werksgeleenthede in 'n laer inkomste gemeenskapsgebied
- Beleggingswaarde van R45 miljoen wat die munisipale eiendomsbelastingbasis aansienlik vergroot
- Direkte voedsel- en kleinhandelstoegang vir 'n groeiende lae inkomste gemeenskap - loopafstand
- Die meerderheid kliënte sal te voet na die sentrum beweeg - die pad-DC is besonder hoog in verhouding tot die werklike padimpak en die taxistaanplek-koste moet teen die pad-DC verreken word
- Ondersteuning van die Munisipaliteit se doelwitte vir inklusiewe ekonomiese ontwikkeling en ruimtelike transformasie

2. PROJEKBESONDERHEDE / PROJECT DETAILS

Item	Besonderhede / Detail
Projeknaam	Station Square
Erf Nommer	Erf 5474, Swellendam
GPS Koördinate	-34.028844, 20.444610 Laer inkomste ontwikkelingsgebied, Swellendam
Liggingskarakter	Laer inkomste gemeenskapsgebied (nie SSK nie) — hoë digtheid voetgangers as kliënte
Tipe Ontwikkeling	Geriefswinkelsentrum met Anker Supermark / Convenience Retail Centre with Anchor Supermarket

Bruto Verhuurbare Oppervlak	2,527 m² GLA
Beleggingswaarde	R45,000,000
Totale Ontwikkelingsbydraes (Geëis)	Tans R2,889,274 (onder hersiening) — finale bedrag hangende: (a) vermindering in pad-DC-koers en (b) verrekening van taxistaanplek koste
Planne-Status	Reeds op munisipale platform gelaai en gesirkuleer - goedkeuring slegs afhanklik van bydraes. Opening: ±10 maande na aanvang konstruksie.
Ontwikkelaar	Oude Caepse Drankhandelaars Pty Ltd

3. BELEIDSGRONDSLAG VIR VERLIGTING / POLICY BASIS FOR RELIEF

Hierdie aansoek word gebaseer op die Swellendam Munisipaliteit Incentives Policy (Weergawe 1, 2025). Die projek kwalifiseer onder twee kategorieë:

Beleidsklousule	Toepassing op Station Square
Deel 9.3 — Gewensde Ontwikkelings (Desirable Developments)	Die beleid bepaal uitdruklik dat 'gewensde ontwikkelings' ENIGE plek binne die munisipale gebied kan wees wat ooreenstem met die ROR. Station Square in 'n laer inkomste gebied is juis die tipe inklusiewe groeinodus wat die beleid beoog.
Deel 8.1 — SMME's / Ekonomiese Gaping (kwalifiserende kategorie)	Die sentrum sal SMMEs huisves en dien 'n gemeenskap wat die ekonomiese gaping aanspreek. Minimale belegging vir Klas 1 is R1m - hierdie projek oorskry dit aansienlik.
Deel 7 — Gefaseerde Betalings (Development Charge Deferral)	Die beleid maak uitdruklik voorsiening vir 'phased payments/discount of capital contributions (Development Charge Deferral)' as 'n goedgekeurde finansiële insentief.
Deel 7 — Padinfrastruktuur-bydrae (Vermindering in Pad-DC-koers en Taxistaanplek-verrekening)	Die taxistaanplek ontwikkeling lewer 'n direkte bydrae tot die gemeenskap se vervoerinfrastruktuur en die koste daarvan moet teen die pad-DC verreken word. Voorts is die pad-DC-koers besonder hoog in verhouding tot die werklike padimpak aangesien die meerderheid kliënte te voet sal beweeg. Die finale DC-bedrag is nog nie vasgestel nie.

4. KWALIFISERENDE KLASSIFIKASIE / QUALIFYING CLASSIFICATION

Ingevolge Tabel 2.1 en 2.2 van die Incentives Policy — SMME's Addressing the Economic Gap:

Tabel 1: Per Belegging	Klas 1	Klas 2	Klas 3	Klas 4	Klas 5
SMME / Ekonomiese Gaping	R1m	R2m	R5m	R10m	R20m
Station Square (R45m belegging)					R45m — OORSKRY KLAS 5 ✓

Tabel 2: Per Werkseleenthede	Klas 1	Klas 2	Klas 3	Klas 4	Klas 5
SMME / Ekonomiese Gaping (Min. Poste)	20	25	30	40	50

Station Square (90–120 permanente poste)					90–120 — OORSKRY KLAS 5 ✓
--	--	--	--	--	---------------------------

Gevolgtrekking: Station Square kwalifiseer as KLAS 5+ op beide klassifikasietabelle, wat die hoogste vlak van munisipale insentiefondersteuning ingevolge die Incentives Policy regverdig.

5. WERKSGELEENTHEDE / EMPLOYMENT CREATION

5.1 Direkte Permanente Werksgeleenthe

Sektor / Huurder-Tipe	Oppervlak (m²)	Geskatte Poste	Aard van Poste
Anker-Supermark	±1,400 m²	60–70	Kassiere, verpakkers, bakkerij, slagterij, bestuur
Geriefskleinhandel (verskeie huurders)	±1,127 m²	30–50	Kleinhandelspersoneel, diensteverskaffers
TOTAAL — Direkte Permanente Poste	2,527 m²	90–120 ✓	Permanent, voltyds

5.2 Konstruksiefase-Werksgeleenthe (Tydelik)

Kategorie	Geskatte Poste	Duur
Geskoolde konstruksiewerkers	20–35	10 maande
Semi- en ongeskoolde werkers (voorkeur: plaaslike inwoners)	40–65	10 maande
TOTAAL — Konstruksiefase	60–100 ✓	Tydelik

5.3 Vereistes ingevolge Incentives Policy

- 95% van Kategorie A/B-poste sal Suid-Afrikaanse inwoners wees
- 75–80% van ongeskoolde/laaggeskoolde poste sal plaaslike Swellendam-inwoners wees (voorkeur aan die omliggende gemeenskap)

6. HEROORWEGING VAN PADINFRASTRUKTUUR-BYDRAE / ROAD CONTRIBUTION REVIEW

Faktor	Motivering
Voetgangers-dominante opvanggebied	Die sentrum is geleë in 'n digte laer inkomste residensiële gebied naby 'n openbare vervoerknooppunt. 'n Groot deel van die kliënte sal openbare vervoer gebruik (taxi's, busse) of te voet beweeg. Die Ingenieursdepartement het hierdie realiteit reeds erken. Voetganger- en openbare vervoer het 'n aansienlik laer padinfrastruktuur impak as privaat motorritte.
Versoek	Oude Caepse Drankhandelaars Pty Ltd versoek die Raad om (a) 'n vermindering in die pad-DC-koers goed te keur, aangesien

	die meerderheid kliënte te voet sal beweeg en die werklike padimpak gevolglik laer is, en (b) die koste van die taxistaanplek amptelik teen die totale ontwikkelingsbydraes te verreken. Beide versoeke moet gekwantifiseer en in die finale Insentiefkontrak vasgelê word.
--	---

7. VOORGESTELDE AFBETALINGSPLAN / PROPOSED PAYMENT PLAN

Oude Caepse Drankhandelaars Pty Ltd stel die volgende gefaseerde afbetalingsplan voor, ingevolge die uitdruklike voorsiening in die Incentives Policy vir 'Development Charge Deferral / Phased Payments'. Aangesien die finale DC-bedrag nog nie vasgestel is nie (die padkomponent is tans onder hersiening), word die fasebedrae hier as persentasies van die finale goedgekeurde bedrag uitgedruk. Die goedgekeurde bedrag sal ook die verrekening van die taxistaanplek koste weerspieël (sien Afdeling 9). Die sentrum word verwag om binne 12 maande na aanvang van konstruksie te open, wat die tydlyn vir Fase 2 en Fase 3-betalings bepaal.

Fase	Tydperk	% van Totaal	Geskatte Bedrag*	Betalingskondisie
1	Voor 30 Junie 2026 (voor tariefverhoging)	33%	33% van goedgekeurde bedrag (TBD)	Voor einde Junie 2026 - om huidige 2025/2026-tariewe te benut voordat nuwe tariefkoste op 1 Julie 2026 in werking tree
2	Middel konstruksie (±12 maande na Fase 1)	33%	33% van goedgekeurde bedrag (TBD)	By amptelike opening van die sentrum
3	Een jaar na amptelike opening van Station Square	33%	33% van goedgekeurde bedrag (TBD)	Een jaar na openingsdatum (datum in Insentiefkontrak vasgelê)
TOTAAL		100%	Finale bedrag (TBD) - na hersiening van padkomponent en taxistaanplek-verrekening	

*Fasebedrae sal herbereken word sodra die finale DC-bedrag vasgestel is, na hersiening van die padkomponent en verrekening van die taxistaanplek-koste. Betalingskedsule: 1/3 voor 30 Junie 2026 | 1/3 by opening | 1/3 een jaar na opening.

8. DRINGENDHEID / URGENCY

⚠ DRINGEND: Die ontwikkelaar word ingelig dat tariefkoste op 1 Julie 2026 verhoog. Alle bydraes wat teen die huidige 2025/2026-tariewe vasgestel en betaal word, moet voor 30 Junie 2026 afgehandel wees.

Fase 1-betaling (33% van die finale goedgekeurde DC-bedrag) moet voor 30 Junie 2026 gemaak word om die huidige 2025/2026-tariewe te benut. Fase 2 volg by opening van die sentrum en Fase 3 — 'n jaar daarna. Die Raad moet die gefaseerde plan op 28 Mei 2026 goedkeur en die Insentiefkontrak voor einde Junie onderteken.

9. SPESIFIEKE VERSOEKE AAN DIE RAAD / SPECIFIC REQUESTS

#	Versoek / Request
1	Goedkeuring van 'n 3-fase afbetalingsplan vir die totale ontwikkelingsbydraes (bedrag TBD — tans onder hersiening), soos uiteengesit in Afdeling 8, ingevolge die Incentives Policy Deel 7 (Development Charge Deferral).
2	Versoek 'n vermindering in die padinfrastruktuur bydrae, aangesien die pad-DC besonder hoog is in verhouding tot die werklike padimpak van hierdie ontwikkeling. Die meerderheid kliënte sal te voet na die sentrum beweeg, wat die werklike druk op die padnetwerk wesenlik laer maak as by 'n tipiese motor gebaseerde kleinhandelsentrum.
3	Oorweging van 'n gedeeltelike korting op die totale ontwikkelingsbydraes, ingevolge Klas 5-klassifikasie onder die Incentives Policy, geregverdig deur werksgskepping van 90–120 permanente poste en aansienlike eiendomsbelasting voordele.
4	Verrekening van Taxistaanplek koste teen Ontwikkelingsbydraes: Die koste van die taxistaanplek ontwikkeling wat deur die ontwikkelaar aangegaan is (soos bespreek tydens vorige vergaderings en erken as deel van die goedkeuring vir die vermindering in parkeerplekke by die sentrum), moet amptelik verreken word teen die totale DC-bedrag. Hierdie verrekening moet kwantifiseer en in die finale Insentiefkontrak vasgelê word voor enige betaling gemaak word.
5	Toestaan van 'n korting van tot 50% op bouplan goedkeuringskoste, ingevolge Deel 7 van die Incentives Policy (Rebate on Municipal Building Plans), aangesien die projek binne 'n goedgekeurde ontwikkelingsperseel val.
6	Finalisering en ondertekening van 'n Insentiefkontrak voor 30 Junie 2026 om die huidige 2025/2026-tariefkoste vir Erf 5474 vas te stel en te verhoed dat Oude Caepse Drankhandelaars Pty Ltd aanspreeklik is vir verhoogde 2026/2027-tariefkoste.

10. ONDERTEKENING / SIGN-OFF

Ontwikkelaar / Developer	Datum / Date
Naam: Olivia Swart	Datum: 21 Mei 2026
Handtekening: <u> <i>O Swart</i> </u>	
Hoedanigheid: Oude Caepse Drankhandelaars Pty Ltd	

Aangeheg: Development Charges Calculator 2025/2026 |