

Banke behoort tot opleiding by te dra

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Om 'n deeltitelskema te bestuur en aan die vereistes van ons hedendaagse wetgewing te voldoen, is 'n kat wat jy nie sonder handskoene kan aanpak nie.

Dit is ook nie maklik om trustees te kry wat vir die take en verantwoordelikhede opgewasse is nie. Daarom het opleiding noodsaaklik geword.

Ek bekommer my egter oor die skemas wat nie oor die nodige geld vir opleiding beskik nie, of selfs nie eens kan bekostig om 'n reserwefonds op die been te bring soos die wet vereis nie. Die ironie is egter dat 'n gebrek aan só 'n fonds tot meer uitgawes lei.

Voordat ons “nuwe” wetgewing in werking getree het, was daar wel voorskrifte rakende die voorsiening wat vir toekomstige instandhouding gemaak moet word.

Trustees, bestuursagente en

deeltiteleienaars het hulle egter min daaraan gesteur. Sodra die instandhoudingswerk absoluut onafwendbaar geword het, is die goedkoopste kwotasies aanvaar en is 'n spesiale heffing vasgestel om daarvoor te betaal.

Hoekom was dit só gedoen? En wat is die nadele?

Die rede daarvoor was gedeeltelik weens 'n wanbegrip oor instandhouding. 'n Deeltitelskema is 'n veel groter gedierte as 'n enkelhuis, en die instandhoudingskoste veel hoër. Die trustees se bestuurspligte vereis 'n veel groter begroting vir dié instandhouding.

Nogtans beteken dit nie dat die eienaar van 'n individuele deeltitelwoning uiteindelik meer aan instandhouding sal bestee as die eienaar van 'n enkelwoning nie.

By deeltitelskemas word die koste deur al die eienaars gedeel. Indien alles reg gedoen word, behoort die koste vir die deeltitel-eienaar op lang termyn selfs minder te beloop.

Deeltiteleienaars, veral die

jonger geslag, was ook nooit seker hoe lank hulle in die oord gaan woon nie en bydraes tot die fonds vir toekomstige instandhoudingswerk het nie sinvol gelik nie.

Dié benadering het nie in ag geneem dat 'n genoegsame reserwefonds tot die markwaardes van alle eenhede in die skema bydra nie. Die nadele van finansiering by wyse van spesiale hef-

fings is ooglopend.

Nie alleen betrap 'n groot, onbeplande uitgaawe eienaars onverhoeds nie, maar daar was ook 'n neiging om die werk op die goedkoopste moontlike wyse te laat doen. Die gevolg daarvan was dat eienaars dikwels trevrede moes wees met

lapwerk wat nie duursaam was nie, en hulle uiteindelik net meer geld gekos het.

Die grootste nadeel om nie vir instandhouding voorsiening te maak nie, is hoe moeilik dit dan word – veral in skemas met minder hulpbronne en geld tot hul beskikking – om in te skakel by 'n beleid om behoorlike reserwes te verseker.

Buiten vir die bestuursreëls se vereistes, skryf die regulasies ook minimum bydraes voor waaraan alle skemas moet voldoen. Die strengste hiervan is dat waar 'n skema se reserwefonds minder as 25% van die vorige jaar se begroting beloop, die bydrae tot die reserwefonds minstens 15% van die nuwe begroting moet wees.

Dit plaas 'n baie groot geldelike las op eienaars en ek weet van vele skemas waar dié opdrag bloot geïgnoreer word aangesien die eienaars dit eenvoudig nie kan bekostig nie.

Die gevolg is natuurlik die stelselmatige agteruitgang van die geboue, met die gepaardgaande verlies aan markwaardes.

Wat uiteindelik kan gebeur, is dat 'n ontwikkelaar die ganse skema vir 'n appel en 'n ei op-raap, dit herontwikkel en groot winste uit die herverkope maak.

Dit is 'n finansiële voordeel wat die voormalige eienaars sou kon gekry het as hulle die gebou behoorlik in stand gehou het.

Soos ek reeds voorheen vermeld het, verg die opstel van 'n behoorlike instandhoudingsplan tegniese kennis waarvoor die gemiddelde trustee raad nie noodwendig beskik nie. Selfs meer by armer skemas. Vir die doeleindes van die plan, moet die ver-naamste kapitaalbate van die

skema wat instandhouding vereis eerste geïdentifiseer word.

Die bestuursreëls omskryf dié “major capital items” as synde alle elektriese stelsels, insluitend verhitting, verkoeling, bedrading en beligting, loodgieterswerk en dreinerings, hysbakke, dakke, verfwerk en waterbedigting, parkering, strate en geplaveide gebiede, kommunikasie- en veiligheidstelsels, diensstelsels en ontspanningsgeriewe.

Die huidige toestand van al dié items moet dan vasgestel en aange-teken word, wanneer dit instandhouding gaan nodig hê of vervang moet word, wat die koste daarvan sal wees én hoe lank dit dan sal hou.

Sekerlik is dit nie 'n werk vir amateurs nie en die bystand van kundiges kan met vrug gebruik word. Weer eens is dit die armer skemas, wat beswaarlik sulke professionele dienste kan bekostig, waar swak beplanning en onvoldoende instandhouding is. Wat is die oplossing?

Ek reken dat opleiding die enigste sleutel is tot voortrefflike bestuur. Dit moet egter bekostigbaar wees.

Dit is hier waar finansieringsinstellings 'n rol moet speel. Banke het tog as verbandhouders 'n groot belang by die behoud van waarde by deeltitelskemas, en behoort by te dra om opleiding bekostigbaar te maak.