

Bydraes tot reserwefonds en Paia

TERTIUS
MAREE



DEELTITEL
FORUM

Die kwessie van finansiering vir die koste van periodieke instandhouding bly 'n voortdurende en inderdaad groeiende probleem by deeltitelskemas.

Grondliggend tot die probleem is die beginsel dat eienaars self, by wyse van aanvaarding van die jaarlikse begroting, die vlak van hul heffings vasstel. Glo my, ek vind niks verkeerd met hierdie beginsel nie – net met die wyse waarop dit toegepas of liewer wantoegepas word.

Eerstens, en ek hoop die laaste keer in DeeltitelForum: Eienaars het géén bevoegdheid om die bedrag (of die vlak van verhoging) van hul heffings op die algemene jaarvergadering vas te stel nie.

Deur hul begroting goed te keur, met of sonder aanpassings, bepaal hulle reeds welke inkomste benodig word om uitgawes gedurende die boekjaar te dek.

Die heffings wat benodig word

is inderdaad dan reeds vasgestel. Hulle het hul sê gesê en kan nie nou nog, onafhanklik van hul besluit oor die begroting, probeer vasstel presies watter bedrag hul heffings moet beloop of met welke persentasie dit verhoog moet word nie.

Die Wet bepaal dat die trustees die goedgekeurde begroting moet neem, die deelnemingskwotas daarop in berekening bring en sodoende die heffings bepaal, en dit dan by wyse van 'n trusteebesluit moet bekragtig. Heffings wat nie op hierdie wyse bepaal is nie is ongeldig en nie in 'n hof verhaalbaar nie, het die Kaapse hoogeregshof inderdaad reeds beslis.

Nogtans kom hierdie wanpraktik nog gereeld voor, met verwoestende gevolge vir instandhouding en die status van die skema, soos ek sal verduidelik.

Selfs waar die korrekte prosedure gevolg is, kom dieselfde nadelige effek ook voor waar eienaars, om verstaanbare redes, 'n te konserwatiewe begroting daarstel.

In albei gevalle is dit waarskynlik dat 'n bedrag, selfs 'n

voldoende bedrag, in die begroting toegelaat is as 'n (verpligte) bydrae tot die **reserwefonds**. Maar indien die begroting om een van bovermelde redes onvoldoende blyk te wees, soos dit onvermydelik sál wees, is daar noodwendig net een slagoffer wat prysgegee sal word: die bydrae tot die reserwefonds.

Die gevolg hiervan is dat wanneer geld dan benodig word vir 'n periodieke projek soos ver-

werk of venster-rame wat ver- vang moet word, daar net een uit- weg is, naamlik om 'n spesiale heffing vas te stel. Om dinge te vererger, is dit dan dikwels ook nodig om geld te leen, met die spesiale hef-

ping as sekuriteit, ten einde die nodige geld onmiddellik te kan bekom.

Hierna bevind die regspersoon hom in 'n kringloop van instandhoudingsprobleme, spesiale heffings en lenings waaruit moeilik weggebreek word. In so 'n mate het hierdie verkeerde en nadelige gebruik al posgevat dat die meerderheid van die eienaars en trustees op naïewe wyse verstaan dat spesiale heffings die aanvaarbare en gebruiklike



Hierna bevind die regspersoon hom in 'n kringloop van instandhoudingsprobleme.

DeeltitelForum gewaarsku dat deeltitelskemas sowel as huiseienaarsverenigings betrek word by die bepalings van die Wet op die Bevordering van Toegang tot Inligting (wet 2 van 2000). Hierdie wetgewing is algemeen bekend as die **Paia** (Promotion of Access to Information Act).

Hiervolgens is deeltitel-regspersone en huiseienaarsverenigings verplig om 'n gids voor te berei kragtens die wetgewing, welke gids by die departement van justisie en grondwetlike ontwikkeling geregistreer moet word en kennisgewing waarvan in die *Staatskoerant* gepubliseer moet word.

Ek is bewus daarvan dat min skemas dit tot dusver gedoen het, ten spyte van aansienlike boetes wat opgelê mag word weens nienakoming.

Die departement het bekend gemaak dat finale uitstel vir inlewering van gidse nou tot 31 Desember vanjaar verleen word. Die tyd is dus min. Alle skemas wat nog nie hieraan voldoen het nie, moet dus spring, of aanvaar dat boetes opgelê sal word.

● **My firma is gereed om deeltitelskemas en huiseienaarsverenigings van hulp te wees om hul gidse voor te berei, in te lewer en die nodige kennisgewings te publiseer. Doen spoedig navraag by ilse@section.co.za.**

manier is waardeur periodieke instandhouding gefinansier moet word.

Inderdaad lei hierdie praktyk tot 'n verlies aan waarde vir alle eienaars. Ingeligte kopers sien die volgende nadelige elemente raak wanneer hulle navorsing in die eiendomsmark doen:

- **onvoldoende instandhouding;**
- **die gebrek aan 'n voldoende reserwefonds;**
- **gereelde spesiale heffings; en**
- **leningskuld en 'n kontraktuele verbintenis aan 'n finansieringsmaatskappy wat beheer uitoefen oor die invordering van die heffings en selfs die rente daarop absorbeer.**

Uit hierdie kringloop word nie maklik ontsnap nie. Dit is om hierdie redes dat die wetgewer deur middel van die nuwe Deeltitel-bestuurswet en regulasies 'n streng formule voorskryf waarvolgens jaarlikse bydraes tot die instandhoudingsfonds bereken en hoe met die geld gehandel mag word.

Hierdie bepalings is nog nie in werking nie, maar daar word verwag dat dit vroeg volgende jaar sal gebeur. Eienaars, trustees en bestuursagente moet hulle gereed maak vir 'n heel ander bedeling betreffende die finansiering van periodieke instandhoudingskoste.

Ek het reeds in 2001 in