



# Waarde as maatstaf van jou sê

Ons Suid-Afrikaanse wetgewing stel vloeroppervlakte as die maatstaf wat bepaal hoe heffings tussen eienaars verdeel word, hoe die gewig van stemme bepaal word en hoe elke eenaar se belang in die gemeenskaplike eiendom bereken word. Hierdie maatstaf word vervat in die deelnemingskwotas aan elke deel toegeken in die deelplanne van skemas.

## Waarde vs. vloeroppervlakte

In die globale deeltitelwêreld staan Suid-Afrika bykans alleen in die vooropstelling van vloeroppervlakte as maatstaf. Die meeste lande gebruik relatiewe waarde, in die een of ander vorm, as maatstaf. Gewoonlik word waarde aanvanklik deur die ontwikkelaar bepaal.

Waarde as maatstaf kan sekerlik tot meer billikheid lei. Dit sou byvoorbeeld vermy dat goedkoper woonstelle aan die suidekant van geboue aan die Atlantiese kus die duurder woonstelle subsidieer.

Moet egter nie die voordele van vloeroppervlakte onderskat nie. Die bepaling daarvan, omnee te begin, kan meer akkuraat en wetenskaplik doen

word as enige ander vorm van waardebeepaling. Waarde as maatstaf het ook die nadeel dat dit onderhewig is aan veranderinge oor die tyd en dat ingewikkelde formules en duur waardasies dan gebruik moet word om dit aan te pas. Hierteenoor bly vloeroppervlakte konstant.

## Alternatiewe

In sekere geboue en buurte, soos die voorbeeld wat ek genoem het, het die vloeroppervlakte-maatstaf egter nadelige gevolge vir sommige eienaars. Om hierdie rede het die wetgewer 'n geleentheid geskep om 'n ander maatstaf of formule in werking te stel as vloeroppervlakte, waarvolgens heffings, stemreg en aandeel in gemeenskaplike eiendom bereken kan word.

Hierdie alternatiewe maatstaf of formule word ingestel deur middel van 'n gepaste wysiging aan die Bestuursreëls. Bestuursreëls kan normaalweg slegs by wyse van 'n eenparige besluit gewysig word. Dit kan in die

praktiek feitlik onmoontlik wees om 'n eenparige besluit van hierdie aard te verkry, weens die finansiële effek daarvan op sommige eienaars. Om hierdie harde werklikheid te oorbrug, het die wetgewer afgewyk van die normale vereiste, sodat slegs 'n spesiale besluit nodig is om die heffingsformule te wysig, en slegs 75% van die lede teen-

woordig of verteenwoordig dus ten gunste daarvan hoeft te stem.

## Waarde en die wet

Dit kan wel gesien word dat die gedagte van waarde as 'n maatstaf tog 'n rol speel by die wetgewer, indien na die voorgestelde nuwe regulasies gekyk word.

Die heffings wat regspersone sal moet betaal om die ombuddiens in stand te hou, word bereken volgens die markwaarde van die eenhede in die betrokke skema. Ten opsigte van eenhede van minder as R500 000 in waarde geniet die regspersoon volledige kwytstelling. Hoe hoër die waarde, hoe groter die heffing. Dit is in ooreenstemming met

die huidige landsbeleid om aan behoeftiges ondersteuning te bied.

Dit sal 'n aansienlike addisionele las op deeltiteleienaars plaas. Een van die belangrike redes waarom iemand onroerende eiendom aanskaf, is die behoud van en toevoeging tot waarde. Deur hierdie heffings word eienaars eintlik gestraf indien hulle waarde tot hul eenhede toevoeg – nie 'n goeie resultaat nie.

Ondanks hierdie "straf" sal verstandige beleggers steeds waarde nastreef.

## Bestuur se invloed op waarde

Die klok met die inwerkingstelling van die nuwe wette en regulasies sal lui dat die dae van trusteeskap sonder opleiding verby sal wees.

Goeie bestuur is die grondslag van waarde by deeltitel-skemas. Die verlede het getoon hoe swak bestuur die verkoopswaarde van eenhede kan ondermyn.

Hierdie tendens sal net toeneem. 'n Voorbeeld daarvan is die gebruik om periodieke instandhouding met spesiale heffings te finansier eerder as om 'n gesonde reserwe daarvoor op

te bou. Sodanige gebruik het in so 'n mate gegroei dat later wyd aanvaar is dat dit die korrekte wyse is waarom instandhouding gefinansier moet word. Dit is om hierdie rede dat die wetgewer nou ingryp deur 'n formule voor te skryf hoe jaarlikse bydraes tot die reserwefonds bepaal moet word.

Een van die eerste vrae wat ingeligte kopers in die toekoms sal stel, is omtrent die stand van die reserwefonds voordat hulle besluit om te onderteken.

Ten einde ondermyning van waarde te bestry met voortrefflike bestuur, word ingeligte trustees benodig.

Dit sal nodig wees om jaarliks vir trustee-opleiding te begroot. Dit is nog 'n koste, ja, maar 'n uitgawe wat wel waarde sal byvoeg.

● Ek het tans etlike spesiale aanbiedinge ten opsigte van boeke teen weggeepryse (stuur e-pos na [rosie@section.co.za](mailto:rosie@section.co.za)), sowel as 'n bekostigbare ouditdiens oor reëls en grondwette (stuur e-pos na [ilse@section.co.za](mailto:ilse@section.co.za)) en my aanlyn adviesdiens, Deeltitel Eerstehulp, teen 'n verlaagde tarief (e-pos: [tertius@section.co.za](mailto:tertius@section.co.za)).