

Western Cape Government • Wes-Kaapse Regering • URhulumente weNtshona Koloni

PROVINCE OF THE WESTERN CAPE

PROVINSIE WES-KAAP

Provincial Gazette Extraordinary

Buitengewone Provinsiale Koerant

8828

8828

Friday, 29 September 2023

Vrydag, 29 September 2023

Registered at the Post Office as a Newspaper

CONTENTS

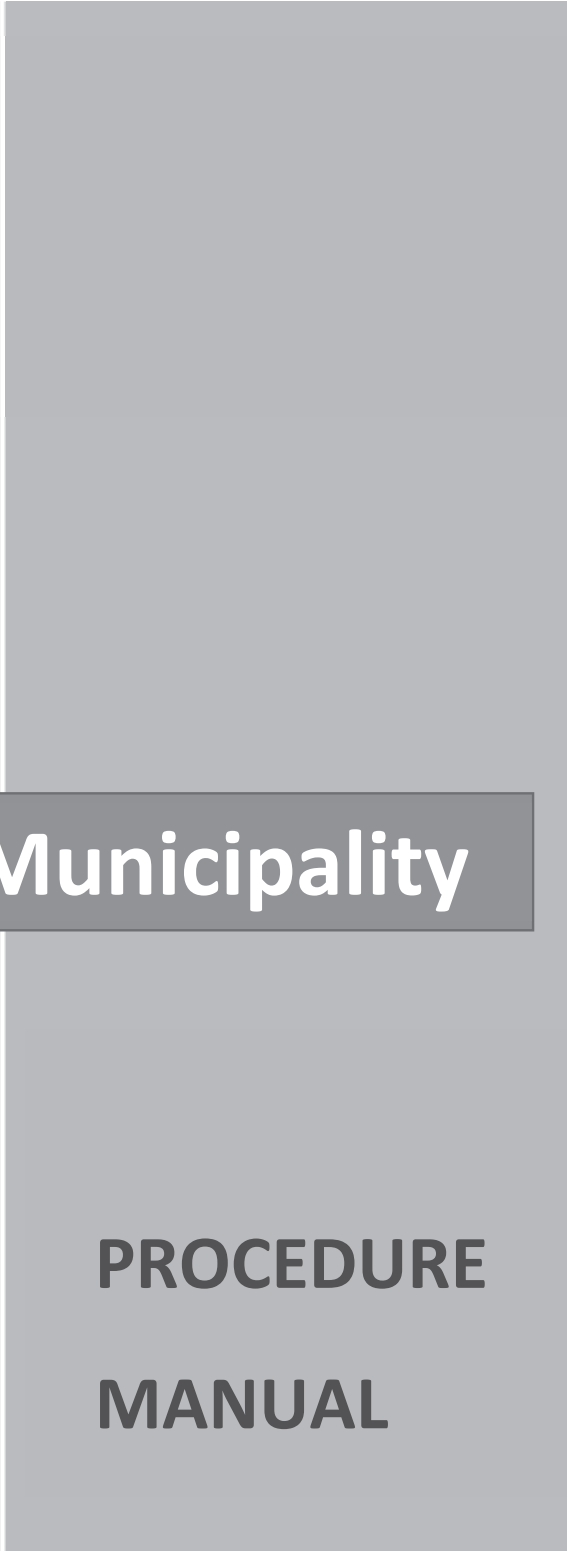
*(*Reprints are obtainable at Room M21, Provincial Legislature Building, 7 Wale Street, Cape Town 8001.)*

LOCAL AUTHORITY

Matzikama Local Municipality: Credit Control and Debt Management.	2
Matzikama Plaaslike Munisipaliteit: Eiendomsbelastingbeleid	24



Matzikama Local Municipality



PROCEDURE MANUAL

Credit Control and Debt Management



DOCUMENT CONTROL & APPROVAL

Date :
Revision : 4
Next Revision : After 12 months
Compiled by : DATAWORLD
Project : Simplified Revenue Plan
Project Sponsor : Department of Co-operative Governance and Traditional Affairs
Document Owner: Matzikama Local Municipality
Process Functional Responsibility:

1) _____ (Name & Position)

2) _____ (Name & Position)

Document Reviewed by:

1) _____ (Name & Position)

2) _____ (Name & Position)

Document Approved by:

1) _____ (Revenue Manager Signature)

2) _____ (CFO Signature)

Contents

1.	DEFINITIONS	5
2.	PURPOSE	8
3.	What is Credit Control?	8
4.	The Credit Control and Debt Collection Process	8
4.1	Application for new connection	8
4.2	Sending of Accounts	9
4.3	Estimated Consumption:	9
4.4	Reminder/Demand for payment	10
4.5	Arrangements	10
4.6	Further actions	12
4.7	The power to restrict or discontinue supply of municipal services.....	13
4.8	Illegal reconnection/tampering of electricity.....	14
4.9	Illegal reconnection/tampering of water	14
4.10	Consumers claiming wrongful cut off.....	14
4.11	Consumers buying water and electricity from prepaid vendors.....	14
5.	Reinstatement of Municipality Services	15
5.1	Reinstatement of Services	15
5.2	Reconnection of services.....	15
6.	Termination of Service Agreements	15
7.	Free Basic Services	16
8.	Indigent Assistance Scheme	16
9.	Incentives	16
10.	Debt collection	16
10.1	Debt Collection Procedure	16
10.2	Legal process (use of attorneys/use of credit bureaus)	17
10.3	Cost of Collection.....	17
10.4	Clearance Certificate	17
10.5	Building plans & Changes for land use applications.....	18
10.6	Irrecoverable Debt.....	18
10.7	Abandonment of Claims	18
10.8	Revenue Recovery Methods.....	19

10.7.1	In-house Collections	19
10.7.3	Payment Terms and Interest Charged on Outstanding Accounts	19
10.7.4	Debit Orders Returned	20
10.7.5	Arrangement and payment extension	20
11.	Credit Control and Debt Collection of Employee Accounts.....	20
12.	Credit Control and Debt Collection of Councillor Accounts.....	20
13.	Estates Accounts Collection	21
13.1	Estates with legal status	21
14.	FINAL ACTION.....	21
14.1	Bad Debts Recovered	21
15.	Reporting	21

1. DEFINITIONS

Debt Collection is the execution of functions necessary to collect unpaid income of the municipality, owed by clients who are debtors.

Credit Control provides procedures and mechanisms to collect all the monies due and payable to the Municipality arising out of the supply of services and annual levies, in order to ensure financial sustainability and delivery of municipal services in the interest of the community:

- To limit risk levels by means of effective management tools.
- To provide for restrictions, limitations, termination of services for non-payment.

Any word or expression –

- Imparting any gender or the neuter includes both genders and the neuter, or
- Imparting the singular only also includes the plural and vice versa unless the context otherwise indicates.

Term	Definition
Accounts	The municipal account for services rendered and for assessment rates levied by the municipality.
Accounting Officer / Municipal Manager	A natural person appointed in terms of section 82 of the Local Government: Municipal Structures Act, No 117 of 1998, and being the head of administration and Accounting Officer in terms of section 55 of the Local Government: Municipal Systems Act 2000, No 32 of 2000.
Act	The Local Government: Municipal Finance Management Act, 2003 (Act No. 56 of 2003).
Arrears	Any amount due and payable excluding interest to the Municipality which has not been paid on or before the date of payment;
Basic Services	The amount or level of any municipal service that is necessary to ensure an acceptable and reasonable quality of life and which, if not provided, would endanger public health or safety of the environment and for the purposes of this Policy are restricted to the delivery of electricity, refuse, sewerage and water services.
Consumer/s	Individuals/Businesses/Entities to whom the municipality renders services
Councillor for Financial Matters	A member of the Municipal Council responsible for financial matters.

Term	Definition
Credit Control	The process to manage and monitor usage and payment for services and limiting of further sales of services to debtors in arrears and the negotiation for payment in exchange for normalising furtherance of service delivery
Debt	The amount owed by a consumer to the Municipality for services rendered and property and other rates charged.
Debt Collection	The execution of functions necessary to collect unpaid income of the municipality, owed by clients who are debtors
Debtors	The individuals or legal entities classified as those who/that owe the municipality for services rendered or property and other rates charged
Defaulter	A person who owes money to the Municipality in respect of a municipal account after the due date for payment has expired
Due date	The date indicated on an the Municipality's account statement issued from the Municipality's billing system by which time payment of the amount on the statement is required
Indigent	A debtor whose whole household has been evaluated in terms of the Indigent Policy and who is registered as being indigent in terms of the Municipality's Indigent Policy
Investee	An institution or its Agent, with which an investment is placed.
Interest on overdue accounts	The amount charged on arrear accounts, which accounts are deemed to be in arrears in terms of this policy.
Indigent amount	The applicable value of the indigent subsidy as determined by the Council from time to time
Interest on overdue accounts	The amount charged on arrear accounts, which accounts are deemed to be in arrears in terms of this policy.
Local Municipality	Means a Municipality that shares municipal executive and legislative authority in its area with a district Municipality within whose area it falls, and which is described in section 155 (1) of the Constitution as a category B Municipality
MFMA	The Local Government enabling legislation: Municipal Finance Management Act, 56 of 2003.

Term	Definition
Municipality	A Municipality referred to in section 155 (6) of the Constitution
Municipal Council or Council	Means a municipal council referred to in section 157 of the Constitution.
Payment	Any form of redemption towards the balance on an account whether by cash, payment at post office or electronic means (direct bank transfer)
Residential household	A customer who is classified and assessed for property rates as a property consisting of people occupying the property for residential purposes and not for business purposes
Sundry debt	Any debt other than for rates, housing, metered services, sewerage and refuse removal.
Supply	Any metered supply of water or electricity.
Tariff	An agreed charge to the consumer for services rendered.
Termination	The cut off of services by the municipality due to stipulated reasons by the municipality.

2. PURPOSE

In order to sustain the local governance and continued service delivery, the collection of income levied on account statements submitted to debtors must be realised within a turnover rate shorter than 30 days. Payment of arrears must also be addressed sufficiently for the main categories of debtors in order to minimize arrear debtors.

3. What is Credit Control?

At a high level, credit control includes the following:

- Ensuring that all monies due and payable to the municipality are collected in a financially sustainable manner;
- Providing for a framework for customer care and indigent support;
- Describing credit control measures and sequence of events;
- Outlining debt collection and credit control procedures and mechanisms; and
- Setting realistic targets for credit control and debt collection.
- Providing for actions that may be taken by the Municipality to secure payment of accounts that are in arrears including and not limited to the termination or restriction of services and legal actions
- Providing for alternative debt repayment arrangements
- Creating an environment which enables a customer to repay the outstanding debt and establish culture of payment for services rendered by the Municipality.
- Effectively and efficiently dealing with defaulters in accordance with the terms and conditions of this procedure manual
- Providing for procedures and mechanisms to ensure that all monies due and payable to the Municipality are collected.

4. The Credit Control and Debt Collection Process

4.1 Application for new connection

Application for new connections can only be made by property owners accompanied by positive identification.

Applicants must complete the prescribed "Rendering of Consumer Agreement" forms in order to obtain a new connection. A new connection fee, determined in terms of the municipality's current Rates and Tariff Policy is payable. All new applications will be evaluated. In certain cases, additional security from prospective consumers may be required.

Applicants for Municipal services may be checked for credit worthiness, which may include checking information from banks, credit bureaus, other local authorities, trade creditors and employers. No account shall be opened on a property that is owing, unless there is a payment arrangement on the outstanding amount. The Council reserves the right to disconnect the services of residents if the owners account is in arrears.

4.2 Sending of Accounts

Consumers will receive monthly statement/s with an indicated payment due date. Monthly statements will be emailed or posted to the customer. The Municipality shall actively encourage the use of emails for delivery of Municipal accounts

The statement shall contain messages of events within the municipality from month to month. Consumers with disputes on their account/s must pay other services and an average of the disputed service/s. Ratepayers/consumers who have not received an account for a specific month, are advised to pay an average of the previous two months' accounts and to notify the Accountant: Revenue in order to ensure that correct postal details are on the system. It should be stressed that the non-receipt of an account does not exempt one from the liability of payment.

4.3 Estimated Consumption:

The municipality may levy an estimate of the consumption of water or electricity for any relevant period if:

- No meter reading could be obtained in respect of the period concerned; or
- No meter has been installed to measure the consumption on the premises concerned.
- The customer concerned is liable for payment of the fee in terms of the municipality's approved tariffs for service delivery in respect of such estimated consumption

The municipality may, in accordance with the provision of section 102 of Systems Act consolidate any separate accounts of a customer liable for payments in terms of the By-laws of the municipality;

- Hold any amount paid by a customer, which is in excess of an existing debt, in credit for the customer in anticipation of future rates and fees for municipal services owing.
- Submit only one account for all municipal levies and services to the owner of such a property and to distinguish between various individual debtors or debtor types in this regard.

No interest will be payable on any deposit held or any credit amount including that contemplated in point 2 above.

4.4 Reminder/Demand for payment

A warning notice that the account has not been paid on the due date is generated after the due date and delivered to the debtor's physical address, e-mail address or postal address with conventional electricity meter. The Owner's/Debtor's/Consumer's attention is drawn to the note on the municipal account, which states that the supply of services will be discontinued/restricted in accordance with the Municipality's Credit Control policy if the accounts are not settled in full or acceptable arrangement is not made. This serves as a warning to a defaulting owner/debtor/consumer that services will be discontinued/ restricted upon defaulting on payments.

Notices, e-mails, cell phone text messages (SMS) or any available informative actions will however be issued to account holders as a first attempt (first notice) immediately after the due date as a means to recover debt and to remind consumers/debtors/owners of their obligation to pay for services.

The aim of such reminders is to get co-operation to settle accounts without the necessity to employ more drastic steps. It also offers the opportunity to make arrangements to pay off such debt where the financial position of a consumer is such that relief is possible as per criteria in the Municipality's Rates or Indigent Policies.

Once the customer is formally notified of the arrear account, they have 10 working days to settle the account or make an acceptable arrangement with the Municipality

Failure to respond to the notice as alluded to above will result in the disconnection and/or restriction of services.

The aim or arrangements with customers should be to ensure that the Municipality's Credit Control policy is enforced, and to ensure acceptable payment arrangements in line with the Policy. After an agreement is made with the debtor and the agreement is not paid monthly, no new agreement is concluded again.

Failure to respond in a manner stipulated above can lead to legal action may be instituted (with the Municipality's rights reserved, notwithstanding the fact that services were disconnected/restricted or not) to recover the full outstanding debt.)

In this regard the municipality may consolidate any separate accounts of a debtor, credit a payment by a debtor against any account of that debtor and implement any of the measures provided for in by the Municipality's Policies or the Credit Control and Debt Collection Bylaw in relation to any arrears of any of the accounts of such a debtor.

4.5 Arrangements

Should account holders/owners/debtors/consumers wish to make arrangements to pay off accounts in arrears, the following guidelines shall apply:

- The main aim of arrangements should be to enforce the Municipality's Credit Control Policy.
- The arrangement shall include a deposit of at least 25% of arrear accounts or a lower amount as determined by the Manager Income or Delegated Official.

- Care must be taken to ensure that all reasonable financial and social assistance, as provided for in this Policy, is rendered to assist owners/debtors/consumers before drastic action is taken to recover debt e.g. subsidies for Free Basic Services and rebates on property tax.
- All arrangements must be accepted in writing.
- Arrangements must be entered into that are both affordable to the consumer and protect the Municipality's interest.
- The payment period for arrangements is 24 (twenty-four) months, and for exceptional cases, the period may extend the repayment for 36 (thirty-six) months.
- The municipality offer a 50% written off on amounts in arrears are paid in full plus the current monthly account.
- Arrangements should be final, and debtors will not be allowed to re-arrange debt repayments. The Municipality may for a meritorious case, upon presentation of proof of current difficulties, consider delaying the receipt of the arranged instalment. This delay may not exceed 3 months.
- It is of vital importance to ensure that the settlement of current accounts (which may include penalties/interest and/or any admin fees), together with the debt repayment instalment, is seen as the minimum requirement for any agreement.
- Arrangements must be compiled in a format that facilitates legal action, upon breach of contract. Written arrangements must as far as possible be in the form of agreements in terms of Section 57 of the Magistrate's Courts Act, (Act 32 of 1944) and as amended by the Jurisdiction of Regional Courts Amendment Act, (Act 32 of 2008) (hereinafter referred to the Section 57 Agreements).
- All debt arrangements will be correctly recorded, and supporting documentation filed. Debt repayment arrangements may also be logged on the computer system to ensure maximum accessibility and to enable the effective administration of such repayments.
- Arrears of Councilors and Municipal Employees must be settled in full or arrangements to pay off such amounts, by means of salary deductions, may be entered into. This includes the seizure of bonuses or any other additional allowances (this paragraph must be read in conjunction with the relevant Sections of the Systems Act, (Act 32 of 2000)).
- The Municipality is allowed to recover all arrears more than ninety days from municipal officials by means of salary deductions and proportionally from increases and/or the official's thirteenth cheque/performance bonus. In this regard, all temporary contract workers are also regarded as municipal officials.
- No interest will be levied on outstanding amounts for which arranged agreements have been entered into, but the agreement must be paid in full monthly together with the monthly account.
- Arrangements may only be concluded upon submission of the following documentation:
 - Proof of identification;
 - Any other documentation as may be requested by the Credit Control Section.

- The municipality must be notified as soon as the account holder redeems the agreement earlier than the expiry date.

4.6 Further actions

- Should arrangements not be made, or not be accepted or not be adhered to:
 - Services are discontinued or restricted; or
 - Pre-paid services are restricted.

This can be done provided that a fair and equitable procedure, including reasonable notice of the intention to discontinue or limit is followed, as allowed for in the Credit Control Policy

Where legislation does not allow for the complete termination of services, the Credit Control Section will determine the appropriate minimum level of service provision where after, all amounts owing become due and must be paid in full before services are restored to full capacity.

- Should amounts owed not be settled by the final date, i.e., after the date for payment set out in a final demand, such accounts, and the relevant Section 57 Agreements, where applicable, will be handed over to the Municipality's Collection Attorneys for recovery and/or to consider instituting further legal action.
- The Municipality shall at its own discretion and without limiting the measures provided for in the Municipality's By-Laws, be entitled to withhold or limit the supply of services until the following that is due to the municipality has been paid in full:
 - The total costs,
 - Penalties,
 - Other fees,
 - Tariffs and rates

This will include the restriction of supply of water or electricity to a debtor who is found guilty by the Municipality or any Court of Law:

- Of fraud or theft of water and electricity, penalty must be paid immediately, 25% of outstanding account and the balance on agreement of **maximum 24 (twenty-four)** months.
- Any penalty for electricity and / or water must be paid in full amount before the service will be reconnect.
- Any another criminal activity relating to the supply or unauthorised consumption of water and electricity, or
- If it is evident that fraud, theft, or any other criminal activity has occurred relating to such supply or consumption.

- The Municipality may consider an auxiliary levy on the purchase of pre-paid electricity to recover arrear debt.
- The Municipality may consider black-listing consumers in cases where the consumer was handed over to institute legal proceedings.

4.7 The power to restrict or discontinue supply of municipal services

The Council or duly appointed agent may terminate and / or restrict the supply of water, electricity or in the case of pre-paid electricity a percentage of the selling of electricity. This can be done in terms of the prescribed disconnection procedures, or discontinue any other service to any premises associated with the customer, whenever a consumer of any service after the expiry of the period for payment in terms of the final demand/ final notice referred to in section:

- Fails to make full payment on the due date or fails to make acceptable arrangements for the repayment of any amount for municipal services, property rates or taxes or other amounts due in terms of this policy;
- No proof of registration as an indigent was furnished within the period provided for in the final demand / final notice referred to above;
- No payment was received in accordance with an agreement for payment of arrears;
- Fails to comply with a condition of supply imposed by the council;
- Obstructs the efficient supply of electricity, water, or any other municipal services to another customer;
- Supplies such municipal service to a consumer/owner who is not entitled thereto or permits such service to continue;
- Causes a situation, which in the opinion of the council is dangerous, or a contravention of relevant legislation;
- In any way bridges the supply or illegally reconnect previously disconnected municipal services;

The Council shall hand deliver, per mail or per electronic means available, to the physical address of property or most recent recorded address or electronic contact address and / or number of such customer, a discontinuation notice informing such consumer:

- That the provision of the service will be, or has been discontinued on the date stated on the discontinuation notice;
- Of the steps which can be taken to have the service reconnected;
- Of the minimum amount payable to restore service.

The right of the Council or any duly appointed agent to restrict or discontinue water and electricity to any premises, owner of property, residents on property, customer, or occupant of property, shall be subject to the relevant legislature.

4.8 Illegal reconnection/tampering of electricity

If consecutive follow-up actions due to no reaction by the debtor reveal that illegal consumption of the service occurred or a disconnection has been tampered with, the service connection is removed and evidence against offenders is filed on an investigation document.

A penalty as calculated by the Technical Department in consultation with the Finance Department is payable before services may be restored.

In the case of tampered meters or illegal connections by Indigents, subsidy will be cancelled immediately.

4.9 Illegal reconnection/tampering of water

The water disconnection/restriction is monitored and followed up in cases of absence of reaction by the debtor to ensure that an illegal reconnection has not occurred.

Interference with disconnections at water service points of non-residential consumers will lead to the removal of such a service connection. Where the services connection is removed, the consumer will be charged with costs of the action in terms of the council's tariff structure.

Any first time discovery of tampering with a restriction device or service connection at the address of a residential consumer leads to restriction of the water flow rate to. Any further tampering after such a restriction will lead to the prosecution of the offending debtor.

4.10 Consumers claiming wrongful cut off

Consumer who claims to have been wrongfully cut off should report such to the Municipality within two days, failure to do so, Municipality shall not be held responsible for any losses incurred by the consumer. Consumers who suffered losses due to wrongful disconnection should produce a proof of her/his losses to the Council so that an investigation can be undertaken. The municipality will also not be liable for damage suffered as a result of power outages.

4.11 Consumers buying water and electricity from prepaid vendors

For consumers who buy water and electricity from prepaid vendors, the municipality may deduct a percentage of the amount rendered to settle arrears, in line with the Credit Control Policy.

5. Reinstatement of Municipality Services

5.1 Reinstatement of Services

The municipality must reinstate full levels of provision of any electricity or water service terminated or restricted after:

- The full amount of arrears has been paid, or
- An agreement for payment of the arrears contemplated has been entered into in terms of this Policy, or
- The full amount of arrears in respect of any agreement entered into, or any additional security required has been provided, and
- Any other condition of the Policy that the municipality may consider appropriate has been complied with.

5.2 Reconnection of services

Services can only be reconnected under the following circumstances:

- Water supply restricted for non-payment by clients, can only be normalized after either receipt of the amount in arrears or conclusion of a settlement arrangement for payment of the arrears in terms of this Policy.
- Water supply which has been restricted due to non-payment will only be normalized after either full payment of the arrears, or upon receipt of an appeal for normalization due to a good payment record of three (3) months on the repayment contract and the current monthly levies. The Chief Financial Officer will receive and evaluate each appeal before normalization.
- Electricity supply discontinued due to non-payment can only be reconnected after receipt of the amount in arrears or the conclusion of a settlement arrangement for payment of the arrears in terms of this Policy.
- Any services which are discontinued as a result of tampering with the Municipality's distribution networks and/or mechanisms can only be legally reconnected if a Court orders so.
- Reconnection or reinstatement of services will be done within 48 hours (excluding weekends).

6. Termination of Service Agreements

- A customer must terminate an agreement with the municipality for the provision of any municipal service by notice in writing (completing the relevant service discontinuation and account closure forms of the municipality) not less than seven working days before the time.

- The municipality may, subject to compliance with the provisions of the relevant By-laws and any other applicable law, terminate the agreement for the provision of a municipal service to a customer, by notice in writing of not less than 14 working days, if the customer has:
 - Not used the municipal service during the preceding six months and has not made arrangement to the satisfaction of the municipality for the continuation of the relevant agreement; or
 - Vacated the premises to which the agreement concerned relates.

7. Free Basic Services

The municipality will provide free basic services to domestic debtors, on a monthly basis in quantities as determined from time to time in line with the Indigent Policy.

8. Indigent Assistance Scheme

Indigent support shall be implemented in line with the Municipality's Indigent Support Policy

9. Incentives

Incentives may be used in collection procedures and write-off policy as approved by council.

10. Debt collection

10.1 Debt Collection Procedure

Council may handover accounts that are 90 days and older in arrears after all internal processes has been exhausted and there is no positive respond.

Annual accounts: Should accounts remain unsettled three (3) months after it became due and payable, notice will be given to the owner/consumer that the amount owed should be settled within fourteen (14) days, failure of which it would be handed over for collection.

Should there be no reaction on the notices; accounts are forthwith handed over for collection, which may include legal proceedings.

Upon handing over of accounts for collection, details of employers and work addresses of the debtors should be made available to the attorneys as far as possible for the purposes of garnishee orders. Attorneys should report to Council on a monthly basis on the progress made and the cost aspect regarding each debtor.

10.2 Legal process (use of attorneys/use of credit bureaus)

The Municipality may, when a debtor is in arrears, commence legal process against that debtor, which process could involve final demands, summonses, court trials, judgements, garnishee orders and as last resort, sales in execution of property.

The Municipality will exercise strict control over this process to ensure accuracy and legality within it and will require regular reports on progress from staff responsible for the process or outside parties, be they attorneys or any other collection agents appointed by Council.

The Municipality will establish procedures and codes of conduct with such outside parties. In the case of employed debtors, garnishee orders, are preferred to sales in execution, but both are part of the Municipality's system of debt collection procedures.

All steps in the credit control procedure will be recorded for the Municipality's records and for the information of the debtor.

All costs and interest of this process will be for the account of the debtor.

Individual debtor accounts are protected and are not the subject of public information. However, the Municipality may release debtor information to credit bureaus and the property owner in respect of his/her lessee(s). This release will be in writing or by electronic means and will be covered in the agreement with customers.

The Municipality may consider the cost effectiveness of the legal process and will receive reports on relevant matters and report to the Executive Mayor.

If, after the due date an amount due for rates is unpaid by the owner of the property, the Municipality may recover the amount, in whole or in part, from the owner.

10.3 Cost of Collection

All costs of legal processes including interest, penalties, service discontinuation costs and legal costs associated with credit control and debt collection, wherever applicable, are for the account of the debtor and should reflect at least the cost of the particular action.

10.4 Clearance Certificate

In terms of section 118(3) of the Act an amount due for municipal service fees, surcharges on fees, property rates and other municipal taxes, levies, and duties. The amount due is a charge upon the

property in connection with which the amount is owing and enjoys preference over any mortgage bond registered against the property,

All payments will be allocated to the registered seller's municipal accounts and all refunds will be made to such seller unless advised otherwise.

The Municipality will only issue a clearance certificate once a completed prescribed application form from the conveyer has been received.

Where any residential or non-residential debtor has entered into an arrangement with the Municipality in respect of the arrears on a property, the prescribed certificate as referred to in Section 118 of the Systems Act, will not be issued until such time as the full outstanding amount have been paid. Should the certificate be issued on payments for two months preceding the date of clearance, the outstanding balance will be due and against the property or any owner thereof with or without their knowledge on transfer.

Accordingly, all such municipal debts shall be payable by the owner of such property without prejudice to any claim which the municipality may have against any other person,

On application for clearance any arrangements, acknowledgement of debt shall be cancelled, and all debts on the property shall become due, owing and payable.

The payments of clearance certificate must be made in cash or by irrevocable bank guaranteed cheque, or attorney's trust EFT, there shall be no refunds on cancellation of sale, and the certificate shall be valid for a period of 60 days from date of issue.

10.5 Building plans & Changes for land use applications

Building plans and applications for the change of land use will not be approved if accounts of the relevant erf are in arrears.

10.6 Irrecoverable Debt

Debt will only be considered as irrecoverable if it complies with the Municipality's write-off policy:

10.7 Abandonment of Claims

- The Municipal Manager must ensure that all avenues are utilised to collect the Municipality's debt.
- Outstanding debt that is not recoverable will be attempted to be written off. The Director of Finance will be authorized to the amount of R 50 000.00 (fifty thousand) to approve a write-off. Amounts from R 50 000.00 (fifty thousand) to R 100 000.00 (one hundred thousand) will be authorized by the Municipal Manager to approve write-off. Amounts in excess of R 100 000.00 (one hundred thousand) must be submitted to the Council for approval for authorization.

- There are some circumstances, as contemplated in section 109(2) of the Act, that allow for the valid termination of debt collection procedures, such as: -
 - The insolvency of the debtor, whose estate has insufficient funds.
 - A balance being too small to recover, for economic reasons considering the cost of recovery.
 - Indigents write off
 - Where Council deems that a debtor or group of debtors are unable to pay for services rendered.
 - Prisons for long period, longer than 24 months
- The Municipality will maintain audit trails in such an instance and document the reasons for the abandonment of the action or claim in respect of the debt.

10.8 Revenue Recovery Methods

Where the letter of final demand and the termination of services yield no response, and the account is outstanding for ninety (90) days and more may be handed over to external debt collectors and/or attorneys for collection.

10.7.1 In-house Collections

- This unit will deal with outstanding debts. This unit will also deal with all government accounts.
- A tariff in terms of the municipality's current Rates and Tariff Policy will be payable where such an action is taken.
- Where there is no response, the accounts will be handed over to external debt collectors and/or attorneys.

10.7.2 External Debt Collection with the assistance of an Attorney

Any amount outstanding for a period as determined by the CFO or Manager: Income may be handed over to The Municipality's official Debt Collection Agency for collection and to attend to matters that are defended.

10.7.3 Payment Terms and Interest Charged on Outstanding Accounts

- Normal Terms: All categories of consumers are required to effect payment of their rates and services accounts on or before the due date advised on account statements.
- Interest at the prime bank lending rate plus 1% is charged on all consumer accounts or portions of accounts which are not settled / paid on due date.

NOTE: For this purpose, the prime bank-lending rate of the municipality's banker at the start of the financial year of the municipality will be applicable for the entire financial year. This means that the interest rate will be changed on the debtor system once prime rate.

- Payment/s or amount/s received will be allocated at the discretion of the Municipality against any amount owed to the Municipality.
- Accounts amount handed over will cease to attract interest.

10.7.4 Debit Orders Returned

If any payment is made to the municipality by a negotiable instrument, and such negotiable instrument is dishonored, the municipality may levy costs and administration fees against the account of the defaulting customer at the prescribed rate. Council reserves the right to refuse any further negotiable instruments in such a case.

10.7.5 Arrangement and payment extension

Arrangement to pay arrear account balances will be considered for all accounts accordance with the Municipality's Credit Control Policy. This also applies to churches and non-profit organizations, with only actual service charges being billed.

An appropriate initial down payment of the arrear amount is payable on conclusion of the arrangement and is based on the Credit Control Policy:

Exceptional cases may be referred to the Manager: Income or CFO for consideration.

11. Credit Control and Debt Collection of Employee Accounts

Employees of the Municipality may be subject to disciplinary hearings, as per the Municipal Systems Act (No 32 of 2000), Schedule 2 S10, if they are found to be in arrears for a period longer than 3 months.

Payment of arrears amounts by staff may be extended to a maximum of 24 months in exceptional circumstances in order to deal with previous accumulated arrears and within the prescripts of the Basic Conditions of Employment Act. Thereafter no further arrears may be accumulated.

In order to ensure timeous, assured payment of employee accounts, all employees residing within the Municipality shall be subject to an automatic deduction instituted against their salaries.

12. Credit Control and Debt Collection of Councillor Accounts

The Local Government Laws Amendment Act (No 51 of 2002) states that Municipal

Councillors may not be in arrears to the municipality for rates and services for a period longer than 3 months. In order to ensure timeous, assured payment of councillor accounts, all councillors shall be subject to an automatic deduction instituted against their councillor allowance payments on a monthly basis.

13. Estates Accounts Collection

13.1 Estates with legal status

The accounts of debtors who are declared as insolvent or liquidated, under administration or deceased are dealt with according to normal legal practices by the collection staff of the municipality.

Unsuccessful claims in terms of liquidations and insolvents are recommended to Council for possible write off.

14. FINAL ACTION

Whenever all the legal avenues, procedures and steps listed above have been exhausted, the arrear amounts should be classified as irrecoverable and should be written off. The write off should be done by the person to whom the authority to do so has been delegated under the Municipality's system of delegations. (Refer to 10.8).

Income before after 30 June each year, or more regularly if requested by Council, the Manager Financial Services must present to the Council a report listing the following:

- For noting – details of the debts that was written off during the year ending 30 June under delegated authority, together with the reasons for the write offs; and
- For consideration – details of any debt, not included under (a) above, which is believed to be irrecoverable, together with the reasons for this conclusion.

The council shall then approve the write-off of such arrears, if it is satisfied with the reasons provided.

14.1 Bad Debts Recovered

The approval of Council for the write-off of any debt does not mean that actions to recover the money will be terminated. Further actions will be instituted depending on the costs involved and if debt is recovered it will be recorded in the financial records of Council as recovered.

15. Reporting

- The Chief Financial Officer shall report monthly to the Municipal Manager in a suitable format to enable the Municipal Manager to report to the Mayor as supervisory authority in terms of the Systems Act. This report shall contain particulars on: -
 - Cash collection statistics, showing high-level debt recovery information (number of consumers; enquiries; arrangements; default arrangements; growth or reduction of arrear debt).

- Where possible, the statistics should ideally be divided into wards, business (commerce and industry), domestic, government, institutional and other such divisions.
- Performance of all areas against targets agreed to in section 4 of this policy document.
- If in the opinion of the Chief Financial Officer, Council will not achieve cash receipt income equivalent of the income projected in the annual budget as approved by Council, the Chief Financial Officer will report this with motivation to the Municipal Manager who may immediately move for a revision of the budget according to realistically realizable income levels.
- The Mayor as Supervisory Authority shall report quarterly to Council as contemplated in section 99(c) of the Systems Act.
- This Credit Control and Debt Management Policy should be read in conjunction with the credit control strategy.



MUNISIPALITEIT

EIENDOMSBELASTINGBELEID

2023/2024

(Reviewed - Changed)

INHOUDSOPGAWE

VOORWOORD	3
DOELWIT	3
DEFINISIES	3
DOEL VAN DIE BELEID	8
BELEIDSBEGINSELS	9
KLASSIFISERING VAN DIENSTE EN UITGAWES	10
KATEGORIEË VAN EIENDOM	12
KATEGORIEË VAN EIENAARS	13
BELASTINGPLIGTIGHEID	13
KRITERIA WAT TOEGEPAS MOET WORD VIR DIE DOEL OM VERSKILLENDE EIENDOMSBELASTING VIR KATEGORIEË VAN EIENDOMME TE HEF	15
VRYSTELLINGS	15
KORTINGS	19
VERLAGINGS	20
EIENDOMSBELASTINGVERHOGINGS	21
MEERDOELIGE EIENDOMME	21
KOSTE VAN VRYSTELLINGS, KORTINGS, VERLAGINGS, INFASERING VAN EIENDOMSBELASTING EN TOELAES IN DIE PLEK VAN EIENDOMSBELASTING	22
REGISTER VAN EIENDOMME	22
KENNISGEWING VAN EIENDOMSBELASTING	22
REGSTELLING VAN FOUTE EN WEGLATINGS	23
FREKWENSIE VAN WAARDASIES	23
VERKORTE TITEL	23
WETLIKE VEREISTES: Oorsig van Wet 6 van 2004	23

VOORWOORD

AANGESIEN artikel 3 van die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Eiendomsbelasting, 2004 (no. 6 van 2004) bepaal dat 'n munisipaliteit 'n eiendomsbelastingbeleid in ooreenstemming met hierdie Wet moet aanvaar, word

DAAROM NOU die volgende beleid oor die heffing van eiendomsbelasting aanvaar.

DOELWIT

1. Met die ontwikkeling en aanvaarding van hierdie eiendomsbelastingbeleid het die raad daarna gestreef om uitvoering te gee aan die menings wat in die voorwoord van die Eiendomsbelastingwet uitgespreek is, naamlik dat:
 - (a) die Grondwet gelas plaaslike regering om ontwikkelend van aard te wees in die hantering van ons land se diensleweringsprioriteite en die bevordering van munisipaliteite se ekonomiese en finansiële lewensvatbaarheid;
 - (b) daar 'n behoefte is om plaaslike regering van toegang tot 'n toereikende en veerkragtige bron van inkomste te voorsien wat nodig is om sy ontwikkelingsverantwoordelikhede na te kom;
 - (c) inkomste wat vanuit eiendomsbelasting verkry word, verteenwoordig 'n kritieke bron van inkomste vir munisipaliteite om hul grondwetlike doelwitte te bereik, veral in gebiede wat in die verlede weens rasdiskriminerende wetgewing en praktyke afgeskeep is; en
 - (d) dit noodsaaklik is dat munisipaliteite hul mag om eiendomsbelasting op te lê, binne 'n statutêre raamwerk beoefen wat sekerheid, eenvormigheid en eenvoud oor die nasie heen bevorder en wat historiese wanbalanse in ag neem asook die las wat eiendomsbelasting op die armes lê.

DEFINISIES

2. Landbou eiendom:

In hierdie beleid, tensy die konteks anders aandui beteken "landbou eiendom" Eiendom wat primêr vir landboudoeleindes gebruik word, sonder uitsluiting en voorbehoud van Artikel 9, uitgesluit die gebruik van eiendom wat gebruik word vir die huisvesting van gaste en uitgesluit die gebruik van eiendom vir die doel van ekotoerisme of vir die handel of jag van wild.

“landboudoel”, beteken die primere gebruik van n eiendom vir landbou doeleindes (kelders ingesluit) en sluit spesifiek die gebruik van n eiendom vir geen doel of die doel van proe lokale / restaurant en van eko toerisme of handel in of jag van wild, uit; Bona Fide Boere” beteken ‘n egte boer wie se oorheersende inkomste uit boerderyaktiwiteite, op ‘n landbou-eiendom, binne die Matzikama munisipale gebied word en word deur die SAID as ‘n bona fide boer belas. Dis die landbou-eiendom wat vir ander doeleindes as landbou gebruik word en moet beoordeel word op grond van hul gebruik of toegelate gebruik en darvolgens belas word.

beteken **“jaarliks”** eenmaal elke finansiële jaar;

beteken **“kategorie”**

(a) met betrekking tot eiendom, ‘n kategorie van eiendom wat kragtens artikel 8 van die Wet bepaal is, soos vervat in hierdie beleid;

(b) met betrekking tot eienaars van eiendom, ‘n kategorie wat kragtens artikel 15 (2) van die Wet bepaal is;

beteken **“uitsluiting”**, met betrekking tot ‘n munisipaliteit se mag om eiendomsbelasting te hef, ‘n beperking van daardie mag soos voorsien in artikel 17 van die Wet;

beteken **“vrystelling”**, met betrekking tot die betaling van ‘n belasting, ‘n vrystelling wat kragtens artikel 15 van die Wet toegestaan is;

beteken **“finansiële jaar”** die tydperk wat vanaf 1 Julie in ‘n jaar tot 30 Junie van die volgende jaar strek;

beteken **“plaaslike gemeenskap”**, met betrekking tot ‘n munisipaliteit

(a) daardie groep mense bestaande uit

(i) die inwoners van die munisipaliteit;

(ii) die belastingbetalers van die munisipaliteit;

(iii) enige burgerlike organisasies en nie-regerings-, private sektor- of arbeids-organisasies of –liggame wat by plaaslike aangeleenthede binne die munisipaliteit betrokke is; en

(iv) besoekers en ander mense wat buite die munisipaliteit woonagtig is wat, weens hul teenwoordigheid in die munisipaliteit, gebruik maak van dienste of fasiliteite wat deur die munisipaliteit voorsien word.

(c) Sluit, meer spesifiek, die armes en ander benadeelde seksies van so ‘n groep mense in.

beteken “**plaaslike munisipaliteit**” ’n munisipaliteit wat munisipale uitvoerende en wetgewende gesag in sy gebied deel met ’n distriksmunisipaliteit binne wie se gebied dit val, en wat in artikel 155(1) van die Grondwet as ’n kategorie B-munisipaliteit beskryf word;

beteken “**pensioenaris**” alle persone / eienaars bo 60 jaar oud

beteken “**markwaarde**”, met betrekking tot eiendom, die waarde van die eiendom wat kragtens artikel 46 van die Wet vasgestel is;

beteken “**meervoudige doel**”, met betrekking tot eiendom, die gebruik van die eiendom vir meer as een doeleinde onderworpe aan Art 9 van die Wet;

beteken “**munisipale raad**” of “**raad**” die munisipale raad van die munisipaliteit;

beteken “**munisipaliteit**”

- (a) as ’n korporatiewe entiteit, ’n munisipaliteit wat in artikel 2 van die Munisipale Stelselwet beskryf is; en
- (b) as ’n geografiese gebied, ’n munisipale gebied wat kragtens die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Afbakening, 1998 (Wet no. 27 van 1998) afgebaken is;

beteken “**munisipale bestuurder**” ’n persoon wat kragtens artikel 82 van die Munisipale Strukturewet aangestel is;

beteken “**nuut belasbare eiendom**” enige belasbare eiendom waarop eiendomsbelasting nie gehef is voor die einde van die finansiële jaar wat die jaar voorafgaan waarin die Wet in werking getree het nie, uitsluitend eiendom wat verkeerdelik van ’n waardasierol weggelaat is en om daardie rede nie voor daardie datum belas is nie;

beteken “**okkupeerder**”, met betrekking tot ’n eiendom, ’n persoon wat ’n eiendom werklik okkupeer, ongeag of die persoon die reg het om die eiendom te okkupeer al dan nie;

beteken “**eienaar**”

- (a) met betrekking tot eiendom waarna in paragraaf (a) van die definisie van “eiendom” verwys word — ’n persoon in wie se naam eienaarskap van die eiendom geregistreer is;
- (b) met betrekking tot ’n reg waarna in paragraaf (b) van die definisie van “eiendom” verwys word, ’n persoon in wie se naam die reg geregistreer is;
- (c) met betrekking tot grondbesitreg waarna in paragraaf (c) van die definisie van “eiendom” verwys word, ’n persoon in wie se naam die reg geregistreer is of aan ratiowie dit kragtens wetgewing toegeken is,

met die voorbehoud dat 'n persoon waarna hieronder verwys word vir die doeleindes van hierdie Wet deur 'n munisipaliteit in die volgende gevalle as die eienaar van 'n eiendom beskou word:

- (i) 'n trustee, in die geval van 'n eiendom in 'n trust uitsluitend staatstrustgrond;
- (ii) 'n eksekuteur of administrateur, in die geval van 'n eiendom in 'n bestorwe boedel;
- (iii) 'n trustee of likwidateur, in die geval van 'n eiendom in 'n insolvente boedel of onder likwidasie;
- (iv) 'n geregtelike bestuurder, in die geval van 'n eiendom in die boedel van 'n persoon onder geregtelike bestuur;
- (v) 'n kurator, in die geval van 'n eiendom in die boedel van 'n persoon onder kuratorskap;
- (vi) 'n vruggebruiker of ander persoon in wie se naam 'n vruggebruik of ander persoonlike serwituut geregistreer is, in die geval van 'n eiendom wat onderworpe is aan 'n vruggebruik of 'n ander persoonlike serwituut;
- (vii) 'n huurder, in die geval van 'n eiendom wat in die naam van 'n munisipaliteit geregistreer is en deur hom verhuur word; of
- (viii) 'n koper, in die geval van 'n eiendom wat verkoop is en waarvan besit aan die koper gegee is hangende registrasie van eienaarskap in die naam van die koper;

beteken “**vergunde gebruik**”, met betrekking tot 'n eiendom, die beperkte doel waarvoor die eiendom gebruik mag word ooreenkomstig

- (a) enige beperkings wat opgelê is deur
 - (i) 'n titelvoorwaarde;
 - (ii) 'n bepaling van 'n stadsbeplanning- of grondgebruikskema; of
 - (iii) enige wetgewing wat van toepassing is op enige spesifieke eiendom of eiendomme; of

(b) 'n versagting van enige sodanige beperkings;

beteken “**eiendom**”

- (a) onroerende eiendom wat in die naam van 'n persoon geregistreer is, insluitend, in die geval van 'n deeltitelskema, 'n deeltiteleenheid wat in die naam van 'n persoon geregistreer is;
- (b) 'n reg wat teen 'n onroerende eiendom in die naam van 'n persoon geregistreer is, uitsluitend 'n verband wat teen die eiendom geregistreer is;
- (c) 'n reg op grondbesit wat in die naam van 'n persoon geregistreer is of ooreenkomstig wetgewing aan 'n persoon toegeken is;

beteken “**eiendomsregister**” 'n register van eiendomme waarna in artikel 23 van die Wet verwys word;

beteken “**eiendomsbelasting**” 'n munisipale belasting op eiendom wat in artikel 229(1)(a) van die Grondwet in die vooruitsig gestel is;

beteken “**belasbare eiendom**” eiendom waarop 'n munisipaliteit kragtens artikel 2 van die Wet 'n belasting hef, uitsluitend eiendom wat ten volle van belasting uitgesluit is kragtens artikel 17 van die Wet;

beteken “**korting**”, met betrekking tot 'n belasting wat op eiendom betaalbaar is, 'n afslag op die bedrag van die belasting wat op die eiendom betaalbaar is kragtens Art 15 van die Wet;

beteken “**verlaging**”, met betrekking tot 'n belasting betaalbaar op 'n eiendom, die verlaging van die bedrag waarvoor die eiendom gewaardeer is en die berekening van die belasting op daardie eiendom op sodanige laer bedrag;

beteken “**residensiële eiendom**” waarvan die gebruik meer as 60% vir residensiële doeleindes is

beteken “**die Wet**” die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Eiendomsbelasting, 2004 (no. 6 van 2004).

- (2) In hierdie beleid het 'n woord of uitdrukking wat afgelei is van 'n woord of uitdrukking in subseksie (1) 'n ooreenstemmende betekenis tensy die konteks aandui dat 'n ander betekenis bedoel word.

DOEL VAN DIE BELEID

3. Die doel van die beleid is:

- (1) Om aan die bepalings van artikel 3 van die Wet te voldoen.
- (2) Om kriteria vir die toepassing van die volgende te bepaal
 - a) die heffing van differensiële eiendomsbelasting vir verskillende kategorieë eiendomme;
 - b) vrystellings;
 - c) toelae en kortings; en
 - d) belastingverhogings.
- (3) Kriteria te bepaal of te voorsien vir die bepaling van:
 - a) kategorieë van eiendomme vir die doel van die heffing van verskillende eiendomsbelasting; en
 - b) kategorieë van eienaars van eiendomme vir kategorieë van eiendomme vir die doel van die toestaan van vrystellings, kortings en verlagings.
- (4) Te bepaal hoe die munisipaliteit se magte uitgeoefen moet word ten opsigte van meerdoelige eiendomme.
- (5) Koste vir en voordeel aan die gemeenskap vir die munisipaliteit te identifiseer en te kwantifiseer ten opsigte van -
 - a) vrystellings, kortings en verlagings;
 - b) uitsluitings; en
 - c) belasting op eiendomme wat ingefaseer moet word.
- (6) Die effek van eiendomsbelasting op die armes in berekening te bring.
- (7) Die effek van eiendomsbelasting op organisasies wat aktiwiteite tot openbare voordeel verrig, in berekening te bring.
- (8) Die effek van eiendomsbelasting op staatsdiensinfrastruktuur in berekening te bring.
- (9) Die maatreëls te bepaal om plaaslike ekonomiese en maatskaplike ontwikkeling te bevorder.
- (10) Alle belasbare eiendom wat nie belas word nie, te identifiseer.

BELEIDSBEGINSELS

4. (1) Die raad sal, as deel van elke jaarlikse bedryfsbegrotingkomponent, 'n eiendomsbelasting in die rand hef op die markwaarde van alle belasbare eiendom soos opgeteken in die munisipaliteit se waardasierol en aanvullende waardasierol. Belasbare eiendom sal enige regte wat teen sodanige eiendom geregistreer is, insluit met die uitsondering van 'n verband.
- (2) Die raad verbind homself daartoe om elke jaarlikse verhoging so ver moontlik te beperk
- (3) Die raad sal, in die oplegging van eiendomsbelasting vir elke finansiële jaar, behoorlik kennis neem van die totale las wat eiendomsbelasting en diensgelde lê op verteenwoordigende eienaars van eiendom, in die onderskeie kategorieë van eiendomeienaarskap, en van die mate waartoe hierdie las mededingend is of bly met die vergelykbare las in ander munisipaliteite binne die plaaslike ekonomiese streek.
- (4) Die raad sal voorts, in die oplegging van die eiendomsbelasting vir elke finansiële jaar, daarna streef om te verseker dat die totale begrote inkomste vanuit eiendomsbelasting, min inkomste waarvan afstand gedoen is en min enige bydraes tot die voorsiening vir slegte skulde, gelyk is aan ten minste 25% (vyf en twintig persent) van die munisipaliteit se totale begrote netto inkomste vir die finansiële jaar ter sprake. Sodoende sal die munisipaliteit verseker dat sy inkomstebasis en die invorderbaarheid van sy inkomste gesond bly.
- (5) Alle belastingbetalers, in 'n spesifieke kategorie, soos van tyd tot tyd bepaal deur die raad, sal billik behandel word.
- (6) Eiendomsbelasting sal proporsioneel tot die verbeterde waarde van die eiendom gehef word.
- (7) Die belastingtarief sal gegrond word op die waarde van alle belasbare eiendom en die bedrag wat deur die munisipaliteit benodig word om die bedryfsbegroting te balanseer na inagneming van surplusse voortgebring uit handels- en ekonomiese dienste en die bedrae wat benodig word om vrystellings, kortings en hulptoelae, soos van tyd tot tyd deur die raad goedgekeur, te finansier.

- (8) Handels- en ekonomiese dienste sal afgebaken word, en tariewe en diensgelde sal op so 'n wyse bereken word dat die inkomste wat voortgebring word die koste van die dienste dek of 'n surplus genereer.
- (9) Eiendomsbelasting sal gebruik word om gemeenskap- en gesubsidieerde dienste te finansier en sal nie gebruik word om handels- en ekonomiese dienste te subsidieer nie.
- (10) Surplusse uit handels- en ekonomiese dienste sal gebruik word om gemeenskap- en gesubsidieerde dienste te subsidieer.
- (11) Die voorsiening vir bedryfskapitaal vir gemeenskap- en gesubsidieerde dienste moet gelyk wees aan die nie betaling van belasting gedurende die vorige finansiële jaar en moet nie enige voorsiening vir bedryfskapitaal wat met handels- en ekonomiese dienste verband hou, insluit nie.
- (12) Die munisipaliteit se inkomstebasis sal beskerm word deur vrystellings, toelaes en kortings te beperk soos in hierdie beleid uiteengesit word.

KLASSIFISERING VAN DIENSTE EN UITGAWES

- 5. (1) Die Hoof Finansiële Beampte sal, onderworpe aan die riglyne wat deur die Nasionale Tesourie en die Burgemeesterskomitee van die Raad bepaal word, voorsiening maak vir die volgende klassifikasie van munisipale dienste:
 - (a) **Handelsdienste**
 - (i) Water.
 - (ii) Elektrisiteit.
 - (iii) Vakansie-oorde.
 - (iv) Agentskappe
 - (b) **Ekonomiese dienste**
 - (i) Afvalverwydering.
 - (ii) Rioolwegdoening.
 - (c) **Gemeenskapsdienste**
 - (i) Lugbesoedeling.
 - (ii) Brandbestrydingsdienste(diens verrig deur die Distriksraad).
 - (iii) Plaaslike toerisme.
 - (iv) Munisipale beplanning.

- (v) Munisipale openbare werke, slegs ten opsigte van die behoeftes van munisipaliteite se vervulling van hul verantwoordelikhede en om funksies te administreer wat kragtens die Grondwet en enige ander wet aan hulle toegewys is.
- (vi) Vloedwaterbestuurstelsel in beboude gebiede.
- (vii) Handelsregulasies.
- (ix) Vaste reklameborde en die vertoon van advertensies in openbare-plekke.
- (ix) Begrafplase.
- (x) Beheer van openbare oorlaste.
- (xi) Beheer van ondernemings wat drank aan die publiek verkoop.
- (xii) Dorpsgebiedontwikkeling.
- (xiii) Fasiliteite vir die akkommodasie, versorging en begrawing van diere.
- (xiv) Omheining en heinings.
- (xv) Lisensiëring van honde.
- (xvi) Lisensiëring en beheer van ondernemings wat voedsel aan die publiek verkoop.
- (xvii) Plaaslike geriewe.
- (xviii) Plaaslike sportfasiliteite.
- (xix) Munisipale parke en ontspanning.
- (xx) Munisipale paaie.
- (xxi) Geraasbesoedeling.
- (xxii) Skutte.
- (xxiii) Openbare plekke.
- (xxiv) Straathandel/straatverligting.
- (xxv) Verkeer en parkering.
- (xxvi) Boubeheer.
- (xxvii) Lisensiëring van motorvoertuie en vervoerpermitte.
- (xxviii) Natuurresevate.

(d) Gesubsidieerde dienste

- (i) Biblioteke en museums.
 - (ii) Geproklameerde paaie.
- (2) Handels- en ekonomiese dienste moet afgebaken en gefinansier word (sover moontlik) uit diensgelde onderwyl gemeenskap- en gesubsidieerde dienste uit eiendomsbelasting gefinansier sal word.

Kostesentrums (per GRAP)

- (3) Kostesentrums sal geskep word waaraan die koste toegewys kan word wat met die lewering van die diens geassosieer word
- (a) per Departement;
 - (b) per Seksie/diens; en
 - (c) per Afdeling/diens.
- (4) Die klassifisering van uitgawes, elk met 'n unieke begrotingspos, sal op alle kostesentrums toegepas word.

KATEGORIEË VAN EIENDOM

6. (1) Eiendomme sal as volg gekategoriseer word:-
- (a) Residensiële eiendomme.
 - (b) Industriële eiendomme.
 - (c) Sake- en kommersiële eiendomme,
 - (d) Plaaseiendomme wat gebruik word vir landboudoeleindes doeleindes (Sien definisie van Bona Fide Boer)
 - (e) mynbou eiendomme
 - (f) **Publieke Diens Doeleindes – Verwys na Seksie 1 (Definisies) in die MPRA-**
 - (g) Staatsdiensinfrastruktuur. Verwys na Seksies 1, 17 (1) (a) en 17 (1) (aA) in die MPRA
 - (h) eiendomme wat deur openbare weldaadsorganisasies besit word en wat gebruik word vir spesifieke openbare weldaadsaktiwiteite. Soos omskryf in seksie 1 van die MPRA
 - (i) eiendomme wat vir veeldoelige doeleindes gebruik word, onderhewig aan artikel 9
 - (j) enige ander kategorie van eiendom wat bepaal word deur die Minister met die toestemming van die Minister van Finansies by kennisgewing in die Staatskoerant
 - (k) PSP (Staatseiendom soos omskryf in MPRA

Ander eiendomme:

- (a) Natuurreserve / Beskermende Gebiede
- (b) Plek van Aanbidding verwys na seksie 17(1)i van MPRA
- (c) Vakante Residensiële Eiendomme

KATEGORIEË VAN EIENAARS

7.

- (2) Vir die doel van artikel 15(2) van die Wet sal die volgende kategorieë van eienaars erken word
- (a) hulpbehoewende eienaars;
 - (b) eienaars wat van pensioene of maatskaplike toelae vir hul lewensbestaan afhanklik is;
 - (c) eienaars wat tydelik sonder 'n inkomste is;
 - (d) eienaars van eiendom wat in gebiede geleë is wat geraak word deur –
 - (i) 'n ramp binne die konteks van die Wet op Rampbestuur, 2002 (no. 57 van 2002);
 - (ii) enige ander ernstige nadelige maatskaplike of ekonomiese toestande;
 - (e) eienaars van residensiële eiendomme met 'n markwaarde laer as die bedrag wat deur die munisipaliteit bepaal is, indien daar so 'n bepaling gemaak word; of
 - (f) eienaars van landbou-eiendomme wat *bona fide* boere is.

BELASTINGPLIGTIGHEID

8. Wyse en datum van betaling

- (1) Die Munisipaliteit sal die eiendomsbelasting wat gehef word in periodieke paaieimente van gelyke bedrae oor 'n tydperk van twaalf maande verhaal.
- (2) Die paaieimente is betaalbaar op of voor die 25ste dag van elke maand volgende op die maand waarin dit gehef is.
- (3) Rente sal teen 1% bo die prima rentekoers gehef word vir enige laatbetalings wat ontvang word.

Jaarlikse Betalingsreëlings

- (4) Deur 'n voorafreëling met die munisipaliteit te tref, kan die eiendomsbelasting in 'n enkele bedrag betaal word op of voor 30 September van die jaar waarin dit gehef word; aansoeke moet egter voor 31 Mei vir hierdie opsie ingehandig word. Rente sal gehef word na 30 September op uitstaande belastingrekening vir Jaarlikse betalings.

- (5) Die Direkteur van Finansiële Dienste sal enige aansoeke na 30 Junie oorweeg.

Verhaling van agterstallige eiendomsbelasting van huurdersokkupeerders en agente

- (6) Indien 'n bedrag verskuldig vir belasting gehef ten opsigte van eiendom onbetaal is na die dag wat vasgestel is, mag die munisipaliteit die bedrag in sy geheel of gedeeltelik van 'n huurder of okkupeerder van die eiendom verhaal.
- (7) Die bedrag wat die munisipaliteit van die huurder of okkupeerder van die eiendom mag verhaal, word beperk tot die bedrag van die huur of ander geld verskuldig en betaalbaar deur die huurder of okkupeerder van die eiendom aan die eienaar van die eiendom.
- (8) 'n Bedrag wat die munisipaliteit van die huurder of okkupeerder van die eiendom verhaal, moet deur die huurder of okkupeerder verreken word teen enige gelde wat deur die huurder of okkupeerder aan die eienaar verskuldig is.
- (9) Die munisipaliteit mag die bedrag wat vir eiendomsbelasting verskuldig is van 'n agent van die eienaar verhaal nadat die munisipaliteit die agent of persoon skriftelik kennis gegee het.
- (10) Die bedrag wat die munisipaliteit van die agent of ander persoon mag verhaal, is beperk tot die bedrag van daardie huur wat deur die agent of persoon ontvang word,
- (11) Die huur in terme van paragraaf (10) sal die bedrag wees min die kommissie verskuldig aan daardie agent of persoon, onderworpe aan die Wet op Eiendomsagente, 1976 (no. 112 van 1976).
- (12) Die agent of ander persoon moet, op versoek van die munisipaliteit, die munisipaliteit van 'n skriftelike staat voorsien waarin alle betalings vir huur op die eiendom gespesifiseer word wat deur die agent of persoon ontvang is gedurende 'n tydperk wat deur die munisipaliteit bepaal word.

Tussentydse Waardasiedebiete

- (13) In geval van 'n eiendom wat aan 'n nuwe eienaar oorgedra is en waar 'n Tussentydse Waardasie plaasgevind het, sal die vorige eienaar sowel as die nuwe eienaar gesamentlik en afsonderlik verantwoordelik gehou word vir die vereffening van die tussentydse eiendomsbelastingrekening.

Eienaarskap

- (14) Eiendomme wat ten tye van ontwikkeling terugval na die Munisipaliteit, d.w.s. oopruimtes en paaie, moet vir die koste van die ontwikkelaar aan die Munisipaliteit oorgedra word.
- (15) Tot dan sal eiendomsbelasting wat gehef word vir die rekening van die ontwikkelaar wees.

Klaringsertifikaat

- (16) Belastingklaringsertifikate sal geldig wees vir 'n tydperk van 60 dae indien gelde ten volle betaal is tot op datum van uitreiking.
- (17) 'n Belasting op eiendom wat onderworpe is aan 'n deeltitelskema sal op die individuele deeltiteleenhede in die skema gehef word.

Heffing van belasting op eiendom in deeltitelskemas

- (18) Die oordrag prokureur sal verantwoordelik wees vir die bemiddelling tussen die partye vir betaling van enige skulde wat mag oploop vanaf datum van uitklaring tot datum van registrasie van eiendom in koper se naam.

KRITERIA WAT TOEGEPAS MOET WORD VIR DIE DOEL OM VERSKILLENDE EIENDOMSBELASTING VIR KATEGORIEË VAN EIENDOMME TE HEF

9. (1) Daar sal gedifensieer tussen die verskillende kategorieë van belasbare eiendomme en sal verskillende eiendomsbelasting in die rand betaal word as wat van tyd tot tyd deur die munisipale raad bepaal word gedurende die begroting goedkeuring proses.
- (2) Die eiendomsbelasting betaalbaar deur landbou-eiendomme mag nie meer as vyf en twintig persent (25%) wees van die belasting betaalbaar deur residensiële belastingbetalers nie.

VRYSTELLINGS

Kategorieë van eiendomme

10. (1) Munisipale eiendomme van die Matzikama Munisipaliteit word vrygestel van die betaling van eiendomsbelasting aangesien dit die belastinglas of diensgelde aan eienaars van eiendom of verbruikers sal verhoog.

- (2) Eienaars van die volgende kategorieë van eiendomme mag aansoek doen vir die vrystelling van eiendomsbelasting onderworpe aan die voorlegging van 'n belastingvrystelling wat deur die Suid-Afrikaanse Inkomstediens (SAID) uitgereik is.
- (a) Die volgende Openbare Weldaadorganisasies (gesondheid en humanitêr) mag vir vrystelling van eiendomsbelasting aansoek doen waar:
- (i) belasbare eiendom geregistreer is in die naam van 'n instansie of organisasie wat, volgens die Raad se mening, welsyn- of humanitêre werk verrig soos beoog in Deel 1 van die Negende Skedule van die Inkomstebelastingwet (Wet no. 58 van 1962);
 - (ii) die versorging of berading van, of die voorsiening van opvoedkundige programme verwant aan, weggooi-, mishandelde, verwaarloosde, wees- of hawelose kinders;
 - (iii) die versorging of berading van arm of behoeftige persone waar meer as 90 persent van daardie persone aan wie versorging of berading verskaf word bo die ouderdom van 60 is;
 - (iv) die versorging of berading van, of die voorsiening van opvoedkundige programme verwant aan, fisies of geestelik mishandelde of getraumatiseerde persone;
 - (v) die verskaffing van rampnoodleniging;
 - (vi) die redding of versorging van persone in nood;
 - (vii) die voorsiening van armoedeverligting;
 - (viii) rehabiliterende versorging of berading of onderrig van gevangenis, voormalige gevangenis en veroordeelde oortreders en persone wat verhoorafwagting is;
 - (ix) die rehabilitasie, versorging of berading van persone wat aan afhanklikheidsvormende middels verslaaf is of die voorsiening van voorkomende en opvoedkundige programme ten opsigte van verslawing aan afhanklikheidsvormende middels;
 - (x) konfliktoplossing, die bevordering van rekonsiliasie, wedersydse respek en verdraagsaamheid tussen die onderskeie bevolkingsgroepe van Suid-Afrika;
 - (xi) die bevordering of bepleiting van menseregte en demokrasie;
 - (xii) die beskerming van die veiligheid van die algemene publiek; (xiii) die bevordering of beskerming van gesinstabiliteit;
 - (xiv) die voorsiening van regsdiens aan armes en behoeftige persone;

- (xv) die voorsiening van fasiliteite vir die beskerming en versorging van arm en behoeftige ouers se kinders wat jonger as skoolgaande ouderdom is;
 - (xvi) die bevordering of beskerming van die regte en belange van, die versorging van, asielsoekers en vlugteling;e;
 - (xvii) gemeenskapontwikkeling vir arm en behoeftige mense en inisiatiewe wat armoede bekamp, insluitend:
 - (a) die bevordering van gemeenskapgebaseerde projekte wat verband hou met selfhelp, bemagtiging, kapasiteitsbou, vaardigheidsontwikkeling of armoedebekamping;
 - (b) die voorsiening van opleiding, ondersteuning of hulp aan gemeenskapgebaseerde projekte wat in item (a) voorsien is; of
 - (c) die voorsiening van opleiding, ondersteuning of hulp aan opkomende mikro-ondernemings om kapasiteit te verbeter ten einde sake-ondernemings te begin en te bestuur, wat die toestaan van lenings mag insluit ooreenkomstig die voorwaardes wat deur die Minister by wyse van regulasie voorgeskryf mag word; en
 - (xviii) die bevordering van toegang tot die media en 'n vrye pers
- (b) Openbare Weldaadorganisasies (kultureel) waar:-
- (i) belasbare eiendom geregistreer is in die naam van Boy Scouts, Girl Guides, Sea Scouts, Voortrekkers of enige ander organisasie wat, volgens die Raad se mening, soortgelyk is of enige belasbare eiendom wat deur die Raad aan enige van die gemelde organisasies verhuur word; of
 - (ii) belasbare eiendom vir die bevordering, daarstelling, beskerming of instandhouding van gebiede, versamelings of geboue van geskiedkundige of kulturele belang of nasionale monumente of nasionale erfenisterreine, museums, ingeslote kunsgalerye, argiewe en biblioteke benut word.
- (c) Openbare Voordeelorganisasies (sport) waar:
- (i) Sportvelde vir die doel van amateur- en enige sosiale aktiwiteite gebruik word wat met sodanige sport verbind word met die uitsondering van sportvelde van openbare en private skole.

- (d) Openbare Weldaadorganisasies (bewaring, omgewing en dierewelsyn), waar:
- (i) belasbare eiendom in die naam van 'n organisasie of instelling geregistreer is wat betrokke is by die bewaring, rehabilitasie of beskerming van die natuurlike omgewing, insluitend flora en fauna; of
 - (ii) belasbare eiendom in die naam van 'n instelling of organisasie geregistreer is wat as sy uitsluitlike doelwit die beskerming, insluitend die rehabilitasie of voorkoming van mishandeling, van diere of voëls het.
- (e) Openbare Weldaadorganisasies (gesondheidsorg) waar:
- (i) belasbare eiendom in die naam van 'n instelling of organisasie geregistreer is wat as sy uitsluitlike doelwit die gesondheidsorg of berading van behoeftige, terminaal siek, ernstig fisies of geestesgestremde en MIV/vigs-geaffekteerde persone of pasiënte het;
 - (ii) die voorsiening van gesondheidsorgdienste aan arm of behoeftige persone;
 - (iii) die versorging en berading van terminale siekes of persone met ernstige fisiese of geestesgestremdhede, en die berading van hul gesinne in hierdie verband;
 - (iv) die voorkoming van MIV-besmetting, die voorsiening van voorkomende en opvoedkundige programme verwant aan MIV/vigs;
 - (v) die versorging, berading of behandeling van mense wat deur MIV/vigs aangetas is, insluitend die versorging of berading van hul gesinne en afhanklikes in hierdie verband;
 - (vi) die voorsiening van bloedoortapping-, orgaanskenking- of soortgelyke dienste; en
 - (vii) die voorsiening van onderrig in primêre gesondheidsorg, geslagsvoorigting of gesinsbeplanning.
- (5) Eiendomme wat gebruik word vir:
- (a) die handhawing van oorlogsveterane se welsyn en wat in die naam van 'n trustee of trustees of enige organisasie geregistreer is.
 - (b) Landbou, waar:
 - (i) belasbare eiendom in die naam van 'n landbouvereniging geregistreer is wat met die Suid-Afrikaanse Landbou-unie geaffilieer is of daardeur erken word en wat vir die doel van sodanige organisasie gebruik word. Vir evaluering of 'n eiendom as landbou geklassifiseer kan word, moet 'n ITA34 bewys vanaf SARS ingedien word.

Kategorieë van eienaars

- (6) Alle residensiële en informele eiendomme met 'n belasbare waarde van minder as R15 000 is vrygestel van die betaling van eiendomsbelasting.

Kategorieë van eienaars

- (6) Eienaars wat aan die volgende kriteria voldoen, mag vir 'n korting ooreenkomstig 'n glyksaal aansoek doen soos van tyd tot tyd deur die raad bepaal:
- (a) die eiendom moet in die naam van die aansoeker geregistreer wees en in die geval van 'n eiendom wat geregistreer is in die naam van 'n Trust, moet al die Trustees se name verskaf word;
 - (b) die eienaar moet ten minste 60 jaar oud wees;
 - (c) die eienaar moet die eiendom okkupeer;
 - (d) in die geval van 'n skakelhuis waarvan 'n gedeelte verhuur word, sal die korting slegs van toepassing wees op die gedeelte wat deur die eienaar geokkupeer word;
 - (e) die ouderdomsvereiste wat in 11(6)(b) voorsien word, sal nie van toepassing wees indien die eienaar 'n gestremde persoon is wat 'n ongeskiktheidspensioen ontvang of 'n persoon is wat vroeër weens mediese redes afgetree het nie.
- (7) 'n Aansoeker moet die volgende besonderhede op die toepaslike aansoekvorm verstrek:
- (a) persoonlike besonderhede van aansoeker;
 - (b) posadres van aansoeker;
 - (c) erf- of perseelnommer soos aangedui in die munisipale waardasierekords van die eiendom waarvoor die aansoek gedoen word;
 - (d) 'n omvattende beskrywing van die doel waarvoor die toepaslike eiendom gebruik word; en
 - (d) enige ander besonderhede wat van tyd tot tyd deur die munisipaliteit vereis word.
- (8) Die munisipaliteit hou die reg voor om kortings te weier indien die besonderhede wat in die aansoekvorm verstrek is onvolledig, verkeerd of vals is.
- (9) Aansoeke wat in terme van paragraaf 11(7) voorsien word, moet van die volgende besonderhede vergesel wees:
- (a) 'n gewaarmerkte afskrif van die identiteitsdokument of enige ander bewys van die eienaar se ouderdom wat vir die munisipaliteit aanvaarbaar is;

- (b) voldoende bewys van die eienaar en of sy/haar eggenoot/note se inkomste en in die geval van 'n eiendom wat in die naam van die Trust geregistreer is, moet die inkomste van die Trusteers voorsien word;
- (c) 'n beëdigde verklaring deur die eienaar;
- (d) indien die eienaar 'n gestremde persoon is, moet bewys van die ongeschiktheidspensioen betaalbaar deur die staat voorsien word; en
- (e) indien die eienaar op 'n vroeëre stadium weens mediese redes afgetree het, moet bewys daarvan ingehandig word.

(10) Kortings

- (a) Vir persoon(e) wat op die Raad se deernis databasis geregistreer is, waarvan die maandelikse huishoudelike inkomste minder of gelyk is aan die waarde en voldoen aan die kriteria soos van tyd tot tyd in die Raad se Deernis Beleid bepaal word met dien verstande dat die maksimum subsidie wat die raad mag toestaan, nie R120 000 (eiendoms waardasie) sal oorskry nie.
- (b) Eienaars wat kwalifiseer as pensionarisse en wel hul inkomste vanaf so'n bron ontvang, tot 'n maksimum huishoudelike inkomste per erf, uitgesluit geregistreerde deernisgevalle van
 - (i) 0 tot R 10 000 per maand, is geregtig op 'n korting van 75% van die eiendomsbelasting;
 - (ii) R 10 001 tot R 15 000 per maand, is geregtig op 'n korting van 25% van die eiendomsbelastingAansoeke moet jaarliks op die voorgeskrewe vorm voltooi word en vergesel word van die nodige stawende bewyse van inkomste. 'n Kwalifiserende eienaar sal net geregtig wees op korting op een eiendom in die regsgebied van die Matzikama Munisipaliteit.

VERLAGINGS

Kategorieë van eiendom 2

12. (1) 'n Verlaging in die munisipale waardasie soos voorsien in artikel 15(1)(b) van die Wet sal toegestaan word waar die waarde van die eiendom geraak word deur brandskade, sloping of vloed.
- (2) Die verlaging sal in verhouding wees tot die sertifikaat wat vir hierdie doel deur die munisipale waardeerder uitgereik is.

EIENDOMSBELASTINGVERHOGINGS

13. (1) Die munisipaliteit sal 'n verhoging in eiendomsbelasting jaarliks gedurende die begrotingsproses oorweeg.
- (2) Belastingverhogings sal gebruik word om stygings in bedryfskoste van gemeenskap- en gesubsidieerde dienste te finansier.
- (3) Ten opsigte van gemeenskap- en gesubsidieerde dienste sal:-
- (a) Die volgende jaarlikse aanpassings gemaak word:-
- (i) Alle salaris- en loonverhogings soos deur die Nasionale Bedingingsraad ooreengekom.
- (ii) 'n Inflasie-aanpassing vir algemene uitgawes, herstel en instandhouding en bydraes tot fondse.
- (iii) Bykomende waardeverminderingkoste of rente en delging van lenings wat verband hou met die bates wat gedurende die vorige finansiële jaar geskep is of in die kapitaalbegroting voor voorsiening gemaak is.
- (4) Buitengewone besteding wat nie gedurende die vorige begrotingsproses voorsien is nie en deur die raad ten tye van die begrotinghersieningsproses goedgekeur is, sal deur 'n styging in eiendomsbelasting gefinansier word.
- (5) Alle stygings in die eiendomsbelasting sal aan die plaaslike gemeenskap gekommunikeer word ooreenkomstig die raad se beleid op gemeenskapsdeelname.

MEERDOELIGE EIENDOMME

14. (1) Eiendomsbelasting op eiendomme wat vir meervoudige doeleindes gebruik word, sal gehef word op die dominante gebruik soos in artikel 9(1)(b) van die Wet gedefinieer.
- (2) Eiendomme wat vir meervoudige doeleindes gebruik word, anders as daardie waarna onder residensiële eiendomme hierbo verwys word, sal belas word op die waarde wat aan elke komponent toegeken word en sal die korting, indien van toepassing, vir sodanige komponent ontvang.
- (3) Eiendomme vir meerdoelige gebruik wat nie binne die definisie van die residensiële kategorie val nie en daarom nie kwalifiseer vir residensiële korting nie, kan ingesluit word in die kategorie van eiendomme vir meerdoelige gebruik. Die heffing betaalbaar op sodanige eiendom sal bepaal word deur die kategorie wat bepaal word vir die gedeelte waarvan die gebruik afwyk van die dominante gebruik van die eiendom.

KOSTE VAN VRYSTELLINGS, KORTINGS, VERLAGINGS, INFASERING VAN EIENDOMSBELASTING EN TOELAES IN DIE PLEK VAN EIENDOMSBELASTING

15. (1) Gedurende die begrotingsproses, moet die Hoof Finansiële Beampte die raad inlig oor alle koste wat met die voorgestelde vrystellings, kortings, verlagings, infasering van eiendomsbelasting en toelaes in die plek van eiendomsbelasting verband hou.
- (2) Voorsiening moet op die bedryfsbegroting gemaak word vir –
- (a) die volle potensiële inkomste wat met eiendomsbelasting geassosieer word; en
 - (b) die volle koste wat geassosieer word met vrystellings, kortings, verlagings, infasering van eiendomsbelasting en toelaes in die plek van eiendomsbelasting.

REGISTER VAN EIENDOMME

16. (1) Die Hoof Finansiële Beampte moet 'n register van eiendomme, soos voorsien in artikel 23 van die Wet, opstel en in stand hou.

KENNISGEWING VAN EIENDOMSBELASTING

17. (1) Die raad sal ten minste 30 dae voor die datum waarop die eiendomsbelasting in werking tree, kennis gee van alle eiendomsbelasting wat by die jaarlikse begrotingsvergadering goedgekeur is. Rekenings wat na die 30 dae-kennis gelewer word, sal op die nuwe eiendomsbelasting gebaseer wees.
- (2) 'n Kennisgewing waarin die strekking van die raadsbesluit, die datum waarop die nuwe eiendomsbelasting in werking sal tree en 'n uitnodiging vir besware verstrek word, sal by die munisipaliteit vertoon word op plekke wat vir hierdie doel aangebring is.

REGSTELLING VAN FOUTE EN WEGLATINGS

- 18. (1)** Waar die eiendomsbelasting wat op 'n spesifieke eiendom gehef is, verkeerdlik bepaal is, hetsy weens 'n fout of weglating aan die kant van die munisipaliteit of valse inligting wat deur die betrokke eienaar van die eiendom verstrekkend is of 'n oortreding van die vergunde gebruik waarvoor die betrokke eiendom gebruik mag word, sal die eiendomsbelasting verskuldig ooreenkomstig aangepas word vir die tydperk wat strek vanaf die datum waarop die fout of weglating ontdek word terugwerkend tot die datum waarop eiendomsbelasting vir die eerste keer ooreenkomstig die huidige waardasierol gehef is.
- (2)** Voorts, waar die fout ontstaan het weens valse inligting wat deur die eienaar van die eiendom verstrekkend is of as gevolg van 'n oortreding van die vergunde gebruik van die betrokke eiendom sal rente op die onbetaalde gedeelte van die eiendomsbelasting verskuldig gehef word teen die maksimum koers wat deur heersende wetgewing toegelaat word.

FREKWENSIE VAN WAARDASIES

- 19. (1)** Die munisipaliteit sal elke 4 (vier) jaar 'n nuwe waardasierol voorberei en aanvullende waardasierolle wanneer ook al nodig, soos voorsien in artikel 78(1) van die Wet.

VERKORTE TITEL

- 20. (1)** Hierdie beleid is die Eiendomsbelastingbeleid van die Matzikama Munisipaliteit.

WETLIKE VEREISTES: Oorsig van Wet 6 van 2004

'n Omskrywing – en in sommige gevalle 'n uittreksel – van die sleutelvereistes van die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Eiendomsbelasting no. 6 van 2004 word as aanhangsel A tot hierdie beleid aangeheg vir gerieflike verwysing.

WETLIKE VEREISTES:**AANHANGSEL "A"****OMSIGTIGHEIDSNOTA**

Die doel met hierdie uittreksel is nie om die totale inhoud van die Eiendomsbelastingwet te dek nie maar fokus eerder op daardie vereistes wat onmiddellik relevant is vir 'n munisipaliteit se eiendomsbelastingbeleid. Die gedeelte wat oor oorgangsreëlings handel, is daarom weggelaat en so ook die meeste van die bepalings wat oor die waardasieproses handel.

ARTIKEL 2: MAG OM EIENDOMSBELASTING TE HEF

'n Metropolitaanse of plaaslike munisipaliteit mag 'n belasting op eiendom in sy munisipale gebied hef. 'n Distriksmunisipaliteit mag 'n belasting op eiendom binne die distrikbestuursgebied hef.

'n Munisipaliteit moet sy mag om 'n belasting op eiendom te hef, uitoefen onderworpe aan Artikel 229 en enige ander toepaslike bepalings van die Grondwet, die bepalings van die Wet, en die eiendomsbelastingbeleid en verordeninge wat dit kragtens hierdie Wet moet aanneem.

ARTIKEL 3: AANNEMING EN INHOUD VAN EIENDOMSBELASTINGBELEID

Die raad van 'n munisipaliteit moet 'n beleid ooreenkomstig die Wet oor die heffing van belasting op belasbare eiendom in die munisipaliteit aanneem.

Sodanige eiendomsbelastingbeleid sal in werking tree op die effektiewe datum van die eerste waardasierol wat kragtens die huidige Wet deur die munisipaliteit voorberei word, en sodanige beleid moet die munisipaliteit se begroting vir die finansiële jaar ter sprake vergesel wanneer daardie begroting in die raad kragtens die vereistes van die Wet op Munisipale Finansiële Bestuur ter tafel gelê word.

'n Eiendomsbelastingbeleid moet:

- mense wat vir eiendomsbelasting aanspreeklik is billik behandel;
- die kriteria bepaal wat deur die munisipaliteit toegepas moet word wanneer dit:
 - verskillende eiendomsbelasting vir verskillende kategorieë van eiendom hef;
 - 'n spesifieke kategorie van eienaars van eiendomme, of die eienaars van 'n spesifieke kategorie van eiendomme, vrystel van die betaling van belasting op hul eiendomme;

- aan 'n spesifieke kategorie van eienaars van eiendomme, of aan die eienaars van 'n spesifieke kategorie van eiendomme, 'n korting of 'n verlaging in die eiendomsbelasting verskuldig ten opsigte van hul eiendomme toestaan; of
- eiendomsbelasting verhoog;
- kriteria bepaal of voorsien vir die bepaling van kategorieë van eiendomme vir die doel om verskillende eiendomsbelasting te hef, en kategorieë van eienaars van eiendomme, of kategorieë van eiendomme, vir die doel om vrystellings, kortings en verlaging toe te staan;
- bepaal hoe die munisipaliteit se magte kragtens Artikel 9 uitgeoefen moet word in verband met eiendomme wat vir meervoudige doeleindes gebruik word;
- ten opsigte van koste vir die munisipaliteit en enige voordeel vir die plaaslike gemeenskap, vrystellings, kortings en verlaging; uitsluitings; en belasting op eiendomme wat kragtens Artikel 21 ingefaseer moet word, identifiseer en kwantifiseer;
- ag slaan op die effek van eiendomsbelasting op die armes en toepaslike maatreëls insluit om die las van eiendomsbelasting op hulle te verlig;
- ag slaan op die effek wat eiendomsbelasting het op organisasies wat gespesifiseerde aktiwiteite tot openbare voordeel verrig en wat kragtens die Inkomstebelastingwet weens daardie aktiwiteite vir belastingverlagings geregistreer is, in die geval van eiendom wat deur sodanige organisasies besit en vir daardie aktiwiteite gebruik word;
- ag slaan op die effek wat eiendomsbelasting op die staatsdiensinfrastruktuur het;
- die munisipaliteit toelaat om plaaslike, maatskaplike en ekonomiese ontwikkeling te bevorder; en
- op 'n basis soos wat voorgeskryf mag word, alle belasbare eiendom in 'n munisipaliteit identifiseer wat nie kragtens Artikel 7 belas word nie.

In die oorweging van kriteria vir toepassing ten opsigte van enige vrystellings, kortings en verlaging op eiendom wat vir landbou-doeleindes gebruik word, moet die munisipaliteit ag slaan op:

- die omvang van die dienste wat deur die munisipaliteit ten opsigte van sodanige eiendomme verskaf word;
- die bydrae van landbou tot die plaaslike ekonomie;
- die mate waartoe landbou hulp verleen in die nakoming van die dienslewering- en ontwikkelingsverpligtinge van die munisipaliteit; en
- die bydrae van landbou tot die maatskaplike en ekonomiese welsyn van plaaswerkers.

Enige vrystellings, kortings of verlagings wat toegestaan of voor voorsiening gemaak word in die eiendomsbelastingbeleid wat deur 'n munisipaliteit aanvaar word, moet voldoen aan en geïmplementeer word in ooreenstemming met 'n nasionale raamwerk wat na oorlegpleging met georganiseerde plaaslike regering voorgeskryf mag word.

Geen munisipaliteit mag verligting ten opsigte van die betaling van eiendomsbelasting toestaan aan:

- 'n kategorie van eienaars van eiendomme, of die eienaars van 'n kategorie van eiendomme, anders as by wyse van 'n vrystelling, korting of verlaging soos waarvoor voorsiening gemaak word in sy eiendomsbelastingbeleid en toegestaan kragtens Artikel 15 van die huidige Wet; of
- die eienaars van eiendomme op 'n individuele grondslag nie.

ARTIKEL 4: GEMEENSKAPSDEELNAME

Alvorens 'n munisipaliteit 'n eiendomsbelastingbeleid aanvaar, moet die munisipaliteit 'n proses van gemeenskapsdeelname volg soos in die vooruitsig gestel in Hoofstuk 4 van die Munisipale Stelselwet en wat aan die volgende vereistes, soos hierna uiteengesit, voldoen.

Die munisipale bestuurder van die munisipaliteit moet:

- die konsepeiendomsbelastingbeleid opsigtelik vir 'n tydperk van ten minste 30 dae vertoon by die munisipaliteit se hoof- en satellietkantore en biblioteke, en, indien die munisipaliteit 'n amptelike webwerf of 'n webwerf tot sy beskikking het, ook op die webwerf; en
- 'n kennisgewing in die media adverteer waarin vermeld word dat 'n konsep-eiendomsbelastingbeleid vir voorlegging aan die raad voorberei is en dat sodanige beleid by die onderskeie munisipale kantore vir openbare insae beskikbaar is en (waar van toepassing) ook op die toepaslike webwerf beskikbaar is, en die openbare gemeenskap nooi om kommentaar aan en verhoë tot die munisipaliteit voor te lê binne 'n tydperk wat in die kennisgewing gespesifiseer word, waar sodanige tydperk nie minder as 30 dae sal wees nie.

Die raad moet ag slaan op alle kommentaar en verhoë wat tot hom gerig is wanneer hy die konsep-eiendomsbelastingwet oorweeg.

ARTIKEL 5: JAARLIKSE HERSIENING VAN EIENDOMSBELASTINGBELEID

Die raad moet sy eiendomsbelastingbeleid jaarliks hersien en – indien nodig – wysig. Enige wysigings aan die eiendomsbelastingbeleid moet die munisipaliteit se jaarlikse begroting vergesel wanneer dit, kragtens die Wet op Munisipale Finansiële Bestuur, in die raad ter tafel gelê word.

Wanneer die raad besluit om sy eiendomsbelastingbeleid te wysig, moet daar voorsiening gemaak word vir gemeenskapdeelname as deel van die munisipaliteit se jaarlikse begrotingsproses.

ARTIKEL 6: VERORDENINGE OM DIE EIENDOMSBELASTINGBELEID TEN UITVOER TE BRING

’n Munisipaliteit moet verordeninge aanvaar om die implementering van sy eiendomsbelastingbeleid ten uitvoer te bring, en sodanige verordeninge mag onderskei tussen verskillende kategorieë van eiendomme, en verskillende kategorieë van eienaars van eiendomme wat aanspreeklik is vir die betaling van eiendomsbelasting.

ARTIKEL 7: EIENDOMSBELASTING WAT OP ALLE BELASBARE EIENDOM GEHEF MOET WORD

Wanneer ’n munisipaliteit eiendomsbelasting hef, moet sodanige eiendomsbelasting op alle belasbare eiendom in sy gebied gehef word, maar in weerwil hiervan, is hy nie verplig om eiendomsbelasting te hef op die volgende nie:

- eiendomme waarvan die munisipaliteit self die eenaar is;
- staatsdiensinfrastruktuur wat deur ’n munisipale entiteit besit word;
- regte wat teen onroerende eiendom in die naam van ’n persoon geregistreer is;
- eiendom in welke geval dit onmoontlik is of onredelik moeilik is om ’n markwaarde te bepaal weens wetlike onsekere eiendomsreg wat toe te skryf is aan historiese rasdiskriminerende wette of praktyke.

Die vereiste om belasting op alle belasbare eiendom te hef, verhoed nie ’n munisipaliteit om vrystellings van, kortings op of verlagings in eiendomsbelasting wat gehef word, toe te staan nie.

ARTIKEL 8: DIFFERENSIËLE EIENDOMSBELASTING

'n Munisipaliteit mag, ooreenkomstig die kriteria wat in sy eiendomsbelastingbeleid uiteengesit is, verskillende eiendomsbelasting vir verskillende kategorieë van belasbare eiendom hef, en hierdie kategorieë mag bepaal word na gelang van die:

- gebruik van die eiendom;
- vergunde gebruik van die eiendom; of
- geografiese gebied waarbinne die eiendom geleë is.

Om verwarring uit te skakel en vir duidelikheid, sal die munisipaliteit eiendomsbelasting hef op die gebruik van die eiendom en nie op die sonering nie. Enige gebruik teenstrydig met die vergunde gebruik of sonering sal hanteer word in terme van die munisipaliteit se ordinansie op grond gebruik beplanning.

Kategorieë van belasbare eiendom wat bepaal mag word, sluit die volgende in:

- residensiële eiendomme
- industriële eiendomme
- sake- en kommersiële eiendomme
- plaaseiendomme wat gebruik word vir:
 - landbou-doeleindes
- eiendomme in staatsbesit
- munisipale eiendomme
- staatsdiensinfrastruktuur
- dorpe in private besit wat deur die eienaar gediens word
- formele en informele nedersettings
- gemeenskaplike grond
- staatstrustgrond
- eiendom wat deur die bepalings van die Wet op Grondbystand 1993 of die Wet op die Herstel van Grondregte 1994 verkry is of wat onderworpe is aan die Wet op Verenigings vir Gemeenskaplike Eiendom 1996
- beskermde gebiede
- eiendomme waarop nasionale monumente verklaar is
- eiendomme wat in besit is van openbare voordeelorganisasies en wat vir enige spesifieke aktiwiteit tot openbare voordeel gebruik word
- eiendomme wat vir meervoudige doeleindes gebruik word.

ARTIKEL 9: EIENDOMME WAT VIR MEERVOUDIGE DOELEINDES GEBRUIK WORD

’n Eiendom wat vir meervoudige doeleindes gebruik word, moet, vir die doel van eiendomsbelasting, toegewys word aan ’n kategorie wat deur die munisipaliteit bepaal word vir eiendomme wat gebruik word vir:

- ’n doel wat ooreenstem met die vergunde gebruik van die eiendom, indien die vergunde gebruik van die eiendom gereguleer word;
- ’n doel wat ooreenstem met die dominante gebruik van die eiendom; of
- meervoudige doeleindes, soos in Artikel 8 hierbo gespesifiseer.

’n Belasting wat op ’n eiendom gehef word wat toegewys word aan ’n kategorie van eiendomme wat vir meervoudige doeleindes gebruik word, moet bepaal word deur:

- toedeling van die markwaarde van die eiendom op ’n wyse soos wat voorgeskryf mag word aan die verskillende doeleindes waarvoor die eiendom gebruik word; en
- toepassing van die eiendomsbelasting wat betrekking het op die kategorieë wat deur die munisipaliteit bepaal is vir eiendomme wat vir daardie doeleindes gebruik word ooreenkomstig die verskillende markwaarde-toedelings.

ARTIKEL 10: HEFFING VAN BELASTING OP EIENDOM IN DEELTITELSKEMAS

’n Belasting op ’n eiendom wat onderworpe is aan ’n deeltitelskema moet gehef word op die individuele deeltiteleenhede in die skema en nie op die eiendom as ’n geheel nie.

ARTIKEL 11: BEDRAG VERSKULDIG VIR EIENDOMSBELASTING

’n Belasting wat deur ’n munisipaliteit op eiendom gehef word, moet as ’n bedrag in rand aangedui word:

- op die markwaarde van die eiendom;
- in die geval van staatsdiensinfrastruktuur, is die maksimum belastingkoers gelykstaande aan 25% van die belastingkoers van toepassing op residensiële eiendomme.
- in die geval van eiendom waarop Artikel 17(1)(h) van toepassing is, op die markwaarde van die eiendom min die bedrag wat in daardie artikel vermeld word (let daarop dat die betrokke artikel handel oor die vereiste dat die eerste R15 000 van die markwaarde van sekere eiendomme nie belasbaar is nie).

ARTIKEL 12: TYDPERKE WAARVOOR DIE EIENDOMSBELASTING GEHEF MAG WORD

In die heffing van eiendomsbelasting, moet 'n munisipaliteit die eiendomsbelasting vir 'n finansiële jaar hef. 'n Eiendomsbelasting verstryk aan die einde van die finansiële jaar waarvoor dit gehef is.

Die heffing van eiendomsbelasting vorm deel van die munisipaliteit se jaarlikse begrotingsproses, en die munisipaliteit moet daarom jaarliks, tydens sy begrotingsproses, die bedrag in die rand van sy huidige eiendomsbelasting hersien in ooreenstemming met die jaarlikse begroting vir die volgende finansiële jaar.

ARTIKEL 13: INWERKINGTREDING VAN EIENDOMSBELASTING

'n Eiendomsbelasting word betaalbaar soos aan die begin van die spesifieke finansiële jaar, of indien die munisipaliteit se jaarlikse begroting nie aan die begin van die finansiële jaar goedgekeur is nie, soos vanaf sodanige latere datum wanneer die munisipaliteit se jaarlikse begroting, insluitend die besluit wat die eiendomsbelasting hef, deur die provinsiale uitvoerende gesag kragtens artikel 26 van die Wet op Munisipale Finansiële Bestuur goedgekeur word.

ARTIKEL 14: UITVAARDIGING VAN BESLUTE WAT EIENDOMSBELASTING HEF

'n Eiendomsbelasting word deur 'n munisipaliteit gehef deur 'n besluit wat deur die raad met 'n ondersteunende stem of 'n eenvoudige meerderheid van sy lede aanvaar is.

Die besluit wat eiendomsbelasting hef, moet uitgevaardig word deur die besluit in die Provinsiale Koerant te publiseer.

Wanneer 'n munisipaliteit ook al 'n besluit aanvaar om eiendomsbelasting te hef, moet die munisipale bestuurder, sonder versuim, die besluit vir 'n tydperk van ten minste 30 dae opsigtelik by die munisipaliteit se hoof- en satellietkantore en biblioteke vertoon, en indien die munisipaliteit 'n amptelike webwerf of toegang tot 'n webwerf het, ook op daardie webwerf, en 'n kennisgewing moet in die media geadverteer word waarin vermeld word dat die besluit wat eiendomsbelasting hef, deur die raad aanvaar is en dat die besluit by die munisipaliteit se hoof- en satellietkantore ensovoorts beskikbaar is.

ARTIKEL 15: VRYSTELLINGS, VERLAGINGS EN KORTINGS

'n Munisipaliteit mag, ooreenkomstig die kriteria wat hy in sy eiendomsbelastingbeleid uiteengesit het:

- 'n spesifieke kategorie van eienaars van eiendomme, of die eienaars van 'n spesifieke kategorie van eiendomme vrystel van die betaling van belasting wat op hul eiendom gehef word; of
- aan 'n spesifieke kategorie van eienaars, of aan die eienaars van 'n spesifieke kategorie van eiendomme, 'n korting op of 'n verlaging van die eiendomsbelasting ten opsigte van hul eiendomme toestaan.

In die toestaan van vrystellings, verlaging en kortings ten opsigte van eienaars of kategorieë van eiendomme, moet 'n munisipaliteit sodanige kategorieë kragtens Artikel 8 van die bestaande Wet bepaal, en wanneer vrystellings, verlaging of kortings toegestaan word ten opsigte van kategorieë van eienaars van eiendomme mag sulke kategorieë die volgende insluit:

- hulpbehoewende eienaars;
- eienaars wat van pensioene of maatskaplike toelaes vir hul lewensbestaan afhanklik is;
- eienaars wat tydelik sonder 'n inkomste is;
- eienaars van eiendom wat in 'n gebied geleë is wat deur 'n ramp of enige ander nadelige maatskaplike of ekonomiese toestand geraak word;
- eienaars van residensiële eiendomme met 'n markwaarde laer as 'n bedrag wat deur die munisipaliteit bepaal word; en
- eienaars van landbou-eiendom wat bona fide boere is.

Die munisipale bestuurder moet jaarliks die volgende in die raad ter tafel lê:

- 'n lys van alle vrystellings, verlaging en kortings wat deur die munisipaliteit gedurende die vorige finansiële jaar toegestaan is; en
- 'n staat wat die inkomste weerspieël waarvan die munisipaliteit gedurende die vorige finansiële jaar afstandgedoen het by wyse van sodanige vrystellings, verlaging en kortings; uitsluitings waarna in die Wet verwys word; en die fasering van afslag wat kragtens Artikel 21 toegestaan is.

Alle vrystellings, verlaging en kortings wat vir 'n finansiële jaar in die vooruitsig gestel word, moet in die munisipaliteit se jaarlikse begroting vir daardie jaar as 'n inkomste aan die inkomstekant en 'n uitgawe aan die uitgawekant weerspieël word.

ARTIKEL 16: GRONDWETLIKE ONGEOORLOOFDE EIENDOMSBELASTING (VERKORT)

Kragtens die Grondwet mag 'n munisipaliteit nie sy mag om belasting op eiendom te hef op 'n wyse uitoefen wat nasionale ekonomiese beleid, ekonomiese aktiwiteite oor sy grense heen, of die nasionale mobiliteit van goedere, dienste, kapitaal en arbeid weselik en onredelik benadeel nie.

Indien 'n belasting op 'n spesifieke kategorie van eiendomme, of 'n belasting op 'n spesifieke kategorie van eiendomme bo 'n spesifieke bedrag in die rand, enigeen van die aangeleenthede waarna hierbo verwys word weselik en onredelik benadeel, kan die Minister van Provinsiale en Plaaslike Regering, by wyse van 'n kennisgewing in die staatskoerant, kennis aan die munisipaliteit ter sprake gee dat die eiendomsbelasting beperk moet word tot 'n bedrag wat in die kennisgewing gespesifiseer word.

ARTIKEL 17: ANDER ONGEOORLOOFDE EIENDOMSBELASTING (VERKORT)

'n Munisipaliteit mag nie 'n eiendomsbelasting op die volgende hef nie:

- enige deel van die seestrand;
- enige deel van die gebiedswater van die Republiek;
- enige eilande waarvan die staat die eienaar is;
- daardie dele van 'n spesiale natuurreservaat, nasionale park of natuurreservaat of nasionale botaniese tuin wat nie ontwikkel is of vir kommersiële, sake-, landbou- of residensiële doeleindes gebruik word nie;
- mineraleregte;
- eiendom wat aan 'n begunstigde van grondhervorming of sy of haar erfgename behoort, met dien verstande dat hierdie uitsluiting 10 jaar vanaf die datum waarop so 'n begunstigde se titelakte in die kantoor van die registrateur van aktes geregistreer is, verstryk;
- die eerste R15 000 van die markwaarde van 'n eiendom wat in die waardasierol of aanvullende waardasierol aan 'n kategorie toegewys is wat deur die munisipaliteit bepaal is vir residensiële doeleindes of vir eiendomme wat vir meervoudige doeleindes gebruik word, met dien verstande dat een of meer komponente van die eiendom vir residensiële doeleindes gebruik word;
- 'n eiendom wat geregistreer is in die naam van en hoofsaaklik as 'n plek van openbare aanbidding deur 'n godsdienstige gemeenskap gebruik word, insluitend 'n amptelike woning wat in die naam van daardie gemeenskap geregistreer is en wat deur 'n ampsdraer van daardie gemeenskap geokkupeer word en welke ampsdraer by dienste van daardie plek van aanbidding lei.

(Die oorblywende deel van hierdie Artikel handel oor situasies waar die onderskeie vrystellings verstryk.)

ARTIKEL 18: VRYSTELLING VAN MUNISIPALITEITE VAN DIE BEPALINGS VAN ARTIKEL 17

'n Munisipaliteit mag skriftelik by die Minister van Provinsiale en Plaaslike Regering aansoek doen om vrygestel te word van die toepassing van die vrystellings wat toegestaan is ten opsigte van die die eerste R15 000 van die markwaarde van residensiële en gemengde gebruik eiendom indien die munisipaliteit kan demonstreeer dat sulke uitsluitings sy vermoë of die reg om sy magte uit te oefen of sy funksies binne die betekenis van die Grondwet te verrig, in gevaar stel of belemmer.

ARTIKEL 19: ONGEORLOOFDE DIFFERENSIASIE

'n Munisipaliteit mag nie die volgende hef nie:

- verskillende belasting op residensiële eiendomme (behalwe waar oorgangsreëlings van toepassing is of waar sommige van die eiendomme nuut belasbaar is);
- 'n belasting op nie-residensiële eiendomme wat 'n voorgeskrewe verhouding tot die belasting op residensiële eiendomme oorskry;
- Eiendomsbelasting wat onredelik tussen kategorieë van nie-residensiële eiendomme diskrimineer; en
- bykomende eiendomsbelasting, behalwe as waarvoor in Artikel 22 voorsiening gemaak is.

ARTIKEL 20: BEPERKINGS OP JAARLIKSE VERHOGINGS IN EIENDOMSBELASTING

Die Minister van Provinsiale en Plaaslike Regering mag, met die instemming van die Minister van Finansies en by wyse van 'n kennisgewing in die staatskoerant, 'n boperk plaas op die persentasie waarmee belasting op eiendomme of 'n belasting op 'n spesifieke kategorie van eiendomme verhoog kan word. Verskillende perke kan vir verskillende soorte munisipaliteite of verskillende kategorieë van eiendomme gestel word.

Die Minister mag, op skriftelike aansoek deur 'n munisipaliteit, en indien 'n goeie rede bewys kan word, sodanige munisipaliteit vrystel van 'n perk wat ooreenkomstig die bogenoemde gestel is.

ARTIKEL 21: VERPLIGTE INFASERING VAN SEKERE EIENDOMSBELASTING

’n Belasting wat op nuut belasbare eiendom gehef word, mag nie hoër wees as die belasting wat op ’n soortgelyke eiendom of kategorieë van eiendom in die munisipaliteit gehef word nie.

ARTIKEL 22: GESPECIALISEERDE EIENDOMSBELASTINGGEBIEDE (VERKORT)

’n Munisipaliteit kan by wyse van ’n besluit van sy raad ’n gebied binne daardie munisipaliteit as ’n spesiale eiendomsbelastinggebied bepaal, ’n bykomende belasting op eiendom in daardie gebied hef vir die doel om fondse in te samel om daardie gebied te verbeter of op te gradeer, en tussen kategorieë van eiendomme differensieer wanneer sodanige bykomende eiendomsbelasting gehef word.

Om sodanige spesiale eiendomsbelastinggebied te bepaal, moet die munisipaliteit ’n voorgeskrewe proses van konsultasie met die plaaslike gemeenskap volg en die instemming verkry van die meerderheid van die lede van die plaaslike gemeenskap in die voorgestelde eiendomsbelastinggebied wie aanspreeklik sal wees vir die betaling van die bykomende eiendomsbelasting.

Die heffing van ’n bykomende eiendomsbelasting mag nie gebruik word om bestaande onbillikhede in die ontwikkeling van die munisipaliteit te versterk nie, en enige bepaling van ’n spesiale eiendomsbelastinggebied moet ooreenstem met die doelwitte van die munisipaliteit se GOP.

ARTIKEL 23: REGISTRASIE VAN EIENDOMME

Die munisipaliteit moet ’n register opstel en in stand hou ten opsigte van alle eiendom wat binne daardie munisipaliteit geleë is en sodanige register in ’n deel A en ’n deel B verdeel.

Deel A van die register bestaan uit die huidige waardasierol van die munisipaliteit, insluitend enige aanvullende waardasierolle wat van tyd tot tyd voorberei word.

Deel B van die register spesifiseer watter eiendomme op die waardasierol of enige aanvullende waardasierol onderworpe is aan:

- ’n vrystelling van eiendomsbelasting kragtens Artikel 15 van die huidige Wet;
- ’n korting op of ’n verlaging van die eiendomsbelasting kragtens Artikel 15;

- 'n infasering van die eiendomsbelasting kragtens Artikel 21; en
- 'n uitsluiting waarna in Artikel 17 verwys word.

Die register moet gedurende kantoorure oop wees vir inspeksie deur die publiek, en indien die munisipaliteit 'n amptelike webwerf of 'n webwerf tot sy beskikking het, moet die register ook op daardie webwerf vertoon word.

Die munisipaliteit moet met gereelde tussenposes, maar ten minste jaarliks, deel B van die register bywerk.

ARTIKEL 24: EIENDOMSBELASTING BETAALBAAR DEUR EIENAARS

'n Belasting wat deur 'n munisipaliteit op eiendom gehef word, moet deur die eienaar van die eiendom betaal word.

Gesamentlike eienaars van 'n eiendom is gesamentlik en afsonderlik aanspreeklik vir die bedrag wat vir eiendomsbelasting op daardie eiendom verskuldig is.

In die geval waar landbou-eiendom deur meer as een eienaar in onverdeelde aandele besit word, moet die munisipaliteit oorweeg of in hierdie spesifieke omstandighede dit meer toepaslik vir die munisipaliteit sal wees om enigeen van die gesamentlike eienaars aanspreeklik te hou vir alle eiendomsbelasting wat ten opsigte van die landbou-eiendom gehef word of om enigeen van die gesamentlike eienaars slegs aanspreeklik te hou vir daardie gedeelte van die belasting wat op die eiendom gehef word wat die gesamentlike eienaar se onverdeelde aandeel in die landbou-eiendom verteenwoordig.

ARTIKEL 25: BETALING VAN EIENDOMSBELASTING OP EIENDOM IN DEEL-TITELSKEMAS

Die eiendomsbelasting wat deur 'n munisipaliteit op 'n deeltiteleenheid gehef word, is betaalbaar deur die eienaar van die eenheid.

Die munisipaliteit mag nie die eiendomsbelasting op sodanige deeltiteleenheid, of enige deel van sodanige belasting, van die korporatiewe liggaam verhaal wat die deeltitelskema beheer nie, behalwe waar die korporatiewe liggaam self die eienaar van enige spesifieke deeltiteleenheid is.

ARTIKEL 26: WYSE EN DATUM VAN BETALING

'n Munisipaliteit moet 'n eiendomsbelasting op 'n maandelikse basis verhaal, of minder dikwels soos wat kragtens die Wet op Munisipale Finansiële Bestuur voorgeskryf mag word, of jaarliks, soos wat met die eienaar van die eiendom ooreengekom mag word.

Indien die eiendomsbelasting in 'n enkele jaarlikse bedrag betaalbaar is, moet dit op of voor die datum wat deur die munisipaliteit bepaal is, betaal word. Indien die eiendomsbelasting in paaiemente betaalbaar is, moet dit op of voor die datum in elke periode wat deur die munisipaliteit bepaal is, betaal word.

ARTIKEL 27: REKENINGE WAT GELEWER MOET WORD

'n Munisipaliteit moet elke persoon wat vir die betaling van eiendomsbelasting aanspreeklik is van 'n skriftelike rekening voorsien wat die volgende spesifiseer:

- die bedrag verskuldig vir eiendomsbelasting betaalbaar;
- die datum waarop of waarvoor die bedrag betaalbaar is;
- hoe die bedrag bereken is;
- die markwaarde van die eiendom;
- indien die eiendom onderworpe is aan enige verpligte infaseringafslag kragtens Artikel 21, die bedrag van die afslag; en
- indien die eiendom onderworpe is aan enige bykomende eiendomsbelasting kragtens Artikel 22, die bedrag verskuldig vir die bykomende eiendomsbelasting.

Die persoon wat aanspreeklik is vir die betaling van die eiendomsbelasting bly aanspreeklik vir sodanige betaling hetsy sodanige persoon 'n skriftelike rekening van die munisipaliteit ontvang het al dan nie. Indien die persoon ter sprake nie 'n skriftelike rekening ontvang het nie, moet daardie persoon die nodige navrae by die munisipaliteit doen.

ARTIKEL 28: VERHALING VAN AGTERSTALLIGE EIENDOMSBELASTING VAN HUURDERS OF OKKUPEERDERS

Indien 'n bedrag wat verskuldig is vir belasting wat ten opsigte van eiendom gehef word, nie na die datum wat deur die munisipaliteit vir betaling vasgestel is deur die eienaar van die eiendom betaal is nie, kan die munisipaliteit die bedrag in geheel of gedeeltelik van 'n huurder of okkupeerder van die eiendom verhaal, ongeag enige kontraktuele verpligtinge op die huurder of okkupeerder tot die teendeel. Die munisipaliteit mag 'n bedrag slegs verhaal nadat dit sodanige huurder of okkupeerder skriftelik in kennis gestel het.

Die bedrag wat die munisipaliteit van die huurder of okkupeerder mag verhaal, word beperk tot die bedrag van die huur of ander geld verskuldig of betaalbaar, maar nog nie betaal nie, deur sodanige huurder of okkupeerder aan die eienaar van die eiendom.

ARTIKEL 29: VERHALING VAN EIENDOMSBELASTING VAN AGENTE

'n Munisipaliteit mag die bedrag wat vir eiendomsbelasting op 'n eiendom verskuldig is in geheel of gedeeltelik van die agent van die eienaar verhaal indien dit geriefliker vir die munisipaliteit is, maar slegs nadat die munisipaliteit 'n skriftelike kennisgewing in hierdie verband aan die agent beteken het.

Die bedrag wat die munisipaliteit van die agent mag verhaal, word beperk tot die bedrag van enige huur of ander geld wat deur die agent namens die eienaar ontvang word, min enige kommissie wat aan die agent betaalbaar is.

ARTIKEL 30: ALGEMENE WAARDASIE EN VOORBEREIDING VAN WAARDASIEROLLE

'n Munisipaliteit wat van voorneme is om 'n belasting op eiendom te hef, moet sorg dat 'n algemene waardasie van alle eiendomme in die munisipaliteit gedoen word en moet 'n waardasierol van alle eiendomme ooreenkomstig sodanige waardasie voorberei.

Alle belasbare eiendomme in 'n munisipale gebied moet ten tye van sodanige algemene waardasie gewaardeer word, insluitend alle eiendomme wat ten volle of gedeeltelik van eiendomsbelasting kragtens Artikel 17 van die huidige Wet uitgesluit is. Indien die munisipaliteit egter nie van voorneme is om belasting te hef op sy eie eiendom, op staatsdiensinfrastruktuur wat deur 'n munisipale entiteit besit word, en op eiendomme in welke geval dit onmoontlik of onredelik moeilik is om 'n markwaarde te bepaal weens wetlike onsekere eiendomsreg wat uit rasdiskriminasie van die verlede voortspruit nie, is die munisipaliteit nie verplig om sodanige eiendomme as deel van die waardasieproses te waardeer nie.

'n Munisipaliteit kan ook by die Minister aansoek doen om vrystelling van die verpligting om eiendomme te waardeer wat van eiendomsbelasting kragtens artikel 17 uitgesluit word, indien die munisipaliteit kan demonstreer dat, gegewe sy finansiële en administratiewe kapasiteit, die waardasie van sodanige eiendomme 'n té groot las op hom sal plaas.

Eiendomme wat weens enige van die voormelde oorwegings nie gewaardeer is nie, moet nogtans by die waardasierol ingesluit word.

ARTIKEL 31: DATUM VAN WAARDASIE

Vir die doel van 'n algemene waardasie, moet 'n munisipaliteit 'n datum bepaal wat nie meer as 12 maande voor die aanvang van die finansiële jaar is waarin die waardasierol die eerste keer geïmplementeer gaan word nie.

Die algemene waardasie moet die markwaarde van eiendomme weerspieël in ooreenstemming met die marktoestande wat soos op die dag van die waardasie geld en ooreenkomstig enige ander toepaslike bepalings van die huidige Wet.

ARTIKEL 32: AANVANG VAN TYDPERK VAN GELDIGHEID VAN WAARDASIEROL (VERKORT)

'n Waardasierol tree in werking vanaf die begin van die finansiële jaar volgende op die voltooiing van die openbare inspeksietydperk wat deur die huidige Wet vereis word en bly geldig vir daardie finansiële jaar of vir een of meer daaropvolgende finansiële jare, hoe die munisipaliteit ook al mag besluit, maar in totaal vir nie meer as vier finansiële jare nie.

Artikel 32(2) maak voorsiening vir die verlenging van die tydperk van geldigheid van die waardasierol deur die LUR vir Plaaslike Regering, maar slegs vir 'n tydperk van vyf finansiële jare en slegs onder gespesifiseerde omstandighede.

ARTIKEL 46: ALGEMENE GRONDSLAG VIR WAARDASIE (VERKORT): HOOFSTUK 4 WAARDASIEKRITERIA

Die markwaarde van 'n eiendom is die bedrag wat die eiendom sou realiseer indien dit op die datum van waardasie in die oop mark deur 'n gewillige verkoper aan 'n gewillige koper verkoop sou word.

ARTIKEL 47: WAARDASIE VAN EIENDOM IN DEELTITELSKEMAS

Wanneer 'n eiendom gewaardeer word wat onderworpe is aan 'n deeltitelskema moet die waardeerder die markwaarde van elke deeltiteleenheid in die skema bepaal.

ARTIKEL 77: ALGEMEEN: OPDATERING VAN WAARDASIEROLLE

'n Munisipaliteit moet gereeld, maar ten minste een keer per jaar, sy waardasierol opdateer en toesien dat 'n aanvullende waardasierol voorberei word of dat die waardasierol self gewysig word.

