

Terugvoering oor wet is kommerwekkend

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Die terugvoering wat ek oor ons nuwe deeltitelwetgewing ontvang, sowel as die diens wat deur die ombuddiens gelewer word (of liever die gebrek daaraan), is werklik kommerwekkend.

Daar gaan skaars 'n dag verby dat ek nie van 'n daverende stilte vanaf die ombud hoor nadat kommunikasies daarheen gestuur is nie. Dit geld ook vir reëls wat nie in werking kan tree omdat die ombuddiens dit nog nie goedgekeur het nie.

Ek voel nietemin dat ons steeds geduldig moet probeer wees. Ek dink niemand het die toeloop van besigheid verwag wat die ombuddiens tans ervaar nie.

Dit is egter noodsaaklik dat stelsels ingestel word om hierdie werkklas te hanteer.

Wat my nog meer bekommer, is die werkklas wat nou op die trustees en bestuursagente se skouers gelaai word.

Hierdie pligte sluit in die beplanning wat gedoen moet word vir toekomstige instandhoudingswerk – 'n vakgebied wat nie binne die kennisveld van die meeste trustees of selfs bestuursagente val nie.

Hierdie werkklas, gepaard met die onbetrokkenheid van gewone eienaars, voorspel niks goeds nie.

Kandidate vir trusteeskap is tans by die meeste skemas moeilik te kry. Baie eienaars wil net in vrede in hul wonings voortleef, sonder om by bestuursake betrokke te raak.

Hulle maak egter gou lawaai as iets verkeerd loop.

Trustees en bestuursagente vind dit moeilik om kworums op algemene jaarvergaderings te kry. Hierdie posisie word drasties vererger deur die nuwe beperking wat op die gebruik van volmagte geplaas word.

Die gevolg is dat besluite nie geneem en agendapunte op algemene vergaderings nie afgehandel kan word nie. Ook kan nuwe trustees nie aanstel word nie. Die gevolg is dat die bestuur met verdrag agteruitgaan.

Ek hoop dat ek verkeerd is oor hierdie sombere prentjie wat ek skets.

As sake wel so somber raak, kan jy die volgende gevolge verwag in skemas waar die bestuur agteruitgegaan het:

■ Die rekeningboeke word nie geoudit nie.

■ Daar is geen instandhouding nie.

■ Heffings word nie ingevorder nie.

■ Reëls word nie nagekom.

■ Administrateurs kan aangesel word om die skemas te bestuur.

Sodra dit plaasvind, beteken dit nie net bykomende kostes vir die eienaars nie, maar word ook die markpryse van die eenhede ernstig geknou.

As 'n gebou onder administrasie geplaas word, is dit waarskynlik die ergste wat kan gebeur.

Aangesien die markwaardes verminder, verlaag die profiel van die woonplek asook dié van die eienaarskap.

Hierdie sogenaamde laer-kaliber-eienaars is gewoonlik nie bereid om opleiding te ondergaan om as trustees te dien nie. Hulle is ook veral nie bereid om tyd af te staan om die bestuur te behartig nie.

'n Betaalde administrateur

wat die bestuur behartig, word dan 'n permanente instelling.

Ek moet lesers meedeel dat my laasgenoemde ontleding nie 'n sprokie is nie, aangesien ek self as administrateur vir verskeie skemas dien.

Die patroon by elkeen lyk presies soos ek verduidelik het, en die vooruitsigte vir sulke geboue is taamlik hopeeloos.

Hoe red 'n mens deeltitel-skemas dan van hierdie onaanvaarbare vooruitsigte?

Ek kan net twee voorstelle aan die hand doen:

1. Eienaars moet

bereid wees om finansiële vir die opleiding van trustees voorsiening te maak. Hoewel dit 'n bykomende uitgawe is, kan ek julle waarborg dat dit besparings tot gevolg sal hê.

Daar was byvoorbeeld al 'n geval waar trustees in die hof beland het omdat hulle bepalings van reëls op die eienaars wou afdwing. Hulle het dit 'n "gedragkode" genoem, en dit was iets wat die trustees self

uitgevaardig het.

Dié trustees moes stert tussen die bene uit die hof stap toe hulle leer dat die trustees nie hulle reëls kan maak nie.

Die regs persoon – dit is nou die eienaars – moes weens die trustees se onkunde die regskostes betaal!

Die bestuursomgewing van deeltitel-skemas het met die nuwe wetgewing veel ingewikkelder geword. Indien eienaars goeie bestuur nastreef, is dit noodsaaklik dat hulle vir opleiding betaal.

Goeie markwaardes word nie net met bakstene gebou nie. Die "sement" wat alles bymekaarbring, is goeie bestuur.

2. My tweede voorstel handel oor die moontlikheid wat die nuwe voorgeskrewe bestuursreëls bied om 'n uitvoerende bestuursagent vir die skema aan te stel.

Nóg trustees nóg bestuursagente is tans gereed hiervoor, maar ek voorspel dat die tyd hiervoor sal aanbreek.

■ **Tertius Maree** bied op 13 Mei in George 'n slypskool aan. Dit sluit in 'n belangrike bydrae oor instandhoudingswerk wat deur Frederik Nel aangebied sal word. Hy spesialiseer in die beplanning van deeltitel-skemas se instandhouding. Belangstellendes kan hul sitplek bespreek deur Louise by 021 886 9521 te bel of e-pos na louise@section.co.za te stuur.