

Kyk altyd na instandhoudingsplan

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Die eerste ding wat van die instandhoudingsplan verstaan moet word, is dat dit nie vir alle moontlike instandhoudingsprojekte voorsiening maak nie.

Dit geld slegs ten opsigte van die sogenaamde “major capital items” in ’n skema.

Daar sal dus gereeld nog items wees wat instandhouding of herstelwerk sal benodig, of vervang moet word. Daarvoor moet daar jaarliks in die “gewone” (administratiewe) begroting voorsiening gemaak word.

Die voorskrifte ten opsigte van die instandhoudingsplan kulmineer uiteindelik in ’n aparte begroting vir instandhouding wat deur die lede op die algemene jaarvergadering (AJV) oorweeg en aanvaar word – met of sonder wysigings. Dit word egter voorafgegaan deur ’n aansienlike hoop huiswerk.

Ek som dit as volg op:

1. Al die belangrike kapitaal-

items moet geïdentifiseer word.
2. Bepaal en stel die huidige toestand van elke item op rekord.

3. Laasgenoemde word gevolg deur ’n kosteberaming vir die instandhouding van elke item.

4. ’n Tydsraamwerk vir instandhouding moet dan bereken word, insluitend ’n beraming van die lewensduur van elke item.

5. Die tienjaar-instandhoudingsplan word nou voorberei.

Ten einde vas te stel welke bydrae tot instandhouding in die jaarlikse begroting geplaas moet word, moet die

formule soos vereis in Bestuursreël 22(2) aangewend word ten opsigte van elke item, naamlik: (BK minus S) gedeel deur LD.

BK verteenwoordig die beaamde koste van elke item, S die saldo in die fonds vir dié item en LD die verwagte lewensduur van elke item.

Asof dit nie genoeg is nie, is die bovermelde berekeninge ook onderhewig aan vasgestelde minimum bydraes waaraan daar voldoen moet word. Dit is om die beurt afhanklik van die katego-

rie waarin die skema val:

1. Indien die saldo in die reserwefonds aan die einde van die vorige jaar gelyk was aan 100% of meer van die bydraes tot die administratiewe fonds, is daar geen minimum nie.

2. As die bedrag in die reserwefonds minder as 100% was, maar meer as 25% van die bydraes tot die administratiewe fonds, moet die bydraes tot die reserwefonds ten minste gelyk wees aan die bedrag wat daar vir instandhouding in die administratiewe begroting voorsien is.

3. Indien die bedrag in die reserwefonds aan die einde van die vorige finansiële jaar minder was as 25% van die bydraes tot die administratiewe fonds, moet die bydrae tot die reserwefonds ten minste gelyk wees aan 15% van die totale bydraes tot die administratiewe fonds vir die huidige jaar.

Wanneer die begroting vir die reserwefonds deur die trustees voorberei en deur die lede bekragtig is, moet die trustees



Om die instandhoudingsplan op te stel en gereeld te hersien, is die mees gespesialiseerde taak wat van die trustees verwag word.

die heffings vasstel wat die eienaars tot die reserwefonds moet bydra.

Die korrekte wyse om dit te doen is om die resultaat van die begroting vir die reserwefonds as ’n lynitem by die begroting vir die administratiewe fonds te voeg, en dit dan op die gewone wyse toe te deel.

Die trustees moet ook die persentasie van die reserwefonds-begroting tot die gekombineerde begroting bereken.

Só kan hulle by ontvangs van die heffings bereken watter gedeelte van elke betaling na welke fonds moet gaan.

Afgesien van die heffings, moet die volgende gelde ook in die reserwefonds gestort word:

(a) enige versekeringsgeld wat ontvang is vir skade aan eiendom waarvoor die regspersoon verantwoordelik is;

(b) alle rente wat op beleggings van die reserwefonds verdien is; en

(c) enige verdere fondse soos die lede mag bepaal.

Die instandhoudingsplan, en elke wysiging daaraan, moet deur die lede op ’n algemene vergadering goedgekeur word – verkieslik op die AJV. Die trustees moet dan ook aan die lede terugvoering oor die inwerkingstelling daarvan gee.

Om die instandhoudingsplan op te stel en gereeld te hersien, is die mees gespesialiseerde taak wat van die trustees verwag word. Dit kan eintlik nie behoorlik gedoen word sonder professionele insette nie – wat natuurlik ekstra geld kos.

Wat staan die vele deeltitel-skemas egter te doen wat nie professionele hulp kan bekostig nie?

By dié skemas sal die ekstra bydraes tot die instandhoudingsfonds waarskynlik ook vir die eienaars onbekostigbaar wees.

Dit belangrik om te verstaan dat die bydraes tot die reserwefonds – minstens in teorie – nie ekstra koste meebring nie.

Of ’n eienaar nou gereelde bydraes vir toekomstige instandhouding maak en of hy/sy op ’n tydstop ’n reusebedrag as ’n spesiale heffing moet betaal – dit maak in teorie geen verskil nie.

Gereelde bydraes behoort egter finansiële makliker te wees en skep vir voornemende kopers ’n meer realistiese prentjie oor hul verpligtinge. Dit beteken ook dat trustees minder geneig sal wees om eenvoudig die goedkoopste kwotasies vir instandhouding te aanvaar.

Trustees en bestuursagente wat Maree se opleidingskursus wil doen, moet e-posnavrae na louise@section.co.za stuur. Spesiale aanbiedinge geld vir vier of meer kandidaat wat saam inskryf.