

Hoe lyk die toekoms vir deeltitels?

TERTIUS MAREE
 tertius@sectionco.za



DEELTITEL-FORUM

Die voorspellings oor wêreldpolitiek vir 2019 lyk nie rooskleurig nie.

Wat die jaar vir ons eie land inhou, sal ek sê een raaiskoot is so goed soos die ander.

Daar is egter duidelike tendense wat die stand van deeltitelskemas en huiseienaarsverenigings betref. Die tydperk voor 7 Oktober 2016, toe die nuwe wetgewing in werking getree het, was gekenmerk deur finansiële roekeloosheid – tot dermate die wetgewer moes ingryp om eienaars, trustees en selfs bestuursagente tot hul sinne te ruk.

Trustees het hulle voorheen daarteen verset om beplanning vir toekomstige instandhouding in werking te stel. Dit is omdat dit noodwendig 'n impak op maandelikse heffings sou hê en hulle dan die eienaars se ondersteuning sou verloor.

Wanneer instandhouding onvermydelik geword het, is die goedkoopste kontrakteur aange-

stel en spesiale heffings ingestel om die werk te finansier.

Gevolgtrek is werk van 'n swaker gehalte gelewer en op die duur het dit tot veel hoër uitgawes gelei. Vir die gemiddelde eienaar was dit aanvaarbaar, so lank hul heffings nie verhoog word nie. Wie weet of hulle volgende jaar nog 'n eienaar sal wees wanneer nuwe spesiale heffings nodig word?

Bestuursagente het teen hul eie beterwete maar met hierdie speletjie saamgespeel om hulle kliëntebasis te behou.

Die gevolg van die wetgewer se noodgedwonge ingryping om hierdie situasie te beredder is dat deeltitelbestuur 'n veel ingewikkelder bedryf geword het wat 'n groter mate van kundigheid verg. Terselfdertyd het die omvang van deeltitelbehuising ook geweldig uitgebrei.

Gedurende die eerste week van die nuwe jaar is ek reeds deur drie stelle trustees genader wat hul hande in die lug gooi weens die kompleksiteit van hul take en die “politieke” verset deur “slim” eienaars wat soms daarmee gepaardgaan.

Ten einde perspektief te kry oor die kompleksiteit van deeltitelbestuur, kom ons kyk na wat trustees moet doen om vir 'n algemene jaarvergadering (AJV) voor te berei.



Die hoeveelheid en aard van die werk wat vereis word, val klaarblyklik buite die vermoëns van die gemiddelde trusteeeraad.

Hierdie vergadering is die medium waardeur eienaars hul insette vir bestuur gedurende die komende jaar lewer – onderhewig aan wat die Wet en die Bestuursreëls vereis.

Terwyl enige sake op die AJV bepreek mag word, word spesifieke agenda-items deur die reëls voorgeskryf wat altyd afgehandel moet word.

Vanuit die oogpunt van die eienaars is die begroting en die verkiesing van trustees die belangrikste items.

Nietemin is die ander voorgeskrewe items ten minste ewe belangrik en geen AJV is afgehandel tensy alle agenda-items behandel is nie. Indien nodig, moet 'n uitsteldatum gekies word vir enige onafgehandelde items.

Vorbereiding vir die AJV is

tydrowend en vereis deeglike huiswerk en professionele insette by sommige items. Opsommenderwys behels dit die volgende:

1. Die voorsittersverslag oor die aktiwiteite van die afgelope jaar moet voorberei word. Dit moet handel oor aspekte soos die finansiële gesondheid van die regspersoon en sake wat daarmee verband hou, voortreflikheid van die begroting, wysiging van reëls, uitbreidings, lidmaatskap, uitvoering van die instandhoudingsplan en stand van die reserwefonds, verbeteringsaanbebring, oortredings, en uitsprake van houe en die ombuddiens, versekeringseise en dies meer.
2. Die notule van die vorige AJV moet gefinaliseer word.
3. Die instandhoudingsplan moet voorberei of hersien word.
4. Die konsepbegroting vir instandhouding moet voorberei word, waarna die voorgestelde hoofbegroting voorberei moet word.
5. Daarna moet die trustees oorweeg of 'n tussentydse heffingsverhoging nodig is en moet dit dan in werking stel.
6. Die rekeningstate moet gefinaliseer en aan die ouditeure gelewer word. Die auditverslag moet verkry word.
7. Waardasies moet verkry word vir die vervanging van alle verbeterings – vir versekerings-

doeleindes. Die versekeringsdekking moet oorweeg word en dan word die vervangingswaardes aangepas.

8. Benoemings en aanvaardings vir trustee-aanstellings moet gedoen word.

9. Die bewoording van voorgestelde besluite moet opgestel word.

10. Stembriewe moet voorberei word.

11. Volmagte moet voorberei word.

12. Kennisgewings, met alle ahangsels, moet voorberei en uitgestuur word.

Die hoeveelheid en aard van die werk wat vereis word, val klaarblyklik buite die vermoëns van die gemiddelde trusteeeraad. Dis hier waar die dienste van 'n goeie bestuursagent onontbeerlik word.

Trustees moet egter dikwels ongewilde besluite neem. Dit is dan selfs vir die bestuursagent moeilik om die regte optrede aan die trustees op te dring. In sulke omstandighede kan eienaars dinge vir trustees uiters onplezierig maak, tot dermate dat trusteeskap baie onaantreklik raak.

Die wetgewer het voorsiening gemaak vir die aanstelling van uitvoerende bestuursagente wat oor besluitnemingsmagte beskik. Ons sal maar moet sien of bestuursagente bereid sal wees om hierdie riskante rol aan te neem.