



DeeltitelForum

TERTIUS MAREE

Bestuur om te kan ontspan

Die koop van 'n vakansie-eenheid in 'n deeltitelskema langs die kus of ander interessante omgewings, klink na 'n aanloklike antwoord op vakansiebehoeftes wat terselfdertyd beleggingswaarde bied.

En ja, indien alles reg verloop kan dit inderdaad aan sodanige wense voldoen.

Ontspanning v. Belegging

'n Deeltiteleenheid wat ware eienaarskap bied, moet onderskei word van tyddeel, waar eienaarskap nie ter sprake is nie en slegs vir ontspanningsdoeleindes dien sonder enige residuele beleggingswaarde.

Goeie konstruksie is die eerste aspek waarna gekyk moet word voordat die belegger homself begewe.

Daar is egter twee tipes konstruksie en dit behels veel meer as net stene en sement.

Sekerlik moet die koper op sy hoede wees vir moontlike boudefekte.

Dit is egter nie die vorm van konstruksie wat ek vandag wil aanraak nie, maar eerder die administratiewe substruktuur van die skema waarin die eenheid geleë is.

Administratiewe substruktuur

'n Belegging in 'n skema sal nie die gewenste kapitaalgroei of geluk meebring indien dit nie goed bestuur word nie.

Dit moet verstaan word dat wanneer jy 'n deeltiteleenheid aankoop, jy 'n vennootskap aangaan met 'n groep vreemdelinge oor wie jy geen beheer het nie anders as deur die administratiewe substruktuur van die deeltitelskema, en dit is die Deeltitelwet en die reëls.

Daar is niemand wat die administrasie van die skema "polisieer" behalwe die eienaars self en die trustees deur hulle aangestel.

In sogenaamde oordskemas (resort schemes) is eienaars dikwels onder die vals indruk dat hulle 'n toesluit-en-ry-belegging aankoop. Ongelukkig weerspieël dit nie die werklike posisie nie. Die funksies wat die wet en reëls vereis, moet steeds deur die verkose trustees uitgevoer word.

Ten einde goeie bestuur te verseker is twee dinge nodig:

- 'n Stel reëls wat ingestel is op die besondere aard van die skema; en

- Trustees wat beide goed ingelig en toegewyd is.

Wat die reëls betref is ontwikkelers gewoonlik ietwat onkundig omtrent administratiewe vereistes van deeltitelskemas, hul oorheersende belang synde om konstruksie af te handel en

so vinnig as moontlik die eenhede te verkoop. Voorsiening van 'n gepaste stel reëls word dan afgeskeep. Ontwikkelaars volg dus maar die maklike en goedkoper roete om die standaardreëls te aanvaar, met hier en daar 'n wysiging,

gewoonlik om hul eie belange te beskerm, waardeur die kopers gelaat word met 'n reël-substruktuur wat miskien heel onvanpas is vir die besondere aard en kompleksiteit van die skema.

As regverdiging vir sodanige benadering word dikwels aangevoer dat die eienaars van eenhede later in die beste posisie sal wees om reëls in plek te stel wat in hul besondere behoeftes sal

voldoen.

Hierdie argument is verkeerd in twee belangrike opsigte.

- Eerstens sal die kopers gewoonlik aanvanklik self taamlik onkundig wees en sal maar uiteindelik uit duur en pynlike ondervinding moet leer; en

- Tweedens is dit altyd moeilik, soms uiters moeilik, om die reëls te wysig.

Die tweede probleem ontstaan vanweë die moontlike gebrek aan ondervinding en kennis van die trustees. Dit is só dat by die aankoop van 'n ontspannings-eenheid die trotse eienaars, nie werklik geneë of bevoeg is om betrokke te raak by die bestuur van die skema nie. Gevolglik aanvaar hulle maar al te gemaklik 'n reëling waarvolgens die ontwikkelaar of sy dogtermaatskappy teen vergoeding 'n verlengde bestuursrol speel in die skema. Dit moet verstaan word dat sodanige reëling die belange van die ontwikkelaar voorop mag stel in gevalle van belangebotsings.

Die eenvoudige feit is dat nuwe eienaars in ontspanningsoorde die gerief daarvan wil geniet, met verwagtings van kapitaalgroei, sonder om belas te word

met die ongerief van bestuur.

Beskerm jou belegging

Ten einde die genot en waarde van hul beleggings te beskerm, moet die beleggers toesien dat 'n tweeledige benadering aangewend word, wat eintlik by alle deeltitelskemas geld:

- Eerstens moet die eienaars verstaan dat ernstige probleme kan opduik tensy hulle 'n toegewyde en kundige trustee raad in plek gestel het. Hiervoor moet die verkiesing van trustees as 'n ernstige funksie gesien word en, wanneer hulle koop, dit moet aanvaar dat hulle ook as trustees opgeroep mag word. Dit moet ook aanvaar word dat opleiding nodig sal wees waarvoor eienaars sal moet betaal as deel van hul heffings.

- Tweedens moet 'n kundige, ervare, en onafhanklike bestuursagent aangestel word. Dit sal die administratiewe werkklas op die skouers van die trustees aansienlik verminder en sal ook waardevolle leiding verleen vir hul besluitneming.

● *Skakel louise@section.co.za vir inligting omtrent die baanbreker-Afrikaanse slypskool wat op 21 Maart plaasvind.*