

Begroting vir instandhouding nodig

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Ons het op die tydstip al heelwat gehoor van die 10 jaar-beplanning vir instandhouding wat voorberei en jaarliks hersien moet word.

Eerstens moet julle verstaan dat hierdie plan slegs die groter instandhoudingswerk moet insluit. Terwyl die beplanning 'n aparte begroting en bankrekening vereis, moet daar nog steeds in die "normale" begroting vir gebeurlikhede en instandhouding van kleiner artikels voorsiening gemaak word.

Bestuursreël 22 handel oor die instandhoudingsplan. Dit verwys spesifiek na instandhouding, herstelwerk en vervanging.

Dit beteken dat wanneer 'n bestaande artikel vervang moet word, dit steeds as "instandhouding" beskou word – en nie as 'n "verbetering" nie. Dit is 'n belangrike verskil aangesien 'n verbetering ten minste 'n spesiale

ledebesluit benodig. Trustees kan egter self besluit as dit by instandhouding kom.

Die items wat in die instandhoudingsplan opgeneem moet word, word "major capital items" genoem. Hierdie begrip word in die bestuursreëls as die volgende gedefinieer: bedrading, beligting, elektriese stelsels, loodgieterswerk, dreinerings, hysbakke, vloerbedekking, dakke, waterbedigting, verwerk, kommunikasie- en diensverskaffingstelsels, parkeergeriewe, strate en geplaasde gebiede, sekuriteitstelsels en geriewe.

Al bogenoemde verwys natuurlik na items op die gemeenskaplike eiendom en nie na items wat binne eienaars se dele geleë is nie.

Die eerste taak is om 'n inventaris op te stel van die bestaande groot kapitale items wat instandhouding oor die volgende 10 jaar mag benodig. Hierdie lys moet ook die volgende vervat: (a) 'n beskrywing van die huidige toestand van elke item; (b) die geskatte datum wanneer elke item instandhouding of her-

stelwerk sal benodig, of vervang moet word;

(c) die beraamde koste van die nodige werk;

(d) die beraamde lewensduur van elke item nadat die nodige instandhouding, herstelwerk of vervanging plaasgevind het; en (e) enige ander relevante inligting oor elke item.

Dit behoort duidelik te wees dat dit buite die vernuf van die meeste trustees en selfs be-

stuursagente val. Kundige hulp is hiervoor nodig.

Die trustees moet toesien dat die plan opgestel word, en ook seker maak dat dit op die algemene jaarvergadering vir goedkeuring aan die lede voorgelê word.

Die einde is ongelukkig nog

nie in sig nadat die plan opgestel en aanvaar is nie, aangesien dit jaarliks aangepas moet word soos instandhouding, herstelwerk of vervanging plaasvind.

'n Reserwefonds moet op die been gebring word vir die langtermyninstandhouding en heffings moet daarvoor bepaal word. Dit moet gegrond word op

'n begroting, wat op sy beurt gegrond is op die instandhoudingsplan.

Dit skep ietwat van 'n probleem, aangesien die lede op die algemene jaarvergadering wysigings tot die plan mag voorstel en aanvaar. Dit beteken dat die begroting ook in dieselfde vergadering gewysig moet word.

Dit kan moeilik wees om dit onmiddellik te doen. As trustees dit nie op so 'n kort kennisgewing kan doen nie, stel ek voor dat die begroting aanvaar word onderhewig aan die wysigings wat nodig mag wees weens die wysigings aan die instandhoudingsplan. Die trustees moet dan opdrag kry om die nodige wysigings aan die instandhoudingsbegroting aan te bring by die eerste trusteevergadering ná die algemene jaarvergadering.

Die lede mag by die jaarvergadering ook voorwaardes neerlê ten opsigte van betalings uit die reserwefonds. Hierdie voorwaardes moet myns insiens redelik wees, sodat die trustees nie te veel aan bande gelê word wanneer instandhouding gedoen moet word nie.

Die trustees moet daarna jaarliks by elke jaarvergadering aan die lede rapporteer oor hoe die instandhoudingsplan geïmplementeer is.

Die praktiese doelwit van die

nuwe voorskrifte is om meer geformaliseerde, langtermyn-, konsekwente en doeltreffende beplanning vir instandhouding af te dwing, tesame met 'n meer sinvolle wyse van finansiering daarvoor. Soos ek reeds genoem het, bevat die reëls ook 'n formule waarvolgens jaarlikse bydraes tot die reserwefonds bereken moet word. Dit word in Bestuursreël 22 (2) gevind.

Hierbenewens word in Regulasie 2 ook voorskrifte verskaf oor die absolute minimum wat jaarliks tot die reserwefonds bygedra moet word. Trustees mag dit dalk verwarrend vind. Eerstens omdat die regulasies nie iets is wat trustees gewoonlik reken hulle ag op moet slaan nie.

Tweedens omdat daar twee stelle regulasies is. En derdens omdat daar soms 'n wanopvatting is dat die minimum bydraes bykomend is tot die bydraes wat volgens formule bereken word.

Die minimum bydraes is bloot 'n "vangnet" om te verseker dat voldoende geld altyd opsygesit word vir instandhouding.

■ Maree bied 'n kort bestuurskursus aan wat hierdie aspekte behandel. Dit begin op 1 Julie en bestaan uit 10 modules. Die kursus sluit 'n skriftelike eksamen in en kursusgangers kry sertifikate. Stuur e-pos na louise@section.co.za vir nader besonderhede.