



GEREELDE VRAE

Stadsverbeteringsdistrikte

Wat is 'n stadsverbeteringsdistrik?

'n Stadsverbeteringsdistrik (of 'n CID, soos dit in Engels bekend is) is 'n duidelik aangewese geografiese gebied waarin eiendomseienaars bykomende belasting betaal om aanvullende munisipale dienste vir daardie bepaalde gebied te finansier. Dit geskied volgens 'n sakeplan wat deur die gemeenskap self onderskryf en deur die Raad goedgekeur is. Die Raad wys 'n gebied as 'n spesiale-aanslaggebied aan, waarna dit as 'n stadsverbeteringsdistrik funksioneer om die gebied vir 'n aanvanklike termyn van vyf jaar te verbeter en op te knap.

Watter wette en verordeninge is van toepassing op stadsverbeteringsdistrikte? Stadsverbeteringsdistrikte val onder artikel 22 van die Wet op Munisipale Eiendomsbelasting, die Maatskappywet (maatskappy sonder winsoogmerk – MSW), die Suid-Afrikaanse Grondwet, en die Stad Kaapstad se Verordening op Stadsverbeteringsdistrikte van 2023.

Waarom 'n stadsverbeteringsdistrik skep?

Volgens die Grondwet (artikel 152 en 153) is dit 'n oogmerk van plaaslike regering om ál sy inwoners van sekere basiese dienste, soos water, elektrisiteit, riolering en vullisverwydering, op 'n billike standaard te voorsien. 'n Stadsverbeteringsdistrik bied gemeenskappe wat graag 'n hoër vlak van munisipale dienste wil ontvang, die geleentheid om te betaal vir sulke bykomende dienste, wat bekostigbaar en volhoubaar moet wees.

Watter soort aanvullende munisipale dienste word in 'n stadsverbeteringsdistrik voorsien? Dit is gewoonlik dienste wat met stadsbestuurskwessies verband hou, soos bykomende maatreëls vir openbare veiligheid, die instandhouding van infrastruktuur, omgewingsinisiatiewe en maatskaplike intervensies.

Beteken die stigting van 'n stadsverbeteringsdistrik dat die Stad die vlak en gehalte van sy dienste kan verlaag?

Nee. Die Stad is verplig om bestaande diensvlakke te handhaaf en basiese dienste kragtens die Grondwet te voorsien. Elke stadsverbeteringsdistrik bespreek die vlak van dienste wat die Stad in hulle gebied lewer met die verskillende diensdepartemente. Dit stel die stadsverbeteringsdistrik in staat om die Stad se bestaande diensaanbod aan te vul.

Watter voordele hou 'n stadsverbeteringsdistrik vir eiendomseienaars in?

Deur hulle hulpbronne in 'n stadsverbeteringsdistrik saam te voeg, geniet individuele eiendomseienaars die gesamentlike voordeel van 'n volhoubare, goed bestuurde gebied, 'n gemeenskaplike gevoel van trots, veiligheid en maatskaplike verantwoordelikheid, en toegang tot gesamentlike inisiatiewe soos afvalherwinning, energiedoeltreffendheidsprojekte, ensovoorts. Dit alles dra uiteindelik by tot ekonomiese groei en kapitaalbelegging in die gebied.

Is daar verskillende soorte stadsverbeteringsdistrikte?

Ja, die Verordening op Stadsverbeteringsdistrikte onderskei tussen die volgende drie soorte:

- o 'n Sakeverbeteringsdistrik (waar slegs die eienaars van sake-eiendomme betaal)
- o 'n Verbeteringsdistrik vir gemengde gebruik (waar die eienaars van sowel residensiële as sake-eiendomme betaal)
- o 'n Residensiële verbeteringsdistrik (waar slegs die eienaars van residensiële eiendomme betaal)

Hoeveel stadsverbeteringsdistrikte is daar in Kaapstad?

Daar is tans 51 stadsverbeteringsdistrikte in die regsgebied van die Stad Kaapstad. Verskeie ander gemeenskappe het ook belangstelling daarin uitgespreek om 'n stadsverbeteringsdistrik te skep en is in verskillende fases van die proses.

Hoe skep 'n mens 'n stadsverbeteringsdistrik?

'n Stadsverbeteringsdistrik word altyd deur 'n gemeenskap aangevoer, en nie deur die Stad nie.

Dit begin gewoonlik met 'kampvegters' in 'n gemeenskap wat 'n behoefte identifiseer om die omgewing binne 'n bepaalde gebied te verbeter. Hulle nader dan eendersdenkende eiendomseienaars om 'n verteenwoordigende 'beheerkomitee' te vorm wat eers met die Stad se tak stadsverbeteringsdistrikte vergader voordat hulle amptelik met die proses begin. Sodoende het almal 'n behoorlike begrip van wat 'n stadsverbeteringsdistrik is en wat van die beheerkomitee verwag sal word sodra die proses 'n aanvang neem. Die volgende stap is om die grense van die voorgestelde stadsverbeteringsdistrik te bepaal. Oorlegpleging met die gemeenskap en die plaaslike subraad vind ook plaas, oor onderskeidelik die behoeftes in die gebied, en huidige Stadsdienste en die vlak en gereeldheid daarvan. Daarna word 'n sakeplan opgestel van hoe daar in die behoeftes voorsien sal word.

Die konsepsakeplan moet by 'n openbare vergadering aan die gemeenskap voorgelê word. Die gemeenskap sal 30 dae ná die vergadering hê om kommentaar by die beheerkomitee in te dien. 'n Tweede openbare vergadering moet dan gereël word om die finale sakeplan aan die gemeenskap voor te lê, gevolg deur 'n verdere 30 dae vir bykomende kommentaar op die finale plan. Indien dít 'n wesenlike wysiging aan die finale sakeplan tot gevolg het, word 'n derde openbare vergadering vereis. Ná die oorlegplegingsproses oor die sakeplan moet die beheerkomitee 'n meerderheid van eiendomseienaars (meer as 50% in kommersiële gebiede, en ten minste 60% in residensiële gebiede) oorreë om die sakeplan te aanvaar en die stigting van die stadsverbeteringsdistrik skriftelik te steun of teen te staan. Elke geregistreerde eiendom het een 'stem'.

Sodra die vereiste steun bekom is, moet die beheerkomitee teen 31 Oktober 'n aansoek by die Stad indien. Nadat die Stad die geldigheid van die aansoek bevestig het, word die gemeenskap in kennis gestel dat die aansoek ontvang is en waar dit ter insae sal lê. Daarna word die aansoek, wat alle kommentaar en besware insluit, vir oorweging by die Raad ingedien.

Wat gebeur nadat die stadsverbeteringsdistrik goedgekeur is?

Nadat die Raad die aansoek goedgekeur het, rig die beheerkomitee 'n maatskappy sonder winsoogmerk (MSW) met lede op. Die beheerkomitee word die stigtersdirekteure van die MSW. Binne ses maande ná die oprigting van die MSW word die eerste ledevergadering gehou om 'n direksie te verkies. Die MSW moet vir BTW registreer, 'n bankrekening open en as 'n verskaffer by die Stad en op die Nasionale Tesourie se sentrale verskaffersdatabasis registreer. 'n Finansieringsooreenkoms moet daarna tussen die Stad en die MSW aangegaan word wat die voorwaardes vir betalings aan die stadsverbeteringsdistrik bepaal. Dít alles moet gedoen word voordat die Stad enige betaling aan die stadsverbeteringsdistrik maak. Die MSW moet ook in sy eerste bedryfsjaar 'n aansoek om belastingvrystelling by die Suid-Afrikaanse Inkomstediens indien.

Wat gebeur wanneer die aanvanklike vyf jaar verstryk?

Die stadsverbeteringsdistrik moet in die jaar voordat die vyf jaar verstryk by die Raad aansoek doen om 'n verdere termyn deur 'n nuwe gemeenskapsonderskrewe sakeplan voor te lê.

Wie bestuur die stadsverbeteringsdistrik?

'n Stadsverbeteringsdistrik is 'n MSW onder die beheer van 'n direksie, wat deur MSW-lede verkies word. Die bedryf van die stadsverbeteringsdistrik is die verantwoordelikheid van 'n bestuurspan, wat deur die direksie aangestel word. Die Stad is nie by die stadsverbeteringsdistrik se daaglikse werksaamhede betrokke nie, maar hou slegs toesig en verseker wetsnakoming. Die uitvoerende burgemeester stel 'n raadslid aan om as 'n waarnemer die direksievergaderings van die stadsverbeteringsdistrik by te woon en sodoende Stadstoesig oor die MSW te fasiliteer.

Het eiendomseienaars inspraak in 'n stadsverbeteringsdistrik?

Ja, alle eiendomseienaars kan aan die sake van die stadsverbeteringsdistrik deelneem, maar slegs lede kan by ledevergaderings (soos algemene jaarvergaderings) stem. Elke eiendomseienaar in die stadsverbeteringsdistrik moet skriftelik by die direksie aansoek doen om 'n lid van die MSW te word.

Wie kan 'n lid van die stadsverbeteringsdistrik (CID) word?

Eiendomseienaars wat aanspreeklik is vir betaling van die bykomende belasting is nie outomaties lede nie en kan aansoek doen om lidmaatskap om oor die CID se sake te kan stem. Eiendomseienaars wat korting op eiendomsbelasting ontvang, word vrygestel van betaling van die bykomende belasting en kan nie om lidmaatskap aansoek doen nie.

Wie sien om na die finansies?

'n Stadsverbeteringsdistrik val onder die Maatskappywet (71 van 2008), bestuur sy eie finansies en stel sy eie diensverskaffers, rekenmeester en ouditeur aan. Stadsverbeteringsdistrikte moet jaarliks geouditeerde finansiële state by die Stad indien en dit ook vir lede se goedkeuring by die algemene jaarvergadering voorlê. Daarbenewens word maandelikse finansiële verslae by die Stad ingedien om na te gaan en te sorg dat besteding met die goedgekeurde begroting strook. Alle stadsverbeteringsdistrikte moet hulle jaarverslag en finansiële jaarstate binne drie maande ná hulle algemene jaarvergadering ter inligting by die betrokke subraad en die tak stadsverbeteringsdistrikte indien.

Hoe word 'n stadsverbeteringsdistrik gefinansier?

'n Stadsverbeteringsdistrik word gefinansier uit die bykomende belasting wat eiendomseienaars binne die grense van die distrik betaal. Die stadsverbeteringsdistrik ontvang nie enige toelaes of subsidies van die Stad nie, maar mag bykomende geld insamel.

Hoe word die bykomende belasting van die stadsverbeteringsdistrik bereken?

Die stadsverbeteringsdistrik bevestig die eiendomme binne sy grense, wat dan gekoppel word aan die munisipale waardasies volgens die jongste algemene waardasielys.

Die stadsverbeteringsdistrik stel jaarliks 'n oorhoofse jaarbegroting op wat gegrond is op die behoeftes van die betrokke gebied soos wat die goedgekeurde sakeplan dit uiteensit. Individuele bydraes word daarna bereken deur die totale begroting volgens die munisipale waardasies van elke eiendom te verdeel, as 'n persentasie van die totale waardasie van die distrik.

Die beleid oor stadsverbeteringsdistrikte maak voorsiening vir differensiasie in tariewe vir residensiële, kommersiële en nywerheidseiendomme.

Die tarief word uiteindelik as 'n koers in die rand aangedui en geld vir 'n boekjaar, wat op 1 Julie begin.

Die Raad moet die begroting en voorgestelde tarief vir die stadsverbeteringsdistrik goedkeur én as deel van die Stad se begrotingsproses vir kommentaar en besware adverteer voordat dit op 1 Julie in werking tree.

Hoe bepaal die stadsverbeteringsdistrik sy begroting?

Die stadsverbeteringsdistrik bepaal sy eie begroting op grond van kommentaar deur sy lede na aanleiding van die goedgekeurde vyfjaarsakeplan. Die direksie moet jaarliks teen 31 Januarie 'n volledige begroting by die Stad indien. Die voorgestelde begroting mag nie wesenlik van die goedgekeurde sakeplan afwyk nie, en die lede moes die begroting by die vorige algemene jaarvergadering goedgekeur het. In geval van 'n wesenlike afwyking, word 'n aansoek ingevolge artikel 26 van die Verordening op Stadsverbeteringsdistrikte vereis. Die Stad gaan die voorgestelde begroting vir bekostigbaarheid en volhoubaarheid na.

Hoe word die bykomende belasting van die stadsverbeteringsdistrik ingevorder? Bykomende belasting word nes ander eiendomsbelasting van die Raad ingevorder. Die bykomende belasting verskyn as 'n afsonderlike item (verbeteringsdistrik) op die maandelikse munisipale rekening van elke eiendomseienaar in 'n stadsverbeteringsdistrik wat vir die bykomende belasting aanspreeklik is.

Hoe hanteer die Stad agterstallige bykomende belasting?

Wanbetalers is onderworpe aan die Stad se kredietbeheer- en skuldinvorderingsbeleid. Derhalwe kan hulle water- en elektrisiteitsdienste onderbreek of hulle klaringsertifikate weerhou word.

Is die betaling van die bykomende belasting verpligtend vir alle eiendomme in die stadsverbeteringsdistrik?

Ja. Sodra die Raad 'n stadsverbeteringsdistrik goedgekeur het, moet alle eiendomseienaars binne die grense van die distrik wat vir die bykomende belasting van die distrik aanspreeklik is, dit betaal. Daar is egter uitsonderings vir eiendomseienaars wat vir vrystelling in aanmerking kom.

Wie kan vrygestel word van die betaling van die bykomende belasting van 'n stadsverbeteringsdistrik?

Die volgende eienaar-/eiendomskategorieë is ooreenkomstig die beleid oor stadsverbeteringsdistrikte ten volle vrygestel:

- Deernisgevalle, senior burgers en persone met gestremdhede wat aan die vereistes vir belastingverligting voldoen
- Raadseiendomme wat hoofsaaklik vir amptelike munisipale sake gebruik word
- Eiendomme in 'n organisasie se besit – sonder winsoogmerk en gebruik as 'n vroeëkindontwikkelingsfasiliteit
- Eiendomme in 'n organisasie se besit – sonder winsoogmerk en gebruik vir jeugontwikkeling
- Eiendomme in 'n organisasie se besit – sonder winsoogmerk en gebruik as huisvesting vir kwesbare persone
- Eiendomme in 'n organisasie se besit – sonder winsoogmerk en gebruik vir 'n tehuis vir bejaardes
- Eiendomme in 'n organisasie se besit – sonder winsoogmerk en uitsluitlik gebruik vir amateursport
- Eiendomme in besit van 'n instelling vir maatskaplike behuising wat by die reguleringsowerheid vir maatskaplike behuising geakkrediteer is en vir maatskaplike behuising gebruik word
- Eiendomme in besit van verenigings vir oorlogsveterane, en wat vir die welsyn van oorlogsveterane gebruik word
- Eiendomme wat deur 'n openbarevoordeelorganisasie besit en vir spesifieke openbarevoordeelaktiwiteite gebruik word
- Eiendomme wat deur 'n godsdienstige gemeenskap besit en vir aangewese godsdienstige doeleindes gebruik word
- Begraafplase en krematoriums
- Eiendomme in 'n organisasie se besit – sonder winsoogmerk en gebruik as 'n dierskuiling
- Eiendomme in 'n organisasie se besit – sonder winsoogmerk en gebruik as 'n plaaslike gemeenskapsmuseum
- Natuurbewaringsgrond

Hoe maak as die waardasiebasis in die loop van 'n boekjaar verander?

Die waardasiebasis is 'n momentopname teen die einde van Februarie en word gebruik om die bykomende belasting (koers in die rand) vir die volgende boekjaar te bereken. As gevolg van aanvullende waardasies, beslissings van die waardasiehof, onderverdelings, hersonering of ander tegniese aanpassings kan munisipale waardasies egter in die loop van 'n boekjaar verander. Indien die waardasiebasis aansienlik afneem of toeneem, moet die Stad die stadsverbeteringsdistrik daarvan in kennis stel om die moontlike impak van die verandering op die distrik se bykomende belasting en/of begroting te bepaal.

Kan my bykomende belasting vir ander Stadsdoeleindes gebruik word?

Nee, dit word uitsluitlik vir die stadsverbeteringsdistrik se gebruik opsygesit.

Hoe werk die verhouding tussen die Stad, die stadsverbeteringsdistrik en lede/die gemeenskap?

