

Stedelike verval en stedelike hernuwing: met  
verwysing na die komplekse interaksie tussen die  
onderskeie faktore.

Mark-Otto Jeppe

Werkstuk ingelewer ter gedeeltelike voldoening aan die vereistes vir die  
graad Magister in Stads- en Streekbeplanning aan die Universiteit van  
Stellenbosch



## Verklaring

Ek, die ondergetekende, verklaar hiermee dat die werk vervat in hierdie werkstuk, my eie oorspronklike werk is wat ek nog nie voorheen gedeeltelik of in die geheel by enige ander universiteit ter verkryging van 'n graad voorgelê het nie.

# Opsomming

Die Natuur bestaan uit positiewe en negatiewe sektore. Hierdie sektore toon verskillende eienskappe (waar verval 'n voorbeeld van die negatiewe is en hernuwing 'n voorbeeld van die positiewe).

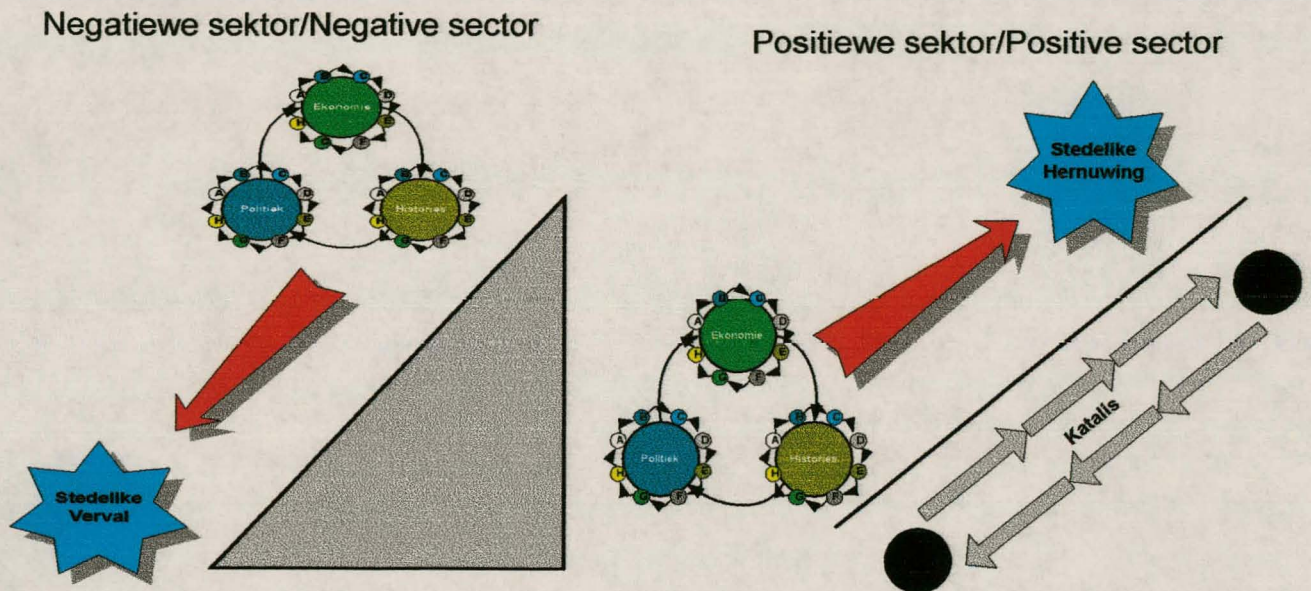
Die negatiewe sektor toon 'n mate van progressie. As die een mikrovlak faktor sleg/verkeerd is, kan dit die hele makrovlak op sy knieë dwing en gevolglik 'n sisteem uit sy ewilibrum dwing. Hierdie tipe van progressie kom egter nie by die positiewe sektor voor nie. As die een mikrovlak faktor opgehef of nuut ingestel is, sal dit nie tot 'n outomatiese oplewing in die ander mikrovlak faktore en die gevolglike herstel van 'n ewilibrum binne die hele sisteem lei nie. Hierdie is 'n opdraande stryd en 'n katalis is nodig vir die proses om verder te gaan. Dit is nou juis vir die doel dat die begrippe van holisme en integrasie belangrik is en kan dien as katalis vir die bereiking van die uiteindelijke doelwit. Elke mikrovlak faktor moet as deel van die hele sisteem benader word en gevolglik binne 'n geïntegreerde raamwerk gesien word voordat daar gesê kan word dat die sisteem se ewilibrum herstel is. Dit word in die figuur aangedui. Terwyl die mikrovlak faktore in die negatiewe sektor momentum opbou en 'n "sneeubal-effek" aan die gang sit, het hulle in die positiewe sektor 'n katalis nodig om hulle aan die gang te kry (Figuur).

## Abstract

Nature as we know it has got two sides, a positive and negative sector. Each sector has its own special characteristics (where urban decline is an example of the negative side and urban renewal is an example of the positive side).

One of the special characteristics of the negative side is that it shows progression. If one of its micro-level factors has gone bad it will influence the whole environment negatively, hence collapse will be inevitable. The positive sector on the other hand does not show such progression. If one of its micro-level factors is enhanced, it will not automatically have a positive influence on the other micro-level factors and hence the whole macro-level environment. Equilibrium would thus not be created automatically. Within this positive sector it will always be an upward battle and a catalyst is needed to enhance the positive effects of the one micro-level factor within

respect to the others. It is within this context then that we see the relevance of the concept integration and holism, which can be used, as catalysts. Every micro-level factor should be seen as part of the whole system and be integrated with the other in order to create a whole framework within which boundaries the problem should be solved in order to create a new equilibrium. This is shown in the diagram. While in the negative sector the micro-level factors create momentum on their own and start to “snowball”, the micro-level factors on the positive side need something to help it get on its way (Figure).



*Figuur: Die komplekse werking van die negatiewe en positiewe sektore in die natuur.*

*Figure: The complex interaction between the negative and positive sectors in nature.*



## BEDANKINGS

Graag wil ek die volgende bedank vir hul onderskraging en bystand gedurende die studie:

1. Dr. Pienaar, my studieleier, vir sy hulp gedurende die afgelope 2-jaar en hulp m.b.t. die studie.
2. Al die ander personeel werkende by die departement vir hulp verleen en 'n genotvolle 2-jaar.
3. Die personeel van die Munisipaliteit van Kaapstad, in spesifiek by die Direkoraat van Ekonomiese Sake en die Ontwerpdienste Departement, wat met hul vriendelike hulp my van die nodige inligting verskaf het.
4. My ouers en familie wat deur my studiejare my in alle opsigte ondersteun het en sonder wie se hulp die afhandeling van die studie nie moontlik sou wees nie.
5. My Hemelse Vader wat my die voorreg en bystand gegee het om 'n studie van so 'n aard af te handel.

# Inhoudsopgawe

<b>INHOUDSOPGAWE</b>	<b>I</b>
<b>LYS VAN FIGURE</b>	<b>IV</b>
<b>HOOFSTUK 1</b>	<b>1</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1 PROBLEEMSTELLING	1
1.2 DOELSTELLING	2
1.3 METODIEK	2
<b>HOOFSTUK 2</b>	<b>3</b>
<b>2. STEDELIKE VERVAL</b>	<b>3</b>
2.1 INLEIDING	3
2.2 DIE DEFINISIE VAN STEDELIKE VERVAL.	6
2.3 MODELLE VAN STEDELIKE AGTERUITGANG.	8
2.3.1 <i>Hall se evolusionêre model</i>	8
2.4 OORSAKE VAN STEDELIKE VERVAL: 'N MAKRO- MIKRO VLAK ANALISE	11
2.5 DIE MULTIDIMENSIONELE AARD VAN DIE ONDERSKEIE MAKRO- EN MIKROVLAK FAKTORE	12
2.5.1 <i>Ekonomiese faktore</i>	13
2.5.2 <i>Polities-Wetgewende faktore</i>	16
2.5.3 <i>Historiese faktore</i>	19
2.5.4 <i>Strukturele- of Beplanningsfaktore</i>	24
2.5.5 <i>Natuurlike Faktore:</i>	27
2.5.6 <i>Sosiale faktore:</i>	28
2.5.7 <i>Kulturele faktore:</i>	32
2.5.8 <i>Kombinasie van faktore.</i>	33

<b>HOOFSTUK 3</b>	<b>37</b>
<b>3. STEDELIKE HERNUWING</b>	<b>37</b>
3.1 INLEIDING	37
3.2 DIE DEFINISIE VAN STEDELIKE HERNUWING	40
3.3 METODEDES VAN STEDELIKE HERNUWING OF OPLOSSINGS VIR STEDELIKE VERVAL	40
3.4 'N BESPREKING VAN DIE ONDERSKEIE WYSES WAAROP STEDELIKE HERNUWING GE- IMPLEMENTEER KAN WORD:	40
3.4.1 <i>Ekonomiese gebied:</i>	41
3.4.2 <i>Polities-wetgewende gebied:</i>	46
3.4.3 <i>Strukturele of Beplanningsfaktore:</i>	49
3.4.4 <i>Sosiale faktore</i>	56
<b>HOOFSTUK 4</b>	<b>59</b>
<b>4. GEVALLESTUDIE: KAAPSTAD</b>	<b>59</b>
4.1 AGTERGROND	59
4.2 STEDELIKE VERVAL	60
4.2.1 <i>Ekonomiese faktore</i>	61
4.2.2 <i>Polities / Wetgewende faktore</i>	61
4.2.3 <i>Historiese faktore</i>	62
4.2.4 <i>Struktureel / Beplanningsfaktore</i>	63
4.2.5 <i>Natuurlike Faktore</i>	64
4.2.6 <i>Sosiale faktore</i>	65
4.3 STEDELIKE HERNUWING	67
4.3.1 <i>Ekonomiese faktore</i>	67
4.3.2 <i>Wetgewing / Politiese faktore</i>	69
4.3.3 <i>Struktureel / Beplanningsfaktore</i>	70
4.3.4 <i>Natuurlike faktore</i>	72
4.3.5 <i>Sosiale faktore</i>	75
4.4 DIE KAAPSTAD SENTRALE STADSVENNOOTSKAP. AGTERGROND.	76
4.5 STADSVERBETERINGSDISTRIKTE (SVD'E)	78

III

<b>HOOFSTUK 5</b>	<b>80</b>
<b>5. GEVOLGTREKKING: INEENSKAKELING VAN AL DIE VERSKILLENDE FAKTORE.</b>	<b>80</b>
STAD 1	85
STAD 2:	86
<b>6. BRONNELYS</b>	<b>87</b>



## Lys van figure

<i>FIGUUR 1: BURGESS SE KONSENTRIESE SONES.</i> .....	5
<i>FIGUUR 2: DIE VERHOUDING TUSSEN ONTWIKKELING EN TYD</i> .....	9
<i>FIGUUR 3: HALL SE STADIUMS I.T.V.DIE VERHOUDING TUSSEN ONTWIKKELING EN TYD:</i> .....	10
<i>FIGUUR 4: DIE WEDERSYDSE BEÏNVLOEDING SOOS DIT TUSSEN DIE VERSKILLENDE OMGEWINGS PLAASVIND.</i> .....	12
<i>FIGUUR 5: 'N MODEL VAN 'N VOORGESTELDE ONTWIKKELING BY FRANKLIN TOWN, PHILADELPHIA..</i> 15	
<i>FIGUUR 6: BESOEDLING BINNE DIE SSK KAN NEGATIEWE GEVOLGE HÊ.</i> .....	27
<i>FIGUUR 7: DIE "SOCIAL FABRIC". AS EEN VAN DIE ONDERSTE BLOKKIES OF "FIKTIEWE BOUSTENE" UITGETREK WORD SAL DIE HELE STRUKTUUR IN DUIE STORT.</i> .....	32
<i>FIGUUR 8: DIE VERVOERSTELSE BINNE 'N GEDEELTE VAN DIE SSK VAN MINNEAPOLIS (VSA). HIERDIE GEDEELTE WORD NOU MET DIE RES VAN DIE STAD GEÏNTEGREER EN BEWEEGLIKHEID WORD VERBETER.</i> .....	34
<i>FIGUUR 9: DIE EEN LEI TOT DIE ANDER.</i> .....	38
<i>FIGUUR 10: "GEEN" PROBLEME VEROORSAAK NIE 'N ANDER PROBLEEM NIE.</i> .....	39
<i>FIGUUR 11: IN DIE FIGUUR WORD 'N VOETGANGERSISTEEM IN MONTREAL VOORGESTEL WAT DIE VOETGANGER TEEN DIE WEER BESKERM</i> .....	46
<i>FIGUUR 12: DIE SSK VAN KAAPSTAD.</i> .....	60
<i>FIGUUR 13: 'N BESOEDELDE WATERVOOR IN DIE ST. GEORGES MALL.</i> .....	64
<i>FIGUUR 14: IN DIE FIGUUR WORD DIE PRIORITEITSMISDADE VIR AFGELOPE VYF JAAR BINNE DIE SSK AANGETOON.</i> .....	66
<i>FIGUUR 15 GEMIDDELDE MISDAADSYFERS VIR SSK.</i> .....	67
<i>FIGUUR 16: INFORMELE HANDEL IN DIE SSK WORD GEORDEN DEURDAT SPESIFIEKE PLEKKE VIR DIE HANDELAARS UITGESIT WORD WAAR HULLE KAN BESIGHEID DOEN).</i> .....	68
<i>FIGUUR 17: 'N PARKEERAANWYSER IN DIE SSK.</i> .....	71
<i>FIGUUR 18: BESOEDLING IN DIE ST. GEORGES MALL IN DIE SSK VAN KAAPSTAD</i> .....	72
<i>FIGUUR 19: HIER WORD DIE GROEN AREAS BINNE DIE SSK AANGETOON. DIE VERSKILLENDE STREKE (ELK MET SY EIE TEMA) WORD OOK AANGADUI.</i> .....	73
<i>FIGUUR 20: 'N GEDEELTE VAN DIE GROEN AREA-SISTEEM BINNE DIE SSK VAN KAAPSTAD. LET OP DIE WATER IN DIE VOORGROND EN DIE PLANTEGROEI DAAROMHEEN.</i> .....	74
<i>FIGUUR 21: 'N VOORBEELD VAN EEN VAN DIE KAMERAS WAT IN DIE ST. GEORGES MALL GEÏNSTALLEER IS OM MISDAAD TE BEKAMP.</i> .....	75

<i>FIGUUR 22: DIE BOSE KRINGLOOP. DIE VERSKILLENDE OMGEWINGS BEÏNVLOED MEKAAR WEDERSYDS EN DIE "SNEEUBALEFFEK" WORD AAN DIE GANG GESIT.</i>	81
<i>FIGUUR 23: DIE KRINGLOOP WORD VOORTGESIT. DIE ONDERSKEIE MIKROVLAK FAKTORE WORD NOU BYGEOEGT EN 'N MEER KOMPLEKSE SITUASIE DOEN HOMSELF VOOR IN ELK VAN DIE MAKROVLAKKE EN OOK DIE HELE SISTEEM.</i>	82
<i>FIGUUR 24: 'N KOMPLEKSER SITUASIE WORD VOORGESTEL. DIE WYER VERSKEIDENHEID VAN FAKTORE MANIFESTEER HOMSELF NOU IN DIE GROTER HOEVEELHEID MAKROVLAK FAKTOERE WAT HOMSELF VOORDOEN. DIE SITUASIE WORD DUS NOU VERDER GEKOMPLISEER EN DIE "VERMENIGVULDIGGINGSEFFEK" NEEM TOE.</i>	83
<i>FIGUUR 25: DIE VERMENIGVULDIGGINGSEFFEK. HIER WORD DIE TOENAME IN KOMPLEKSITEIT DUIDELIK UITGEBEELD MET DIE GROOT HOEVEELHEID MIKROFAKTORE WAT DAAR AANWESSIG IS. MET DIE TOENAME IN MAKROVLAK FAKTORE VIND DAAR OOK 'N TOENAME IN MIKROVLAK FAKTORE PLAAS.</i>	84
<i>FIGUUR 26: DIE MINDER KOMPLEKSE SITUASIE. SOOS GESIEN KAN WORD VIND HIER OOK 'N SNEEUBAL EFFEK PLAAS EN LEI DIE EEN OUTOMATIES TOT 'N VERANDERING IN DIE ANDER EN TOT GEVOLGLIKE STEDELIKE HERNUWING.</i>	85
<i>FIGUUR 27: DIE EENVOUDIGE MIKROVLAK SITUASIE. DAAR WORD NET AAN EEN MIKROVLAK FAKTOR AANDAG GEGEE EN GEVOLGLIK KRY DIE MAKROVLAK NIE KANS OM TE "HERSTEL" NIE. DIE BOSE KRINGLOOP WORD DUS OPNUUT WEER AAN DIE GANG GESIT.</i>	86

# HOOFSTUK 1

## 1. INLEIDING

### 1.1 PROBLEEMSTELLING

Stedelike verval en –hernuwing is twee aspekte wat baie relevant is vir die hedendaagse stad. Hierdie twee aspekte is aan mekaar gekoppel. As verval binne 'n stedelike gebied of sy sentrale sakekern (SSK) plaasvind sal dit die een of ander tyd deur hernuwing gevolg word – al is dit dan nou binne 'n honderd jaar of meer.

Die verband tussen hierdie twee aspekte is dus onafwentbaar. Dit is ook nie uniek aan enige spesifieke land of stad nie maar kom reg oor die wêreld voor. Stedelike verval of –hernuwing het elk hul eie unieke kenmerke binne die onderskeie stede van die wêreld. Elkeen volg ook hul eie unieke paadjie wat betref faktore wat 'n invloed het en hul onderskeie kenmerke.

In hierdie studie sal daar afsonderlik na stedelike verval en –hernuwing gekyk word. Voorbeelde sal vir elke geval aangehaal word deur te verwys na gevalle in Europa, die VSA en Suid-Afrika. Definisies sal ook van stedelike verval en –hernuwing onderskeidelik gegee word waarna daar 'n bespreking van die onderskeie verbandhoudende mikro- en makro-faktore sal volg wat hierdie prosesse beïnvloed. 'n Oorsig van hoe stedelike uitbreiding n.a.v. Hall ontstaan het sal ook gegee word.

Vir die doel van die studie sal daar dan na die SSK van Kaapstad verwys word en in watter mate verval of hernuwing binne die grense van die SSK voorkom. Daar sal ook na die relevante mikro- en makro-faktore verwys word en spesifiek aandag gegee word aan die voorkoms van stadsverbeteringsdistrikte (SVD 's) binne die SSK.

## **1.2 DOELSTELLING**

Verskeie faktore is verantwoordelik vir die voorkoms van stedelike verval en – hernuwing. Hierdie faktore staan elkeen in spesiale verhouding tot mekaar en wedersydse beïnvloeding kom gevolglik tussen die onderskeie faktore voor. ‘n “Bose kringloop” kom in die geval van verval voor, maar in hoe ‘n mate beïnvloed die faktore mekaar wat stedelike hernuwing betref?

Hierdie studie het dit ten doel om ondersoek in te stel na die multi-dimensionele aard van stedelike verval en ook na die mate waartoe die onderskeie faktore mekaar t.o.v. stedelike hernuwing beïnvloed.

## **1.3 METODIEK**

Vir die doeleindes van die studie is daar in die verloop van 1999 ondersoek ingestel na die onderskeie faktore wat die voorkoms van stedelike verval en –hernuwing beïnvloed en inligting is ingewin oor relevante aspekte rakende die SSK van Kaapstad.

Betreffende die eerste afdeling van die studie is daar van literêre bronne oor die onderwerp gebruik gemaak. Om die mees resente inligting te kon insamel betreffende die onderwerp is daar ook van die I.N.E.G.-fasiliteit gebruik gemaak vir die verkryging van inligting afkomstig van joernale, tydskrifte en koerante. Ander relevante inligting is ook gekry vanuit plaaslike koerant berigte.

Inligting vir die laaste deel van die studie (gevallestudie) is ook uit bogenoemde bronne verkry, maar die belangrikste is afkomstig vanaf die Munisipaliteit van Kaapstad. Onderhoude is gevolglik gevoer met Mnre. Rod Young en Hanief Tiseker van die Direkoraat van Ekonomiese Ontwikkeling en Me. Sarah Rudolph, Sunett Smit en Tirza Stubbs van die “Desighn Services” Departement (wat deel vorm van die Departement van Beplanning).



## HOOFSTUK 2

### 2. STEDELIKE VERVAL

#### 2.1 INLEIDING

Stedelike verval is iets wat die een of ander tyd in enige stedelike nedersetting plaasvind. Stede wat 'n paar honderd jaar gelede hul ontstaan gehad het, moes al die een of ander vorm van verval in die oë gestaar het. Dit kon wees a.g.v. verskeie redes, soos bv. politieke onstabiliteit, verowering deur buurlande, kulturele agteruitgang, ens. 'n Tydperk van heropbou kon nou gevolg het om te verseker dat die stad sy lewensvatbaarheid kon behou. Waar dit nie plaasgevind het nie, het stede leeggeloopt en net stof het oorgebly. Geboue het verval geword, ontvolking van die stad het plaasgevind, misdaad of siektes het uitbreek of die plaaslike ekonomie het in duie gestort.

Persepsies oor wat stedelike verval behels mag verskil van persoon tot persoon. Beauregard (1993 : 35) som dit as volg op:

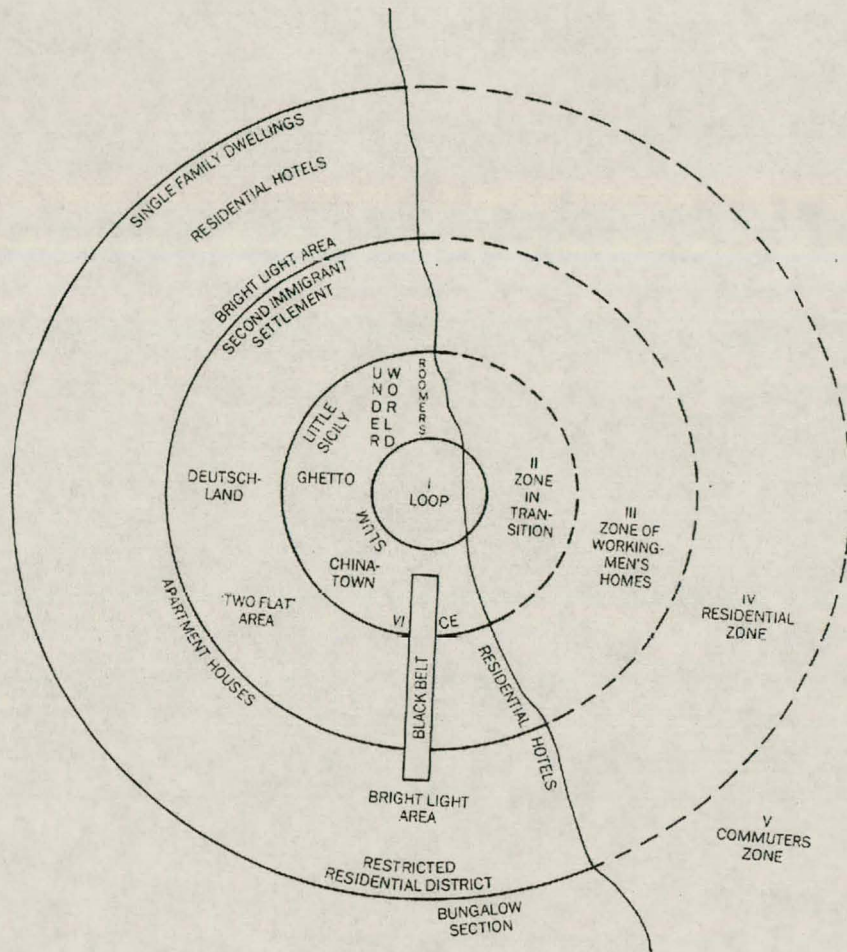
*“The notion of urban decline is disorderly, containing quite diverse meanings and standing for a host of different phenomena.”*

Persepsies oor stedelike verval mag gevolglik ook oor tyd verskil. Dit wat vandag as stedelike verval gesien word, was miskien nie 'n eeu gelede as dit erken nie. Beauregard (1993: 35) sê dat dit hoofsaaklik die gevolg is van verandering wat in materiële toestande en persepsies plaasgevind het.

Daar kan gevolglik nou gevra word wanneer die diskoers omtrent stedelike verval ontstaan het? As daar na die begripsomskrywing van die konsep gekyk word is dit duidelik dat daar verwys word na dit wat binne stede of stedelike nedersettings plaasvind. Vir die doeleindes van die studie moet daar dus gekyk word na die stad soos dit vandag daar uitsien en hoe dit ontstaan het.

Met die koms van industrialisasie in die 19de eeu het baie dinge verander. Vinniger en beter metodes vir vervaardiging en vervoer is geskep, 'n groot verskeidenheid van produkte is geskep, produksiemetodes het verander en ongekende aantal werksgeleenthede het na vore getree, hoofsaaklik binne al reeds gevestigde stede. Baie mense het vervolgens na die sentra's gestroom op soek na werk om sodoende te deel in die nuutgevonde rykdom. Die infrastruktuur binne hierdie stede was in die meeste gevalle nie opgewasse vir die geweldige toestroming van mense na die stede nie en gevolglik het die konsep van stedelike verval binne hierdie gebeure gestalte begin kry.

Die ontwikkeling van die stede en die gevolglike verval wat plaasgevind het kan binne die raamwerk van Burgess se "konsentriese sones" teorie (*Figuur 1*) beskryf word (Medhurst and Lewis, 1969: 3). Burgess het voorgestel dat 'n sentrale sone binne stede sal ontstaan wat deur die tradisionele sone omring sal word. Hierdie tradisionele sone sal bestaan uit ou huise (heel dikwels reeds besig om agteruit te gaan) wat in die proses is om oorgeneem te word deur groter besighede en industrieë. Na die industriële sone sal die werkersklas sone volg en verder die meer eksklusiewe residensiële eenhede.



Figuur 1: Burgess se konsentriese sones.

(Le Gates en Stout, 1996: 93)

Agteruitgang in die sentrale gedeeltes van die stad word heel dikwels deur nuwe ontwikkelings gekortwiek. Aan die buitewyke van die sentrale gedeeltes is agteruitgang egter aan die orde van die dag. Min nuwe ontwikkelings vind hier plaas. Hier en daar neem nuwe winkels hul intrek, maar dit is hoofsaaklik die funksies van die nuwe intrekkers wat verskil van die oues. Strate wat byvoorbeeld vroeër vir residensiële doeleindes gebruik is, moet nou aan die vereistes vir kommersiële vereistes voldoen. Strukturele veranderings in die middestad lei ook tot 'n hoër mate van besetting. Hierdie strukturele veranderings kan baie duur wees en gevolglik kan dit onooglik wees en van 'n lae gehalte. Gevolglik lei hierdie strukturele en funksionele veranderings binne die stad dat verkeer drasties toeneem op vroeëre residensiële verkeersweë. Swak beplanning veroorsaak nou dat laaisones van besighede na die aangrensende paaie

verskuif en parkeerprobleme kan nou daar voorkom a.g.v. kongestie. In sulke areas vind relatief min nuwe ontwikkeling plaas, behalwe deur die stadige uitwaartse uitbreiding van die sentrale stadsgedeelte. Winkels gaan agteruit en daar bestaan min rede vir eienaars om geld aan die opgradering van hul eiendom te spandeer. Daar word vervolgens vir die stad gewag om in so 'n mate uit te brei dat dit die waarde van die eiendom weer sal opstoot. Dit kan soms te lank duur voor dit gebeur en verval het gevolglik sy gang gegaan (Medhurst and Lewis, 1969: 6). Medhurst en Lewis (1969: 36) beskryf gevolglik die gedeelte van verval as 'n "twilight zone" wat dikwels geleë is tussen 'n gemoderniseerde sentrale gedeelte en 'n residensiële gedeelte wat sy ontstaan aan die einde van die 19de eeu begin 20ste eeu gehad het.

Beauregard (1993 : 57–58) stem saam met Medhurst en Lewis. Hy sê ook dat die vinnige uitbreiding van stede dit vir beplanners moeilik gemaak het om by te bly. Hy is egter ook van mening dat die wêreldoorloë en Groot Depressie stede laat agteruitgaan het. Na die tyd het ontwikkeling egter ingetree om die meeste van die probleme op te los. Walmsley (1988 : 155) sê dat sekere stede harder getref word deur verval of agteruitgang van sommige gebiede as ander. Hierdie stede is stede wat as kritiek bestempel word. Parys en London dien as goeie voorbeelde. Kenmerke van sulke stede is gewoonlik dat die hoofkantore van die grootste en meeste maatskappye daar gesetel is. Hierdie stede is ook heel dikwels die hoofsetels van die onderskeie regerings.

## **2.2 DIE DEFINISIE VAN STEDELIKE VERVAL.**

Volgens Beauregard (1993: 57) het die agteruitgang van veral die geïndustrialiseerde stede daartoe gelei dat die dissiplines van stadsbeplanning, publieke administrasie en sosiale wetenskappe belangrik geword het. Hierdie vakgebiede het nou die proses van verval binne stede erken en gevolglik probeer om dit die hoof te bied. Met die ontstaan van hierdie vakgebiede is daar probeer om 'n gepaste definisie te formuleer om die proses van stedelike verval te beskryf. As daar na die term "verval" gekyk word, is dit duidelik dat daar na die agteruitgang of "verslegting in die toestand" van die stad verwys word. Hierdie agteruitgang of "verslegting in toestand" manifesteer homself in verskeie omgewings, die politieke-, sosiale-, ekonomiese-, kulturele- en/of fisiese omgewings.



Medhurst en Lewis (1969: 1-2) sê dat hierdie agteruitgang homself op drie gebiede manifesteer:

1. Die fisiese toestand van geboue.
2. Die toestand van kultuur in die samelewing.
3. Die toestand van die omgewing.

Wat egter gou duidelik word, is dat die verandering waarvan gepraat word negatief van aard is. Bradbury et. al. (1982: 4) beskryf hierdie verval n.a.v. twee konsepte nl. Beskrywende en Funksionele verval.

#### 1. Beskrywende verval.

Hier word verwys na die verlies van bevolking en werksgeleentheid binne 'n spesifieke stedelike gebied.

#### 2. Funksionele verval.

Hier word na alle vorme van sosiaal onaanvaarbare veranderinge verwys, bv. stygende misdaadsvlakke, prostitusie en verswakte gesondheidstoestande.

Veranderinge van die aard verminder gevolglik die stad se kapasiteit om aan sy inwoners se behoeftes te voldoen. Die doeltreffende funksionering van die stad word gevolglik geïnhibeer en sosiale funksies waaraan die stad moet voorsien val weg.

Volgens Bradbury et. al.(1982: 21) is sosiale funksies aspekte soos:

1. Kreatiewe innovasie.
2. Grootskaalse produksie van goedere en dienste.
3. Verskaffing van genoegsame behuising.
4. Verskaffing van sosiale ondersteuningsmeganismes vir die inwoners.

Die "dinamiese ewilbrium" van groei en vooruitgang van 'n stad word hierdeur geraak. Mense sal traag wees om na so 'n stad te verhuis en investering deur maatskappye sal begin afneem. 'n Verlies aan sosiale en menslike aktiwiteite sal ook voorkom. Wat egter belangrik is om te onthou is dat, as stede besig is om inwoners te verloor, hulle nie noodwendig besig is om agteruit te gaan 'nie. 'n Oorbevolkte stad met 'n stagnerende

ekonomie (wat op sy beurt tot werkloosheid lei) kan ook die onderskeie kenmerke begin toon van 'n stagnerende stad; alhoewel sy inwonertal nie agteruit gaan nie. Fisiese verval en die agteruitgang van die infrastruktuur is kenmerkend van so 'n stad.

Om op te som kan daar nou gesê word dat stedelike verval verwys na die verval van die "social and economic fabric" van 'n stad. 'n Stad word nou onaangenaam en onaantreklik om in te bly. In die studie wat volg sal daar nou gekyk word na die onderskeie oorsake of redes vir stedelike verval; asook die kenmerke van hierdie agteruitgang. Daar sal egter eers na Peter Hall (Le Gates en Stout, 1996: 314) se evolusionêre model gekyk word om die proses van stedelike agteruitgang beter te kan verstaan.

## **2.3 MODELLE VAN STEDELIKE AGTERUITGANG.**

### **2.3.1 Hall se evolusionêre model**

Stede is drasties getransformeer deur die proses van industrialisasie. Industrialisasie opsig self het op sy beurt gelei tot 'n algehele transformasie in die vervaardigingsektore en ekonomiese sisteme van lande. Hierdie verandering het op hul beurt gelei tot die transformasie van die geïndustrialiseerde samelewing d.m.v. de-industrialisasie in die vroeëre 1930's.

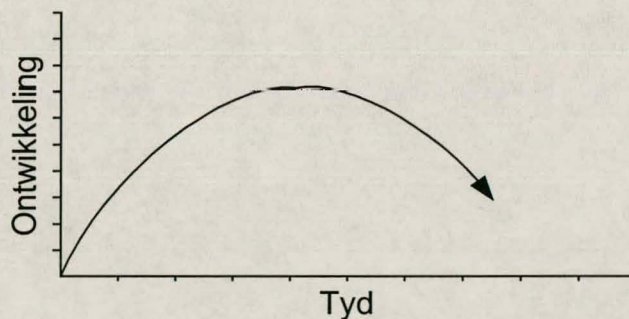
De-industrialisasie verwys na die proses waar die vervaardigingsektor in die stedelike gebiede in duie gestort het. Die diensleweringsektor het nou ekonomies van stede begin oorneem en die industriële sektore het in die buitewyke van die stad gaan vestig (Le Gates en Stout, 1996: 314).

Peter Hall het gevolglik sy evolusionêre model saamgestel. Hierdie model sluit sowel industrialisasie as de-industrialisasie in.

Deur van Amerikaanse voorbeelde gebruik te maak blameer Hall die agteruitgang (of verlies in belangrikheid) van die sentrale stadsgedeelte op die volgende vier faktore (Le Gates en Stout, 1996: 314):

1. Die vermindering van die stedelike bevolking relatief tot die nie-stedelike en landelike bevolking.
2. Voorstedelike groei ten koste van sentrale areas.
3. Die groei van nuwe streke en die agteruitgang van ander.
4. Die kontraktsie van die groter stede.

Om hierdie veranderinge te verduidelik onderskei Hall tussen ses verskillende evolusionêre stadiums. Hy aksentueer in sy model die voorkoms van 'n siklus waarbinne 'n stad ontwikkel en dan weer agteruitgaan (Le Gates en Stout, 1996: 314). Dit kan as volg voorgestel word (*Figuur 2*):



*Figuur 2: Die verhouding tussen ontwikkeling en tyd.*

Industriële stede groei gevolglik in grootte en konsentrasie waarna hulle oor tyd stagneer. Volgens Hall is hierdie proses van industriële groei en stagnasie onafwendbaar. Hy identifiseer gevolglik 'n ses-stap siklus waarbinne dit plaasvind (Le Gates en Stout, 1996: 314). Hy deel dit in twee fases op:

#### 1. Stadiums gedurende industrialisasie

- a) Die stadium van "sentralisasie gedurende verliese." Gedurende vroeë industrialisasie migreer baie mense vanaf die platteland na die stad. Migrasie vind egter nie net na die spesifieke stad plaas nie, maar vind ook plaas na ander streke. Die stad se bevolking groei dus, maar die netto bevolking van die streek daal.
- b) Met die toename in industrialisasie groei die aantal of proporsie van die mense wat in die stad woon binne die streek.



c) Die stad brei uit oor sy grense en voorstede word gevorm. Dit staan as relatiewe sentralisasie bekend. Gevolglik is die proporsie stedelinge steeds aan die groei.

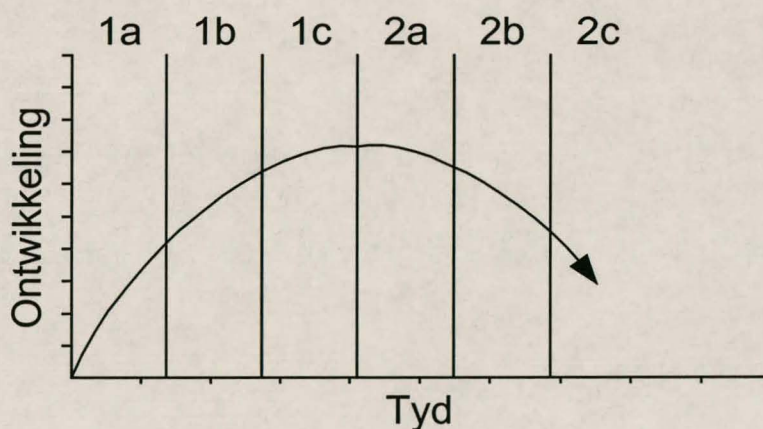
2 Stadiums gedurende “de-industrialisasie” Binne hierdie drie stadiums vind die relatiewe groei van die stad nie meer plaas nie en die proses van stedelike verval tree nou na vore.

a) “Relatiewe desentralisasie” vind dan plaas. Mensse trek nou na die buitewyke van stede.

b) “Absolute desentralisasie” begin. Mensse trek in groter getalle uit die sentrale stadsgedeeltes en die vakuum wat ontstaan word deur kommersiële funksies gevul.

c) De-industrialisasie gaan nou voort. Die stad hou aan om te stagneer soos mensse na die landelike gebiede migreer.

Hierdie teorie van Hall kan gevolglik ook i.t.v. die verhouding tussen ontwikkeling en tyd voorgestel word (*Figuur 3*):



*Figuur 3: Hall se stadiums i.t.v. die verhouding tussen ontwikkeling en tyd.*

Dit is egter belangrik om te onthou dat Hall se studies hoofsaaklik op stede in Amerika gerig was. Situasies soos die verskil egter van land tot land. In sommige lande het verstedeliking al plaasgevind voordat industrialisasie begin het. Industrialisasie het bloot net die proses van verstedeliking bespoedig. In ander lande weer is stede die direkte uitvloeisel van die proses van industrialisasie.



Nou dat daar verstaan word hoe die stad ontwikkel het, volgens 'n model, moet daar ook na sekere redes gekyk word hoekom verval binne 'n stad plaasgevind het.

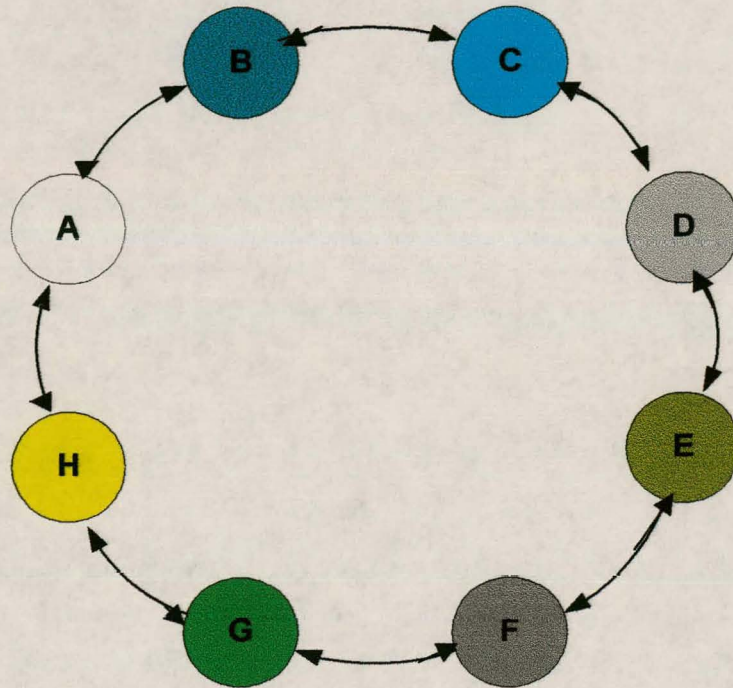
## **2.4 OORSAKE VAN STEDELIKE VERVAL: 'N MAKRO- MIKROVLAK ANALISE**

As daar na oorsake van verval verwys word, moet dit duidelik gemaak word dat dit 'n spektrum van interafhanklike faktore verteenwoordig. Hierdie faktore is afkomstig vanuit die verskeie omgewings, hetsy politiek, sosiaal, kultureel, ekonomies, ens. Vervolgens is daar sewe breë omgewings geïdentifiseer wat 'n bydrae kan maak tot verval. Hier moet veral op die begrip "bydrae" gelet word. Een faktor lei nie opsigself tot verval nie, maar 'n kombinasie van faktore kan wel tot verval aanleiding gee.

Hier volg 'n uiteensetting van die sewe breë omgewings. Gevolglik kan daar van 'n makro- vlak van oorsake gepraat word. Die makrovlak oorsake kan as volg ingedeel word:

- 1 Ekonomiese faktore.
- 2 Polities-wetgewende faktore.
- 3 Historiese faktore.
- 4 Strukturele of beplanningsfaktore.
- 5 Natuurlike faktore.
- 6 Sosiale faktore.
- 7 Kulturele faktore.

Wedersydse beïnvloeding is hier belangrik (*Figuur 4*). 'n Nieu verband bestaan tussen die onderskeie faktore. So byvoorbeeld kan politieke faktore, of die afwesigheid daarvan tot ekonomiese of strukturele-beplanningsfaktore aanleiding gee. Historiese en kulturele faktore kan op hul beurt weer die politieke faktore beïnvloed. Hierdie multidimensionele-aard van die faktore kan so uitgebeeld word:



*Figuur 4; Die wedersydse beïnvloeding soos dit tussen die verskillende omgewings plaasvind.*

Elkeen van hierdie Makrovlak faktore het nou sy onderafdelings of mikrovlak faktore wat mekaar onderling, die spesifieke makro- vlak en gevolglik die hele sisteem beïnvloed. Hierdie mikrovlak faktore word in die volgende afdeling bespreek; asook hul onderlinge verhouding t.o.v. mekaar. 'n Makro- mikrovlak analise sal nou verskaf word t.o.v. stedelike verval. Wat stedelike hernuwing betref kan daar ook van die analise gebruik gemaak word, maar die vraag kan nou gevra word of daar hier ook na die multi-dimensionele aard verwys kan word en of dit ook uit 'n bosekringloop bestaan?

## **2.5 DIE MULTIDIMENSIONELE AARD VAN DIE ONDERSKEIE MAKRO- EN MIKROVLAK FAKTORE**

Dit is reeds duidelik waarna verwys word as daar melding gemaak word van die makrovlak faktore. Die mikrovlak faktore verwys nou na die onderlinge faktore, binne elke makrovlak, wat 'n rol speel.

## 2.5.1 Ekonomiese faktore

### a) Industrialisasie

Met die aanvang van industrialisasie in die laat 19de eeu het miljoene mense op stede of stedelike nedersettings toegesak. Dit het druk op die bestaande infrastruktuur geplaas en mense se sosiale-, kulturele- en gesondheidstoestand het gedaal in die soeke na 'n beter lewe. "Slums" het nou ontstaan en hier was mense heel dikwels slegter daaraan toe as in die platteland waarvandaan hulle gemigreer het.

Swak toestande kan veroorsaak dat mense twee keer sal dink om stad toe te kom wat in sommige gevalle sal lei tot 'n daling in hoeveelheid mense wat stede toe migreer. Bradbury et. al.(1982: 174) sê dat dit tot 'n algemene styging in die welstand van die laer inkomstegroepe kan lei. Minder mense kompeteer nou oor die beperkte aantal huise en werksgeleenthede wat beskikbaar is. Agteruitgang kan egter ook deur 'n netto uitvloei van mense veroorsaak word want waardevolle koopkrag en belastingbasis gaan verlore.

### b) Kostes

Die instandhouding van geboue kos baie geld. Hierdie geld moet op die een of ander manier bymekaar gemaak of verhaal word. As daar nou niemand is wat a.g.v. bv. misdad, swak omgewingstoestande of afwesigheid van parkering, nie meer die eiendom wil huur nie, sal die eiendom se waarde heel waarskynlik verminder, wat sal beteken dat daar geen huurinkomste sal wees nie. Besteding op instandhouding sal nou daal wat op sy beurt sal bydrae tot die fisiese agteruitgang van 'n gebou en gevolglik ook die onmiddellike stedelike omgewing.

Medhurst en Lewis (1969: 9) waarsku dat as die situasie hom voordoen waar besteding aan instandhouding kortkom, sal versnelde agteruitgang intree. Volgens hom moet daar onderskei word tussen direkte en indirekte kostes, waar direkte kostes besteding aan geboue verteenwoordig. Indirekte koste verwys na die nadelige invloed wat 'n gebrek aan besteding op die omringende natuurlike omgewing, gesondheid of geboue mag hê. Medhurst en Lewis (1969: 104) sê ook

dat gevalle hulself voordoen waar eienaars traag is om aan hul eiendomme te spandeer.

Die oorweging van sommige mense om hulself in die stad te vestig of uit die stad te trek doen homself ook voor in verhoogde lewenskostes. Persoonlike besteding in stede kan die hoogte inskiet a.g.v. bv. stygende vervoerkostes (om by werk en winkels uit te kom), energiekostes (elektrisiteit), verhoogde verbruiksbesteding deur kantoorruimte en verhoogde belastings. Gevolglik kan stede leegloop omdat lewenskoste te duur geword het.

### c) Investering

Investering is 'n belangrike aspek vir enige stad om te kan groei of in 'n aanvaarbare toestand te bly. Belangrike kapitaal word sodoende in die plaaslike ekonomie ingepomp wat op sy beurt sal deursyfer na ander sektore. As ontwikkelaars (*Figuur 5*) of besighede nie investeer nie en die plaaslike ekonomie hou nie tred met die netto stedelike groeikoers nie sal werkloosheid toeneem. Dit sal op sy beurt tot verskeie ander nadelige gevolge lei wat eie is aan 'n stad wat besig is om agteruit te gaan. Volgens Gerrit Jordaan (Pretoria, 1998:39) moet daar voldoende beleggings in 'n stad wees om dit in stand te hou.





*Figuur 5: 'n Model van 'n voorgestelde ontwikkeling by Franklin Town, Philadelphia (Redstone, 1976: 169).*

Medhurst en Lewis (1969: 57-58) sê dat te veel investering ook nadelige gevolge kan hê. Dit kan lei tot besluite wat geneem is bloot net om geld te maak, met weinig of geen verstandhouding vir die invloed wat dit op die plaaslike gemeenskap kan hê nie.

d) Gebrek aan fondse

Vir ontwikkeling om plaas te vind is groot hoeveelhede geld nodig. Hierdie geld is hoofsaaklik van twee sektore afkomstig, nl. die publieke- en private sektore. Indien fondse nie beskikbaar gestel word deur een van die twee sektore nie, kan dit tot die bankrotskap van kontrakteurs, beplanners of diensverskaffers lei. Werkloosheid kan nou toeneem en gevolglik verlaat werkers die spesifieke stad om werk op ander plekke te gaan soek. Dit kan tot leë huise in 'n reeds oorversadigde huismark lei. 'n Tekort aan kopers kan ontstaan terwyl die waarde van huise verder daal (Die Volksblad, 1999: 18). Tekorte aan die vraagkant kan in die kommersiële sektor ontstaan (a.g.v. verlies aan koopkrag) en besighede gaan ook nou agteruit. Die



uiteinde van 'n gebrek aan fondse is dus die verlies aan werkseleenthede, koopkrag en die uiteindelijke bankrotskap van 'n wye verskeidenheid van besighede.

e) Verlies aan huurinkomste

Hierdie kan 'n direkte uitvloeisel wees van 'n stagnerende stedelike ekonomie. Daar is byvoorbeeld nie meer genoeg mense om die vakante kantoorruimte of woonruimte te vul nie. Pryse kan ook te hoog wees wat sal beteken dat die bekostigbaarheid van die eiendom sal daal. Geboue kan nie meer in stand gehou word nie en verval tree in. Volgens Muller (1998: 10) gaan meer as R400 miljoen 'n jaar in Suid-Afrika verlore wat huurinkomste betref. Hierdie syfer verteenwoordig nagenoeg 600 000 m<sup>2</sup> kantoorruimte in die vier grootste metropole.

f) Waardevermindering of Kapitaalverliese

Waardevermindering of kapitaalverliese is nou gekoppel aan verlore huurinkomste. As geen inkomste ontvang word nie, beskik 'n gebou-eienaar nie oor die nodige kapitaal om sy eiendom van fisiese verval te red nie. As fisiese verval voorkom, tree waardevermindering in. Gevolglik sal investeerders traag wees om nuwe ontwikkelings van stapel te stuur. 'n Goeie voorbeeld is die Carlton-sentrum in Johannesburg. Sowat 50 000 m<sup>2</sup> kantoorruimte staan leeg wat op 'n beduidende verlies aan huurinkomste dui. Waardevermindering tree nou na vore. Die sentrum se versekerde waarde (of vervangingskoste) bedra sowat R 1.5 miljard. Sy verkoopwaarde word egter op R 42 miljoen geraam (Muller, 1998:10).

## **2.5.2 Polities-Wetgewende faktore**

Met polities-wetgewende faktore word daar hoofsaaklik na die wetgewende magte van die sentrale-, provinsiale- en plaaslike owerhede verwys en op hoe 'n mate hulle daarin slaag om 'n aanvaarbare en gebalanseerde situasie te skep.

a) Verlies aan standarde

Dit behels die daarstel van sekere minimum standarde waaraan eiendomme, die omgewing of dienste moet voldoen. Waar standarde as riglyne dien bestaan die moontlikheid dat daar geen gehoor aan gegee sal word nie. Standarde moet wetlik afdwingbaar wees

Die daarstel van standarde is egter nie iets nuuts nie. Suid-Afrika beskik al 'n geruime tyd oor die rooi-, blou- en groen boeke wat standarde spesifiseer vir veral uitlegbeplanning en infrastruktuurontwerp (Behrens en Watson, 1996: 29-32). In Brittanje het standarde al in die vroeë 19de eeu seker gemaak dat geen strate nouer sal wees as 7.3 m (of 8 "yards") nie (Medhurst and Lewis, 1969: 5). Daar moet onthou word dat die winsmotief 'n groot rol speel in kapitalistiese samelewings en dat daar altyd gepoog sal word om wins te maksimeer, dikwels met tragiese gevolge. Standarde staan dus die kans om geïgnoreer te word as dit nie wetlik afgedwing word nie.

b) Rol van die regering

Die beleid van die nasionale-, provinsiale of plaaslike regering kan die ontwikkeling, of verlies daaraan, van 'n stad beïnvloed. So byvoorbeeld kan regeringsbeleid tot toenemende desentralisasie lei. Voorstedelike groei kan aangemoedig word deur 'n verskeidenheid van belastingvoordele en subsidieskemas wat deur die regering ingestel word (Gorham and Glazer, 1976: 26). Net so het Suid-Afrika in die 1950's met nywerheidsdesentralisasie begin. Aansporingsmaatreëls is ook hiervolgens ingestel waarvolgens nywerhede aangemoedig is om uit die groot metropole te gaan en in nuwe gebiede te vestig. Hierdie insentiewe het veroorsaak dat nywerhede en besighede hulle op ander gebiede gaan vestig het. Desentralisasie kom voor en gevolglik loop die stad leeg ten gunste van voorstede of ander gebiede. Koopkrag gaan ook verlore en grootskaalse verval kan nou intree.

Swak plaaslike bestuur kan ook die skuld kry vir die uittoeg uit die stede. Daar word gesê dat die eerste tekens van agteruitgang regstreeks te danke kan wees aan die plaaslike owerheid se onvermoë om die verkeers-, gesondheids- en ander munisipale regulasies af te dwing. 'n Goeie voorbeeld hiervan is die tientalle straatmouse wat onbeheersd sake op die sypaadjies doen. Ander probleme word hierdeur geskep, soos byvoorbeeld dat instandhouding moeiliker geword het en dat diensverskaffing van paaie, sypaadjies en parke agterweë gelaat is. Misdaad en ander maatskaplike probleme sal op hul beurt begin floreer in sulke omstandighede (Muller, 1998:10).



Korrupsie binne regeringsverband kan ook 'n rol speel. Geld ge-oormerk vir ontwikkeling kan verlore gaan of sommer net swak bestuur word. Geld kan gevolglik in 'n "bodemlose put" verdwyn (Die Volksblad, 1999: 18). Regeringsbeleid kan ook veroorsaak dat geld nie op die nodige plekke spandeer word nie. Gebiede wat drastiese hulp nodig het kan dit ontnem word. Dit kan op sy beurt negatiewe gevolge inhou vir aangrensende streke. Gorham and Glazer (1976: 29) sê dat "spill over" nou kan voorkom. Toestande eie aan 'n "swak gebied" (misdad, swak gesondheid- en ander sosiale omstandighede) kan nou oorspoel na die aangrensende gebiede. 'n Sneeubal effek word sodoende geskep. Openbare beleid is ook belangrik in gebiede wat reeds deur stedelike verval gekenmerk word.

c) Die idee van die megastad

Die idee van 'n megastad is in baie kontroversie gehul in Suid-Afrika. Dit behels die ineenskakeling van die verskeie plaaslike owerheidsliggame binne 'n spesifieke metropolitaanse gebied onder een sentrale beheerliggaam. Argumente is dat dit tot oormatige sentralisasie van administratiewe magte kan lei. Oormatige rompslomp kom voor en produktiwiteit kan so geknou word. Financial Mail (1999: 22) voeg by dat dit die openbare verantwoordelikheid van openbare amptenare al verder van die algemene publiek kan wegneem. Baie van die teenstanders van die megastad-idee sê dat dit tot verarming kan lei. Gegoede plaaslike owerhede of gebiede moet nou die las en skuld van baie arm gemeenskappe dra. Dit kan op sy beurt tot verhoogde belasting lei in die meer gegoede gebiede. Vervreemding kan nou plaasvind tussen sommige dele van die gemeenskap en die nuwe, gesentraliseerde plaaslike regering. In die algemeen word daar geredeneer dat dit tot swak administratiewe beheer sal lei en op sy beurt tot stedelike agteruitgang (Financial Mail, 1999: 22). Agteruitgang van die SSK kan dus volg. Dit is die een kant van die munt. Verskeie mense redeneer weer dat dit stedelike vooruitgang kan aanhelp.

d) Keuse van hoofstad

Hierdie rede kan 'n leidende rol speel in stedelike agteruitgang. Onsekerheid kan by beleggers geskep word en broodnodige beleggings kan so verlore gaan. So byvoorbeeld het die skuif van die provinsiale regering se setel vanaf Pretoria na Johannesburg in Gauteng gelei tot die verlies aan huurinkomste en

werksgeleenthede in Pretoria se middestad. Die huidige kwessie oor die setel van die Nasionale Parlement, in Kaapstad of Pretoria, hou net sulke nadelige gevolge in indien Kaapstad die voorreg verloor om die Parlement te huisves. Weereens sal duisende werksgeleenthede verlore gaan en die geboue sal leeg staan (as daar onvoldoende vraag na kantoorruimte in die Kaap bestaan). Volgens Rapport (1998: 11) dui die gesloer met die kwessie rondom die Parlement op 'n gebrek aan "rigtinggewende politieke besluitneming" wat 'n negatiewe uitwerking op die kantoor- en sakemark het.

### 2.5.3 Historiese faktore

Hierdie het te doen met aspekte in die verlede wat tot stedelike verval bygedra het.

#### a) Stedelike ontwikkelingsteorie

Stedelike ontwikkelingsteorieë verwys na modelle wat die historiese ontwikkeling van stede beskryf. Verskeie kragte het hier saamgewerk om die stad sy vorm te gee. Modelle waarna verwys kan word is die "konsentriese sone" teorie van Burgess en die "evolusionêre model" van Hall.

Oor die algemeen word hier na die uitbreiding van die stad a.g.v. toenemende industrialisasie en desentralisasie verwys. Medhurst en Lewis (1969: 5) beklemtoon hierdie radiale ontwikkeling van dorpe en stede met die konsentrasie van ouer eiendom in die sentrum wat tot verval lei. Hierdie historiese ontwikkeling is gekoppel aan owerheidsbeleid (sentraal of plaaslik), tempo van industrialisasie, bevolkingsgroeï en 'n legio ander faktore, wat almal interafhanklik van mekaar is.

#### b) Historiese lae digtheids ontwikkeling

Lae digtheidsontwikkeling van stede beteken 'n kleiner ekonomiese vraagkant as stede wat op 'n min of meer dieselfde oppervlak geleë is. Stede met meer mense, of 'n hoër digtheid, kan dus van skaalvoordele gebruik maak.

Jordaan (Pretoria, 1998: 39) is van mening dat so 'n lae digtheids ontwikkeling in Suid-Afrika baie kenmerkend is. Volgens hom begin verdigting nou eers plaasvind in

Suid-Afrikaanse stede en sal dit nog lank duur voordat verdigting weer die “gevestigde belange” in die stad kan ondersteun.

Druk op die sentrale gedeeltes van die stad om meer residensiële funksies te akkommodeer is aan die toeneem. Die vraag na klein en bekostigbare wooneenhede naby aan die werkplek neem toe by die dag. Dit plaas groot druk op die sentrale gedeeltes van die stad om aan die vereistes te voldoen en oorvol wooneenhede kom voor (Finance Week, 1994: 8). Lewenstandaarde neem drasties af en gevolglike agteruitgang tree in sulke gebiede na vore.

### c) Apartheid

Rassisme speel volgens verskeie denkers ‘n groot rol wat stedelike verval betref. In Suid-Afrika het dit ook sy deel gedoen. Apartheid het miljoene Suid-Afrikaners verarm en in hagleike toestande laat bly. Daar kan gesê word dat baie van vandag se stedelike probleme in Suid-Afrika hieraan te danke is. Haacke (1998: 16) is ook hiervan oortuig as hy sê dat:

*“Die destydse segregasiebeleid het natuurlik ‘n groot bydrae gelewer om werklikhede en voorsienbare negatiewe ontwikkelingspatrone as onsinnig af te maak.”*

‘n Groot gedeelte van die Suid-Afrikaanse bevolking kon eers onlangs deel word van die kapitalistiese stelsel wat hulle help opbou het. Informele handel het sy oorsprong hieruit. Duisende mense probeer elke dag ‘n bestaan op die manier maak en gevolglik word sypaadjies ongereguleerd vol gepak. Dit is as gevolg hiervan dat die gewese Gautengse premier, Mathole Motshekga (Sowetan, 1998: 4), gesê het dat:

*“....the problems of unregulated trade were brought about by decades of Apartheid neglect resulting in a lack of development”*

*“....attempts by the Apartheid regime to “dehumanise the African personality and peoples largely contributed to poverty among blacks.”*

Makhanya (1998: 20) voeg by dat die Apartheidsregerings die stede swak bestuur het. Hy sê dat:

*“The people who ran the city before democratisation, ....., started the rot in the administration of Johannesburg.”*

Swart mense is ook nie toegelaat om in stede te woon nie. Hulle moes in lokasies buite stede bly en bedags stad toe pendel. Met die afskaf van instromingsbeheer het daar 'n ooraanbod mense in stede ontstaan. Daar kon nie aan die vraag na behuising voldoen word nie en gevolglik het gebiede soos Hillbrow vinnig agteruitgegaan. Hillbrow het van 'n eens vooruitstrewende gebied in 'n krotbuurt verander waar misdadigheid hoogty vier.

d) Ander Historiese tendense

Bradbury et.al (1982: 69-77) noem verskeie ander historiese tendense wat tot verval aanleiding gegee het. Sy haal dit uit die Amerikaanse voorbeeld aan:

- i) Immigrasie van ander lande. Hierdie syfer sluit wettige- en onwettige immigrante in. In Suid-Afrika is die kwessie baie relevant. Sommige mense is van mening dat hier  $\pm$  7 miljoen onwettige immigrante in Suid-Afrika kan wees. Stede word onder groot druk geplaas en werksgeleenthede beskore vir Suid-Afrikaanse burgers word aan onwettige immigrante teen laer lone aangebied.
- ii) Toename in geboortekoerse. 'n Toename is veral na die Tweede Wêreldoorlog in die VSA bespeur ("Baby-booms"). 'n Toename in die aantal vroue in hul vrugbaarheidstadium het ook hiertoe bygedra na die 1980's. Dit het tot 'n oorbevolking in die stede aanleiding gegee en tot verval aanleiding gegee.
- iii) Migrasie vanaf plase of die platteland. Dit het hoofsaaklik plaasgevind vanweë die hoë geboortekoerse op die platteland, tegnologiese verbetering en massa-produksie op landbougebied. Mense is dus na die "bright lights" in die stede aangetrek wat 'n onnodige las op die bestaande infrastruktuur geplaas het.
- iv) Nasionale ekonomiese toestande. Gedurende tye van depressie is die werkloosheidstoestand baie hoog, wat tot stedelike verval bydra. Huidiglik is die situasie gekoppel aan die internasionale ekonomie. Lande in die

ontwikkelende wêreld kry swaar vanweë verskeie faktore (In hierdie lande is daar gewoonlik een “hoof sentrum” of hoofstad wat al die ontwikkeling trek en wat heel dikwels die setel van die Nasionale Parlement is.) Een van die populêrste sondebokke is die skuld krisis waarin hul hulself bevind. Groot gedeeltes van 'n land se BBP word jaarliks net ter delging aan rente bestee, sonder om eers te praat van delging van skuld. Ontwikkelende lande kan dus nie kop bo water hou nie. As die nasionale ekonomie swaar kry, kry die stede swaar (of anders om) en bestaan daar nie genoeg geld om die infrastruktuur binne die stede op standaard te hou nie.

- v) Tegnologiese vooruitgang op die telekommunikasie en vervoergebied het tot toenemende desentralisasie aanleiding gegee. Mense kan nou hulself op die platteland of in die voorstede gaan vestig (wat 'n verlies in belastingbasis beteken binne die SSK) en steeds daagliks die stad besoek. Ontvolking van die sentrale gedeeltes kom gevolglik voor en verval neem oor.

Amerika is 'n eerstewêreldslan wat reeds ver gevorderd is. Die effek van die telekommunikasie eeu is al in mindere of meerdere mate besig om af te neem. Wat belangrik is, is dat die telekommunikasie en tegnologie-revolusie in sy ontwikkelings- of voorontwikkelingstadium in ontwikkelende lande is. Soos die ekonomie ontwikkel en die tegnologiese industrieë ook hulle vastrap kry in die lande, kan dit egter 'n teenoorgestelde uitwerking in die lande se stede hê. Grootskaalse werkloosheid kom hier voor met die informele sektor wat baie sterk is. Investerings deur die “tegnologies georiënteerde maatskappye” kan help om die ekonomie op meer formele wyse te organiseer wat tot meer ekonomiese groei kan lei. Aan die ander kant sal meer en meer mense na die stede gelok word wat meer druk op die bestaande infrastruktuur sal plaas en hierdie nuwe kapitaalintensiewe industrie sal tot groter werkloosheid lei. Gevolglik sal tegnologiese vooruitgang nie noodwendig tot desentralisasie lei in hierdie ontwikkelende lande nie.

- vi) Status en ligging van minderheidsgroepe speel ook 'n rol. Net soos dit in Suid-Afrika 'n rol gespeel het, en steeds 'n rol speel, het dit ook in die VSA 'n groot rol gespeel. In die VSA het dit drie kenmerke getoon:
- Vinnige verstedeliking van die Swart bevolking sedert 1940.
  - Uitgebreide burgerlike regte vir alle minderheidsgroepe na die 1960's.
  - Grootskaalse immigrasie van "hispanics" na die groot stede sedert die 1960's.

Hierdie minderheidsgroepe was arm en het hulself in die lae-inkomste gedeeltes binne stedelike gebiede gaan vestig. Om die situasie te vererger het die swart bevolking 'n "baby-boom" nes die res van die bevolking in die na-oorlogse tyd ondervind. Rassisme kry ook hier die skuld vir waarom hierdie minderheidsgroepe hoofsaaklik in die stede bly woon het. Hierdie swart families was meer van welsyn afhanklik en werkloosheid was hoog. Gevolglik het die finansiële las van die groter stede vererger want daar moes aan die groepe se behoeftes voldoen word. Begrotings is onder groot druk geplaas en gevolglik was dit moeilik om die stede ten volle in stand te hou. Suid-Afrika met sy Apartheidsbeleid het mooi vooruitstrewende stede tot die gevolg gehad met 'n hoofsaaklike blanke minderheidskarakter. Met die afskaffing van instromingsbeheer en die daaropvolgende val van Apartheid het die Suid-Afrikaanse model baie die van sy Amerikaanse eweknie se karakter begin aanneem. Een groot verskil bestaan egter, die meerderheidsgroep beweeg nou in die stede in. Dit kan tot groot druk op die bestaande infrastruktuur lei wat, indien oplossings nie gou gevind word nie, stede heeltemal kan laat agteruitgaan.

- vii) Groei in per-capita inkomste stel 'n mens in staat om jou lewenswyse te verander. In die VSA het dit tot 'n verlies in bewoningsdigtheid gelei. Mense het na voorstede getrek om in groter huise op groter erwe te bly. Binne-stedelike wooneenhede is ook vergroot. Gevolglik het ontvolking van die sentrale gedeeltes plaasgevind en agteruitgang het ingetree.

#### 2.5.4 Strukturele- of Beplanningsfaktore

Strukturele- of beplanningsfaktore verwys na die meganika van 'n stad, hoe die verskillende faktore by mekaar aansluit en in hoe 'n mate die infrastruktuur daarin slaag om doeltreffende skakeling van al die strukturele faktore binne die stad te verseker. Die verspreiding van grondgebruike, die voorsiening van infrastruktuur en desentralisasie van funksies of voorstedelike groei is hier ter sprake.

##### a) Infrastruktuur

Infrastruktuur verwys na dit wat geskep of daargestel word om funksionele eenheid van die stad te verseker: Paaie, elektrisiteit, water, riool, stormwaterdreinerings, telekommunikasie, spoorverkeer en nog vele meer word hierby ingesluit. Infrastruktuur kan ondoeltreffend of verouderd word. 'n Pad wat twintig jaar gelede 'n spesifieke doel gedien het, is byvoorbeeld nou nie noodwendig geskik om dieselfde funksies te verrig nie. Paaie wat voorheen deurverkeer moes dra moet nou vir parkering en laai-areas voorsiening maak (soos besighede uitwaarts uitkring). Medhurst en Lewis (1969: 41) sê dat stedelike verval kan intree a.g.v. die onsekerheid wat die toekoms inhou. Wat infrastruktuur betref, word daar deurentyd na die belangrikheid van paaie verwys. Oormatige of swak georganiseerde padverkeer kan omgewingsverval veroorsaak. Swak verkeersbeplanning wat binnestedelike gebiede betref kan voornemende huurders of kliënte ontmoedig, bv. as daar nie geskikte parkeerfasiliteite is nie. Daar sal liever na gebiede gegaan word wat meer gebruikersvriendelik is (beter beplan is). Gevolglik kan fisiese verval intree in sulke gebiede (Medhurst and Lewis, 1969: 45).

Haacke (1998: 16) stem hiermee saam. Hy sê dat die verval wat Suid-Afrikaanse stede tans ondervind sy oorsprong het in die beleid wat daar t.o.v. die massavervoerstelsel bestaan het. Die beleid, tesame met 'n beleid van beperkings op binnestedelike parkeerruimte en 'n ontwikkelingsbeleid wat woongebiede in stadskerne ontmoedig het, het tot die verval bygedra.



### b) Verandering in grondgebruik

'n Verandering in grondgebruik veroorsaak ook probleme met die infrastruktuur, soos hierbo beskryf. Voorbeelde hiervan is as volg: Kantore neem vorige residensiële gebiede in die middestad in, industrieë wat na die buitewyke van stede verskuif en residensie wat sy plek hier in die vorige industriële gebiede inneem en winkels wat orals langs 'n spesifieke vervoerroete hulself begin vestig om aktiwiteitsasse of – korridors te vorm. Ritte kan nou gegeneer word na gebiede wat voorheen nie sulke verkeer gedra het nie. Verkeersprobleme, probleme met parkering en laaigeriewe kan so voorkom a.g.v. die feit dat die betrokke gebied of roete nie vir die spesifieke doel ontwerp is nie (Medhurst and Lewis, 1969: 44-46). Medhurst en Lewis (1969: 100) som dit so op:

*"If there is one inference to be drawn from the chaos of our towns it is that their land-use structure is now, in many cases, outmoded."*

### c) Desentralisasie en voorstedelike groei

Vroeër in die hoofstuk is daar al telkemale verwys na die konsep van desentralisasie en voorstedelike groei. Dit vind in meeste omstandighede plaas ten koste van die sentrale stadsgedeeltes. Hierdie verskynsel het ook ander benamings. Muller (1981) het na "exurbia" verwys en Berry (1980) na "counter-urbanization". Met "exurbia" word verwys na die voorstedelike groei wat plaasvind buite die stadsgrense. "Counter-urbanization" beskryf die desentralisasie van die bevolking en indiensneming weg van die groter metropolitaanse gebiede na die aangrensende streke toe (Walmsley, 1988: 55).

Soos reeds geredeneer, kan voorstedelike groei verval in die middestad veroorsaak. In die VSA het die voorstedelike groei gedurende die 1950's selfs vinniger plaasgevind as die van die sentrale stedelike gedeelte (Beauregard, 1993:117). Hierdie verskynsel begin nou eers in Suid-Afrika posvat met die ontwikkeling van Sandton ten koste van sentraal Johannesburg en Tygerbergstad ten koste van sentraal Kaapstad. Desentralisasie het heeltemal onafhanklike voorstede laat ontstaan op die periferie. Die ou stadsentrums se houvas het gevolglik al hoe meer verswak.

Beauregard (1993: 146-147) sê dat dit egter nie tot die leegloop van stede sal lei nie. Die strategiese posisionering van die stede asook die enorme kapitale investering wat oor die jare daarin gemaak is, maak dit onmoontlik vir die stede om leeg te loop. Die ander kant van die munt is weer dat desentralisasie voordelig kan wees in 'n stad waar oorbevolking tot verval lei en druk op die infrastruktuur plaas.

Europese stede soos Hamburg (Duitsland) ondervind ook hierdie desentralisasie, maar elk met sy eie gevolge. Kossak in (Hass-Klau, 1988: 72) blameer ook desentralisasie. Hy is van mening dat die sentrale kern van die stad Hamburg ook agteruitgang in die gesig staar en skryf dit toe aan verskeie faktore:

- i) Die onttrekking van verskeie hoofkantore en desentralisasie van die dienstesektor.
- ii) Kulturele agteruitgang.
- iii) Argitektoniese onaantreklike publieke oop areas, paaie, parke (vierkante of pleine) en geboue.
- iv) Konserwatiewe houdings van handelaars en eienaars van eiendom wat skepties teenoor veranderings gestaan het.

Suid-Afrika het ook te doen gehad met grootskaalse, beplande desentralisasie onder die ou nywerheidsdesentralisasie- en grensnywerheidontwikkelingsbeleide. 'n Beperking is dus op die nywerheidsgebiede binne stedelike sones geplaas om die nywerhede na landelike gebiede te dwing. Grootskaalse bankrotskappe het nou voorgekom en grond vir nywerhede in die stedelike gebiede was buitensporig duur. Dit het op sy beurt weer bygedra tot 'n hoë dienstevoorsiening- en vervaardigingskoste (Haacke, 1998: 16).

Behalwe vir die hoër produksiekoste en ontvolking van die sentrale gedeeltes het desentralisasie ook ander nadele. 'n Daling in die waarde van eiendom word veroorsaak. Anglo-American Properties (Ampros) het dit op die swaar manier agtergekom. Desentralisasie het die afgelope paar jaar (1996-1998) sowat 75% van die waarde van Ampros se eiendomsbeleggings in Johannesburg se middestad vernietig. Daar is ook groot kostes verbonde aan die skep van nuwe infrastruktuur in die voorstede. Bestaande infra-struktuur in die middestad, soos handelsgeboue,

paaie en ander dienste, word nou op ander plekke "gedupliseer". Hierdie geld kan eerder in ander areas aangewend word (Muller, 1998: 10).

'n Neiging bestaan ook by besighede om die sentrale stadsgedeeltes te los ten gunste van die voorstede om sodoende van die hoë misdaadsyfer te ontsnap. Deesdae blyk dit ook nie meer 'n oplossing te wees nie – misdaad kom orals voor. Na mate die middestede sterf, brei misdaad ook na die glanssentrums van die voorstede uit (Beeld, 1997: 6).

### 2.5.5 Natuurlike Faktore:

Mense word na 'n netjiese, skoon en gesonde natuurlike omgewing aangetrek. As dit afwesig (*Figuur 6*) is of in so 'n toestand verval het kan dit 'n negatiewe sosiologiese invloed op die mense hê en bydra tot stedelike verval. So kan verskillende weerstoestande bydra tot 'n ongeskikte natuurlike omgewing.



*Figuur 6: Besoedeling binne die SSK kan negatiewe gevolge hê.*

Gedurende die winter kan 'n digte wolk rookmis oor stede ontstaan. Dit is die gevolg van die laer inversie-laag in die lugruim a.g.v. 'n hoëdrukkel in die bolug. Aardoppervlakverhitting gedurende die winter is nie so groot nie en gevolglik kan die konveksiestrome nie daarin slaag om die besoedeling na die bolug te neem waar dit deur lugstrome weggeneem kan word nie. As gevolg van die laer inversielaag en swakker konveksiestrome, tesame met 'n hoër energieverbruik (kaggels vure en motor



uitlaatgasse), kan daar 'n digte rookmis wolk oor sommige stede voor, soos bv. in Kaapstad en Pretoria. As die stad in 'n vallei geleë is, waar valleiwande ook nog die rookmis keer om te ontsnap, kan die situasie vererger.

Medhurst en Lewis (1969: 8) sê dat sulke besoedeling bydrae tot die chemiese verval van geboue. Swaweldioksied los in reënwater op. Suurreën word gevorm en gevolglik word geboue chemies verweer. Fisiese verval van geboue is ook belangrik. Dit vind plaas deur sandpartikels wat teen geboue waai of reënwater wat minerale in gesteentes oplos. Natuurrampe soos groot vloede en orkane kan stede ook onherstelbaar beskadig. Verval kan dus via die natuur plaasvind, maar inmenging deur die mens het die toestand net vererger.

#### **2.5.6 Sosiale faktore:**

Dit is 'n feit dat hoë moraal lei tot hoë produktiwiteit, en andersom. Mense wat dus in relatiewe gemaklike en streslose omgewings bly kan "beter funksioneer". Hul sielkundige gesteldheid is meer positief as iemand wat heeldag aan negatiewe elemente binne n verval gebied blootgestel word.

##### **a) Lae Moraal:**

Soos vroeër genoem kan 'n swak bestuurstyl of administratiewe sisteem lei tot die ondergang of agteruitgang van 'n stad. Volgens Peter Honey (1999: 22) kan die situasie vererger word deur die voorkoms van lae moraal onder die werknemers.

##### **b) Prysgae van sekere fundamentele persoonlike vryhede:**

Stede vereis baie van mense wat daarin bly. Stedelike leefwyse is oor die algemeen duurder. Misdaad is verantwoordelik vir die wegneem van die persoonlike vryhede, soos bv. die reg op vryheid en sekuriteit, reg op ontspanning en reg op privaatheid. 'n Gevoel van veiligheid en sekuriteit en gesonde sielkundige bestaan is heel dikwels van die eerste vryhede wat gaan. Beauregard (1993: 208-209) sê dat 'n skuldgevoel en hulpeloosheid gekweek word en gevolglik word persoonlike vryheid prysgegee. Die sosiale gedragskode kan dus binne so 'n stedelike gebied in duie stort. Mense verlaat

gevolglik hierdie onvriendelike omgewing en gaan soek die verlore vryhede in die platteland of voorstede.

c) Rassisme

Hierdie tema sluit aan by vorige temas van onder andere Apartheid en die status van minderheidsgroepe. Apartheid het direkte maatreëls tot gevolg gehad wat teen ander groepe gediskrimineer het. Die status van minderheidsgroepe het weer verwys na 'n arm minderheidsgroep wat, a.g.v. finansiële redes by mekaar in stedelike gebiede vestig. Beauregard (1993: 209,290-291) maak 'n definitiewe saak uit wat stedelike verval op rassisme blameer:

*“Urban decline was deepened and extended by a racism whose existence was unquestioned .....”*

....en....

*“At the same time urban decline is a way of avoiding responsibility for racist attitude”.*

Hierdie verwys veral na die Amerikaanse situasie. In 'n land soos Suid-Afrika kan stedelike verval wel in sekere mate aan rassisme toegewy word. Apartheid het 'n groot rol gespeel om die meerderheid van die bevolking te verarm en 'n gevoel van siviele ongehoorsaamheid te kweek onder bruin en swart bevolkingsgroepe. 'n Gevoel wat ongelukkig na die val van Apartheid nog heers – net soos armoede en swak sosio-ekonomiese toestande. Beauregard se redenasie kan bloot as 'sy opinie afgemaak word en nie die breë wêreldwye norm nie, behalwe in Suid-Afrika. Orals in die wêreld en selfs in die natuur groepeer dieselfde spesies hulself spontaan by mekaar. Die mens neem ook hierdie gedrag aan. Binne die groepe is dit eerder die sosio-ekonomiese stand en opvoeding wat tot sosiale en kulturele verval lei. Mense was en is genoop om deur byvoorbeeld misdad 'n bestaan te maak, ongeag velkleur. Spontane segregasie het nou plaasgevind. Mense wat nie persoonlike vryhede, soos hierbo beskryf, wou prysgee nie, het dit in die voorstede vir hulself probeer verseker. Die huidige Suid-Afrikaanse Staatspresident, mnr Thabo Mbeki, sê ook dat misdad en 'n internasionale neiging ten gunste van desentralisasie, stedelike verval aanhelp in Suid-Afrika. Hy voeg egter rassisme en 'n onvermoë van ondernemings om by 'n veranderende sosio-ekonomiese en politieke omgewing aan te pas, by (Beeld, 1998: 2).

Gorham and Glazer (1976: 28) sê, deur van die Amerikaanse voorbeeld gebruik te maak, dat residensiële segregasie in die groter metropolitaanse areas aan die toeneem is. Hy verskaf hoofsaaklik twee redes:

- i) Die mens is geneig om bure van dieselfde ras te kies. Hierdie tendens lei tot rassesegregasie.
- ii) In beide wit- en swart groepe is daar 'n "afkeur" in bure van 'n laer sosiale status.

d) Geslag:

Met 'n wêreldwye beweging vir gelyke regte vir almal het die vrou ook nou haar volwaardige plek in die kapitalistiese sisteem begin inneem. Tradisioneel is die sentrum van die stad as setel van mag gesien (waar mans werk) met die vrou by die huis, in die voorstede; besig om huis skoon te maak en kinders op te pas. Beauregard (1993: 297-298) het nou opgemerk dat die toenemende desentralisasie van stede saamgeval het met 'n verandering in die tradisionele rolle van die man en vrou. Hy sê dat:

*"Men no longer can claim exclusive access to positions of power in die urban economy. They share those positions (increasingly) with women"*

Beauregard (1993:298) maak dan die stelling dat die minder dominante rol van die man in die sterkste sektor van die samelewing – die ekonomie – lei tot desentralisasie van stede.

e) Wetteloosheid

Wetteloosheid is 'n groot bydraende faktor vir waarom stede agteruitgaan. Beleggings kan elders heen gaan en mense sal wegtrek, hoofsaaklik vanweë die feit dat hulle nie van hul persoonlike vryhede soos reg op veiligheid en sekuriteit wil prysgee nie. Wetteloosheid wat betref padgebruik kan ook mense mismoedig maak. Padgebruikers sal nou eerder van ander gebiede gebruik maak, waar bv. parkering gewaarborg word, i.p.v. die sentrale stadsgedeeltes waar mense nie aan parkeerreëls gehoor gee nie.

Die probleem van wetteloosheid word vererger as wet en orde nie reg toegepas word nie. Mondli Makhanya stel dit so (The Star, 1998:20):



*“On the streets neither pedestrian nor motorist bother to obey the laws of the road. And despite the city having earned a reputation for being a ruffian’s paradise, one hardly sees a cop on the beat.”*

As dit die geval is soek beleggers ‘n ander stad, verlaat hooggeplaastes die stede (met verwysing na die Kanadese ambassadeur wat Suid-Afrika onlangs verlaat het) en vermy toeriste die land. Dit het op sy beurt weer ‘n groot invloed op werkskepping waar direkte investering en toerisme as ‘n baie belangrike werkskeppende sektor gesien word. Misdaad kan dus as oorsaak vir die agteruitgang beskou word. Dit is egter ook belangrik om te onthou dat misdaad die gevolg van stedelike agteruitgang kan wees.

Korrupsie dra ook tot verval by. ‘n Korrupte plaaslike owerheid of plaaslike ekonomie kan toekomstige beleggers afskrik. As dit gebeur kan stedelike verval ontstaan. Korrupsie word dan ook op sy beurt ‘n kenmerk van ‘n vervalle gebied. Ferial Haffajee (1999:11) stel dit so:

*“One only has to consider the levels of everyday corruption and the rapid conversion of many formerly crime-free urban areas into danger zones to track the acceleration of disintegration taking place.”*

f) Oorbevolking:

Net soos misdaad kan oorbevolking ‘n uitvloesel of bydraende faktor van stedelike verval wees. Goeie voorbeelde is die stede van Europa, naamlik London, Birmingham en Parys – wat as gevolg van industrialisasie oorbevolk geword het.

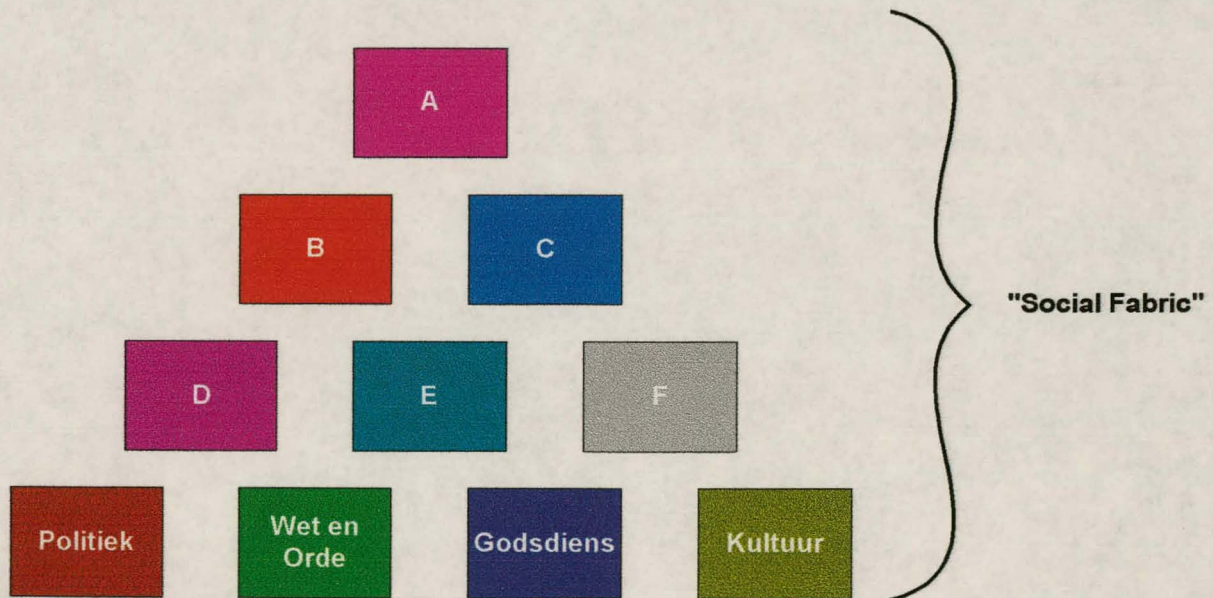
In Suid-Afrika het die industriële revolusie ook ‘n rol gespeel, maar blanke politieke mag het daarin geslaag om die meerderheid van Suid-Afrikaners uit die stede te hou. Na die val van Apartheid het die prentjie verander. Bruin en swart Suid-Afrikaners verstedelik nou teen ‘n groot tempo en gevolglik kan stede nie almal akkommodeer nie. Sharon Wood (1994: 8) het dit dan ook in Hillbrow opgelet. Sy is van mening dat die vraag na klein, goedkoop wooneenhede naby die werkplek sal groei soos dit tans in Hillbrow plaasvind. In 1994 het sy dit opgelet en dit is presies wat nou plaasvind. Sy stel dit so:

*"A long-stagnant inner-city residential market will struggle to find place for the new inhabitants; overcrowding, still relatively low, threatens to turn Hillbrow into SA's biggest urban slum."*

Misdaad is 'n direkte uitvloeisel hieruit. Oorbevolking het dus tot hoë misdaadvlakke aanleiding gegee en stedelike verval het gevolg. 'n Direkte verband kom dus tussen oorbevolking, misdaad en stedelike verval voor.

### 2.5.7 Kulturele faktore:

Daar kan gesê word dat 'n afname in kulturele aktiwiteite lei tot stedelike verval. Hierdie aktiwiteite sluit in konserte, opvoerings, tradisionele spele ens..Vroeër in die studie is daar na "social fabric" (**Figuur 7**) van die samelewing verwys. Hierdie "social fabric" word deur onder andere kultuur gehandhaaf. As kultuur afwesig is, kan die struktuur in duie stort en gevolglik sal die "social fabric" in duie stort.



*Figuur 7: Die "social fabric". As een van die onderste blokkies of "fiktiewe boustene" uitgetrek word sal die hele struktuur in duie stort.*

Gemeenskappe wat tradisievas is en volgens kulturele norms en reëls funksioneer kan as gesond beskryf word. n Behoud van goeie waardes vind plaas. Verstedeliking het egter bygedra dat baie van die kulturele reëls en norms nie toegepas word nie. Mense

vervreem dus as 'n ware van hul kultuur. Een van die boublokke van die "social fabric" is nou verlore en dit kan in duie stort. Gevolglik kan wetteloosheid en stedelike verval 'n direkt uitvloeisel wees.

Hass-Klau (1988: 72) is van mening dat dit in Hamburg bygedra het tot stedelike verval. Sy sê dat 'n "swakheid" op kulturele vlak, tesame met 'n kombinasie van 'n klomp ander faktore, tot stedelike verval aanleiding gegee het.

### **2.5.8 Kombinasie van faktore.**

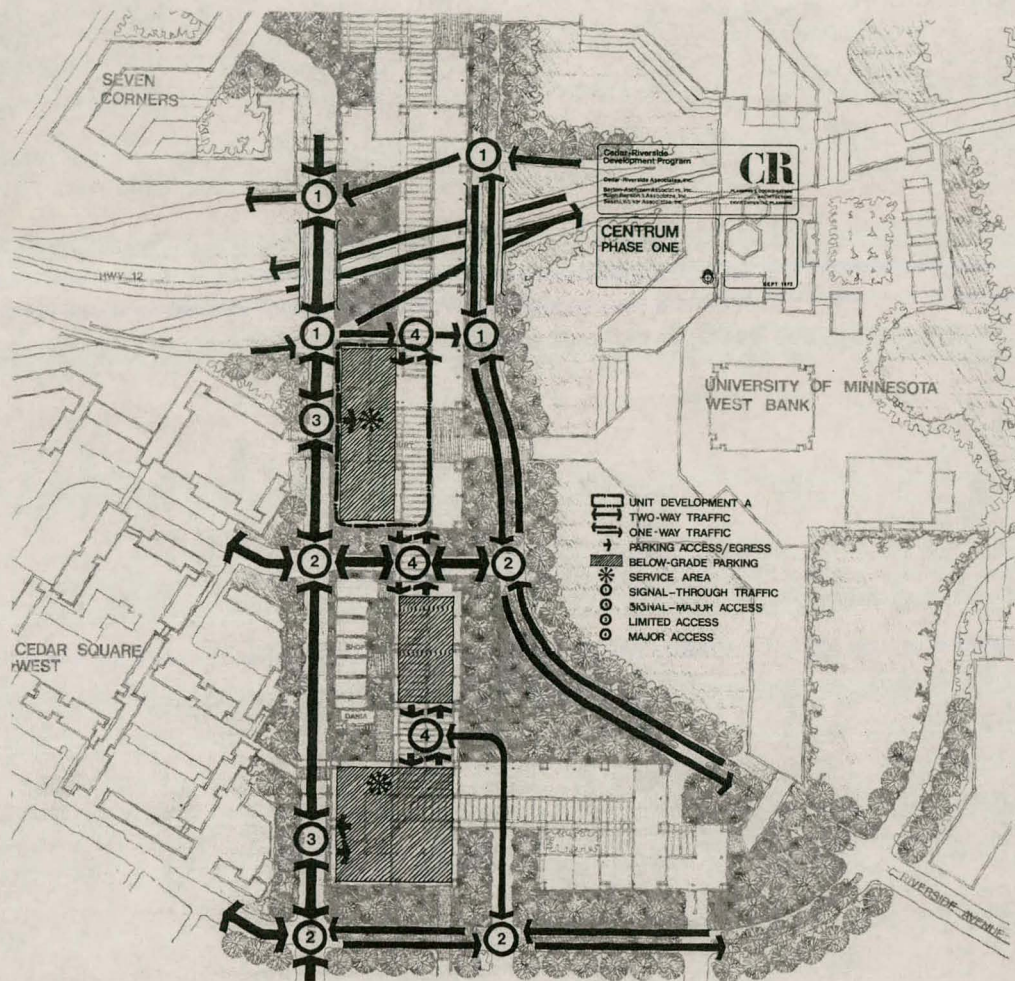
#### **a) Menslike houding:**

Menslike houding kan ook bydra tot die proses van verval. Die mens is soms ongewillig om veranderinge aan te bring of ongerief te verduur. So redeneer Medhurst en Lewis (1969: 104) ook. Hulle noem die onvermoë van mense om ongerief vir 'n kort tyd te verduur as rede. Mense is heel dikwels onwillig om hul leefwyse vir 'n paar dae aan te pas sodat daar bv. restourasie aan die huis gedoen kan word.

#### **b) Die stedelike beplanningsmodel van die laaste dekades:**

Stede in die verre verlede het op spesifieke maniere a.g.v. spesifieke redes ontwikkel. So het daar mure met bastione ontstaan vir verdediging rondom stede. Stede was ook kompak, alles binne loopafstand. Die moderne stad het met industrialisasie ontstaan. Mense kan nou oor groot afstande binne relatiewe kort tyd vervoer word. Jordaan (Pretoria, 1998: 39) beklemtoon hierdie punt. Hy sê dat die model wat beplanners gebruik het vir stedelike ontwikkeling daarop gemik was om beweeglikheid te bevorder (*Figuur 8*). Beweeglikheid is bevorder deur die bou van hoofpaaie en snelweë. Binnestedelike treinvervoer het ook hiermee gehelp. Stede het vervolgens ruimtelik gegroei en met die koms van moderne kommunikasiemiddele en rekenaartegnologie is desentralisasie bevorder. Soos vroeër verduidelik het dit tot voorstedelike groei aanleiding gegee. Voorstede kompeteer nou met die sentrale stadsgedeeltes en agteruitgang word bevorder.





*Figuur 8: Die vervoerstelsel binne 'n gedeelte van die SSK van Minneapolis (VSA). Hierdie gedeelte word nou met die res van die stad geïntegreer en beweeglikheid word verbeter.*

(Redstone, 1976)

Die een lei gevolglik nou tot die ander.

c) Afwesigheid van trots:

Trots en selfrespek kan gou raakgesien word. Daar kan gesê word dat dit nou gekoppel is aan opvoeding, by die huis of die skool. 'n Kenmerk van selfrespek en trots kan wees 'n netjiese houding, goeie gedrag en medemenslikheid. Dit kan op hulle beurt weerspieël word in die manier hoe 'n persoon sy besittings oppas of andere se eiendom respekteer. Die afleiding kan gemaak word dat 'n persoon wat netjies aantrek of 'n

netjiese tuintjie het (inaggenome beskikbare hulpbronne) baie selfrespek en trots het. Waar dit afwesig is kan verval intree. Selfrespek en trots kan ook hul oorsprong hê in noue kulturele bande. As kulturele bande sterk is kan selfrespek en trots bevorder word.

Verval kan nou gekoppel word aan die verlies van selfrespek en trots. Dit moet egter nie op individuele vlak gesien word nie, maar eerder beskou word as 'n mate van kollektiewe verval of verlies aan selfrespek en trots. Die gemeenskap moet saamwerk om as een persoon afvallig raak, hom terug te bring op die regte pad. As algehele verval ingetree het, het die gemeenskap nie in hul kollektiewe doel geslaag om trots en selfrespek te bewaar nie. 'n Mens kan dus so ver gaan om te sê dat die betrokke samelewing "siek" is.

Mike Siluma (1998: 13) het ook hierdie punt van kollektiewe verantwoordelikheid aangeraak. Hy sê dat stede nie van verval gered kan word as daar nie 'n sin vir nasionale trots en selfrespek bestaan nie. As dit afwesig is, sal stede bly agteruitgaan. Hy stel dit so:

*"But we cannot do so while one thing is lacking – a sense of national pride and consciousness, and a willingness to work towards one common national goal – the winning formula of all successful nations."*

d) Swak bemarking:

Net soos 'n kitskosrestaurant sy hamburgers bemark om kliënte te kry, moet 'n stad homself bemark om beleggings en investeerders te kry. As die bemarking swak is of selfs afwesig is, sal dit bydrae tot swak investering, geen ontwikkeling en uiteindelijke verval.

So is Suid-Afrika se eiendomsmark in die steek gelaat deur swak bemarking, volgens Lubanyo Mnyanda (1997: 22). Volgens Mnyanda het Steve Mallen, hoof van Knight Frank se navorsingsdepartement, gesê dat Suid-Afrika se eiendomsmark as een van die gesofistikeerdstes in die wêreld geag is. Hy sê dat dit egter in die steek gelaat is deur swak bemarking wat beteken het dat baie buitelandse investeerders nie van sy potensiaal bewus was nie. Die interafhanklikheid van die onderskeie aspekte word



weereens hierdeur gedemonstreer. 'n Stad se bemarking is die verantwoordelikheid eerstens van die plaaslike owerheid. Swak bemarking dui op sy beurt tot oneffektiewe plaaslike bestuur (soos vroeër genoem). 'n Gebrek aan investering en belangstelling in die stad kan voorkom, mense kan die gebied verlaat en agteruitgang tree in. 'n Wye verskeidenheid van aspekte kan dus direk aan mekaar gekoppel word.

## HOOFSTUK 3

### 3. STEDELIKE HERNUWING

#### 3.1 INLEIDING

Vir die doeleindes van die studie kan stedelike hernuwing (of die pogings daaromtrent) gesien word as die oplossing vir die probleem geskets in die vorige afdeling – stedelike verval of- agteruitgang.

Baie sien dit as die bou van nuwe geboue en die sloop van ander. Medhurst en Lewis (1969: 107) noem dit die “catch-phrase” van hernuwing. Dit gaan egter nie net oor die bou van “die nuwe” nie. Alle bestaande probleme moet opgelos word, nl. misdaad, verkeers- en parkeerprobleme, ensovoorts. Oor die algemeen moet ‘n beter leefbare omgewing daargestel word.

‘n Stad is ‘n komplekse eenheid van aktiwiteite wat daaglik plaasvind. Hierdie aktiwiteite is grootliks aan mekaar gekoppel. So byvoorbeeld is die baie winkels in die middestad die gevolg van die baie mense wat daaglik daarheen stroom. Dit kan op sy beurt tot verkeers- en ander probleme lei. Hier word dan nou weereens op die multi-dimensionele aard van die stad en sy probleme gesinspeel.

Vir ‘n stad om sy lewensvatbaarheid te behou moet hy as gesonde eenheid funksioneer en moet daar as’t ware “harmonie” wees tussen die onderskeie makrovlak-faktore (politieke-, ekonomiese-, kulturele-, historiese- ens.) waaruit dit bestaan. Gevolglik sê Egbert Kossak in Hass-Klau (1988: 76) dat:

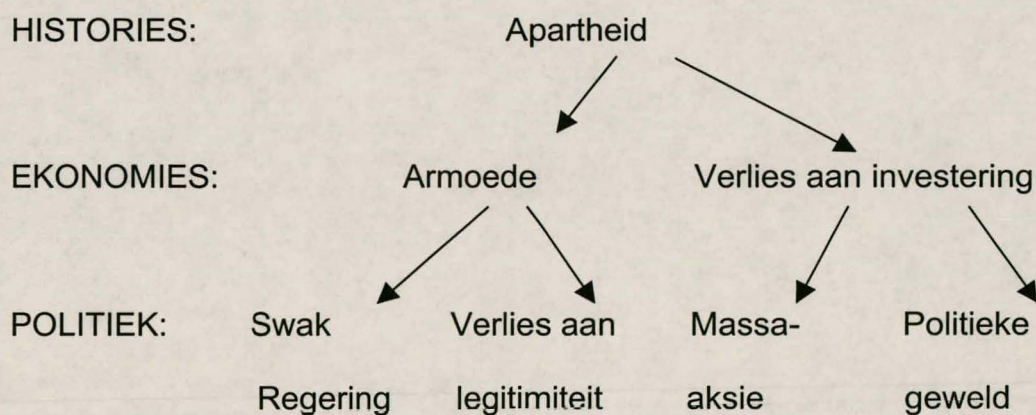
*“... city centres must always be planned, developed and operated as a multi-functional urban area.”*

Dr. Hennie de Clerq (Johannesburgse Afrikaanse Sakekamer, 1993:44) voeg dan nou by dat ‘n stad se krag en belangrikheid juis in sy guns moet tel, asook sy sterk infrastruktuur. Daar is gevolglik baie wat in ‘n stad se guns tel. As daar nou gevolglik

hernuwing toegepas word moet hierdie funksionele eenheid en voordele van skaal in gedagte gehou word.

Met die toepas van hernuwingspogings is dit belangrik dat daar volgens Bradbury et.al. (1982: 14-15), nie op die hele probleem van verval gelet moet word nie. Daar moet eerder op die individuele oorsake gelet word en dit oplos as wat pogings aangewend word wat verval in die geheel probeer oplos. Hieruit is dit dus duidelik dat die benadering van 'n makro- en mikro – vlak analise belangrik is. As die probleem nou op mikrovlak opgelos word kan die “vermenigvuldigingseffek” van die spesifieke faktor verhoed word.

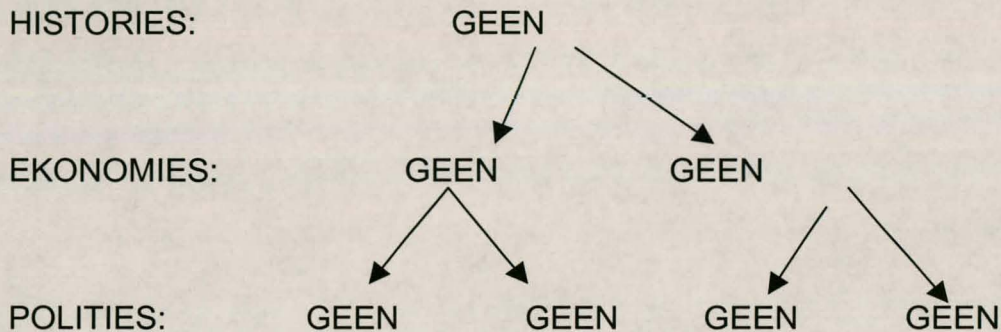
Bogenoemde kan as volg verduidelik word. Stad 1 het (*Figuur 9*) probleme wat spruit uit ekonomiese, politieke en historiese faktore. Elk van die makrovlak faktore het hul onderskeie mikrovlak faktore. So byvoorbeeld kan die historiese probleem van Apartheid gelei het tot die ekonomiese probleme van armoede en 'n verlies aan investering. Dit kon op hul beurt gelei het tot politieke probleme van swak regering, verlies in legitimiteit, massa-aksie en politieke geweld. Deur nou van Apartheid as oorsaak ontslae te raak sal al die ander probleme opgelos word:



*Figuur 9: Die een lei tot die ander.*



Deur die probleem van Apartheid aan te spreek kan die ander probleme nou (teoreties) verdwyn (Figuur 10).



Figuur 10: "Geen" probleme veroorsaak nie 'n ander probleem nie.

Die probleem is egter nie so eenvoudig nie. Deur Apartheid het ekonomiese probleme soos armoede byvoorbeeld konkrete gestalte gekry. Armoede het nou, net soos in die geval van Apartheid, eie "lewe" gekry en sy "vermenigvuldigingseffek" aan die gang gesit. Die multi-dimensionele kringloop het weer begin.

Hierdie model dui op die komplekse aard van die probleem. Daar word geensins gesinspeel op die feit dat verval nooit omgedraai sal kan word nie. Wat probeer verduidelik word, is dat daar bv. altyd armoede of vervalle geboue in 'n stad sal voorkom en dat dit nie oornag opgelos sal kan word nie. Bradbury et.al. (1982: 15) voeg by dat daar radikale veranderinge aan die oorsaak van die spesifieke probleem gebring moet word. Hierdie oorsaak verskil dan ook van stad tot stad. Elke stad is uniek, alhoewel baie stede se gediagnoseerde oorsake van agteruitgang ooreenstem. Redstone (1976: xvii) stem hiermee saam as hy sê dat:

*"No community should look for set rules or try to emulate solutions that have worked for other cities."*

Wat belangrik is om te onthou, is dat soos vroeër gesê, die stad 'n geïntegreerde sisteem vorm. Net so moet idees wat poog om die stad te hernu ook geïntegreer word. Redstone (1976: xvii) sê dat sulke projekte beplan moet word as deel van 'n voortslepende program om hulle te skakel met bestaande of ander nuwe strukture.

### **3.2 DIE DEFINISIE VAN STEDELIKE HERNUWING**

Voordat daar na 'n gepaste definisie van stedelike hernuwing gekyk word moet daar eers na die vereistes waaraan stedelike hernuwing moet voldoen verwys word. Hierdie vereistes is:

1. Dit is 'n voortdurende proses.
2. Dit moet geïntegreer word met ander projekte.
3. "Vernuwing" moet plaasvind.
4. Dit moet doeltreffende funksionering van die stad as geheel verseker.

Wat punt 3 betref word hier nie net na die platslaan en bou van nuwe geboue verwys nie. Vernuwing verwys na 'n verandering wat plaasvind op die fisiese en strukturele gebiede, insluitend die makro-omgewings, ten einde die algehele toestand waarin die stad hom mag bevind te verbeter. Punt 4 hierbo moet dus verseker word.

Die volgende kan dus nou as 'n gepaste definisie van stedelike hernuwing geag word:

*"n Aanhoudende en geïntegreerde proses van veranderings en aanpassings ten einde die doeltreffende funksionering van die stad en sy omgewing te verseker."*

### **3.3 METODES VAN STEDELIKE HERNUWING OF OPLOSSINGS VIR STEDELIKE**

#### **VERVAL**

Soos hierbo gesê is stedelike hernuwing die ander kant van verval. As dit wat verval veroorsaak teengewerk kan word, sal hernuwing bevorder word. Pienaar (1984: 8-9) gee drie wyses waarop stedelike hernuwing bewerkstellig kan word, nl. opruiming en herontwikkeling, rehabilitasie en bewaring. Volgens hom het 'n klemverskuiwing ten gunste van rehabilitasie en bewaring die afgelope tyd plaasgevind a.g.v. verskeie probleme wat i.t.v. opruiming en herontwikkeling ontstaan het.

### **3.4 'N BESPREKING VAN DIE ONDERSKEIE WYSES WAAROP STEDELIKE HERNUWING GEÏMPLEMENTEER KAN WORD:**

Programme van stedelike hernuwing kan in die volgende kategorieë geplaas word.



### 3.4.1 Ekonomiese gebied:

Op ekonomiese gebied word daar van hulpmiddele gebruik gemaak om mense aan te moedig om verbeterings aan hulle eiendom aan te bring. Hierdie hulpmiddele is onder andere dikwels gekoppel aan belastings en subsidies.

#### a) Belastinginsentief

Medhurst en Lewis (1969: 105-106) gebruik die Britse model en verduidelik hierdie insentiewe onder Skedule A-wetgewing:

#### *Skedule A-wetgewing:*

Huiseienaars is tot en met 1963 belas onder hierdie skedule. Hiervolgens is eienaars wat "inbly" (in die gebou of wooneenheid wat verhuur word) belas n.a.v. die inkomste wat hulle gegenerer het omdat hulle "huurvry" bly. As die inwoner-eienaar nou reperasies aan sy eiendom doen kan dit geplaas word teenoor hierdie skedule A inkomste. Indien die uitgawes die huurinkomste oorskrei kon hy totale skedule A belasting vryspring. 'n Belastingtoegewing is dus gemaak. Die nadeel hieraan verbonde was egter dat die eienaar geen waardeverminderingstoegewing t.o.v. die eiendom ontvang het nie. Gevolglik was dit nie ekonomies haalbaar om groot bedrae geld aan verbeterings te bestee as die eiendom se leeftyd minder as 20 jaar is nie.

'n Ander oplossing is om belastingtoegewings vir die eienaars aan te bied (Moontlike Oplossings, 1998: 10). Munisipale diens- en belastingheffings op handelsgeboue kan aan besetting gekoppel word. As 'n kantoorgebou nou net 50% beset is, kan belasting ooreenkomstig verlaag word. Hiervolgens kan eienaars bespaar op die bedryfskoste van sulke geboue.

#### b) Subsidieskemas:

Subsidieskemas kan van twee kante bekyk word. Albei is egter die verantwoordelikheid van die plaaslike owerheid. As 'n eienaar sy eiendom wil opknep kan geld deur die plaaslike owerheid beskikbaar gestel word teen 'n gunstige rentekoers. In Brittanje is van sulke insentiewe gebruik gemaak. "Improvement grants" is aan eienaars gegee om

te verseker dat geboue aan bepaalde vasgestelde minimum standarde voldoen (Medhurst and Lewis, 1969: 85).

Die ander subsidieskema maak dit vir mense moontlik om eiendom te besit. Sodoende kan vrese ook besweer word dat die middestad sal leegloop, want voornemende huiseienaars kan nou middestad toe gelok word deur so 'n skema (Wood, 1994: 8).

Medhurst en Lewis (1969: 106) praat ook van 'n huissubsidie wat gegee kan word. Hierdie subsidie kan teen die eienaar se inkomstebelasting verreken word. As die huis of eiendom in goeie kondisie gehou word, kan die subsidie direk van inkomstebelasting afgetrek word. Vir hierdie doel kan inspekteurs die geboue besoek en kyk of die huise of eiendom aan voorgeskrewe standarde voldoen.

#### c) Ander vorme van finansiële hulp

Finansiële hulp moet aan stede en veral aan die wat finansiële probleme ondervind deur die sentrale regering toegeken word. Hierdie fondse moet so aangewend word sodat dit die spesifieke probleme van die betrokke stad aanspreek. Die plaaslike owerheid moet ook by magte wees om so kreatief moontlik van die geld gebruik te maak ten einde die probleme op te los. Probleme moet ge-evalueer word sodat die probleem wat die grootste prioriteit moet geniet die meeste fondse sal trek (Bradbury et.al. 1982: 15-17). Hierdie finansiële pakkette moet so aangewend word dat stede oor die langtermyn voordeel daaruit sal trek. 'n Goeie beginpunt is die stimulering van die plaaslike ekonomie ten einde werk te skep en ander beleggers te lok.

Finansiële hulp kan ook in die vorm van 'n verminderde huur uitgedruk word. Onbenullige hoë huur in die sentrale stadsgedeeltes het 'n groot bydrae gelewer om mense of besighede te oorreed om in die voorstede te gaan vestig. Vanweë die groot uittoeg uit die stede na die voorstede het die huur in die voorstede ook drasties verhoog. Die vraag na goedkoop kantoorryimte is steeds groot, maar die aanbod na goedkoop ruimte kom nou weer van die middestad. Dit is a.g.v. die groeiende gaping van huurgeld tussen die middestede en hul voorstede (Moontlike Oplossings, 1998:10). Middestede is gevolglik weer aan die goedkoper word, hoofsaaklik vanweë 'n ooraanbod van ruimte wat ontstaan het vanweë die uittoeg van mense en besighede.

d) Bevordering van die informele sektor:

Bevordering van die informele sektor is 'n belangrike aspek in veral ontwikkelende lande. 'n Belangrike inspuiting kan deur die sektor in die plaaslike ekonomie gemaak word. Lewe word nou teruggeblaas in stede en die lewensstandaard van die betrokke mense kan drasties verhoog word. Daar moet egter daarteen gewaak word dat die informele sektor nie deel word van die probleem van stedelike verval nie. Onwettige aktiwiteite kan bevorder word as daar nie goeie beheermaatreëls is nie.

Volgens Mel Vosloo (Pretoria, 1998: 44) was wetgewing in Suid-Afrika in die verlede altyd ten gunste van die formele sektor. Die informele sektor is omtrent geen bestaansreg gegun nie. Volgens hom is smousaktiwiteite tot aan die begin van die jare negentig deur regulasies van 1939 en wetgewing van 1974 gereguleer. Dit kon die oorsaak wees vir die feit dat baie mense van mening is dat die informele sektor vandag 'n bydrae maak tot stedelike verval in die Suid-Afrikaanse stede. Swak beheer is toegepas en gevolglik het dit hand-uit geruk.

So het Pretoria byvoorbeeld die probleem die hoof probeer bied toe 'n komitee onder leiding van die verkeersafdeling op die been gebring is. Dit het gelei tot wetgewing (plaaslik) in Januarie 1997 wat voorsiening gemaak het vir vrye, beperkte en verbode handelsgebiede. Pretoria het vervolgens besluit op beperkte handelsgebiede. Dit beteken dat so 'n gebied slegs deur intensiewe onderhandeling tussen alle rolspelers gevestig kan word (Pretoria, 1998: 44).

e) Ontwikkeling van die streek:

Ontwikkeling van 'n bepaalde geografiese streek of provinsie kan ook voordelig wees vir 'n stad. Indien die hele streek of provinsie gelyke kans gegun word om te ontwikkel, kan dit die sentripetale krag van die stad teenwerk. Mense sal nou werk in ander dorpe of nedersettings kan bekom en so die druk op die stad se infrastruktuur verlig en oorbevolking teenwerk. Net so sal verhoogde ekonomiese aktiwiteit in die landelike gedeeltes 'n voordelige invloed op die stedelike ekonomie hê.

So is in die ou Transvaal die PWV Ekonomiese- en Ontwikkelingsforum geloods na samesprekings tussen deskundiges van 'n verskeidenheid van oorde. Die primêre doel van die forum was om groei en ontwikkeling in die betrokke streek te bevorder en aan te moedig (Johannesburgse Afrikaanse Sakekamer, 1993: 33). Die ontwikkeling van die streek kan nou tot die ekonomiese groei van die stad (en sy SSK) en die gevolglike stimulering van ontwikkeling lei.

#### f) Nuwe ontwikkelings

Nuwe ontwikkelings of beleggings is belangrik vir die voortbestaan van enige stad. Dit kan die afbreek van ou geboue beteken ten einde nuwes op te rig, of die bou van kantoor of winkelkomplekse op onbenutte grond. 'n Ander baie belangrike ontwikkeling is die van die infrastruktuur. Ferial Haffajee (1999: 11) beklemtoon dan ook die belangrikheid van die infrastruktuur vir nuwe beleggings. Gevolglik sê sy dat:

*"A major reason for getting its infrastructure up and running efficiently, is that investors are attracted to big cities."*

'n Gesonde infrastruktuur is dus een van die aspekte wat 'n voorvereiste is om nuwe beleggings te lok. Ontwikkelings vereis egter groot bedrae geld. Hierdie bedrae geld kom hoofsaaklik vanuit twee oorde, nl. die regering (vir die instandhouding en ontwikkeling van die infrastruktuur) en die private sektor.

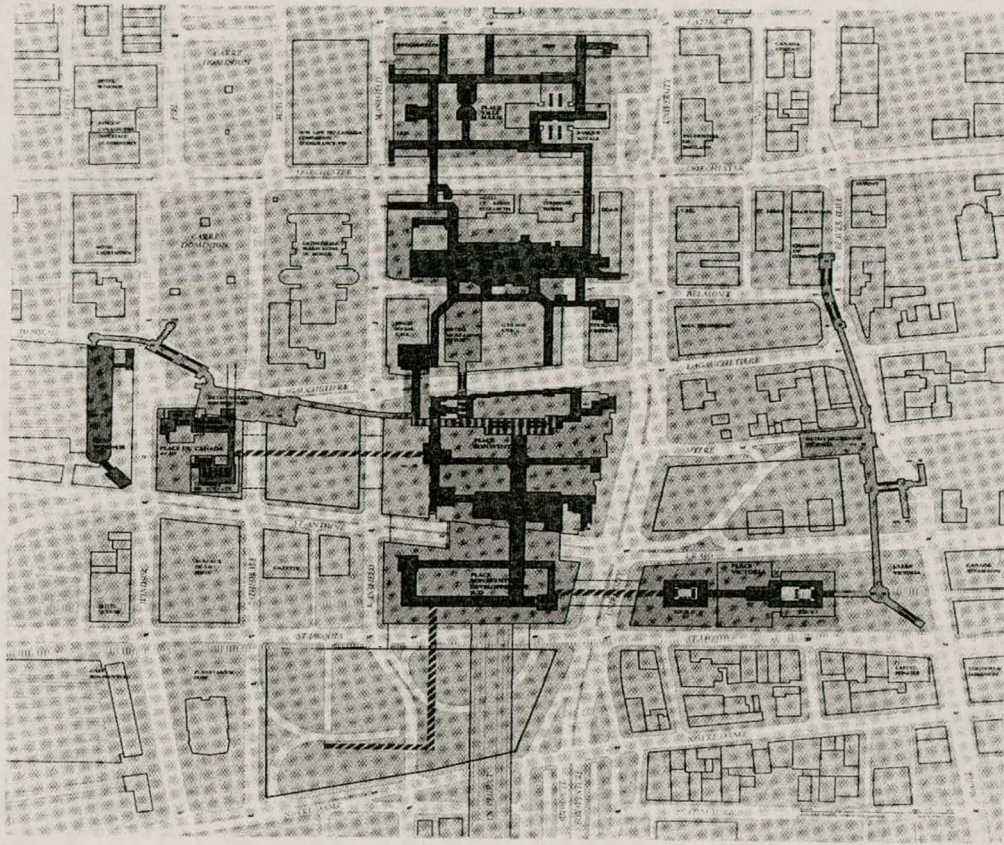
Privaatsektor inisiatief is belangrik. In Johannesburg is daar in die vroeë 90's 'n bedrag van R 2 miljard deur die private sektor bewillig vir nuwe ontwikkelings (Johannesburgse Afrikaanse Sakekamer, 1993: 50). So word die ontwikkeling van die middestad van Pretoria ook baie ernstig opgevat. 'n Museumpark word nou byvoorbeeld beplan in die middestad waar gepoog sal word om die onderskeie museums in die middestad deur middel van voetgangerlane te bind. Hierdie museumpark sal op die konsep van die Smithsonian Instituut in Washington (VSA) gegrond word. Gepaste oop areas sal ook ontwikkel word waar die museumpark na die stad kan oorloop. Met die museumpark sal daar gepoog word om die opbrengs op die beskikbare hulpbronne so groot moontlik te maak (Pretoria, 1998: 31-32).



Nuwe ontwikkelings in 'n stad is 'n groot bate, maar dit verhoed nie die vorming van ander "slum"-areas nie. Die probleem word dus net tydelik opgelos. So het die Federal Housing and Home Finance Agency in die 1960's New York (VSA) gewaarsku dat hulle geen nuwe planne vir hernuwingsprojekte sal goedkeur nie. Hulle moes eers aandui hoe hulle die verval van bestaande handels en residensiële gebiede gaan verhoed. Vervolgens moet daar van "preventative engineering" gebruik gemaak word (Higbee, 1960: 85).

'n Legio moontlikhede bestaan vir wat om te doen as daar van ontwikkelings gepraat word. Enige iets kan basies gedoen word om die stad sy vroeëre glorie te laat herleef. So het Redstone (1976) en Berk (1976) stedelike hernuwingspogings in diepte in die VSA bestudeer en die volgende projekte geïdentifiseer t.o.v. stedelike hernuwing:

1. Voetganger wandelgange.
2. Streekswinkelsentrums
3. Straatmeubliment en beligting
4. Kunswerke binne die stedelike omgewing
5. Megastrukture
6. Ondergrondse loopgange en verbindings(*Figuur 11*)
7. Aaneengeskakelde voetgangerstrate en- brue
8. Plazas
9. Landskappering
10. Infrastruktuurverbetering (bv. Parkering en breër verkeersweë)
11. Binnestedelike openbare vervoerstelsels



*Figuur 11: In die figuur word 'n voetgangersstelsel in Montreal voorgestel wat die voetganger teen die weer beskerm. Die stelsel maak beweging oor en onder die onderskeie motorverkeersroetes moontlik.*

*(Redstone, 1976: 123)*

Met hierdie ontwikkelings moet daar gepoog word om alles binne die stedelike gebied te integreer en as eenheid te laat funksioneer. Higbee (1960: 86) beklemtoon hierdie integrasie:

*“Thus, by careful integration of its own needs with the general commercial program, a city could completely revamp its land use and public facilities over the years.*

*Conceivably within a generation the city could improve sufficiently to compete with the suburb as a desirable habitat.”*

### **3.4.2 Polities-wetgewende gebied:**

- a) Regionale vooroordeel deur die sentrale regering t.o.v. ontwikkeling:



Elke jaar stel die regering sy begroting op en bepaal dan waarheen watter proporsie van die beskikbare geld sal gaan. Dit kan nou gebeur dat sekere streke ten koste van ander bevoordeel word. Hierdie kan 'n negatiewe invloed op stedelike ontwikkeling hê want, soos voorheen verduidelik, is die stad se vooruitgang grootliks afhanklik van die streek se ekonomiese welstand.

Hierdie is heel dikwels die situasie in ontwikkelende lande waar net die een streek (of dan stad) alle aandag kry want dit is die setel van die regering. Weinig aandag word aan die ontwikkeling van ander stedelike sentra's geskenk. Net so het die gemeenskappe van die sentraal-noord en noord-oostelike gedeeltes van die VSA gesê dat sekere vooroordele van die regering veroorsaak dat ontwikkeling eerder in die suide en weste van Amerika plaasvind. Volgens hulle het dit 'n bydraende rol gespeel in stedelike verval (Bradbury et.al., 1982: 15). Gorham and Glazer (1976: 24-25) noem ook hierdie vooroordeel wat in die VSA plaasgevind het. Hulle skryf dit toe aan die feit dat, net soos die private sektor, die regering ook 'n invloed het op die skepping van ekonomiese aktiwiteit:

*".... government also locates enterprises and contracts that generate economic activity."*

Gorham and Glazer (1976: 25) voeg by dat die regering ook regionale werkskeppingspatrone beïnvloed en 'n gevolglike invloed het op die lewensvatbaarheid van die onderskeie streke. Vooroordeel moet dus vermy word en meriete moet die vereiste wees vir die bepaling van wie wat nodig het. Hierdie vooroordeel kon duidelik in Apartheid Suid-Afrika gesien word. "Blanke" stede het die ondersteuning van die regering geniet terwyl die "swart" stede in die tuislande grootliks geïgnoreer is ten koste van die groter sentra's soos die PWV-, Durban-Pinetown-, PE-Uitenhage-areas en die Kaapse Metropol.

#### b) Wetgewing:

As daar na die kwessie van wetgewing verwys word, word daar gesinspeel op die impak wat dit kan hê op die fasilitering van ontwikkeling. In die Suid-Afrikaanse geval kan daar na die Wet op Ontwikkelingsfasilitering no. 67 van 1995(of Development Facilitation Act (DFA)) verwys word. Soos die naam sê, moet dit ontwikkeling aanmoedig.

Kragtens artikel 3(1) word ontwikkeling aangemoedig om byvoorbeeld voorsiening te maak vir die ontwikkeling van die formele en informele sektore; asook die bevordering van “effektiewe en geïntegreerde” grondontwikkeling. Die ontwikkeling van meer kompakte en hoë digtheid dorpe en stede word ook aangemoedig (Wet op Ontwikkelingsfasilitering, 1995).

Wetgewing soos hierdie kan help om ontwikkeling te bespoedig en idees vinniger te implementeer (Urban Renewal. *Who's running our cities?*, 1997: 26). In Gauteng word daar ook wetgewing, addisioneel tot die DFA gemaak. Hierdie addisionele wetgewing kan help om metropole te konsolideer deur addisionele beginsels te verskaf om ontwikkeling te lei en die nuwe ontwikkelingsraamwerke meer bekostigbaar te maak (Goldberg, 1997:58).

c) Meer vaartbelynde stadsbestuur:

Dit behels die aanstel van 'n bestuurder wat die stad sal bestuur ten einde ontwikkeling te fasiliteer. Daar word nou geredeneer dat die aanstel van so 'n bestuurder gelykheid, regverdigheid, effektiwiteit en doeltreffendheid van bestuur sal veroorsaak (Honey, 1999: 22). Gevolglik moet die stad soos 'n besigheid bestuur word. Hier kan die Johannesburgse voorbeeld van groot waarde wees. Ketso Gordhan het Johannesburg se eerste stadsbestuurder op 4 Januarie 1999 geword toe hy al 5 administrasies binne die groter Johannesburgse metropool oorgeneem het. Volgens Haffajee (1999: 11) is 'n 2-jaar plan opgestel, genaamd “iGoli 2000. Getting the basics right.” Die doelwit van die plan is om die Johannesburgse owerheid soos 'n besigheid te laat funksioneer. Nutsmaatskappye vir water, elektrisiteit en sanitêre-dienste sal sodoende gestig word. Dienste moet dus voor die middel van die jaar 2000 selfonderhoudend wees ten einde die oorskakeling van Johannesburg na 'n megastad te voltooi (Honey, 1999: 22).

d) Beter Wetstoepassing:

'n Toename in misdaad kan lei tot stedelike verval omdat dit kan lei tot die ontvolking van die middestad. Besighede sal na voorstede trek, beleggings kan verlore gaan en algehele verval kan intree. Misdaad verwys hier na enige onwettige optrede, van moord en roof tot die onwettige besetting van die sypaadjies deur informele handelaars. Joe Mdhlela (1998: 4) voeg by dat informele handelaars bydra tot kommer, asook die



chaotiese manier waarop hulle gehanteer is. Mdhlela sê ook dat die besigheidsektor nadelig geraak is deur die tipe ongereguleerde handel. Besighede het nou die gebiede verlaat en in die meer “up-market” sentra's gaan vestig. Ten laaste sê hy dat die ongereguleerde vorm van handel ook ander kriminele aktiwiteite aangemoedig het.

Volgens Haacke (1998: 16) word daar nou beter individuele vryheid en doeltreffender toepassing van munisipale regulasies vereis om die probleme die hoof te bied. Beter en doeltreffender toepassing van munisipale regulasies of nasionale wetgewing kan neerkom op wat genoem word die “gebreekte venster-beleid” (Moontlike Oplossings, 1998:10). Hierdie beleid behels die daadwerklike toepas van elke wet of regulasie, maak nie saak hoe klein dit is nie. Ander maatreëls om misdaad hok te slaan is die implementering van 'n geslote-sisteem TV projek met video-kameras op strategiese plekke. Voorbeelde van die toepassing van die maatreëls is London, Johannesburg, Stellenbosch.

### **3.4.3 Strukturele of Beplanningsfaktore:**

#### **a) Minimum Standaard:**

Minimum standaard moet daargestel word waaraan bv. geboue, paaie en die omgewing moet voldoen. As daar dus by die standaard gehou word kan dit die verval van die algemene stedelike omgewing voorkom.

Standaard kan deur wetgewing vasgestel word. In Brittanje is daar byvoorbeeld in 1957 die “Housing Act” deurgevoer om die toestand van huise te probeer verbeter. In 1958 het die “Housing (Financial Provisions) Act” 'n twaalf-punt standaard neergelê.

Net so is daar in Suid-Afrika ook riglyne vir standaard deurgegee waarvan die eerste in 1951 deur T B Floyd voorberei is (Behrens en Watson, 1996: 29). Dit het gehandel oor uitlegbeplanning in Suid-Afrika. Huidiglik word standaard deur die rooi boek (wat in 1992 die lig gesien het) deurgegee. Hierdie is almal offisiële riglyne (Behrens en Watson, 1996: 29), maar is egter nie wettiglik afdwingbaar nie. Dit kan as 'n swak punt gesien word. Wetgewing moet sorg dat riglyne toegepas word om sodoende die volhoubaarheid van die stedelike omgewings te verseker.

b) Die instel van verbeteringsareas:

Verbeteringsareas kan binne 'n stad ingestel word. Dit sluit aan by bogenoemde kwessie wat standarde betref. Binne hierdie areas moet geboue, dienste, omgewing, ens. aan vasgestelde minimum standarde voldoen of opgegradeer word om daaraan te voldoen.

“Business Improvement Districts” (soos die in New-York) stem met ontwikkelingsareas ooreen. Volgens Dawid van Rooyen (1998: 2) speel die private sektor hier die leidende rol om die onderhoud van die omgewing te finansier en te bestuur. 'n Stedelike Ontwikkelingskorporasie kan gestig word om hierdie gebiede te bestuur ten einde vervalle gebiede te hernu (Heap, 1982: 314).

c) Gefragmenteerde stedelike owerhede of megastede:

Hierdie is 'n baie relevante kwessie, veral deesdae in Suid-Afrika. Watter een sal die beste wees om groei binne Suid-Afrikaanse stede te verseker?

'n Gefragmenteerde stelsel behels verskeie owerhede binne 'n metropolitaanse gebied, elk met sy eie magte en bevoegdhede, begroting en munisipale gebied. Demokrasie kan in so 'n opset floreer omdat dit die regering nader aan die gemeenskap bring. Elke plaaslike owerheid is nou verantwoordelik vir die ontwikkeling van sy eie gebied en is van sy eie belastingbasis afhanklik. Kleiner eenhede van bestuur word daargestel en 'n burokratiese nagmerrie kan vermy word. 'n Toutrekkery kan egter volgens Johan Coetzee (Insig, 1998: 16) tussen die onderskeie owerhede ontstaan wat beleggings kan benadeel en tot verval kan lei. Volgens Bradbury et.al. (1982: 16) kan dit ook tot verswakte fiskale toestande lei deur stede te verhoed om van die uitgebreide finansiële basis in sy voorstede gebruik te maak.

Die megastad idee behels aan die ander kant die inkorporasie van al hierdie verskillende owerhede onder een sentrale beheer liggaam. Hierdie metropolitaanse regering het jurisdiksie oor die hele metropolitaanse gebied (Witskrif, 1998: 58). Voordele van so 'n sisteem is die ko-ordinering van sosiale en ekonomiese ontwikkeling van die hele metropolitaanse gebied asook publieke investering in die fisiese en sosiale infrastruktuur (Witskrif, 1998: 59). Stedelike instandhouding kan dus bevorder word.

Baie argumenteer egter dat dit demokrasie verminder en 'n burokratiese nagmerrie sal veroorsaak.

Hoe hierdie twee sisteme hernuwing of die instandhouding van 'n stad sal verseker sal egter verskil van land tot land. Elkeen het sy voor- en nadele en kan bydra tot die verval of ontwikkeling van 'n stad, afhangend van elke individuele geval en hoe dit bestuur word. Effektiewe stadsbestuur (soos vroeër gesê) kan tot ontwikkeling lei en verval teenwerk.

d) Help stede om aan te pas by veranderende omstandighede:

Stede mag om verskeie redes 'n drastiese afname in ekonomiese-, politieke-, sosiale aktiwiteite ens. ondergaan. Redes soos bv. die onttrekking van 'n multi-nasionale korporasie, natuurlike rampe of selfs oorlog kan hiervoor verantwoordelik wees. Mense kan nou die stad verlaat omdat werkseleenthede verminder het. Bradbury et.al. (1982: 15) skets hierdie tendens vlugtig en stel voor dat stedelike verval verhoed kan word deur 'n stad te help aanpas by hierdie veranderende omstandighede soos bv. minder werkseleenthede en 'n kleiner bevolking. Presies hoe dit gedoen word, word nie beskryf nie. Die plaaslike owerheid kan egter hier 'n groot rol speel deur aanpassings aan die infrastruktuur en plaaslike ekonomie te maak om die stad as 'n "funksionele eenheid" te laat aanhou funksioneer. Hierdie verlies aan bevolking hoef egter nie in alle gevalle as negatief gesien te word nie. Waar oorbewoning voorkom kan dit 'n groot verligting wees op die plaaslike hulpbronne en infrastruktuur.

e) Die stig van vennootskappe:

Hier word verwys na vennootskappe wat gevorm word tussen verskillende instansies binne 'n metropool, of selfs nasionaal om probleme binne 'n spesifieke gebied op te los. Vennootskappe kan tussen die openbare sektor en private sektor of selfs net binne die openbare sektor self gesluit word. Hierdie organisasies sal dit ten doel hê om probleme binne hulle spesifieke gebied of invloedssfeer op te los. Volgens Redstone (1976: xvii) is hierdie benadering, as daar van ekonomiese kwessies gepraat word, die vinnigste en suksesvolste manier om die probleme binne 'n stad die hoof te bied. Ekonomiese kwessies is egter nie al waarmee sulke organisasies te doen kry nie. Misdaad, netheid

binne stede en die voorsiening van infrastruktuur kan, volgens David van Rooyen (Beeld, 1998: 2) alles deur sulke organisasies aangespreek word.

Hierdie is 'n benadering wat reg oor die wêreld gevolg word. In die Duitse stad Hamburg is daar in 1985 die vennootskap genaamd "City Centre Sponsorship Group" gestig om die middestad meer aantreklik te maak (Hass-Klau, 1988: 74). Die groep het bestaan uit sakemanne, grondeienaars, groot winkelgroepe ens..

In Amerika is die konsep ook baie gewild. Twee gepaste voorbeelde is die van Wilmington (Delaware) en Portland (Claassen, 1992: 3). In die geval van Wilmington is die "Wilmington Partnership" in 1987 gestig. Hierdie is 'n vennootskap tussen die private en openbare sektore wat plaaslike ontwikkeling ten doel het deur die aktiewe bemerking van die SSK. In die geval van Portland is die Portland Development Commission (PDC) in 1989 gestig. Hierdie is 'n vennootskap tussen die private en openbare sektor wat plaaslike ontwikkeling bevorder deur die aktiewe bemerking van die SSK. Hierdie organisasie pak ontwikkelingsplanne self aan of roep die hulp van die private sektor in. Sulke organisasies is heel dikwels betrokke by die herontwikkeling en vernuwing van die middestad.

Voorheen is ook geredeneer hoe streekontwikkeling ook stedelike ontwikkeling kan veroorsaak. As dit ekonomies goed met die streek gaan, sal dit heel moontlik op die stad 'n positiewe invloed hê. 'n Welbekende poging in die VSA is die stigting van die Tennessee Valley Authority (TVA) wat sewe state rondom die Tennessee rivier insluit (Claassen 1985: 28). Hierdie organisasie bestaan uit 'n raad van drie direkteure wat elk deur die Amerikaanse president aangestel word en moes hierdie streek ophef, veral na die depressie van die 1930's. Die voorsiening van 'n waterskema om die landbouproduksie te verbeter was die eerste prioriteit. Die doelwit was verhoogde landbouproduksie, asook die voorsiening van hidro-elektrisiteit en die vervaardiging van bemestingstowwe. Nuwe dorpe is gebou en werk is aan 'n bykomende 160 000 mense voorsien tussen 1929 en 1950. Dit het uiteindelik tot grootskaalse industrialisasie gelei en die vinnige groei in die onderskeie metropolitaanse bevolkings binne die gebied. Hulpbronne en mense is gevolglik na die gebied gekanaliseer (Friedman and Weaver, 1979: 75-78).



In Brittanje het die sentrale regering fondse verskaf aan ontwikkelingskorporasies. Dit het veral plaasgevind om die hawe-areas te herstel wat vervalde agtergelaat is na die Tweede Wêreldoorlog (Claassen, 1992: 8). So het die “London Docklands Development Corporation” tot stand gekom. Hierdie staatsondersteunde ontwikkelingskorporasies kon gevolglik nou ook vir ‘n stad geskep word ten einde vernuwing of ontwikkeling te laat plaasvind.

Suid-Afrika het ook sy eie voorbeelde van sulke vennootskappe. In Pretoria is daar in Junie 1996 die “Middestadvennootskap” gestig na samesprekings tussen die stadsraad en die gemeenskap. ‘n Onafhanklike bestuursliggaam bestuur die vennootskap wat as maatskappy geregistreer is. Hierdie vennootskap stel dit ten doel om die middestad te herontwikkel en het ‘n gevolglike ontwikkelingsraamwerk opgestel (Pretoria, 1998:40-42).

Net so het Johannesburg die “Central Johannesburg Partnership” (CJP) daargestel (Johannesburgse Afrikaanse Sakekamer, 1993: 44). Hier bestaan daar ‘n vennootskap tussen die sakesektor, inwoners en stadsraad en befondsing kom vanaf ‘n paar groot maatskappye. Die doel van die vennootskap is ook om nuwe lewe in die middestad in te blaas.

#### f) Vroegtydige beplanning

Vroegtydige beplanning behels ‘n toekomsvisie wat die organisasie, wat vir die instandhouding of ontwikkeling van ‘n stad verantwoordelik is, moet hê. Hierdie toekomsvisie is noodsaaklik omdat dit kan voorspel hoe groot die stad se bevolking oor ‘n paar jaar gaan wees. Gevolglik kan daar nou vroegtydig voorsiening gemaak word en begroot word vir die voorsiening van behuising, dienste, paaie, institusionele funksies, ens.. Medhurst en Lewis (1969: 101) sê dat dit gevaarlik is om aan te neem dat die huidige tendens homself binne ‘n aantal jare steeds sal voordoën. Gevolglik is vroegtydige beplanning nodig om druk op ‘n stad se infrastruktuur en ander hulpbronne te vermy. ‘n Doeltreffende vervoerstrategie kon byvoorbeeld daartoe gelei het dat die vervoerprobleme van baie hedendaagse stede minder ernstig sou gewees het.

#### g) Vertraging van voorstedelike groei

Soos vroeër opgemerk kan desentralisasie veroorsaak dat agteruitgang intree in 'n sentrale sakekern van 'n stad. Die belastingbasis verskuif so na die voorstede en broodnodige huurinkomstes gaan verlore. Hierdie kan op sy beurt weer 'n negatiewe impak op eiendomspryse hê.

Voorstedelike groei moet dus beperk word om sodoende mense na die middestad toe terug te bring. Haacke (1998: 16) stel nou voor dat daar 'n verbod geplaas word op voorstedelike groei. Francois Viruly (Moontlike Oplossings, 1998: 10) noem ook dat die toekenning van ontwikkelingsregte in die voorstede beperk kan word ten einde die desentralisasieproses teen te werk. Parys kan gevolglik as voorbeeld dien as 'n stad waar wetgewing deurgevoer is om kommersiële ontwikkeling buite sy sakekerns te verbied (Moontlike Oplossings, 1998: 10). Wetgewing kon gevolglik nou aangewend word om 'n stad se sentripetale kragte te versterk.

#### h) Verbetering van die openbare vervoerstelsel

Die sentrale sakekern van 'n stad se toeganklikheid moet verseker word. Die padstelsel moet nie net maklike en gerieflike toegang verseker nie, maar daar moet ook verseker word dat diegene wat wel die middestad bereik, gereelde en maklike toegang tot parkeerruimte het. As dit afwesig is, kan dit daartoe lei dat mense die middestad sal vermy ten gunste van al die voorstedelike sentra's waar toeganklikheid en parkering verseker word en waar die openbare vervoermodusse (soos busse en treine) maklike toegang bied.

Behalwe vir 'n goeie padstelsel en veilige en genoegsame parkeerplekke kan die openbare vervoerstelsel ook opgeknop of aangevul word. Openbare vervoer se aantreklikheid moet sodoende verhoog word (Hass-Klau, 1988: 24). Dit kan geskied deur 'n verbetering van fasiliteite, beter tariewe en stiptelikheid. Jordaan (Pretoria, 1998: 40) stel ook die integrasie van die onderskeie openbare vervoermodusse voor sodat 'n persoon byvoorbeeld dieselfde kaartjie vir 'n bus, trein en taxi kan gebruik. De Clerq (Johannesburgse Afrikaanse Sakekamer, 1993: 44) stel 'n ligte spoorstelsel voor. Hy noem die voorbeeld van Johannesburg wat deur middel van "trems" die onderskeie gedeeltes van die Johannesburgse sakekern met mekaar wil verbind. In die verskeie

Europese lande en die VSA slaag die uitgebreide moltreinstelsel goed daarin om die openbare vervoersisteesem aan te vul. Redstone (1976:xviii) voeg hierby 'n "rapid-transit system" en 'n stelsel van ondergrondse winkelsentrums wat met mekaar skakel. Hierby kan daar loopgange, tuine en wandellane geplaas word om toeganklikheid binne die stad self te verbeter, asook sy aantreklikheid.

i) Verhoging van residensiële digtheid binne die SSK

'n Stad moet lewendig wees, dag en nag, met mense wat aan 'n wye reeks van aktiwiteite deelneem, veral binne die SSK. Volgens Redstone (1976: xv) moet 'n stad mense hê wat daarin werk en woon. Hy voeg ook by dat wat nodig is, is:

*"... a continuous day and night activity in a secure, relaxed and socially conducive atmosphere."*

Om so 'n atmosfeer te skep is dit dus nie net nodig om 'n mooi en veilige omgewing te skep nie, maar ook mense te hê wat binne so 'n omgewing funksioneer. Mense moet dus teruggelok word om in die stede te kan bly.

'n Moontlike oplossing is om onbenutte kantoorryimte in wooneenhede te omskep (Wood, 1994: 8). Hierdie kan egter 'n baie duur opsie wees omdat handelsgeboue gewoonlik nie oor die voldoende infrastruktuur vir permanente bewoning, soos afvoerpype en riolering, beskik nie (Moontlike Oplossings, 1998: 10). Sulke wooneenhede se kostes word gevolglik opgestoot wat dit buite die bereik van baie mense sal plaas. Higbee (1960: 84) sê ook dat sulke vernuwingsprojekte die aanbod van goedkoop alternatiewe verminder en die armer mense dwing om in sekere gebiede te gaan woon en gevolglik oorbewoning aanmoedig. Stedelike verval kan dus nou in ander dele intree as hierdie omskakeling nie koste-effektief plaasvind nie. Residensiële verdigting in en om die middestad moet egter bevorder word.

Die owerhede kan ook inspring en help. Hulle kan byvoorbeeld woonstelgeboue koop en dit teen 'n billike koers verhuur. 'n Breë ontwikkelingsplan kan ook daargestel word waarvolgens areas binne die SSK opsy gesit word vir residensiële ontwikkeling (Wood, 1994: 8).

### 3.4.4 Sosiale faktore

#### a) Bemagtiging van die gemeenskap

Bemagtiging van die gemeenskap behels die oordra van inligting en die sogenaamde “gereedskap” aan mense om iets aan hulle eie lot te doen. Wanneer daar van die gemeenskap binne stedelike verband gepraat word, daar na mense verwys wat binne of buite die SSK woon (en werk). Besluite word te dikwels deur mense gemaak wat nie werklik eerstehandse ondervinding het van die probleme binne 'n spesifieke gebied nie. Gorham and Glazer (1976: 31) stel dit so:

*“It has been argued that a major barrier to doing better against ghetto problems has been the social, ethnic and geographic distance between those making the decisions and those affected.”*

As daar na die konteks binne die SSK gekyk word, behels dit die bemagtiging deur die plaaslike owerheid aan die gemeenskap van die SSK (o.a. inwoners, winkeleienaars, informele handelaars, eiendomsbesitters, ens.) om iets te doen om hul lot te verbeter. 'n Goeie voorbeeld is die vennootskapsbenadering wat vroeër in die hoofstuk vermeld is.

Bradbury et.al. (1982: 16-17) voeg by dat die plaaslike owerheid moet probeer om werkseleenthede en ander verbeterings in so 'n gebied te skep. Daar word ook genoem dat arm mense wat saamgegroepeer is opgebreek moet word en in “clusters” tussen meer gegoede dele geplaas moet word. Higbee (1960: 82-84) noem die voorbeeld van die sogenaamde “Ants” in Tokio. Hierdie is hoofsaaklik arm mense wat afval kollekteer of bymekaar maak en dit na hul kolonie (gemeenskap) van ± 300 mense neem waar dit dan ten bate van almal aangewend word. Die “Ants” het selfs daarin geslaag om hul eie welsynsplan van stapel te stuur wat gratis huweliks-, mediese- en begrafnisdienste verskaf. Hulle het 'n stedelike vernuwingsprogram van stapel gestuur wat deur hulself gefinansier word en die plaaslike owerheid het ook toestemming verleen om vyf hektaar waterfrontgrond aan hulle te verkoop waar hulle 'n nuwe kolonie wil bou.

Daar kan dus gesien word dat as mense die kapasiteit gegee word om hulself te help, dit kan lei tot 'n algehele verbetering in hul omstandighede.



b) Verbetering van toestande deur die plaaslike owerheid:

Die plaaslike owerheid het 'n wye reeks middele tot sy beskikking om verbeteringe in die vervalde gebiede aan te bring. Hierdie middele sluit subsidies, belastingvakansies beter bestuur, beter wetstoepassing en die daarstel van standaarde, opknapping van die infrastruktuur en die lok van beleggings, in. "Business improvement districts" of "City improvement districts" kan egter as 'n daadwerklike poging gesien word om agteruitgang te verhoed of stop te sit. So 'n stadsontwikkelingsgebied beteken dat 'n gedeelte van die stad afgebaken word of dat 'n stad in verskeie "streke" of distrikte opgedeel word. Elke streek of distrik kan nou hul eie Artikel 21-maatskappy stig of unieke maatreëls tref om hul doelwitte te bereik.

c) Verbeterde veiligheid:

Die veiligheidsituasie in 'n stad kan 'n groot determinant wees van stedelike verval. Dit kan gesê word dat hoe onveiliger 'n stad is, hoe meer mense sal geneig wees om dit te verlaat op hul soeke na persoonlike veiligheid en sekuriteit. Misdad moet dus vasgevat word om 'n veiliger omgewing te skep. Beter wetstoepassing en programme wat misdaad sal verminder is dus van grootste belang vir 'n stad om sy goeie beeld as toevlug vir beleggingsmoontlikheid en inkopieparadys te behou.

Pretoria het byvoorbeeld 'n program genaamd Operasie Kersfees geloods om misdaad gedurende die feestydperk so laag as moontlik te hou (Pretoria, 1998: 32). Dit het bestaan uit verhoogde sigbaarheid en teenwoordigheid van polisie, patrollies in probleemgebiede, soektogte in die middestad en padversperrings. Dit het alles deel gevorm van die Middestadvennootskap se planne om die stad te beveilig.

d) Rekreasie aktiwiteite:

Mense moet na 'n stad of sy sentrum gelok word. Daar moet 'n gevoel binne 'n stad of sy SSK geskep word dat 'n mens daarnatoe wil terugkeer, nie net om te werk en inkopies te doen nie, maar om te ontspan.

Daar moet dus plekke wees waar daar ontvlug kan word aan die stres wat in 'n stad geskep word. Nie-kommersiële aktiwiteite kan hier 'n groot rol speel (Hass-Klau, 1988: 74). Teaters, straatmusikante, feeste en ander vermaaklikheidsaktiwiteite is in hierdie

verband baie belangrik. Argitektuur moet hiermee vermeng word om 'n ontspanne en rustige atmosfeer te skep. 'n Stad kan gevolglik sy eie, unieke karakter kry wat mense aantreklik sal vind. Innoverende stadsbestuur kan sulke plekke skep. Dit, tesame met goeie wetstoepassing, kan lei tot 'n geweldige ommeswaai in die "lewe" van 'n stad – gedurende die dag en nag, soos die stad Curitiba in Brasilië met sy 24-uur inkopiegebiede en groot parke.

## HOOFSTUK 4

### **4. GEVALLESTUDIE: KAAPSTAD**

In die voorafgaande hoofstukke is daar beskryf wat die onderskeie faktore is wat 'n invloed op stedelike verval het, asook dit wat gedoen kan word om verval teen te werk of vernuwing toe te pas binne die stedelike milieu.

In die studie wat volg word daar kortliks gekyk na die SSK van Kaapstad. Verskeie vrae kom nou na vore: Is die Kaapstadse SSK besig om agteruit te gaan of te verval? Wat is die maatstawwe wat gebruik word as daar van verval gepraat word? Wat is die spesifieke kenmerke van verval?

Hierna sal die hernuwingsproses ondersoek word. Daar sal gekyk word na waar dit toegepas word, wat gedoen word en die Artikel 21–maatskappy wat gestig is om die proses van verval aan te spreek.

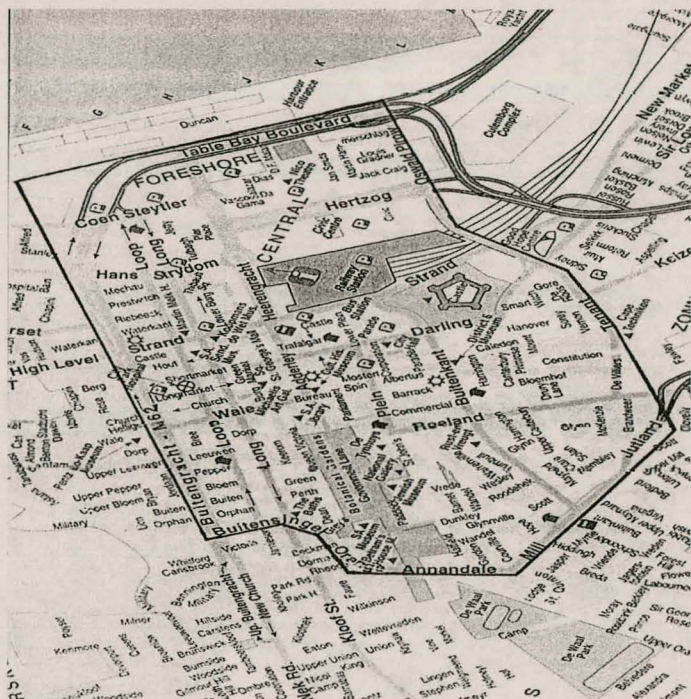
#### **4.1 AGTERGROND**

Die SSK van Kaapstad maak 'n integrale deel uit van die hele Kaapse Metropolitaanse Area. Hierdie Kaapstadse SSK is geleë binne een van die 6 geografiese substrukture binne die Kaapse Metropolitaanse area, nl. Die Stad van Kaapstad-area, en dien as die ekonomiese, politieke en kulturele sentrum van die hele metropolitaanse area; asook die Wes-Kaap.

As daar dus nou van die SSK van Kaapstad gepraat word is dit belangrik om die gebied te definieer. Gevolglik sal daar van strate gebruik gemaak word om die geografiese omvang aan te dui.

Die SSK is geleë aan die voet van Tafelberg en bestaan uit hoofsaaklik 4 grense. Die noordelike grens word deur Table Bay Boulevard gevorm terwyl die suidelike grens

gevorm word deur Buitesingel-, Orange-, Annandale- en Millstraat. Ten ooste word die grens gevorm deur Tennant- en Oswald Pirowstraat en die westelike grens word gevorm deur Buitengrachtstraat (Figuur 12).



Figuur 12: Die SSK van Kaapstad (Cape Town Partnership, 1999: 1)

Bogenoemde area sal as die fokusgebied dien. Alle planne, beleide en aktiwiteite wat beskryf word sal gevolglik op hierdie gebied fokus. Alle relevante redes vir verval en maniere van hernuwing of verbetering van die SSK, soos aangedui deur die onderskeie makro-omgewings, sal uitgewys word.

## 4.2 STEDELIKE VERVAL

As daar na stedelike verval binne die Kaapse SSK verwys word, is dit belangrik om te kyk na die verskillende omgewings waarin hierdie verval homself manifesteer.

'n Evaluasie van hierdie verskillende omgewings kan gemaak word n.a.v. die kriteria soos gestel deur Medhurst en Lewis (1969: 1-2) o.a.:



1. Fisiese toestand van geboue.
2. Die toestand van kultuur in die samelewing.
3. Die toestand van die omgewing.

Hierdie kriteria vorm deel van die makro-omgewings soos gestel in die studie. N.a.v. onderhoude met Rod Young en Hanief Tiseker (1999) van die Ekonomiese Direktoraat van die Kaapse Munisipaliteit, het die volgende aspekte na vore getree. Ander relevante inligting sal ook gegee word.

#### **4.2.1 Ekonomiese faktore**

Vlak van okkupasie van handels- of kantoorgeboue kan as goeie indikator dien. Muller (1998: 10) sê dat die Kaapse Middestad al hoe meer tekens van verval begin toon aangesien al hoe meer besighede na die voorstede begin verhuis. Daar kan gesê word dat dit die gevolg is van die hoë huur per m<sup>2</sup> en misdaad wat in die middestad voorkom.

'n Gebrek aan ontwikkeling word ook in die SSK bespeur. Volgens Young (1999) is die Kaapstadse SSK nie baie ontwikkelingsvriendelik nie. Die middestad beskik nie oor enige noemenswaardige insentiewe om beleggers te lok nie en boonop veroorsaak drukgroepe (natuurgroepe en historiese organisasies) dat 'n moontlike projek te lank vat om deurgevoer te word. Voeg hierby swak stedelike bestuur, 'n te groot burokrasie en onderlinge politiekery en gevolglik word investeerders afgeskrik om in die eiendomsmark te belê. Volgens hom beskik die SSK ook nie oor insentiewe om beleggers te lok nie, soos "rate holidays", vanweë die probleme met toepassing en regulering van sulke insentiewe.

#### **4.2.2 Polities / Wetgewende faktore**

Een van die mees relevantste hedendaagse kwessies is die van die megastad. Young (1999) sê daar moet egter na 'n Unicity verwys word as van Kaapstad gepraat word aangesien Kaapstad nie so 'n groot bevolking soos byvoorbeeld Sao Paulo en Mexiko

stad het nie. Die Kaapse SSK is die gebied waar die grootste inkomste gegeneer word vir die Kaapse munisipale gebied, asook binne die hele metropolitaanse area. Dit beteken dat binne die Kaapstadse munisipale gebied die SSK moes sorg vir al die ander gebiede waarvan sommige 'n groter las was as ander. Met eenwording sal die las van die SSK vergroot word en gevolglik sal minder fondse beskikbaar wees vir die SSK self.

Young (1999) is gevolglik van mening dat die Unicity definitief nie die SSK sal bevoordeel nie. Hy voeg by dat, alhoewel dit 'n goeie teoretiese plan is, dit nie so goed sal werk nie vanweë die ekstra ekonomiese las op die SSK, vergrote burokrasie en die gebrek aan geld. Volgens hom kan baie mense hulle werk verloor.

In die studie is daar melding gemaak van wetgewing, soos die skedule A-wetgewing in Brittanje, wat moet verhoed dat geboue agteruitgaan en totaal verval. Kaapstad beskik egter nie oor sulke wetgewing vir geboue binne die SSK nie. Dit kan as 'n probleem gesien word aangesien geboue kan verval en die eienaar nie gedwing kan word om iets aan die verval te doen nie. Young (1999) sê dat die gebruik binne die SSK ontstaan het om binne 'n spesifieke tydperk ( $\pm 20$  jaar) geboue te renoveer en gevolglik is agteruitgang binne die SSK nie so 'n groot probleem nie.

Nog 'n relevante kwessie is die rondom die skuif van die parlement. Die parlement is binne die SSK geleë en 'n gevolglike skuif na Gauteng sal 'n leemte laat. Young (1999) sê dat die skuif opsig self nie so 'n groot probleem is nie, maar dat die onsekerheid rondom die kwessie nadelige gevolge het. Hierdie onsekerheid veroorsaak dat niks gedoen of beplan kan word nie, want die munisipaliteit weet nie of die Parlement gaan skuif of nie. Moontlike projekte om die leemte van die parlement te vul kan dus nie van stapel gestuur word nie.

#### **4.2.3 Historiese faktore**

Young (1999) sê dat Apartheid 'n definitiewe negatiewe invloed gehad het. Hy sê dat dit 'n ongebalanseerde sisteem geskep het wat tot verval gelei het. Hierdie sisteem het tot

armoede en vervreemding (van'n groot deel van die gemeenskap) jeens die middestad gelei, hoofsaaklik vanaf die gemeenskap van IKAPA (die gekleurde en swart gemeenskappe binne die Kaapstadse munisipale gebied).

Die unicity kan nou die probleem aksenteer. Groter gedeeltes wat voorheen ook deur Apartheid vervreem is, sal nou 'n ekstra las op die SSK plaas. Konflik kan ontstaan, in die vorm van huurboikotte ens. , a.g.v. die feit dat diegene wat die meeste tot die geldkas van die Munisipaliteit bydra nie kan sien wat met hulle geld gebeur nie aangesien hierdie geld nou hoofsaaklik na die voorheen benadeelde gedeeltes gekanaliseer word.

#### **4.2.4 Struktureel / Beplannings faktore**

Desentralisasie het wel 'n invloed op die SSK met die voorstede wat beleggers lok deur goedkoper kantoorruimte, 'n algehele verbetering in die omgewing (natuurlik en sosiaal) en eiendomspryse. Young (1999) sê dat vakante kleinhandel ruimte wel toegeneem het en hy noem verder die kommerwekkende ontwikkeling van Century City. Die MSDF maak nie voorsiening vir hierdie betrokke nodus nie. Hierdie nodus is naby genoeg aan die SSK en ander voorstede geleë wat hom 'n ideale ligging vir kantore maak. Gevolglik sal dit in direkte kompetisie met die Kaapse SSK wees.

Ander strukturele probleme wat die stad ondervind is die beperkte residensiële kapasiteit. Hierdie is deels die gevolg van die Apartheidsbeleid wat vir ruimtelike groei en 'n lae residensiële digtheid in die SSK gesorg het. Dit het tot gevolg dat duisende mense per dag na die SSK en ander gebied stroom om te gaan werk en sodoende die parkeersprobleme skep waarmee daar vandag gespook word. Snags is sekere dele doodstil vanwee die feit dat die werkers terugkeer na die voorstede toe. Een van die uitdagings is dus om residensiële verdigting binne die SSK toe te pas.



Wat die probleem van parkeerling en vervoer binne die SSK betref is daar egter geen daadwerklike plan om dit op te los nie. Daar bestaan 'n konsepplan, die Konsep-Geïntegreerde Binne Stedelike Openbare Vervoer Sisteem (September 1998: 3), om die vervoerprobleme van die binne stedelike gebied (wat strek vanaf Paarden Eiland tot by Bantry Bay) op te los. Die groot hoeveelheid mense wat elke dag van private vervoer gebruik maak is ook 'n probleem. As daar nie aan die probleem aandag gegee word tussen nou en die jaar 2015 nie sal die aantal motors wat na die binne stedelike gebied gaan die bestaande padkapasiteit oorskry en 'n addisionele 400 000 m<sup>2</sup> parkeerruimte sal benodig word (Konsep-Geïntegreerde Binne Stedelike Openbare Vervoer Sisteem, 1998: 7). Die SSK sal gevolglik baie nadelig hierdeur geraak word en verval kan intree.

#### 4.2.5 Natuurlike Faktore

Hier word verwys na 'n skoon en netjiese omgewing binne die SSK. Young (1999) sê dat dit wel 'n groot probleem binne die SSK is. Swak bestuur en min geld het volgens hom die situasie vererger of bygedra daartoe. 'n Vuil SSK kan 'n negatiewe invloed op investering hê (*Figuur 13*). So het 'n Amerikaanse maatskappy in 1998 sy rug op die SSK gedraai a.g.v. 'n vuil of onversorgde middestad, hoë misdaad en die groot hoeveelheid straatkinders. Hierdie belegging was sowat R 10 miljoen werd (VSA firma los "vuil en misdadige" Kaapstad, 1998: 2).



*Figuur 13: 'n Besoedelde watervoor in die St. Georges Mall.*

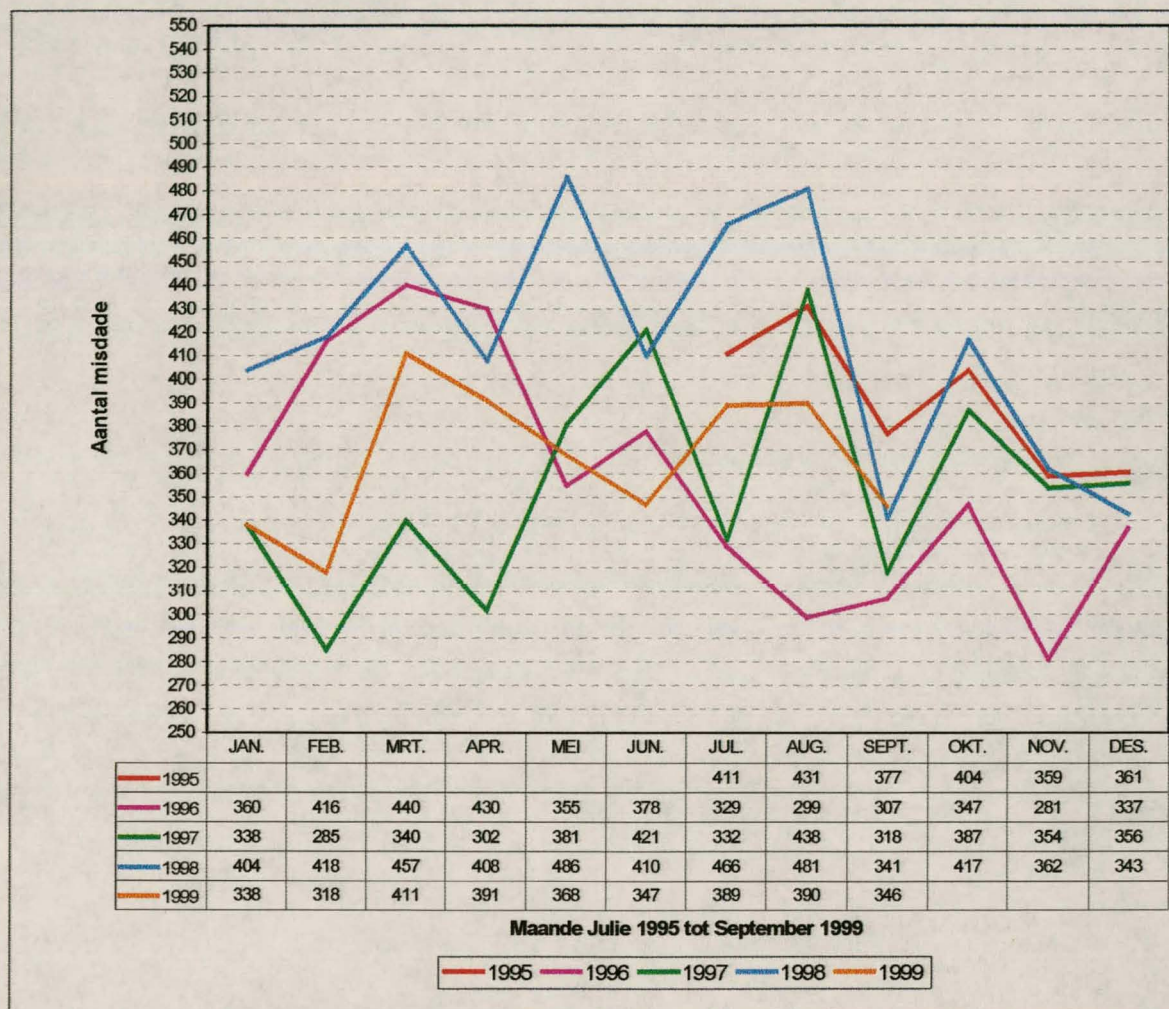


#### 4.2.6 Sosiale faktore

Hier speel misdaad die grootste rol. Soos reeds gemeld kan dit 'n baie negatiewe invloed op investering hê. Dit het nie net 'n negatiewe invloed op investering nie, maar raak die toerisme-industrie ook baie nadelig. So is al berig in 1996 toe Lynn Brunette van Cape Holiday Homes gesê het dat (Gangs and Prices hurt Cape Town, 1996: 10):

*"We are having our worst season since opening in 1992...."*

Wat die voorkoms van misdaad in die SSK self betref blyk dit of dit besig is om stadigaan af te neem. Die voorkoms van prioritietsmisdade het afgeneem vanaf die vorige jaar (1998-die jaar waarin die prioritietsmisdadevlak op sy hoogste was binne die SSK). Misdade wat as prioritietsmisdade beskou word sluit huisbraak, voertuigdiefstal en roof in (Crime information analysis centre, 1999)(*Figuur 14*).



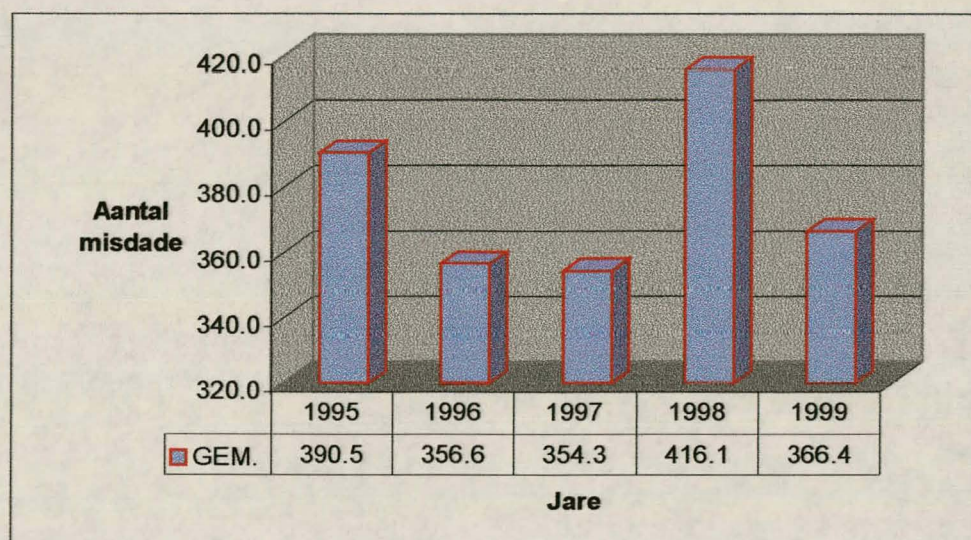
*Figuur 14: In die figuur word die prioriteitsmisdade vir afgelope vyf jaar binne die SSK aangetoon*

*(Crime information analysis centre, 1999).*

As na die gemiddelde jaarlikse syfers gekyk word kan daar gesien word dat die hoogste misdaad vlak in 1998 aangeteken is oor die afgelope vyf jaar, nl. 416 (afgerond) gevalle. Die tweede hoogste syfers is in 1995 aangeteken met 391 (afgerond) gevalle. Hierdie is, net soos in die geval van 1999, egter net die getal vir 'n gedeelte van die jaar. Wat verblydend is is dat die gemiddelde syfer vir 1999 gedaal het van die wat in 1998 aangeteken is, vanaf 416 gevalle tot 366 gevalle ('n afname van 12%). Die gemiddelde syfers (*Figuur 15*) toon ook 'n afname (6%) oor die voorgestelde vyf jaar (1995-1999). Die syfers is baie wisselvallig, soos aangetoon deur die sterk daling vanaf 1995-1996 en



die sterk styging vanaf 1997-1998. Dit wil egter voorkom of daar 'n afwaartse neiging in misdaad is. Die koers waarmee dit afneem is egter van so 'n aard dat dit  $\pm 51$  jaar sal duur voordat daar 'n aanvaarbare misdaadvlak van  $\pm 10$  gevalle per jaar sal wees. Hierdie stel egter 'n onmoontlike idilliese situasie voor.



*Figuur 15 Gemiddelde misdaadsyfers vir SSK.*

Hierdie is in kort die ses aspekte in terme van die makro-omgewings wat relevant is vir stedelike verval in die SSK. Die volgende afdeling bevat relevante gebiede waarop hernuwing gefokus word of wat dit fasiliteer.

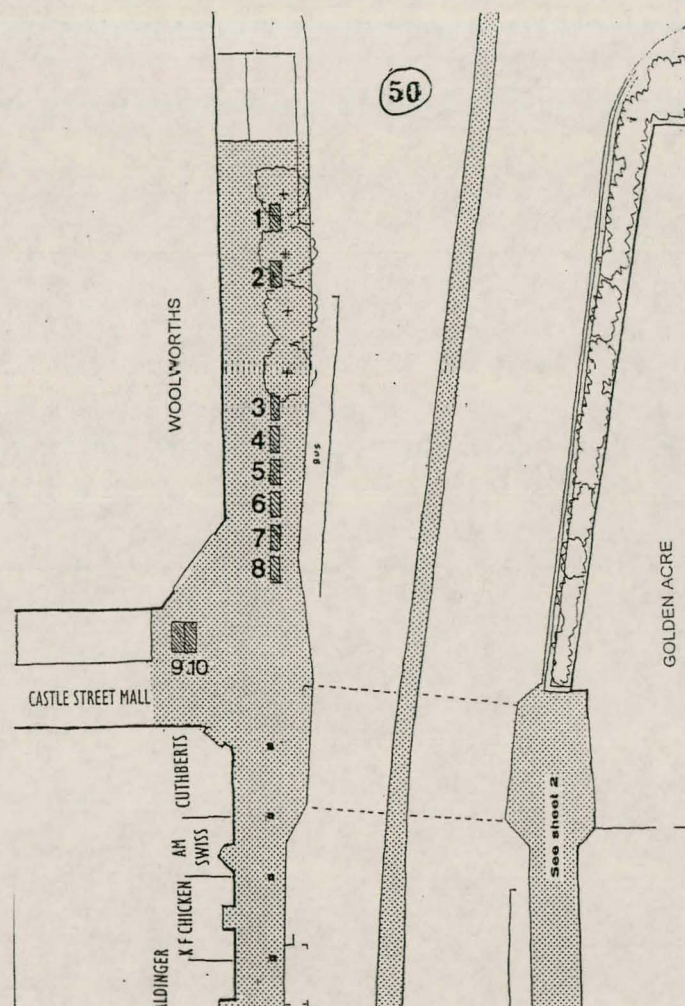
### **4.3 STEDELIKE HERNUWING**

#### **4.3.1 Ekonomiese faktore**

Baie word binne die SSK gedoen om die ekonomie aan die gang te hou. Binne die SSK speel informele handel 'n groot rol en word daar gepoog om dit te beheer en op geordende wyse te hanteer. Tiseker (1999a) sê dat regulering plaasvind deurdat areas daargestel is binne die SSK wat uitgesit is vir informele handel (soos deur die nommers aangedui)(*Figuur 16*) en ander areas dus as verbode beskou kan word. 'n Beperking



word ook op die aantal handelaars geplaas. Munisipale verordeninge reguleer nou hierdie beperkings. Tiseker (1999) sê ook dat daar op opkomende besighede gefokus word deur die munisipaliteit deurdat hulle aangemoedig word om formeel te raak.



*Figuur 16: Informele handel in die SSK word georden deurdat spesifieke plekke vir die handelaars uitgesit word waar hulle kan besigheid doen.*

*(Tiseker, 1999)*

Informele handelaars is ook verantwoordelik vir die verkryging van 'n permit en moet 'n bestuursfooi betaal wat aangewend word om bestuurders en areabestuurder te betaal (Tiseker, 1999a).



Wat die ekonomie van die SSK betref is daar twee ander sektore wat volgens Tiseker (1999) aandag geniet naas die informele sektor, nl. toerisme en verfilming. Hierdie twee sektore sal veral binne die besigheidsareas aandag geniet.

Tans word daar volgens Tiseker (1999) die moontlikheid ondersoek om besigheidsure uit te brei. Sodoende word daar na die konsep van “night trading” gekyk waar winkels tot ± 4 uur die oggend sal oop bly. Lewe kan dus so ingeblaas word in sekere dele van die stad gedurende die aand en ekonomiese aktiwiteite kan bevorder word.

#### **4.3.2 Wetgewing / Politiese faktore**

Young (1999) het dit duidelik gemaak dat swak stedelike bestuur verantwoordelik is vir baie van die SSK se huidige probleme. Hier word nie noodwendig verwys na die bestuur van 'n individu nie, maar na die kollektiewe bestuur van individue en organisasies verantwoordelik vir die stad in sy geheel. Kaapstad het reeds 'n stadsbestuurder, nl. Andrew Borraine, wat 'n stap in die rigting van 'n meer vaartbelynde en produktiewe sisteem is. 'n Geïntegreerde ontwikkelingsplan is nou egter opgestel vir die stad wat volgens Tiseker (1999) nou verantwoordelik is vir die bestuur en ontwikkeling van die stad en gevolglik ook die SSK. Volgens hierdie plan word al die areas van belang geïdentifiseer en word gepoog om die sisteem meer vaartbelyn en produktief te maak. Vervolgens word die begroting met strategiese prioriteite van die ontwikkelingsplan gekoppel. 'n “Performance management system” is ook ingestel om amptenare en hul departemente te evalueer.

Wetgewing speel ook 'n belangrike rol. Die Wes-Kaapse Wet op Beplanning en Ontwikkeling (7 van 1999) maak vir ontwikkeling, of die fasilitering daarvan, voorsiening. In hierdie wet maak hoofstuk IV vir versnelde ontwikkeling (Art. 33-42) en hoofstuk V vir Opheffing van beperkings (Art. 43-48) voorsiening (Wes-Kaapse Wet op Beplanning en Ontwikkeling, 1999: 3). Die Skemaregulasies (soneringskema) van die Munisipaliteit van Kaapstad (Maart 1993) bevat ook sekere riglyne waarvolgens gehandel moet word bv. die wydte van strate, maksimum hoogte van geboue, die omvang van parkeerareas

en –garages; asook laai-areas. Beperkings t.o.v. spesifieke areas kom ook voor. Gebiede van belang vir die studie binne die Skemaregulasies is:

1. Art. 108(1): Hier word vir stedelike bewaarareas voorsiening gemaak

Hiervolgens is sekere dele binne die SSK bewaarareas en mag daar (volgens subartikel (i)) nie aan die buitekant van 'n gebou verander word sonder toestemming nie en (subartikel (ii)) bome in so 'n gebied skade berokken word sonder toestemming nie

2. Art. 109 en Art. 113 maak onderskeidelik vir Distrik 6 en die St. Georges Mall voorsiening en stel beperkings voor.

Hierdie skemaregulasies en die Wes-Kaapse Wetsontwerp op Beplanning en Ontwikkeling (1997) poog dan nou om ontwikkeling binne die stedelike gebied te fasiliteer en vervolgens vernuwing te stimuleer.

#### **4.3.3 Struktureel / Beplannings faktore**

Melding is gemaak van die negatiewe effek wat vervalde geboue binne 'n SSK het. Kaapstad se SSK is egter gelukkig omdat daar, soos voorheen genoem, gereeld opknappingswerk aan geboue gedoen word. Daar kan gesê word dat 'n algemene neiging bestaan om geboue op te knap (Rapport, 1998:11).

Die Kaapse SSK het ook net soos baie ander stede en dorpe in die land 'n probleem met parkering. Hierdie probleem doen hom nie net voor wat die voorsiening van parkeerplekke betref nie, maar ook die regulering en beveiliging daarvan. Wat die regulering en beveiliging betref is die “parkeer aanwysers” (entrepreneurs wat 'n persoon help om te parkeer en aanbied om jou motor op te pas vir geldelike vergoeding)(*Figuur 17*) 'n algemene verskynsel. Hulle het egter in sekere gevalle deel geword van die probleem. Volgens Young (1999) het bendes ook ontstaan wat parkeermeters vandaliseer. Om die probleem die hoof te bied word “vandal safe” parkeermeter daargestel asook meters wat met 'n kaartstelsel werk. Kameras word ook by straatkruisings aangebring om vandale en verkeersoortreders aan te keer. Die moontlikheid om parkeerareas te privatiseer word ook ondersoek. Tiseker (1999) noem dit die “outsourcing” van parkering. Wat die vervoerprobleem betref dikteer die binne



stedelike beleid dat daar 'n klemverskuiwing na openbare vervoer moet plaasvind. Dit is in lyn met nasionale en provinsiale beleid (Konsep-Geïntegreerde Binne Stedelike Openbare Vervoer Sisteem, September 1998: 3). Sekere ander vereistes t.o.v. die vervoersisteem word ook nou gestel soos bv. hoof (spine) verspreidingsdienste en toevoer dienste wat die binne stedelike gebied en gevolglik die SSK met die res van die metropool sal integreer. Die openbare vervoersisteem moet ook veeldoelig wees en daar moet ook voorsiening vir voetgangerroetes gemaak word met 'n maksimum loopafstand van 300m. Wat egter van die grootste belang is is dat al hierdie aspekte op metropolitaanse vlak geïntegreer moet word, soos die skedulering van openbare vervoer en reëlins t.o.v. kaartjies.



*Figuur 17: 'n Parkeeraanwyser in die SSK.*

Om die uitvloei van besigheid uit die SSK te stop en toenemende desentralisasie te stop het die Kaapstadse munisipaliteit met 'n meesterplan vorendag gekom. Hierdie behels die stig van 'n Artikel 21-maatskappy en die gevolglike stig van "City improvement districts" binne die SSK. Later sal die plan in detail bespreek word. Wendy Hartsthorne, SAPOA verteenwoordiger, sê egter dat alles nog nie so sleg gaan nie. Volgens haar word groot bedrae geld steeds in die SSK belê, wat op vertrouwe toon (Owerheid en Private sektor in vennootskap om nuwe lewe in Kaapstad te blaas, 1999: 3). Voorstede in die Kaapse Metropool toon 'n groeikoers van 13,2% in die verhuring van hul top kantooruimte. Die SSK toon hierteenoor 'n toename van slegs 8,2%. Wat die



eiendomsmark van die SSK betref het die middestad nog 'n nominale groeikoers van 18,3% en 'n reële groeikoers van 8,6% in die eerste kwartaal van 1998 getoon en bestaan daar die moontlikheid van verdere toenames in die toekoms (Rode, 1998: 2-5).

Vroeër is daar ook melding gemaak van die beperkte residensiële kapasiteit wat die SSK het. Volgens Sarah Rudolph (1999) is dit 'n baie problematiese aspek vanweë die feit dat die bestaande sonering bepaal watter gebruike waar binne die SSK plaasvind. Die plaaslike owerheid kan gevolglik nie veel aan die situasie doen nie en kan net op aansoeke van ontwikkelaars en grondeienaars reageer wat hul sonering wil verander. Gemengde grondgebruike word egter binne die SSK aangemoedig om vir die residensiële komponent voorsiening te maak. Gebiede waar residensie beplan word is die Distrik 6-area en die Culemborg Distrik (wat net buite die SSK, soos gedefinieër, lê).

#### 4.3.4 Natuurlike faktore

Volgens Young (1999) en Tiseker (1999a) is "dirt and grime" (*Figuur 18*) 'n groot probleem binne die middestad. 'n Gedetailleerde plan is egter opgestel binne die Stadsverbeteringsdistrikte (SVD'e) wat help om die probleem te oorkom.

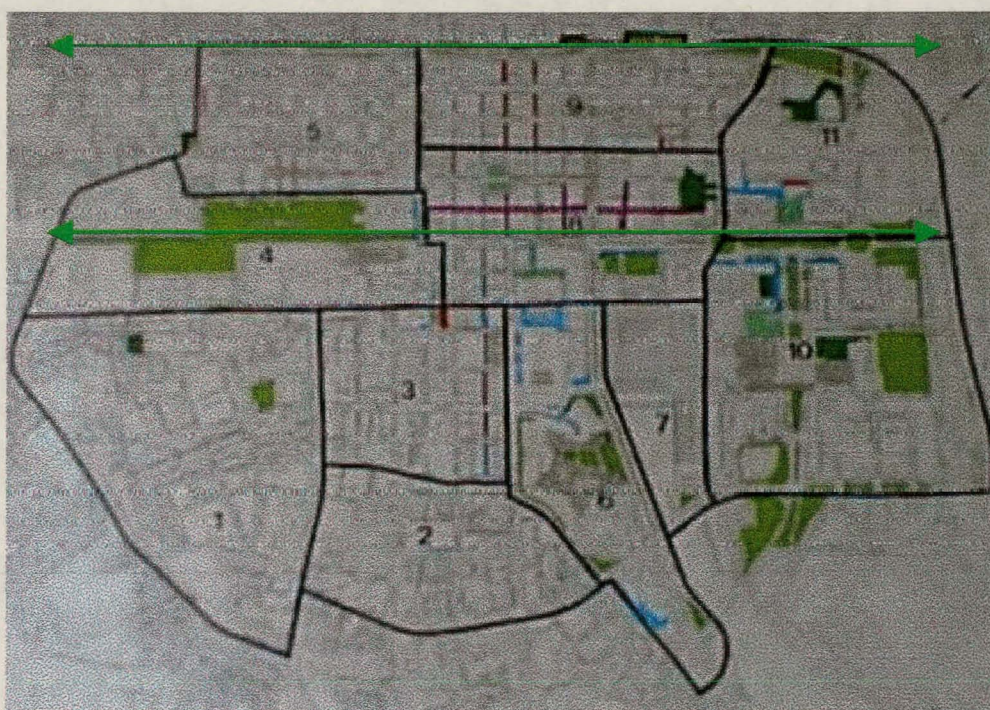


*Figuur 18: Besoedeling in die St. Georges Mall in die SSK van Kaapstad.*



Rudolph (1999), van die Departement Ontwerpdienste, sê dat twee aspekte van belang is nl. "quality of place" en veiligheid. Volgens haar word daar gepoog om aktiwiteite in die SSK te verhoog en "surveillance" oor publieke oop areas te verbeter. Dooie areas, soos bv. mure, aan die onderkant van geboue word ook ontmoedig en moet vervang word met glas of iets soortgelyks om lewe te gee aan die spesifieke area. Kolonnades (gange) en sonkappe word ook aangemoedig.

'n Voetgangersnetwerk is reeds in werking gestel binne die SSK waarvan die St. Georges Mall en talle ander groen ruimtes deel uitmaak. Sunett Smith (1999), van die Departement Ontwerpdienste, sê dat hulle vir die verdere uitbreiding en ontwikkeling van die oop areas die konsepte van "pedestrianised" en voetgangersverbeteringsareas (pedestrian improvement areas) daargestel het. Die eerste konsep behels die sluit van 'n bestaande straat en die verdere aanwending daarvan as 'n voetgangerarea. Die ander aspek behels die wyer maak van bestaande voetgangerareas of die verander van sekere strate in 'n eenrigting.



*Figuur 19: Hier word die groen areas binne die SSK aangetoon. Die verskillende streke (elk met sy eie tema) word ook aangadui.*

*(Stubbs, 1999).*



Vir verdere ontwikkeling of verfraaiing van die SSK het Tirza Stubbs (1999), ook van die Departement Ontwerpdienste, opgemerk dat die SSK in verskillende streke (Figuur 19) verdeel is, elkeen met sy eie tema. Vir die doel moet voornemende ontwikkelaars of mense wat aan hul geboue wil verander 'n plan indien vir goedkeuring sodat veranderings wat hulle wil aanbring inpas by die tema. Daar word ook aan voornemende ontwikkelaars riglyne gegee i.t.v die opgradering van geboue, sypaadjies (plaveisel) en bome in die gebied. Ontwikkelingsbeheer word dus volgens haar toegepas. Wat groenareas betref word daar gepoog om die verskillende groenareas te integreer om sodoende groen korridors te vorm. Vir die doel word daar gepoog om twee groen asse (Figuur 19)(die een vanaf Buitengrachtstraat tot by Buitesingel straat en die ander een wat loop vanaf die Strandgebied saam met Adderleystraat tot by die Mount-Nelson hotel (met die pyle aangedui) deur die SSK te laat loop. Histories belangrike gebiede is ook aangedui. Langmarkstraat is gevolglik aangedui as 'n belangrike aspek om die SSK en Distrik 6 te verbind. Hierdie was 'n belangrike roete in die verlede. Ander gebiede waar iets beoog word is Keeromstraat ('n prokureurstraat wat 'n moontlike voetgangersverbeteringsarea area kan word), Shortmarket en Houtstraat (as 'n geskiedkundige (heritage) straat), Buitengrachtstraat en die Cullinan Hotel gebied. By laasgenoemde word daar deur middel van samewerking tussen die plaaslike owerheid en die privaatsektor gepoog om die Waterfront d.m.v. 'n groen band met St. Georges Mall te verbind. As al die planne afgehandel is sal die integrasie van Distrik 6 en die Waterfront met die SSK en die groen areas (Figuur 20) afgehandel word.



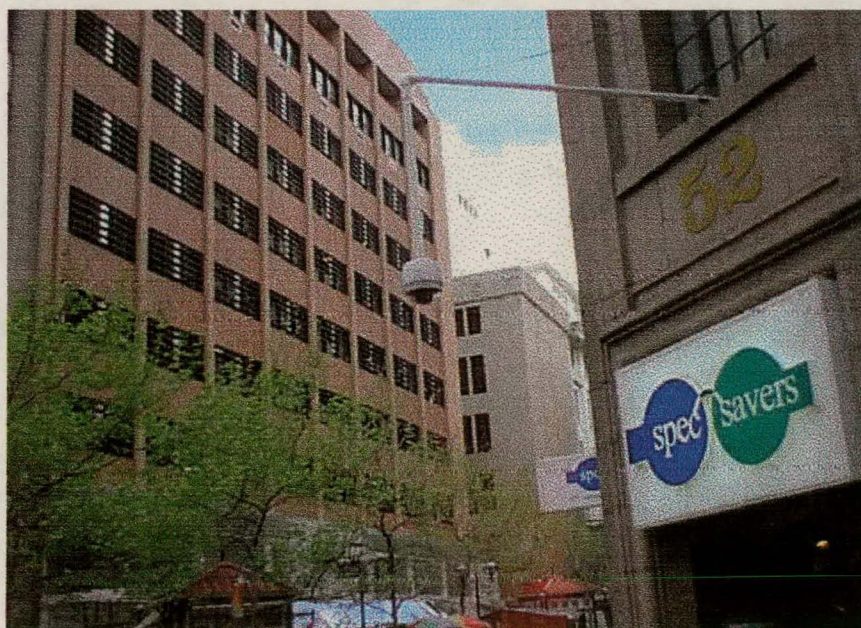
*Figuur 20: 'n Gedeelte van die groen area-sisteem binne die SSK (Adderleystraat) van Kaapstad. Let op die water in die voorgrond en die plantegroei daaromheen.*



Wat die proses van opknapping betref sê Me. Stubbs dat daar ten nouste met die gemeenskap (eiendomseienaars en sakepersone) saamgewerk word vir toestemming en finansiële hulp. Die verkeersdepartement is ook by die onderhandelings betrek. Daar word ook gepoog om parkeerareas onder die grond te plaas, soos bv. by Kerkplein, om sodoende landskappering bo-op toe te pas. 'n Pluspunt vir Kaapstad is die groot hoeveelhede drukgroepe (natuurbewustes) wat daar voorkom wat 'n groot bydrae maak tot die behoud van die natuurskoon rondom en binne die SSK.

#### 4.3.5 Sosiale faktore

Misdaad verg hier die grootste prioriteit en is ook 'n fokuspunt binne die SVD-program. 'n "Safer City's" program is geloods en daar word gefokus op siviele patrolling en verkeer. Vir die doel is daar 'n Beskermingsdiens Direkoraat gestig wat in samewerking is met Besigheid Teen Misdaad en die "City Community Patrol Board". Die "rent-a-cops" is hiervan 'n direkte uitvloeisel. Kameras word ook binne die SSK geïnstalleer om misdaad te bekamp (Figuur 21). 'n "Rapid demployment force" moet ook help om misdadigers, wat deur die kameras betrap is, vas te trek.



*Figuur 21: 'n Voorbeeld van een van die kameras wat in die St. Georges Mall geïnstalleer is om misdaad te bekamp.*

Die hoë misdaad in die ander stede van Suid-Afrika blyk 'n aanwys vir die Kaap te wees. Besighede verhuis na die Kaap en vestig hulle in die Metropol of SSK uit vrees vir die invloed van misdaad op hul lewens (Mulholland, 1997: 1).

#### **4.4 DIE KAAPSTAD SENTRALE STADSVENNOOTSKAP. AGTERGROND.**

Soos voorheen ook genoem is die SSK die spilpunt van bedrywighede binne die Kaapse Metropolitaanse area (KMA). As die SSK stagneer kan dit gevolglik tot die geleidelike stagnering van die hele KMA lei. Dit is a.g.v. hierdie feit dat daar aan idees gedink is om Kaapstad en spesifiek die SSK van verval te red en te verseker dat dit 'n plek is waarna duisende mense daaglik en jaarliks bly terugkeer.

Tiseker (1999) sê dat daar gepoog moes word om die "urban fringe" te beskerm en sodoende besighede in die SSK te help. Gevolglik is daar van die Metropolitan Spatial Development Framework (MSDF) en die Municipal Spatial Development Framework (Muni-SDF) gebruik gemaak om die metropool te integreer en die SSK te "beskerm". Volgens hom bly 'n SSK nie staties nie en moes daar vervolgens tred gehou word met internasionale tendense wat die Kaapse Metropol en -SSK betref. Gevolglik is die Direkoraat van Ekonomiese Sake gestig om die SSK te help.

Die besigheidsektor en die "South African Property Owners Association" (SAPOA) was, volgens Tiseker (1999), die dryfkrag agter die stigting van stadsverbeteringsdistrikte (SVD'e) (wat huidiglik in die beplanning en implementeringstadium is) aangesien ± 90% van die eiendom binne die SSK aan hulle behoort. Hulle wou die fokus terugplaas op die SSK en het gevolglik na Britse (Coventry) en Amerikaanse (New York) modelle gekyk. Dit het uiteindelik gelei tot die stigting van die Kaapstad Sentrale Stadsvennootskap op Woensdag, 18 Augustus 1999 met sy 10 stigterslede (Owerheid en Private sektor in vennootskap om nuwe lewe in Kaapstad te blaas, 1999: 1). Hierdie vennootskap het dit ten doel om nuwe lewe in die SSK te blaas, stadsbestuur te verbeter en die bevordering van die SSK se kommersiële-, kleinhandel-, kulturele-, residensiële-, opvoeding-, vermaak-, ontspannings- en toerismebedrywe. Volgens die vennootskap se voorsitter David Jack moet beleggersvertroue hervestig word in die



SSK. Dit sal op sy beurt tot 'n vergrote inkomstebasis vir die munisipaliteit lei en instandhouding en verbeterings aan die infrastruktuur sal verseker kan word (Nuwe Artikel 21 vennootskap om die batewaardes in die Kaapstadse Sentrale Sakebuurt te beskerm en bevorder, 1999: 1).

Hierdie vennootskap sal nie die rol en funksies van die Munisipaliteit vervang nie, maar sal as 'n koördinerende liggaam dien. Die vennootskap sal ook besluitneming lei en kennis en hulpbronne verskaf ten einde die probleme van die SSK die hoof te bied. Doelwitte sal ook nou d.m.v. 'n holistiese en volhoubare raamwerk aangepak word (Cape Town Partnership, 1999: 2).

Sekere aspekte wat van groot belang is, is volgens Young (1999) misdaad, parkering en vuilheid. Wat misdaad betref het die organisasie "Besigheid teen Misdaad" 'n loodsprojek van kameras in die SSK ingestel. Volgens mnr Johan Penberthy, Besturende Direkteur van Besigheid teen Misdaad (Die Burger, 1999), het misdaad in die laaste ses maande met 80% afgeneem in gebiede van die middestad wat deur kringtelevisiekameras bedien word. Sowat 12 van die kameras is geïnstalleer in 'n loodsprojek en daar word planne vir nog 75 meer gemaak (Owerheid en Private sektor in vennootskap om nuwe lewe in Kaapstad te blaas, 1999:1). In Kaapstad is daar ook 'n Stadsgemeenskap Patrollieraad (CCPB) wat tesame met private hulp "rent-a-cops" daargestel het om die SSK te patroleer. Volgens die CCPB se uitvoerende direkteur, Heather Tager, het hul teenwoordigheid bygedra tot 'n drastiese afname in misdaad binne die SSK (Owerheid en Private sektor in vennootskap om lewe in Kaapstad te blaas, 1999: 3).

Wat die ander aspekte betref, nl. parkering en vuilheid is daar nog nie 'n definitiewe plan opgestel om geïmplementeer te word nie. Volgens Young (1999) is die voorkoms van vuilheid die oorsaak van swak stedelike bestuur. Baie geld word ook deesdae na voorheen benadeelde gebiede gekanaliseer en dit verminder die plaaslike owerheid se kapasiteit om hierdie probleem op te los. Parkering as probleem is voorheen genoem, maar sal volgens Young (1999) nie opgelos kan word sonder 'n doeltreffende

verkeerstrategie vir die SSK nie. Hy sê ook die idee word hierdeur geskep dat die munisipaliteit onsimpatiek is teenoor die private verbruiker maar stel dit duidelik dat dit glad nie die geval is nie.

Gevolgtrek is daar na die implementering van Stadsverbeteringsdistrikte (SVD'e) binne die SSK gekyk om van hierdie probleme ontslae te raak.

#### **4.5 STADSVERBETERINGSDISTRIKTE (SVD'E)**

Vir die publieke owerheid en private sektor om in sy doelwitte te slaag en van die uitgeligte probleme ontslae te raak is SVD'e die primêre gereedskap. In die SSK beoog die vennootskap die daarstel van 12 individuele stadsverbeteringsdistrikte (SVD'e) 'n Paar is al reeds in die proses om gestig te word.

Hierdie SVD'e sal deur die munisipaliteit van dienste gewaarborg word. Vir die doel vereis die SVD'e - wetgewing dat die plaaslike owerheid die dienste wat hy reeds binne die SSK verskaf moet lys. 'n Oudit is gevolglik van die bestaande dienste deur Mnr. Tiseker (1999b: 1) saamgestel en behels die volgende:

- Water en afval
- Beskermingdienste
- Paaie en stormwater
- Parke en baddens
- Tegniiese dienste
- Elektrisiteit
- Beplanning en ekonomiese ontwikkeling
- Mediese beampte vir gesondheid
- Korporatiewe finansiering
- Brandweerdienste

Hierdie dienste sal nou die basis vorm van 'n "gewaarborgde vlak van dienste" vir die SSK en SVD'e (soos hulle aanvaar word) (Tiseker, 1999b: 1). Elke SVD gaan egter sy eie behoeftes hê. Gevolglik moet elke SVD sy eie grense vasstel waarna 'n bestuurskomitee opgestel word binne 'n SVD. 'n SVD-plan moet nou vir elke SVD opgestel word waarbinne die dienste wat reeds gelewer word deur die plaaslike owerheid asook verdere dienste wat benodig word uiteengesit word. Vir die doel moet daar ook 'n begroting saamgestel word. As die plan klaar opgestel is moet dit vir goedkeuring na die Bestuurder van Besigheidsareas van die Kaapstadse Plaaslike Owerheid gestuur word (Concept Central City Improvement Districts' Association: Establishing a city improvement district, 1999: 1-3).

Alle dienste wat nou deur die SVD'e gelewer gaan word sal 'n bybetaling vereis van alle belanghebbendes binne so 'n SVD. Hierdie bybetaling sal nou vir alle ekstra dienste wat vereis word aangewend word. Hierdie dienste word volgens Tiseker (1999b) binne 'n multi-dissiplinêre raamwerk gekoördineer. Hy sê dat daar huidiglik 8 persone is wat na die ondeskeie areas kyk. Hulle word Area Koördineerders genoem en die SVD'e rapporteer direk aan hulle.

Vroeër is daar ook melding gemaak van die rol van informele handel binne die SSK. Hierdie sektor speel ook 'n belangrike rol wat betref die SVD'e en gevolglik moet hulle nie geïsoleer word nie (Stimulating Economic Growth in Business Areas, 1999: 4).



## HOOFSTUK 5

### 5. GEVOLGTREKKING: INEENSKAKELING VAN AL DIE VERSKILLENDE FAKTORE.

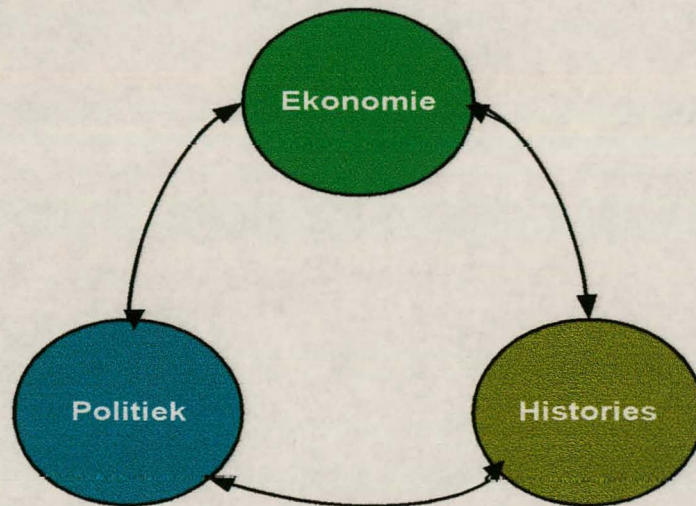
Na aanleiding van die studie moet dit nou duidelik wees wat die ondeskeie faktore is wat tot verval binne stedelike verband kan lei, asook maniere om hierdie verval te stuit of hernuwing toe te pas. 'n Kort oorsig is ook gegee van wat stedelike verval en hernuwing behels en die proses van verval is bespreek in terme van Burgess se konsentriese sone model.

Die nou verband wat al die bogenoemde faktore het word uitgebeeld. 'n Komplekse model ontstaan nou waar daar nie net gesê kan word dat een faktor vir stedelike verval verantwoordelik was nie, maar 'n kombinasie van faktore. Elke stad of vervalgebied het sy eie, unieke kombinasie van faktore.

Soos vroeër verduidelik, toon die wedersydse beïnvloeding op 'n bouse kringloop. Die een veroorsaak die ander en die situasie kan net versleg, mits iets nie gedoen word om die situasie te bereedder. So byvoorbeeld kan politiek-wetgewende faktore (swak plaaslike bestuur) 'n invloed hê op ekonomiese faktore (gebrek aan investering). Voeg hierby historiese aspekte (soos bv. radiale ontwikkeling of onvoldoende padsisteem) en die situasie kan net versleg. Dit kan as volg voorgestel word (*Figuur 22*):

STAD 1:

MAKROVLAK:



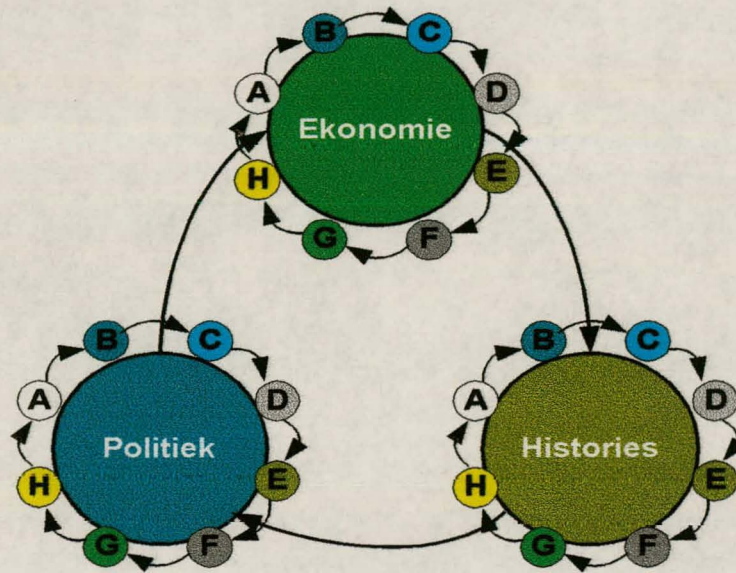
*Figuur 22: Die bose kringloop. Die verskillende omgewings beïnvloed mekaar wedersyds en die "sneeubaleffek" word aan die gang gesit.*

Op makrovlak vind daar bloot net skakeling tussen die drie gebiede plaas, nl. politieke-wetgewend, ekonomies en histories. 'n Baie kompleksere situasie doen homself egter voor op mikrovlak. Hier vind daar ook wedersydse beïnvloeding plaas, maar op 'n meer kompleksere basis:



STAD 1:

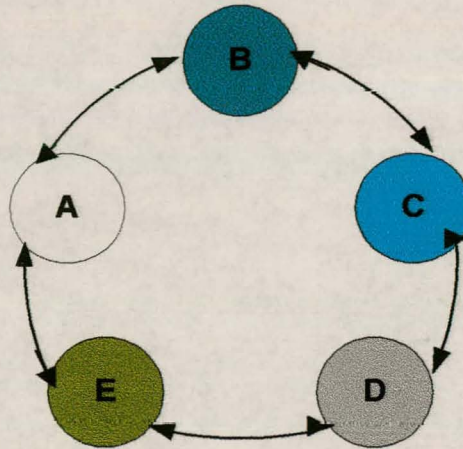
MIKROVLAK:



*Figuur 23: Die kringloop word voortgesit. Die onderskeie mikrovlak faktore word nou bygevoeg en 'n meer komplekse situasie doen homself voor in elk van die makrovlakke en ook die hele sisteem.*

Die kompleksiteit van die situasie word nou uitgebeeld (*Figuur 23*). Elke onderskeie makrovlak het sy eie faktore of mikrovlak aspekte wat hom beïnvloed. Die onderskeie mikrovlak aspekte het ook nou 'n onderlinge invloed op mekaar en gevolglik word 'n bouse kringloop van negatiewe aspekte gevorm. Hierdie stel die situasie in een stad voor. 'n Ander stad, stad 2, kan deur groter verval gekenmerk word. Dit kan nou wees vanweë die aanwesigheid van 'n wyer spektrum van faktore en die gevolglike voorkoms van 'n baie kompleksere situasie (*Figuur 24*).

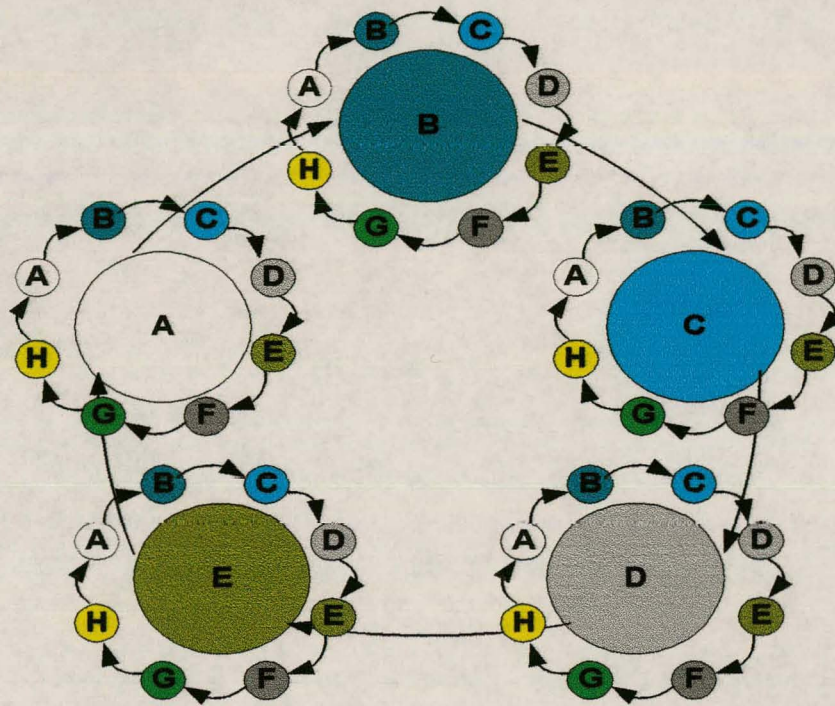


STAD 2:MAKROVLAK:

*Figuur 24: 'n Komplekser situasie word voorgestel. Die wyer verskeidenheid van faktore manifesteer homself nou in die groter hoeveelheid makrovlak faktore wat homself voordo. Die situasie word dus nou verder gekompliseer en die "vermenigvuldigingseffek" neem toe.*

Dit lei tot 'n "vermenigvuldigingseffek" (Figuur 25). Hoe meer makrovlak faktore daar is, hoe meer mikrovlak faktore is daar, en gevolglik word 'n baie kompleksere en ingewikkelder probleem geskep.



STAD 2:MIKROVLAK:

*Figuur 25: Die vermenigvuldigingseffek. Hier word die toename in kompleksiteit duidelik uitgebeeld met die groot hoeveelheid mikrofaktore wat daar aanwessig is. Met die toename in makrovlak faktore vind daar ook 'n toename in mikrovlak faktore plaas.*

Die multi-dimensionele aard van die probleem lê juis in die wedersydse beïnvloeding van die onderskeie faktore. Deur die een probleem op te los sal die hele probleem nie noodwendig opgelos word nie en as daar bv. nie aan 'n spesifieke probleem aandag gegee word nie kan die spesifieke probleem ander probleme skep en hierdie kan weer op hul beurt tot ander probleme lei ens.. Gevolglik word die sneeubal-effek aan die gang gesit.

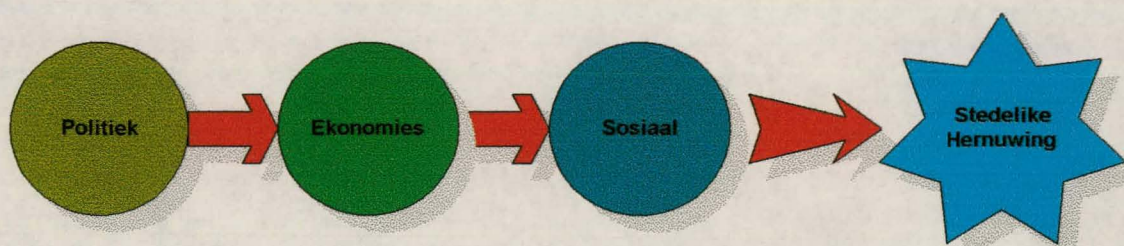
Hierdie situasie het kortliks die multi-dimensionele aard van verval binne stedelike verband aangedui. Die bose kringloop is aangedui en die sneeubal-effek wat dit tot gevolg het.

As daar nou van stedelike hernuwing gepraat word kan dieselfde gesê word? Kan daar gesê word dat as op makrovlak die ekonomie in sy geheel verbeter word dit ook tot 'n



sneeubal-effek sal lei wat die ander makro-faktore gevolglik positief sal beïnvloed? Gestel nou die situasie word eenvoudig gehou. Stad 1 se makro faktore bestaan uit die volgende(Figuur 26):

### STAD 1

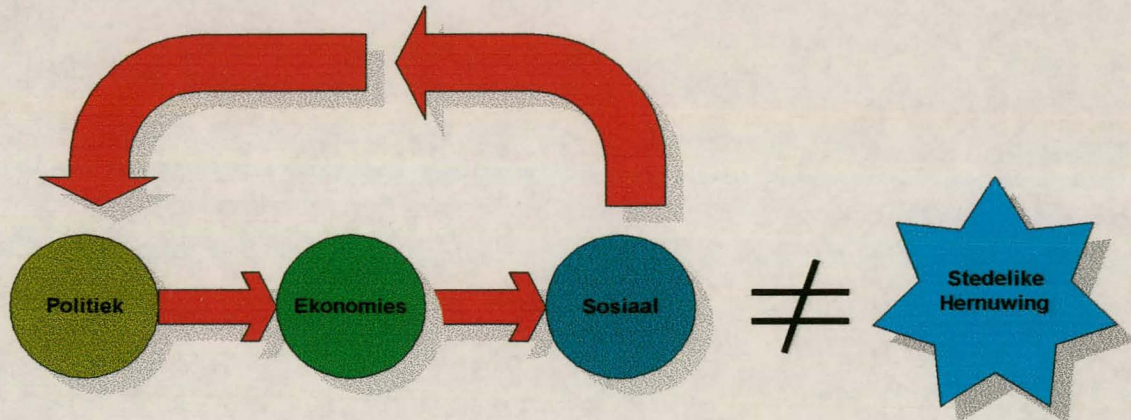


*Figuur 26: Die minder komplekse situasie. Soos gesien kan word vind hier ook 'n sneeubal effek plaas en lei die een outomaties tot 'n verandering in die ander en tot gevolglike stedelike hernuwing.*

Kan die afleiding nou gemaak word dat as die politieke toestand van stad 1 verbeter word dit nou outomaties sal lei tot 'n verbetering in die ekonomiese en sosiale klimaat? Op makrovlak kan dit in uitsonderlike gevalle gebeur. Die een makrovlak kan die ander positief beïnvloed. As daar na die Suid-Afrikaanse voorbeeld gekyk word kan 'n mens wel sê dit is die geval. Met die begin van veranderinge op politieke gebied in 1992 en met die uiteindelijke verkiesing in April 1994 het die situasie op ekonomiese gebied verbeter vanaf 'n negatiewe groeikoers van  $-2.2\%$  in 1992 tot  $3.3\%$  in 1995 (McCarthy, 1997: 17). Die Suid-Afrikaanse ekonomie toon huidiglik steeds 'n positiewe groeikoers. Met hierdie ekonomiese herstel het daar ook nou verbeterings op sosiale gebied plaasgevind. Miljoene Suid-Afrikaners word van huise voorsien, word bevorder via regstellende aksie en geniet 'n algehele lewenswyse wat as ondenkbaar beskou is 'n paar jaar gelede.

Op makrovlak blyk die situasie dus heel eenvoudig te wees. Op mikrovlak is daar egter 'n wesenlike verskil. Gestel op mikrovlak word by stad 2 net aandag gegee aan toerisme (ekonomiese gebied), regstellende aksie (politieke / wetgewende gebied) en die daarstel van klinieke (sosiale gebied)(Figuur 27):



STAD 2:

*Figuur 27: Die eenvoudige mikrovlak situasie. Daar word net aan een mikrovlak faktor aandag gegee en gevolglik kry die makrovlak nie kans om te "herstel" nie. Die bouse kringloop word dus opnuut weer aan die gang gesit.*

Wat nou van die ander mikro-faktore (B,C,D) soos bv. investering, behuising en vaartbelynde stedelike bestuur en vele ander? Geld sal in die geval in 'n bodemlose put verdwyn. 'n "Nexus" van faktore (Theron, 1997) vereis nie net 'n begrip van hul multi-dimensionele aard nie, maar ook 'n holisties en geïntegreerde benadering wat gevolg moet word om alle aspekte binne een omgewing op standaard te bring en sodoende 'n werkende makro-omgewing te skep voordat daar gesê kan word dat daar by hernuwing, of die situasie soos in Stad 1 voorgestel, 'n "sneeubal effek" sal plaasvind en die ander faktore ook positief beïnvloed sal word.

## **6. BRONNELYS**

- Beauregard, R.A. (1993). Voices of Decline: The postwar fate of US Cities. Cambridge: Blackwell.
- Behrens, R. and Watson, V. (1996). Making Urban Places : Principles and Guidelines for Layout Planning. Cape Town: UCT Press
- Berk, E. (1976). Downtown Improvement Manual. Chicago: APA
- Bradbury, K.L. and Downs, A. and Small, K.A.(1982). Urban Decline and the Future of American Cities. Washington, D.C.: The Brookings Institution
- Brummer, W. (1999, September 17). Kameras laat misdaad in Kaap afneem. Die Burger
- Cape Town Partnership. (1999)
- Claassen, P.E. (1987). Local Planning Systems in the USA and Britain. Ongepubliseerde verslag. Universiteit van Stellenbosch.
- Claassen, P.E. (1992). Mechanisms aimed at socio-economic development at local level in North America and Britain. Town and Regional Planning, September 1992, pp 1 – 9.
- Coetzee, J. (1998).Megastad of megaprobleme. Insig, Junie 1998, p.14-16
- Concept Central City Improvement Districts' Association: Establishing a city improvement district. (1999).
- Crime information analysis centre. (1999)
- Draft-Central City Improvement Districts' Association: Establishing a city improvement district, 13 Augustus 1999.
- Friedman, J and Weaver, C. (1979).Territory and Function. The Evolution of Regional Planning. Edward Arnold: London
- Gangs and Prices hurt Cape Town. (1996, Oktober). Finance Week, p. 10
- Goldberg, A. (1997) Megacities. Behind the bid for size. Financial Mail, Mei 1997.
- Gorham, W. and Glazer, N. (Ed.) (1976). The Urban Predicament. Washington, D.C.: The Urban Institute

- Haacke, E. (1998). Middestad verval. Finansies en Tegniek, p.16
- Haffajee, F. (1999). Global aspirations vs African reality. Mail and Guardian, p.11
- Hass-Klau, C. (Ed.)(1988). New life for City Centres: Planning, transport and conservation in British and German cities. London: Anglo-German Foundation
- Heap, D. (1982). An Outline of Planning Law (Eighth edition). London: Sweet and Maxwell Ltd.
- Higbee, E. (1960). The Squeeze: Cities without Space. New York: William Morrow and Company
- Honey, P. (1999). Up and away for Gotham? Financial Mail, Januarie 1999, p.22
- Johannesburgse Afrikaanse Sakekamer. (1993, Maart 5). Finansies en Tegniek. Bylae, p.33 – 55.
- Konsep-Geïntegreerde Binne Stedelike Openbare Vervoer Sisteem, September 1998: 3.
- Le Gates, R.T. and Stout, F. (Ed.) (1996). The City Reader. New York: Routledge
- Makhanga, M. (1998, November 27). Jo'burg on the road to Calcutta. The Star. p.20
- McCarthy, C.L. (1997). Die Suid-Afrikaanse Ekonomie. Universiteit van Stellenbosch
- Mdhlela, J. (1998, Maart 11). Street trade may be on its way out. Sowetan, p.4
- Medhurst, F. and Lewis, J.P. (1969). Urban Decay: An Analysis and a policy. London: MacMillan
- Mnyanda, L. (1997, November 5). UK property firm says SA's CBD's are "finished". Business Day. p. 22
- Moontlike Oplossings. (1998, Oktober 9). Finansies en Tegniek, p.10
- Mulholland, S. (1997, September 7). Top brass must stop fiddling before Jo'burg slides into ruin. Sunday Times. p.1
- Muller, J. (1998). Miljarde tot niet in middestede. Finansies en Tegniek, p.10
- 'n Sterwende Stad? (1999, Februarie 26). Die Volksblad, p.18
- Nuwe Artikel-21 vennootskap om die batewaardes in die Kaapstadse sentrale sakebuurt te beskerm en bevorder. (1999).



- Owerheid en Private sektor in vennootskap om nuwe lewe in Kaapstad te blaas. (1999). Pretoria. (1998, Januarie 23). Finansies en Tegniek. Bylae, p.31 – 44
- Pienaar, W.P. (1984). Stedelike Hernuwing: 'n Raamwerk vir Beplanning en Ontwikkeling. Stellenbosch: Universiteit van Stellenbosch.
- Redstone, L.G. (1976). The New down towns. Rebuilding business districts. USA: McGraw-Hill Book Company. Beeld, p.2
- Rode, E. (1998). Rodes report on the South-African Property Market. Kaapstad: Rode and Associates.
- Rudolph, S. (1999). Onderhoud
- Sakekerns in stede ontvolk nog vinnig. (1998, November 8). Rapport, p.11
- Siluma's, M. (1998, Januarie 28). Are we turning into a poor African country? Sowetan, p.13
- Skemaregulasies (Soneringskema) van die Munisipaliteit van Kaapstad (Maart 1993)
- Smith, S. (1999). Onderhoud
- Stimulating Economic Growth in Business Areas. (1999).
- Stubbs, T. (1999). Onderhoud,
- Theron, F.(1997).Klasaantekeninge
- Tiseker, H (1999a). By-Laws and Regulation: Informal Street trading in Cape Town.
- Tiseker, H. (1999). Onderhoud.
- Tiseker, H. (1999b). Audit of Service Levels in the Cape Town central city. 31 Augustus 1999
- Urban Renewal. Who's running our cities? (1997, Januarie 1). Financial Mail, p.26
- Van Rooyen, D. (1998, Mei 26). Uittog uit sakegebiede is 'nvermorsing – Mbeki.
- VSA firma los "vuil en misdadige" Kaapstad. (1998, November 20) Die Burger, p. 2
- Walmsly, D.J. (1988). Urban Living. The individual in the city. New York: Longman Scientific and Technical.
- Wes-Kaapse Wet op Beplanning en Ontwikkeling (no. 7 van 1999)

Wet op Ontwikkelingsfasilitering, 1995

Witskrif op Plaaslike Bestuur, 1998

Wood, S. (1994). Urban Decay. Hillbrow wins "brown belt". Finance Week, p.8

Wurgdood. (1997, Junie 14). Beeld, p.6

Young, R. (1999). Onderhoud