

VILLA BULLETIN

Aanlynnuusbrieff van/Online Newsletter of Bougainvilla Aftree-oord/Retirement Village Nr 1 5 Junie 2018

Waaroor gaan hierdie blad?

Hierdie is 'n eksperimentele loodsprojek om nuus vanaf die lesenaars van die direksie, komiteevoorsitters en oordbestuurder vinnig te kommunikeer. Die bulletin verskyn nie op spesifieke tye nie maar as daar sake is waarvan daar kennis geneem moet word. Die Villa se bestuur wil graag hê dat die inwoners en ander eienaars weet waarmee hulle besig is. Daarom is daar elke Woensdagmiddag om drieuur 'n geleentheid waar inwoners direk met van die direksielede kan gesels. Bulletin poog om 'n beduidende rol in die vloei van inligting te speel. Dit is 'n projek wat sonder tierlantyntjies gaan poog om nuus vinnig en effektief onder belanghebbendes se aandag te bring. Dit vervang nie INFORMANT nie en is ook nie 'n notule nie.

Tydens die inligtingsessie op 1 Junie gehou is, is verskeie sake aangeraak waaroor in hierdie uitgawe volledig verslag gedoen word. Daar is weer tot die besef gekom dat die belangrikste bate van die Villa sy mense is. Die direksie en komitees moet hulle daarvoor beywer om die inwoners tot 'n eenheid saam te snoer wat vir mekaar omgee. Hiervoor is die samewerking van elkeen in die Villa nodig. Goeie kommunikasie kan help om nader aan die hartklop van die inwoners te kom. Daar moet mooi gekyk word na die behoeftes van die inwoners en ouer mense in besonder. Ongelukkig is daar vele beperkings om behoorlike maatskaplike dienste te lewer en mense is in 'n groot mate op mekaar aangewese.

Vyfde verjaarsdagvieringe

Die Villa is op 1 September eerskomende vyf jaar oud en trots op wat in hierdie tydperk bereik is. Daar gaan groot makietie gehou word waaraan vele rolspelers gaan deelneem. Hou hierdie spasie dop vir nadere besonderhede.

Intussen is beplanning ver gevorder om hulpmiddels vir beter kommunikasie te installeer.

Gesprekke rondom 'n koppie koffie

Lede van die direksie is op Woensdae om 15:00 in die sitkamer van Tussensorg (eerste verdieping hoofgebou) beskikbaar om te gesels as iemand iets op sy hart het.

Direkteur Chris Jordan sal op Vrydae om 16:00 op dieselfde plek mense oor finansiële sake kan inlig.

Gerrie sê dankie

Die voorsitter van die direksie, Gerrie van Vuuren, en sy gade was onlangs met besoek aan hulle kinders in Australië toe Gerrie ernstige infeksie opgedoen het en onder andere 20 dae in die hospitaal moes deurbbring.

Hy het sy dank en waardering uitgespreek teenoor die inwoners van Bougainvilla wat hom en Bettie ondersteun en met hulle gebede gedra het tydens sy ongesteldheid. Hulle het opnuut tot die besef gekom dat die Villa hulle ondersteuningsbasis en tuiste is.

Inligtingsessie

Die sake waaroor in hierdie uitgawe berig word het ter sprake gekom by die inligtingsessie wat Vrydag, 1 Junie 2018, gehou is.

Leketaal

Let asseblief daarop dat die berigte in hierdie blad in leketaal geskryf is en nie as die alfa en omega beskou kan word nie. Onduidelikhede kan by die direksie uitgeklaar word.

Beriggewer en outeur

Al die berigte en uitleg is deur Johann Lemmer (#86) behartig. Stuur kommentaar aan lemmerj@mweb.co.za

Kommunikasie

’n Gebrek aan voldoende kommunikasie bly een van die sake wat dringend verder aandag moet geniet. Daar is vele maniere waarop dinge gekommunikeer kan word in die digitale era terwyl daar ook nog die gewone manier van skakeling met die inwoners is. Al hierdie middele moet ingespan word sodat alle belanghebbendes te alle tye ingelig is oor sake wat vir hulle belangrik is. Daarom is besluit dat lede van die direksie op Woensdae om 15:00 in die sitkamer van Tussensorg beskikbaar sal wees om inwoners te woord te staan oor enige saak wat hulle wil bespreek. Direkteur Chris Jordan sal op Vrydae om 16:00 op dieselfde plek mense oor finansiële sake kan inlig. Komiteevoorsitter Chris Höll is tans besig om verdere moontlikhede te ondersoek wat groter wisselwerking met inwoners tot gevolg sal hê.

Tydens vraetyd is voorgestel dat meer kennisgewingsborde op strategiese plekke aangebring moet word. Dit sal aandag geniet. Daar is ook genoem dat briewe wat amptelik gerig word nie altyd beantwoord word nie. Daar sal op die saak ingegaan word.

Tenderprosedures en kontrakte

Vir dienslewering waarby kontrakteurs betrokke is, word behoorlike tenderprosedures gevolg. Omvattende spesifikasies word opgestel aan die hand waarvan tenders ingedien kan word. Met hierdie metode kan appels met appels vergelyk word. Aansoeke vir tenders sluit op ’n spesifieke tyd waarna die tenderboks oopgemaak en ’n kortlys opgestel word waarna instansies genooi word om hulle voorleggings verder te kom toelig. Na diensaanvaarding word maandeliks met kontrakteurs vergader. Daar is byvoorbeeld van aansoekers vir die voedselverskaffingsdiens verwag om pryse te kwoteer vir moontlike kontrakte oor verskillende tydperke en watter teenprestasie hulle kan lewer. Na evaluering van die koste is ’n kontrak met Fedics gesluit vir vyf jaar. As deel van hulle teenprestasie het hulle onderneem om kapitale uitlegte tot R1 miljoen te maak. Daar is ook bepaalde minimumstandaarde

gestel waaraan hulle moet voldoen. Op hierdie wyse word die belange van die inwoners ten beste gedien. By alle kontrakte is minimumvereistes en ’n ontsnap-klausule indien daar nie aan verwagte standaardte voldoen word nie. Tydens vraetyd is genoem dat die kredietkaartmasjien van die kombuis Kantoor baie keer buite werking is en dat dit tot groot ongerief lei. Die saak is reeds hanteer en dit behoort nie weer te gebeur nie.

Heffings en reserwefonds

Die betaling van heffings en die aanwending daarvan is ook bespreek. Eienaars moet maandeliks heffings betaal wat direk deur die bestuursagent in die Huiseienaarsvereniging (HEV) se bankrekening betaal word. Afhangende van die kontantvloei vereistes word korter en langer termynbeleggings gemaak. Die direkteur vir finansies, Chris Jordan, en lede van die finansiële komitee, is hiervoor verantwoordelik. Hulle doen verslag aan die direksie.

Ingevolge wetgewing moet daar ook ’n reserwefonds wees wat aan bepaalde vereistes voldoen. Die HEV wil nie in ’n posisie beland waar spesiale heffings afgedwing moet word as gevolg van hierdie vereistes nie.

In die aanvanklike koop-ooreenkoms van eenhede is ook bepaal dat daar ’n 3½ % herverkoopheffing sal wees. Dit word vir instandhouding aangewend. Dis veral baie belangrik om standaardte te handhaaf ten einde die waarde te beskerm van die eiendom waarin die eienaars belê het. Daarom is daar ook reëls met betrekking tot die algemene voorkoms van die Villa.

Daar word jaarliks ’n begroting opgestel en aan lede beskikbaar gestel voordat dit deur die direksie goedgekeur en deur die AJV bekragtig word.

Die ekonomie druk en daar is dikwels vrae of daar nie verligting in die vorm van laer heffings kan wees nie. Daar is groot begrip hiervoor want mense trek swaar. Maar as daar na die werklikhede gekyk word gaan uitgewes nie stabiliseer nie. Die huidige heffings is daar om

latere probleme te voorkom en aan die vereistes van wetgewing te voldoen.

Dit is egter die direksie se strewe om die heffings so laag as moontlik te hou sonder om standarde in te boet. Daar is op gewys dat lede moet ligloop vir voornemende raadslede wat populistiese beloftes maak soos dat heffings drasties verlaag kan word.

Huiseienaarsvereniging en wette

In 'n buitengewone Gautengse Provinsiale Koerant van 1 Februarie 2013 word onder andere bepaal dat een van die vereistes wat die Tshwane Metroraad vir dorpstigting aan die ontwikkelaars stel is dat die Bouganvilla Aftreeoord as 'n maatskappy sonder winsbejag bedryf moet word. So'n maatskappy is gestig en elke eienaar is ingevolge die Akte van Oprigting (MOI) verplig om lid van die Huiseienaarsvereniging (HEV) te word. Die HEV is onderworpe aan verskeie stelle wetgewing wat insluit die Maatskappywet, hierna genoem 'die Wet', die MOI, die Community Schemes Ombud Services Act (CSOS), die Sectional Title Schemes Management Act (STSM), die Wet op Ouer Persone asook al die skedules, reëls en regulasies wat ingevolge hierdie wetgewing uitgevaardig is. Al hierdie wette moet in samehang gelees word wanneer vrae oor die insae in bepaalde dokumente van die HEV gevra word. Voorsitter Gerrie van Vuuren het spesifiek na artikels 24 en 26 van die Wet verwys en verduidelik hoe daar 'n onderskeid gemaak moet word tussen die onderskeie dokumente om aan die lede se reg op inligting te voldoen. Die direkteure is ook aandeelhouders en het niks om weg te steek nie maar daar moet bepaalde prosedures gevolg word.

Die direkteure word deur die lede verkies en verrig hulle taak sonder vergoeding. As daar bona fide foute in die uitvoering van hulle ampspligte gemaak word, word dit op bepaalde voorwaardes deur versekering gedek.

Formaat van dokumente

Die MOI maak voorsiening vir die beskikbaarstelling van dokumente soos die AJV-

pakket en die MOI in elektroniese formaat. Dis net nie prakties en finansiële haalbaar om aan elke belanghebbende harde kopieë te voorsien nie. Vir die verskillende weergawes van die voorgestelde nuwe MOI sou dit byvoorbeeld duisende rande gekos het. Ten spyte hiervan kan daar tog reëlins getref word indien daar 'n besondere behoefte by van die lede is om dit in dié formaat te ontvang.

Akte van Oprigting (MOI)

Daar is by verlede jaar se AJV besluit om die MOI te hersien om voorsiening te maak vir veranderde omstandighede. Daar was verskeie konsepweergawes wat deur die direksie bespreek is. Uiteindelik is 'n 'finale' konsep elektronies en, op versoek, harde kopieë beskikbaar gestel. Lede is die geleentheid gegee om skriftelik kommentaar te lewer waarna terugvoering gegee sou word. Daar is aan die einde van Maart 'n vergadering gehou waartydens regsadviseur Elmo Stuart vrae beantwoord het. Die kommentaartyd was tot 30 April verleng.

Naamlose briewe

Die verskynsel van naamlose briewe waarin bewerings en aantygings gemaak word sonder om die skrywer se naam te noem, is sterk veroordeel. Daar is so'n brief voorgelees wat onder inwoners versprei is. Daar is beklemtoon dat enige inwoner vry is om sy of haar mening te lug en probleme of klagtes met raadslede of komiteelede te bespreek asook om dit onder die aandag van die oordbestuurder te bring. Die wens is uitgespreek om so'n persoon eerder van aangesig tot aangesig te ontmoet.

Noodnommers

Die noodnommer 16500 is geruime tyd buite werking. Dit is daaraan te wyte dat daar nie eksterne oproepe vanaf die binnetelefone gemaak kan word nie. Daar is onderhandelings met diensverskaffers aan die gang om 'n oplossing vir die probleem te kry. Daar is ook moeite ondervind om nooddienste, soos 'n loodgieter, na-ure te bekom. Die saak sal

ondersoek word en werkbare noodnommers daargestel word. Daar is ook gevalle genoem waar die noodknoppie nie die regte eenheidnommer geaktiveer het nie.

Verkeersake

Daar is genoem dat die spoedhobbels wat aangebring is nadelig vir mense met rugprobleme is. Daar is ook waargeneem dat sekere groter voertuie sonder moeite oor dié hobbels jaag. Oortreding van die spoed- en ander verkeersreëls skep steeds probleme en 'n ernstige beroep is op inwoners gedoen om dit te gehoorsaam en oortreders te rapporteer. By die hoofuitgang van die oord is dit gevaarlik en motoriste slaan nie ag op die spoedbeperking wat in Bougainvilleaweg geld nie. Uitsig by van die straathoeke in die oord is swak en spieëls sal op seker plekke aangebring word. Die reëls moet ook by stopstrate en verkeerseilande nagekom word ten einde die veiligheid van voetgangers te verseker. Parkering by geleenthede soos begrafsne is heeltemal onvoldoende en daar sal gekyk word of van vakante onderdakparkeerplekke gebruik gemaak kan word.

Versekering

'n Vraag is gevra waarvoor inwoners alles verseker is. Daar is op gewys dat 'n volledige dokument met alles oor die versekering in die AJV -pakket is. Eienaars is versoek om die versekeringskediule noukeurig na te gaan en daarvan kennis moet neem dat waar 'n banklening betrokke is en hoër premies van toepassing is, dit vir die rekening van die lener (eenaar) is.

Daar is dank teenoor die direkteure uitgespreek dat hulle met beter kommunikasie nader aan die hartklop van die inwoners kom soos byvoorbeeld die Woensdaggesprekke. Daar moet mooi gekyk word na die behoeftes van die inwoners en ouer mense in besonder.

Die bespreking is op ligter noot afgesluit toe daar 'n versoek was dat, indien die heffings op Woensdae betaal word, daar afslag vir pensioentrekkers sal wees!

Service Providers

The contract with Fedics has been extended for 5 months from 1 October 2017 until 28 February 2018, after which it has been renewed for 5 years. The long-term contract results in price benefits which will result in substantial savings for our residents over the next 5 years. In addition to the extremely competitive prices, Fedics also announced an additional asset investment for the benefit of the Village to the value of R1m.

Security has also undergone a transformation. After a thorough market investigation and tender process, it was decided to award the security contract to GuardNet for a 3 year term and from the beginning there has already been positive service delivery.

After careful investigation and evaluation, it was also decided to replace the service provider in the frail care centre. Thorough market research and an intensive tender process ultimately lead to the award of a 3 year contract to Unique Health. This was really not an easy process as the cost of accommodation in the frail care centre increased dramatically, but we realized that the former service provider was simply unable to provide proper and reliable service. Despite the increased tariffs, prices still compare very well with the average prices currently in the market. We are privileged to acquire the services of an extremely competent Village nurse and, where necessary, our residents are treated very professionally.

Tenders for the cleaning services have been obtained and the contract has been awarded to D & S Maintenance Group for a period of 5 years from 1 March 2018. D & S Maintenance Group was also contracted for gardening services and refuse removal. Market research and tender processes were followed and the contracts were again awarded to this supplier.

Both the Beauty Salon and the Hair Salon's contracts are still in force and indicate that service delivery for these two entities is still good.

The decision to negotiate longer term contracts is based on two factors: firstly, it has significant financial benefits and secondly, it means that much less time has to be given to time-consuming tender actions such as drafting of tender documents, compilation of work scopes, evaluations, presentations and issuing of contract documentation.

For reassurance, I can only mention that each of our contracts contains a so-called escape clause that legally protects us should it be necessary to terminate a contract earlier.

-Extracts from annual report of the Chairman

1

