

Doen jou huiswerk oor instandhouding

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Vir diegene wat nie my slypskool verlede Saterdag kon bywoon nie: Julle het 'n baie leersame inligtingsessie misgeloop!

Dit is as 'n vraag-en-antwoord-sessie aangebied. Veral die deelname van Frederik Nel van Curasure in Johannesburg het dit interessant gemaak. Hy het die kwessie van die beplanning van langtermyn-instandhouding in diepte bespreek.

Die doel van hierdie beplanning is om te verseker dat daar genoeg geld is wanneer die tyd aanbreek dat hierdie instandhoudingsprojekte aangepak moet word.

Soos ek al voorheen in DeeltitelForum gesê het, is hierdie beplanning nie iets wat op 'n amateuragtige wyse aangepak moet of kan word nie – veral in groter skemas.

Selfs kundige bestuursagente sal professionele insette moet kry om die beplanning hiervan

behoorlik te doen.

Soos Frederik die afgelope naweek uitlig het, is dit uiters belangrik om eers die plan op die tafel te kry. Daarna moet die plan elke jaar gewysig word namate dinge (en pryse) verander en namate projekte uitgevoer word.

Op die vraag of die plan vir inflasie voorsiening moet maak, het Frederik interessant genoeg daarop gewys dat dit nie van groot belang is nie.

Die plan moet dan mos jaarliks hersien en aangepas word, en die pryse – wat deur vraag en aanbod bepaal word – styg nie altyd nie.

Dit is nie vanweë 'n kleiner vraag nie, maar weens 'n verhoogde aanbod van dienste.

Daar is heelwat nuwe diensverskaffers wat die mark betree, sowel as tegnologiese vooruitgang – wat die koste kan verminder.

Trustees moet elke jaar toesien dat oor die plan gerapporteer word en dat dit voortdurend aangepas word namate die projekte uitgevoer is.

Dit is nie 'n moeilike taak indien 'n behoorlike plan in die eerste plek opgestel word nie.

Ja, dit is onmoontlik om 'n plan vir toekomstige instandhouding op te stel wat presies akkuraat is. Maar jy moetiewers begin.

Die eerste taak is om die vername kapitaalitems te identifiseer.

Dit sluit die dakke, mure, vensters, hysbakke en alle ander belangrike items in wat deur die regspersoon in stand gehou moet word én in die volgende tien jaar instandhouding sal verg.

Tweedens moet die rekord wys wat die huidige toestand van hierdie items is.

Vervolgens moet geraam word wanneer daardie items – of komponente daarvan – instandhouding of herstelwerk sal benodig en hoeveel dit gebaseer op die huidige pryse sal kos.

Laastens moet jy probeer vasstel wat die lewensverwagting van daardie items of komponente sal wees nadat die instandhouding- en herstelwerk gedoen is.

Sodra bogenoemde inligting so akkuraat moontlik bekom is, moet bereken word watter bydraes tot die reserwefonds gemaak moet word om die beplande instandhouding te finansier.

Vir hierdie doel skryf Bestuursreël 22 'n formule voor. **Dit is:** (beraamde koste minus die bedrag in die reserwefonds) gedeel deur (die verwagte lewensduur in jare).

Hierdie formule is self niks meer as 'n beraming nie, aangesien die verwagte lewensduur



Soos ek al voorheen in DeeltitelForum gesê het, is hierdie beplanning nie iets wat op 'n amateuragtige wyse aangepak moet of kan word nie – veral in groter skemas.

nooit presies bepaal kan word nie.

Die reserwefonds vereis 'n aparte jaarlikse begroting. Die bydraes word aan die eienaars toegedeel volgens deelnemingskwotas en gedeel deur 12 om die maandelikse bydraes te bepaal.

Laasgenoemde bedrag word in die eienaars se maandelikse heffingstaat aangetoon. Hoewel die eienaars net een bedrag (synde die totaal van die normale heffings plus die bydrae tot die reserwefonds) betaal, moet laasgenoemde bydrae in 'n aparte bankrekening vir die reserwefonds gedeponeer word.

Afgesien van bogenoemde formule voorsien die wetgewer nóg 'n veiligheidsnet om te verseker dat altyd genoeg geld vir die instandhouding beskikbaar is. Die

formule hiervoor word in die Regulasies tot die Bestuurswet gevind. (Trustees sal daaraan gewoon moet raak om nie net na die wet en die reëls te kyk nie, maar ook na die regulasies.)

Regulasie 2 bepaal 'n minimum bedrag vir die reserwefonds wat te alle tye gehandhaaf moet word: 'n bedrag gelykstaande aan 25% van die totaal van die vorige jaar se begroting.

Dit lyk alles goed en wel, maar gaan trustees en die eienaars hierdie beplanning en begrotingspligte handhaaf?

As hulle dit nie doen nie, ontvang hulle 'n gekwalifiseerde ouditverslag.

Indien dit meermale gebeur, sal dit ongetwyfeld tot die ondermyning van markwaardes van eenhede in die gebou lei en sal eienaars gevaar loop dat hul skema onder administrasie geplaas word.

Ek moet trustees sterk aanraai om hul allerbeste te doen om die langtermynbeplanning vir die instandhouding en die herstelwerk in orde te kry.

Hou ook in gedagte dat die bykomende take en uitgawes ten spyte, die nakoming van hierdie pligte op lang termyn tot besparings en 'n groei in markwaarde sal lei.

■ **Tertius Maree beplan om binnekort 'n slypskool in die George-omgewing aan te bied.**