



RIGLYNE

vir

VOORNEMENDE

KOPERS

in

AFTREEOORDE

Posadres: Privaatsak X99166, Garsfontein-Oos 0060
E-pos: admin@aftreeoord.co.za/belangegroep@aftreeoord.co.za
Telefoon: 012 993 9222
Faks: 086 649 6889
Selfoon: 083 407 4478

Riglyne vir ouer persone wat van voorneme is om in 'n aftreeoord te koop

Agtergrond

Tot en met die vyftigerjare was die term *aftreeoorde* 'n onbekende begrip. Die verblyfbehoeftes van ouer persone was toe gekoppel aan ouetehuse, waar hoofsaaklik omgesien is na verswakte bejaardes en in die reël staatsubsidies vir die doel bewillig was. Sedert die sestigerjare het behuising vir ouer persone groot veranderinge ondergaan. Die pensioen van ouer persone was nie voldoende om vir hulself te sorg nie en as gevolg van die stygende misdaadsyfer, veral die afgelope jare, was hulle nie meer veilig in hul huise nie. 'n Verdere probleem was dat ouer persone in baie gevalle nie as verswaktes geklassifiseer kon word nie, en gevolglik het die behoefte ontstaan om vir hierdie tussenfase 'n gepaste heenkome te voorsien waar hulle rustig kan saamwoon en goeie sekuriteit geniet, sowel as die versekering het dat wanneer hulle mediese of verswakte sorg nodig het, dit ook daar tot hulle beskikking sal wees.

Daar is 'n onderskeid tussen *Ouetehuse* en *Aftreeoorde*. Eersgenoemde neem gewoonlik net ouer persone in wat reeds verswak is en daaglikse versorging nodig het, terwyl laasgenoemde se behuising bedoel is vir ouer persone wat, ten minste wanneer hulle inkoop, nog vir hulself kan sorg, maar nou reeds voorsiening wil maak vir die dag wanneer hulle versorging nodig het. Hul behoeftes kan soos volg opgesom word:

- Goeie lewenstandaard binne 'n ondersteunende gemeenskap
- Deurlopende sekuriteit
- Kwaliteit verswakte versorging

Weens die huidige groot aanvraag na behuising vir ouer persone, word daar baie nuwe aftreeoorde oor die land heen ontwikkel. Meeste voltooide aftreeoorde het wagtlyste, terwyl baie van dié wat in aanbou is, op planne wooneenhede bemark met beloftes dat geriewe soos versorgingsfasiliteite, later voorsien sal word. Dit is belangrik dat voornemende verkopers seker maak dat alle ondernemings wat in hierdie verband aan hulle gegee word, baie duidelik in die ooreenkomste wat hulle sluit, omskryf word, sodat latere probleme vermy en misverstande uitgeskakel kan word.

Owerheidsbeheer en Wetgewing

Behuising vir ouer persone het aanvanklik uit ouetehuse bestaan wat beheer was deur die Wet op Openbare Gesondheid van 1936. Hierdie wet was ontoereikend en is vervang met die Wet op Bejaarde Persone, Wet 81 van 1967, wat onder andere bepaal het dat fasiliteite vir die versorging van verswaktes, as ouetehuse beskou en bestuur moes word. Dit het meegebring dat aftreeoorde wat voor latere wetgewing opgerig is en wat oor sodanige fasiliteite beskik, steeds hierdie verpligting moet nakom.

Intussen het sekere aftreeoorde op die grondslag van aandeelblokskemas ontwikkel wat onder die Wet op Aandeelblokke (Wet 95 van 1980) val en daarna het deeltitelontwikkelings, wat weer onder die Deeltitelwet, Wet 95 van 1986 ressorteer, populêr begin raak. Daarna het die Wet op die Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone (Wet nr. 65 van 1988) gevolg, om voorsiening vir lewensokkupasiering te maak. Die jongste wet wat ouer persone raak en implikasies vir inwoners van aftreeoorde het, is die Wet op Ouer Persone, Wet 13 van 2004, wat die Wet op Bejaardes vervang het.

Al hierdie wette het leemtes, veral wat betref aftreeoorde waar daar verskillende vorme van eienaarskap voorkom, en pogings word deur die Belangegroep vir Aftreeoorde aangewend om die Staatsdepartemente wat vir die administrasie van die genoemde wette verantwoordelik is, te oorreed om die wetgewing te hersien of nuwe wetgewing spesifiek vir aftreeoorde daar te stel. Intussen is dit van groot belang vir voornemende kopers om seker te maak welke wette op die aftreeoord waarin hulle koop, van toepassing is, omdat die beheerstruktuur en die wyse waarop inwoners inspraak in bestuursaangeleenthede het, daardeur bepaal word.

Wenke aan voornemende kopers

In die era van gevreesde misdaad, die kanker van inflasie en onsekerheid waarin ons vandag leef, het dit feitlik onvermydelik geword vir senior burgers om hulle heil in aftree-oorde te soek. Dit is nie 'n maklike besluit om te neem vir mense wat hulleself reeds op gevorderde leeftyd bevind nie, want dit bring baie ontwrigting en trauma mee. Ten spyte daarvan moet die besluit so vroegtydig moontlik geneem word, sodat daar nog ruimte is om by die nuwe omstandighede aan te pas. So 'n skuif kan verseker dat, indien die stap deeglik beplan en sorgvuldig stap vir stap oorweeg word, dit nog baie gelukkige jare verseker, soos duisende senior burgers sal kan getuig.

Vorbereidende stappe

Eerstens: Bespreek die voorneme om so 'n stap te neem met naaste familieleden en vriende. Tweedens: Soek 'n geskikte plek en nie die eerste die beste of naaste aan die kinders nie, want net in Pretoria en Centurion alleen is daar tans meer as tagtig sulke aftreeoorde. Besoek die oorde en vra vroe aan besture sowel as inwoners. Derdens: Raadpleeg 'n regsgeleerde of 'n ouditeur met 'n grondige kennis van die aangeleentheid.

Die hoofpunte vir oorweging

1. Besluit: voltitel, deeltitel, okkupasiereg of huur?
2. In watter gebied(e) moet die aftreeoord verkieslik geleë wees?
3. Wat is 'n bekostigbare prysklas?
4. Wat is die voorwaardes van betaling? (Dalk onderhewig aan die verkoop van 'n eiendom).
5. Verkieslik losstaande eenhede, 'n dupleks of 'n toringblok?
6. Een-, twee-, of drieslaapkamer-eenheid?
7. Is daar net 'n siekeboeg of voltydse verswakte sorg?
8. Word etes, waarvan een daaglik moontlik verpligtend is, daaglik verskaf?
9. Hoeveel beloop die heffingsgelde en wat is daarby ingesluit?
10. Verkry die jongste balansstaat en relevante finansiële state.
11. Is daar enige verbande teen die plek geregistreer?
12. Is die ontwikkelaar/beheerliggaam finansiëel sterk en gesond?
13. Het die plek behoorlike elektroniesbeheerde sekuriteit?
14. Watter liggaam beheer die administrasie en wat is die aard daarvan?
15. In watter mate het die inwoners seggenskap oor die beheer en bestuur?
16. Is 'n winkelsentrum binne maklike bereik?

Antwoorde op hierdie vrae

- 1.1 Om vol- of deeltitel te verkry, sodat die plek op jou naam geregistreer kan word, is natuurlik verkieslik, maar die hantering daarvan deur 'n beheerliggaam kan probleme veroorsaak.
- 1.2 By die koop en verkoop is hereregte betaalbaar.

- 1.3 Okkupasiereg wat net deur 'n kontrak beskryf kan word, verleen slegs die reg om dit wat bo die vloer is te kan gebruik, gedurende die voornemende koper en gade se leeftyd. Aanvanklike tekortkominge in verband met voorkeurregte, is voldoende gedek deur Artikel 4B van Wet 65 van 1988.
- 1.4 Op okkupasiereg is geen hereregte betaalbaar nie.
- 1.5 Huur word nie aanbeveel nie, want dit kan te eniger tyd opgesê word en kos op die duur meer.
2. In die meer gewilde gebiede is die koopprys hoër. Die aftreeoord moet verkieslik naby 'n sakesentrum en mediese dienste geleë wees.
3. Dit hang altyd af van hoeveel kontant die voornemende koper beskikbaar het, want gewoonlik is die koop 'n kontantbetaling. Hou in gedagte dat lopende inkomste voldoende moet wees om heffings (wat jaarliks verhoog word) en moontlike toenemende mediese kostes te dek, terwyl 'n noodfonds in reserwe gehou behoort te word
4. Soos aangedui, is meeste transaksies kontant, maar indien daar in die geval van vol- of deeltitel 'n lening aangegaan word, moet dit afbetaal word, terwyl die maandelikse heffing ook in berekening gebring moet word.
- 5.1 Losstaande eenhede gee die gevoel van 'n huis, maar mense meng nie maklik nie en raak gou vereensaam; dit leen hom tot 'n tuintjie, maar maak ook die onderhoud duurder.
- 5.2 Die trappe in 'n dupleks raak gou 'n las vir ouer mense.
- 5.3 Toringblokke het die voordeel dat mense daar gou leer om soos 'n gesin saam te leef. Die onderhoud is gewoonlik laer per kapita, maar die ruimtes is kleiner en die hysbakke is vir sommige mense 'n probleem.
6. Dit is vir menige persoon 'n begeerte om meer vertrekke te hê, veral met verhuising van 'n eie huis. Die vraag is egter of dit werklik nodig is en of twee persone meer as twee vertrekke en 'n badkamer, en 'n enkel persoon meer as een vertrek en 'n badkamer benodig? Die groter oppervlakte verg meer kapitaal en heffingsgeld.
- 7.1 Hierdie inligting is van besondere betekenis en moet baie aandag kry, want 'n siekeboeg is slegs 'n plek waar tydelik hulp verleen word aan 'n persoon wat tydelik ongesteld is.
- 7.2 Verswakte versorgingsorg beteken dat 'n persoon wat permanent verswak en voortdurend hulp nodig het, versorg word. Wanneer 'n persoon hulp nodig het, moet die versekering bestaan dat dit wel beskikbaar is. Dit moet aanvanklik een van die belangrikste oorwegings wees wanneer in 'n aftreeoord ingekoop word.
- 7.3 Daar is twee vorme van verswakte versorging:
- Sommige aftreeoorde het wel die fasiliteite, maar is nie by die bepaalde instansies geregistreer nie; en
 - Ander se fasiliteite is wel by die betrokke instansies, soos bv. die BHF ("Board of Healthcare Funders), geregistreer.
- Die belangrike verskil bestaan daarin dat indien 'n geneesheer voorskryf dat iemand vir 'n spesifieke siektetoestand behandel moet word, die mediese fonds die volle of 'n gedeelte van die koste daarvan dra, wat andersins nie die geval is nie.
8. Meeste ouer persone is nog in staat, wanneer hulle oorweeg om in 'n aftreeoord in te koop, om vir hulself te sorg. Met ouderdom word dit egter al hoe moeiliker, veral vir enkellopendes. Dan moet die moontlikheid bestaan om van minstens een goeie maaltyd per dag voorsien te kan word.
9. Baie belangrik om in ag te neem is vrae soos:
- Vra vir 'n tarieflys van die huidige sowel as die vorige jaar se tariewe.

- Stel vas of `n tariefbeleid neergelê is.
 - Verneem wat by die heffing ingesluit is, soos etes, water en sanitasie, elektrisiteit, skoonmaakdienste, onderhoud (is dit net binne of ook buite?), belastings, versekering, ens.
10. Vra om `n gesertifiseerde balansstaat waarin die opgehoopte wins of verlies, ander laste, sowel as beleggings duidelik uiteengesit is.
 11. Dit moet die uitgangspunt wees dat geen verbande hoegenaamd teen die oord geregistreer mag wees nie, alhoewel dit soms die geval is met vol- en deeltiteleenhede. In die geval van okkupasiereg, moet die aftreeoord liefers vermy word.
 12. Vra vir `n afskrif van die kontrak wat onderteken moet word, sowel as die huis- en gedragsreëls en bestudeer dit noukeurig.
 13. Dit is nodig om met aandag te kyk na die sekuriteitstelsel, bv. is die totale kompleks omhein met veiligheidsdraad of geëlektrifiseer en word die toegangshekke elektronies beheer en/of beman? Is daar 24-uur kommunikasieverbinding met `n bemande beheerpunt? Word sekuriteit op `n 24-uurbasis bedryf? Is daar voldoende parkeerplek binne die terrein?
 14. Die Beheerliggaam (Bestuursvereniging, Raad van Trustees, Huiseienaarsvereniging of Direksie, afhangende van die tipe aftreeoord) vervul `n baie belangrike funksie. Maak seker of dit `n betroubare struktuur is. Is dit `n ontwikkelaar, beslote korporasie, Artikel 21-maatskappy, `n welsynorganisasie, of dalk `n kerkgenootskap? Elkeen van hierdie instansies het voor- en nadele, maar sommiges het die voordeel dat hulle sekere vrystellings geniet wat `n verskil aan die bedryfskoste van die plek kan maak.
 15. Kyk hoe die beheerstruktuur saamgestel is. Het die inwoners ten minste `n 50% verteenwoordiging op komitees met besluitnemingsmagte, of kan hulle slegs aanbevelings maak. In laasgenoemde geval beteken dit dat slegs sekere persone vir die besluitneming van die res van die inwoners verantwoordelik sal wees.
 16. Wat winkels, apteke, banke, poskantoor, ens. betref, is dit belangrik dat sulke geriewe binne bereikbare afstand moet wees. Die beskikbare vervoerdiens wat die aftreeoord aanbied, is dikwels onvoldoende, veral in dringende gevalle, soos besoeke aan 'n geneesheer.

Wanneer die voorlopige ondersoek voltooi is

Verminder by wyse van eliminasië die keuses, om sodoende tot 'n ingeligte besluit te kom en die finale besluit by wyse van vergelyking te maak. Onthou net om appels met appels te vergelyk.

Nou volg die baie belangrike stap: Om die koopooreenkoms sorgvuldig deur te werk om seker te maak wat daarin staan. Hier volg twee voorbeelde van die sake waarna opgelet moet word:

- Wanneer die langsliewende tot sterwe kom, moet die eenheid verkoop word. By sommige oorde kan die boedel deel in die appresiasie, d.w.s. die wins wat op die plek gemaak is - enigiets van 5% tot 50%, maar in sommige plekke depresieer die kapitaal totdat dit uiteindelik op nul te staan kom. So, kyk tog vir sulke soort items, voordat u teken.
- Die betaling van heffings mag vereis word vir 'n lang tydperk na die afsterwe van die langsliewende om sodoende onverwagte eise aan die boedel of erfgename te stel.

Wees gewaarsku om nooit, maar nooit, `n ooreenkoms te teken voordat `n prokureur, ouditeur of ander kundige op hierdie gebied geraadpleeg

is nie en neem die dokumentasie en ander notas saam. Speel oop kaarte wat finansies betref, want daar is baie aspekte in so 'n ooreenkoms wat aandag moet geniet. Luister aandagtig na die adviseur se kommentaar voordat die finale besluit geneem word.

APRIL 1998 soos bygewerk AUGUSTUS 2001, FEBRUARIE 2007, NOVEMBER 2009