



DeeltitelForum

TERTIUS MAREE

Spesiale heffings is 'n simptome

Ek is deur 'n bekommerde trustee in besit gestel van 'n adviesbrief deur 'n bestuursagent aan die trustees oorhandig om hulle in te lig hoe spesiale heffings benader moet word.

Spesiale heffings

Die adviesbrief begin met die volgende vier stellings:

1. Enige bedrag wat ontstaan vanweë die goedkeuring van die begroting is nie 'n spesiale heffing nie.
2. Sodanige bedrae moet by oordrag van 'n eenheid pro rata verdeel word tussen die koper en die verkoper.
3. Alle ander bedrae is spesiale heffings.
4. By oordrag moet spesiale heffings ten volle deur die verkoper betaal word.

Die stelling in (1) is misleidend omdat die korrekte stelling sou wees dat enige uitgawe waarvoor nie in die goedgekeurde begroting voorsiening gemaak is nie, gefinansier mag word by wyse van 'n spesiale heffing.

Die adviesbrief gaan voort om 'n voorbeeld te vermeld waaruit die wanbegrip van spesiale heffings duidelik vertoon word. Die

stelling is dat spesiale heffings wat die trustees beoog om in te stel, verkieslik in die begroting vertoon moet word. Dit bly dan 'n spesiale heffing al is dit deel van die begroting, aangesien dit nie ontstaan het vanweë die goedkeuring van die begroting nie. Die korrekte benadering is egter dat spesiale heffings ingestel word vir dinge wat opduik sonder dat dit ten tyde van die goedkeuring van die begroting voorsien is en dus nie by die begroting ingesluit is nie.

Paalemente

By punte (2) en (4) is dit korrek dat by oordrag van 'n eenheid die nuwe eienaar aanspreeklikheid aanvaar vir die oorblywende normale heffings van die betrokke boekjaar. Dieselfde reëling geld nie spesiale heffings nie.

Die probleem is dat die wetgewer foutiewelik aanvaar het dat 'n spesiale heffing altyd in 'n enkelbedrag betaalbaar is, terwyl dit inderdaad dikwels in paa-

mente betaalbaar is.

Die vraag is dan wat gedoen moet word indien by datum van oordrag sekere paalemente nog nie betaalbaar is nie. Die verkoper sal nie gedienstig wees om die oorblywende paalemente te betaal nie, maar dit is wat sal moet gebeur, tensy 'n ander reëling getref word; en dit kan slegs gedoen word by wyse van

'n drieledige ooreenkoms tussen die verkoper, die koper en die regs persoon.

Verf in begroting

Volgens 'n verdere voorbeeld word onder spesiale sake op die algemene jaarvergadering genoem dat geld benodig sal word om die gebou te verf. Daar word

“ooreengekom” dat 'n spesiale heffing vir nege maande ingestel sal word. Dit is verkeerd, want enige uitgawe wat op die algemene jaarvergadering voorsien word, moet by die begroting ingesluit word.

Die probleem wat tot die foutiewe werkwyse aanleiding gee, is dat genoegsame geld nie vir

die projek beskikbaar is nie en dat verlang word om na die betaling van die normale heffings terug te keer sodra genoegsame geld ingewin is.

Hierdie probleem ontstaan omdat in die vorige jare nie genoegsame voorsiening gemaak is vir die opbou van 'n reserwefonds nie.

Finansiële beplanning

Kommerwekkend is die bestuursagent se benadering dat die nodigheid om 'n spesiale heffing in te stel eintlik 'n natuurlike en aanvaarbare ontwikkeling is, pleks daarvan dat hy die trustees leiding gee vir verantwoordelike finansiële beplanning.

Die negering van voorskrifte oor voorsiening vir toekomstige uitgawes het ontwikkel in 'n oorerflike aanvaarding dat spesiale heffings die wyse is waarop periodieke instandhouding gefinansier word. Ongelukkig het bestuursagente in dié ontwikkeling 'n deurslaggewende rol gespeel.

Die bestuursagent stel selfs voor dat 'n spesiale heffing vir vyf jaar 'n goeie idee kan wees om 'n reserwefonds op te bou,

maar vra of 'n mens werklik kan verwag dat iemand wat sy eenheid intussen verkoop, die volle balans van die heffing moet betaal. Afgesien van hierdie absurde voorstel word hier geraak aan die kern van die probleem, naamlik eienaars se onwilligheid om te betaal vir instandhouding wat in die toekoms moet plaasvind as hulle dalk nie meer eienaars is nie.

Hierdie houding ignoreer die feit dat die voordeel van markwaarde wat tans geniet word, bestaan vanweë bydraes deur vorige eienaars. Indien die markwaarde swak is, sal dit wees weens onvoldoende bydraes tot die reserwefonds in die verlede. Volgehoue onwilligheid om tot dié fonds by te dra versker slegs voortdurende onderdrukte markwaardes tot nadeel van sowel huidige as toekomstige eienaars.

Slotsom

Spesiale heffings is 'n aanwyser van swak finansiële bestuur. Dit is tyd dat trustees en ander eienaars dit besef.

● Kry by louise@section.co.za inligting oor die elektroniese opleidingskursus vir deeltitelbestuur.