

Dit moet jy weet oor spesiale heffings

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Die onverantwoordelike op-
legging van spesiale hef-
fings is een van die hoof-
redes vir die nuwe wetgewing,
waarvolgens 'n gestruktureerde
instandhoudingsplan nou 'n ver-
eiste vir alle deeltitelskemas is.

Dit is spesifiek vir langter-
myninstandhoudingswerk waar-
voor daar begroot moet word.

As die skema die beplanning
reg doen, die instandhoudings-
begroting verstandig goedgekeur
word én die heffings vir die in-
standhoudingswerk behoorlik
daarvolgens bepaal en ingevor-
der word, behoort deeltitelske-
mas in die toekoms geen proble-
me met instandhouding te hê
nie... reg of verkeerd?

Lesers moet in gedagte hou
dat 'n begroting niks meer as 'n
beraming is nie en dat dit skat-
tings vir onsekere gebeure en
wisselvallige pryse behels. Dit is
om hierdie rede dat die instand-
houdingsplan jaarliks hersien

en die begroting aangepas moet
word.

Hou dan in gedagte dat geson-
de beplanning ook voorsiening
moet maak vir die opbou van 'n
reserwefonds, en oor die lang
termyn behoort foute in die
langtermynbeplanning nie baie
ernstige gevolge te hê nie.

Afgesien van foute in die be-
planning is daar egter 'n ander
aspek wat 'n rol speel by die
kontantvloei van deeltitelske-

mas: die voorge-
skrewe instand-
houdingsplan het
slegs betrekking
op items wat in
die kategorie
“major capital
items” val – soos
dit in die be-
stuursreëls uit-
eengesit word.
Benewens dié
items sal daar
noodwendig an-
der, minder be-
langrike items wees wat nodig
sal wees vir instandhouding.

Dit beteken dat daar in die ge-
wone begroting vir dié items
voorsiening gemaak moet word
– bo en behalwe die voorsiening
in die instandhoudingsbegro-
ting.

Met hierdie “sekondêre” be-
grotingsitem is foute weer eens
'n moontlikheid weens die redes
wat ek hierbo genoem het.



**Spesiale heffings
sal altyd daar
wees om trustees
uit geldelike
verknorsing te
help.**

Die punt waarby ek eintlik
wil uitkom, is dat veral in die
geval van konserwatiewe begro-
tings die waarskynlikheid be-
staan dat kontanttekorte mag
ontstaan. Wat maak ons dan?

Ek kom agter dat daar 'n
taamlike algemene wanopvat-
ting is dat spesiale heffings met
betrekking tot die nuwe wetge-
wing nie meer moontlik is nie.
Dis verkeerd.

Spesiale heffings sal altyd

daar wees om
trustees uit gel-
delike verknor-
sings te help.
Dit sal hopelik
'n seldsame ver-
skynsel wees as
die voorskrifte
oor langtermyn-
beplanning be-
hoorlik gevolg
word.

Is daar enige
verskil tussen
spesiale heffings

soos dit onder die “ou” wetge-
wing opgelê was, en hoe dit nou
onder die bepalings van ons nu-
we Bestuurswet staan? Ja, daar
is nogal 'n belangrike verskil!

Kom ons begin by hoe die
heffings vasgestel word. Om ge-
wone heffings vas te stel, moet
die lede op die algemene jaar-
vergadering 'n begroting (dees-
dae twee begrotings) goedkeur.

Die trustees neem dan die twee
begrotings en dit word aan die
lede toegedeel volgens hul on-
derskeie deelnemingskwotas.

Die formele vereiste is dat dit
deur middel van 'n trusteebe-
sluit gedoen moet word, alhoew-
el die trustees geen diskresie
het oor die wyse van toedeling
nie. Dit word gewoonlik bepaal
dat die heffings in maandelikse
paaielemente betaal moet word.

Die persone wat op die tydstip
van die trusteebesluit eienaars
is, moet die heffings betaal.
Waar 'n deeltiteleenheid egter
aan 'n nuwe eienaar oorgedra
word, is die nuwe eienaar ver-
antwoordelik vir die paaielemente
vir die res van daardie jaar.

Onder die “ou” wetgewing het
die laasgenoemde voorbehoud
nie ten opsigte van spesiale hef-
fings bestaan nie. Die verkoper,
of liever die oordraggewer, was
desfyds verantwoordelik om eni-
ge oorblywende saldo van spe-
siale heffings te betaal – en die
trustees moes sorg dat dit by
oordrag verhaal word. Dit sou
nie van die nuwe eienaar ver-
haal kon word nie.

Die nadeel hiervan was dat
die trustees foutiewelik 'n hef-
fingsuitklaring kon uitreik son-
der om die uitstaande spesiale
heffings in ag te neem, en kon
dit dan nie van die nuwe eie-
naar invorder nie.

Die voordeel weer was dat

trustees daarop kon aandrang
dat die volle uitstaande balans
betaal moes word. Óf daar moes
'n waarborg wees voordat die
heffingsuitklaring uitgereik
word. Dit was dan 'n kontantin-
spuiting vir die skemas.

Die nuwe wetgewing het die
laasgenoemde situasie verander
en die posisie ten opsigte van
spesiale heffings word tans aan
die posisie van gewone heffings
gelykgestel. Dit beteken dat by
oordrag van 'n eenheid die nu-
we eienaar outomaties vir enige
oorblywende spesiale heffings
verantwoordelik is – net soos
met gewone heffings.

Dit word deur artikels 3(2) en
3(3) van die Bestuurswet geregu-
leer. Die laasgenoemde bepaal
as volg oor spesiale heffings:

“Provided that upon change of
ownership of a unit, the succes-
sor in title becomes liable for
the pro rata payment of such
contributions from the date of
such ownership.”

Let daarop dat daar na pro ra-
ta-betalings verwys word en nie
na die balans wat deur die vori-
ge eienaar verskuldig was nie.

Dit beteken dat die vorige eie-
naar aanspreeklik gehou moet
word vir alle agterstallige spe-
siale heffings en die nuwe eie-
naar slegs vir die paaielemente
wat op datum van oordrag nog
nie opeisbaar was nie.