

Wind van verandering vir bedryf

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Die tyd kruip nader dat die nuwe wetgewing vir die deeltitelbedryf in werking tree.

Trustees moet hulself nou al gereed begin maak vir 'n heel nuwe "landskap" wat bestuursake betref. Dit geld bykans alle aspekte van bestuur – ook vergaderings en begrotings.

Hoe gaan bestuursake werk?

Hoewel bestuursake voortaan grotendeels deur die Wet op die Bestuur van Deeltitelskemas en die gewysigde, voorgeskrewe Bestuursreëls beheer sal word, bly die Deeltitelwet voortbestaan.

Dit sal hoofsaaklik gerig wees op registrasie-aspekte wat van belang vir aktebesorgers is. Trustees en bestuursagente kan egter nie die Deeltitelwet vaarwel toeroep nie, aangesien 'n paar aspekte daarin steeds met bestuur verband hou.

Die Wet op die Bestuur van Deeltitelskemas geld net ten op-

sigte van deeltitelskemas.

Die Ombuddiens

Die derde stuk wetgewing is die Ombuddiens-wet, wat groterdeels met die hantering van dispute verband hou, maar ook aspekte rakende bestuur en finansies bevat. Boonop geld hierdie wet nie net ten opsigte van deeltitelskemas nie, maar ook ten opsigte van huiseienaarsverenigings, aftreeoorde en aandeelblokskemas.

Die nuwe landskap vir deeltitelbestuur is dus deurvleg met kruispaaie. Om voortreflike bestuur te verseker, is dit noodsaaklik dat trustees hulself aansienlik opskerp wat voorskrifte betref.

Bestuursake word in só 'n mate meer kompleks dat voorsiening gemaak word vir die aanstelling (na die keuse van die lede) van 'n uitvoerende bestuursagent wat alle funksies en magte van die raad van trustees kan oorneem.

Dit is kompleks

Om die kompleksiteit van bestuur te illustreer, verwys ek na die vasstelling van 'n rentekoers vir agterstallige heffings.



Trustees sal egter die nuwe bedeling met hul oë wawyd oop moet binnegaan.

In die huidige bedeling word dié rentekoers jaarliks by wyse van 'n trusteebesluit vasgestel. Vir die nuwe bedeling het die wetgewer voorstel dat die koers beperk word tot die limiet wat deur die Voorgeskrewe Rentekoers gestel word.

Laasgenoemde word deur wetgewing voorgeskryf en geld, ingevolge die bepalings van daardie wet, slegs vir gevalle waar geen rentekoers ten opsigte van 'n spesifieke skuld vasgestel was nie.

Rentekoers

'n Aansienlike tyd het die voorgeskrewe rentekoers op 15,5% per jaar gestaan, waarna dit taamlik onlangs

tot 9% verlaag is

Die voorgestelde Bestuursreëls is vir kommentaar aan die publiek voorgelê, en vele besware is ontvang. Die gevoel was dat skuldenaars te sagkens daardeur behandel word.

Terwyl die regspersoon en dus die lede wat hul heffings stiptelik betaal, 'n veel hoër koers moet betaal om geld te leen om tekorte aan te vul wat weens die wanbetalers ontstaan, kom die wanbetalers weg met die laer koers op hul heffingskuld.

Weens die vele besware vermoed ek dat hierdie onbillikheid in die finale Bestuursreëls aangeroger sal word, maar dat dit waarskynlik steeds by wyse van 'n billiker formule aan die voorgeskrewe rentekoers gekoppel sal word.

Agterstallige heffings

Daar kom egter nou probleme vir trustees, bestuursagente asook prokureurs wat agterstallige heffings moet invorder: Die Wet op die Voorgeskrewe Rentekoers is onlangs gewysig.

Pleks van 'n vaste, voorgeskrewe koers word 'n formule daargestel wat die voorgeskrewe koers om die beurt aan die wisselende repokoers van die Reserwebank koppel.

Hiervolgens is die voorgeskrewe koers gelyk aan die repokoers plus 3,5%.

As die rentekoers op agterstallige heffings nou aan die Voorgeskrewe Rentekoers gekoppel word, word dit al hoe ingewikkelder om te bepaal watter koers op agterstallige heffings toegepas moet word.

Dié berekeninge word verder bemoeilik deur die feit dat die toepaslike koers inderdaad nie net een koers is nie, maar verskil met verloop van tyd – na aanleiding van die koers wat op 'n gegewe tydstip gegeld het.

Ek voorsien dat menige fout

gaan kom by die berekening van rentes verskuldig. Dit sal nie net die invordering van agterstallige heffings bemoeilik en vertraag nie, maar ook tot vele dispute en onnodige regskostes lei.

Indien die wetgewer die koers wat vir agterstallige heffings geld, op enige wyse aan die Voorgeskrewe Rentekoers koppel, sal dit vertroebeling en onsekerheid veroorsaak, 'n onbillike las op trustees plaas en regskoste verhoog.

Die uiteindelijke gevolge sal tot almal se nadeel wees.

Terwyl baie kritiek op die rente-aspek uitgespreek kan word, is die ander bepalings van die wetgewing nie noodwendig ewe kompleks en onbillik nie. Trustees sal egter die nuwe bedeling met hul oë wawyd oop moet binnegaan.

Ek meen dat trustee-opleiding in die toekoms noodsaakliker sal word en dat in die jaarlikse begroting voorsiening gemaak sal moet word vir die koste daarvan.

Dit beteken ook dat die lede langer sal moet vashou aan kundige individue met ondervinding – veral wanneer dit kom by die verkiesing van trustees. Dit is egter nie wenslik om dieselfde trustees jaar ná jaar aan te stel nie. Dus moet vir opleiding voorsiening gemaak word.