

Hoe hanteer skemas watermeters?

**TERTIUS
MAREE**
tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Die waterprobleme in deeltitelskemas hou nie net met die huidige watertekorte verband nie.

Terwyl deeltiteleienaars darem gewoonlik oorreed kan word om water spaarsamig te gebruik, geld dieselfde oorwegings nie altyd vir huurders nie – veral nie korttermynhuurders nie.

Tensy elke woonplek in 'n skema sy eie watermeter het, kan trustees beswaarlik waterverbruik beheer.

Die gebruik tot op hede was dat die meeste deeltitelskemas 'n enkele watermeter op die perseel het, en slegs een waterrekening vanaf die munisipaliteit ontvang. Reëlins moet dan intern getref word om die koste van die waterverbruik te verhaal.

Sedert die nuwe wetgewing op 7 Oktober 2016 in werking getree het, maak die voorgeskrewe bestuursreëls voorsiening daarvoor om individuele waterme-

ters vir die wooneenhede binne 'n deeltitelskema te installeer.

Ons kyk vandag net na water, maar dieselfde reëls geld ook vir soortgelyke installasies vir elektrisiteitsverbruik.

Daar is twee soorte watermeters: gewone meters en meters vir verbruik op 'n voorafbetaalde grondslag. Die bestuursreëls stel egter verskillende vereistes vir elkeen van dié twee meters.

Wat die gewone meters betref, moet lede die installasie daarvan by wyse van 'n gewone meerderheidsbesluit goedkeur voordat die trustees met die projek mag voortgaan.

Die regspersoon is vir die koste daarvan verantwoordelik.

Ná die individuele watermeters geïnstalleer is, moet die trustees die waterkoste verhaal wat op die lesingsgrond is. Dit word nie deur die munisipaliteit gedoen nie.

Neem egter onmiddellik in ag dat water waarskynlik ook op die gemeenskaplike eiendom binne die skema gebruik gaan word.

Tensy 'n spesiale meter hier-

voor geïnstalleer word, beteken dit dus dat die regspersoon die verskil tussen die munisipale rekening en die berekening van die totale individuele verbruik sal betaal. En hier begin die moeilikheid.

Tot dusver het ek na wooneenhede verwys. Maar wat word gedoen in die geval van 'n skema wat ook kommersiële eenhede soos 'n wassery het wat baie water gebruik? Dan kan die verskil in munisipale tariewe ter sprake kom – iets wat vir die trustees 'n baie moeilike probleem skep.

Ek sal graag van trustees en bestuursagente wil hoor oor hoe hulle die kwesie hanteer.

Ten einde die voorafbetaalde meters te installeer, het die trustees weer 'n spesiale ledebesluit nodig – 'n moeiliker hekkie om oor te kom.

Daar word boonop ook nog vereis dat alle lede 60 dae kennis van die beoogde besluit moet ontvang, met 'n uiteensetting van hoeveel dit sal kos en hoe dit die koste van watervoorsiening oor die komende drie jaar

sal raak. Van die trustees word ook verwag om toe te sien dat die grondwetlike voorskrifte rakende die minimum watervoorsiening nagekom word.

Anders as wat gewone watermeters betref, moet voorafbetaalde meters op gemeenskaplike eiendom geïnstalleer word en mag dit nie binnenshuis gedoen word nie. Dit impliseer om die beurt dat gewone watermeters binne die eenhede geïnstalleer mag word. Maak dit enigsins sin?

Dan begin die verdere hoofbrekens. Ek het terugvoering van trustees ontvang dat dit moeilik is om die verhaling volgens voorafbetaalde meters met die munisipale rekening te laat klop. Daar is duidelik nog heelparty aspekte wat uitgestryk moet word om hierdie stelsels te vervolmaak.

Intussen het die Stad Kaapstad egter 'n kennisgewing uitgereik wat op gemeenskapskemas vir bewoning, sakeondernemings en nywerhede betrekking het.

Dit sluit natuurlik deeltitelskemas in. Binne twee jaar nadat die kennisgewing gepubliseer is (5 Oktober 2018), moet al hierdie skemas toesien dat aparte watermeters vir elke wooneenheid geïnstalleer word.

Dié meters kan óf “gewone” meters óf meters vir voorafbetaalde waterverbruik wees. Dit

moet op eie koste – dus die koste van die regspersoon – geïnstalleer word. Dit gaan 'n redelike bedraggie wees – trustees kan voorsiening maak vir minstens R3 500 per meter. In hoë woonstelkomplekse sal die koste heelwat meer beloop.

Hoe moet hierdie koste dan nou van die eienaars verhaal word? Die totale koste van die projek moet volgens deelnamekwotas aan eienaars toegeedeel word. Met ander woorde: Die totale koste van die projek word by die jaarlikse heffings ingesluit, en dan as deel van die normale heffings aan eienaars toegeedeel.

Hierbenewens is daar ook probleme met die lees van watermeters en die verdeling van die waterkoste. Uit terugvoering wat ek reeds by trustees gekry het, blyk dit dat dit 'n mynvelde van probleme skep.

Ek kan nog nie antwoorde daarop verskaf nie, want die probleme is nog nie duidelik in die praktyk uitgewys nie. Ek stel egter voor dat trustees en bestuursagente my laat weet watter probleme hulle ervaar, en watter oplossings voorgestel kan word. Die inligting kan dan in hierdie forum tot nut van almal versprei word.

■ **Stuur e-pos na louise@section.co.za as jy vir Maree se trustee-opleiding wil inskryf.**