



DeeltitelForum

TERTIUS MAREE

Wat is in 'n (skema)naam?

Watter rol speel die naam van 'n deeltitelskema? Natuurlik is dit die wyse waarop die gebou of geboue geïdentifiseer word – hoe 'n mens die skema kan onderskei van ander oorde. Op sodanige wyse kan die individu ook onmiddellik 'n indruk vorm van die waarde van eenhede in die skema. As iemand byvoorbeeld sou sê sy huis is in De Zalze, Stellenbosch, kry die individu onmiddellik 'n indruk van goeie waarde.

Die naam van 'n deeltitelskema word aanvanklik deur die ontwikkelaar vasgestel, en late-re eienaars is verplig om daarmee saam te leef, of hulle nou daarvan hou of nie, want dit kan nie verander word nie.

'n Letter is weg

Dit is verstaanbaar dat 'n persoon se indruk van waarde ook geraak word deur die voorkoms van 'n gebou of oord, selfs die voorkoms van die naam van 'n gebou.

Ek het onlangs gesien hoe die blote verwaarloosing van die voorkoms van die naam van 'n gebou – een van die verhewe let-



Die effek van eerste indrukke moet nie onderskat word nie.

ters van die naam het afgebreek – die indruk van waarde kan ondermyn. Afgesien van die voorkoms van die gebou, wek die gebreke letters onmiddellik 'n negatiewe indruk by enige potensiële koper wat die gebou sou besoek.

Daar is ander, en belangriker, aspekte wat die waarde van eenhede in 'n skema beïnvloed, maar die effek van eerste indrukke moet nie onderskat word nie.

Bure en eerste indrukke

As die belangstellende koper eers die aansig besigtig en oor die drempel gestap het, watter ander faktore omtrent die gebou of skema in die geheel sal hom beïnvloed omtrent die prys wat hy bereid is om te betaal, en of hy enigsins sou belangstel om 'n

woonstel of huis in die skema te bekom en daar te woon?

'n Residensiële deeltitelgebou of -oord behels hoëdigtheid-behuising waar bewoners in 'n intiemer omgewing met hul bure moet saamleef.

Daarom is dit 'n goeie idee vir 'n potensiële koper om, voordat hy teken, sommige van sy aanstaande bure te ontmoet en hul mening te kry oor die gemeenskap en die bestuur van die skema.

Begrotings en spesiale heffings

Watter inligting is aanduiders van waarde wat 'n potensiële koper moet inwin? Waarskynlik die maklikste kortpad-teken is inligting oor spesiale heffings. Indien die gebou 'n geskiedenis van spesiale heffings het, is dit 'n sterk aanduiding van swak finansiële bestuur. Die rede waarom ek dit sê, is dat dit 'n aanduiding is van ontoereikende begrotings, onvoldoende voorsiening vir toekomstige instandhouding, asook foutiewe prosedures.

Die voorsiening in die Wet vir Spesiale Heffings is bedoel vir uitgawes wat werklik onvoor-

sienbaar is. Maar alte dikwels gebeur die volgende in die praktyk:

Die trustees of bestuursagent berei 'n goeie begroting sorgsaam voor vir voorlegging aan die lede op die algemene jaarvergadering, met inbegrip van 'n redelike bedrag vir onvoorsiene uitgawes en bydrae tot die fonds vir toekomstige instandhouding.

Die funksie van die lede is dan om die begroting te oorweeg, te debatteer en wysigings aan te bring wat hulle raadsaam ag. In die praktyk gebeur dit egter dikwels dat geen wysiging aan die begroting deur die lede voorgestel, oorweeg of aanvaar word nie.

Die voorsitter sal moontlik meld dat die begroting 'n heffingsverhoging van 'n sekere persentasie sal behels. Dan, skielik, volg 'n hewige debat oor met hoeveel die heffings verhoog of aangepas moet word. Dit is hoegenaamd nie die funksie van die lede nie. Nogtans word dit toegelaat – deur die bestuursagent, miskien omdat hy of sy nie gewildheid wil inboet nie; en deur die trustees, omdat

hulle moontlik self 'n laer heffing verkies om persoonlike redes, of bloot weens onkunde en omdat hulle die “demokratiese wil” van die lede wil laat geskied. In die proses word egter geensins verwys na die begroting nie, wat die eintlike en enigste onderwerp van die debat behoort te wees.

Die heffings word dan dien-ooreenkomstig vasgestel. En onvermydelik sal daar uiteindelik 'n tekort aan geld wees. Omdat voorsiening vir toekomstige instandhouding die enigste “sagte” begrotingsitem is, sal dit dan outomaties wegval.

Kom die dag dan dat instandhouding nodig is, is geen of te min geld beskikbaar. Die enigste uitweg is dan om 'n spesiale heffing in te stel. Sô algemeen het hierdie praktyk geword dat sowel trustee-rade as eienaars al glo dat spesiale heffings die “voorgeskrewe” of korrekte wyse is waarmee instandhouding gefinansier word.

So gebeur dit al dat die name van sekere skemas soms aan spesiale heffings gekoppel word.

Trustees, hou die naam van jul skema skoon!