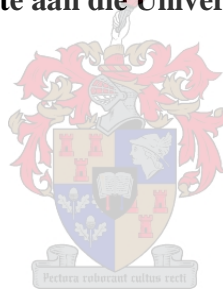


Studentifikasie in Stellenbosch

Julius Daniël Benn

14542374

**Tesis ingelewer ter gedeeltelike voldoening aan die vereistes vir die graad Magister in
Lettere en Wysbegeerte aan die Universiteit van Stellenbosch.**



**Studieleier: Prof SE Donaldson
Departement Geografie en Omgewingstudie**

Desember 2010

VERKLARING

Ek, die ondergetekende, verklaar hiermee dat die werk in hierdie tesis vervat my eie oorspronklike werk en dat ek nie vantevore in geheel of gedeeltelik by enige universiteit ter verkryging van 'n graad voorgelê het nie.

Datum: 22 November 2010

Kopiereg © 2010 Universiteit van Stellenbosch

Alle regte voorbehou

DANKBETUIGINGS

My opregte dank en waardering aan die volgende persone:

- die **Skepper** wat hierdie geleentheid aan my gegee het en sonder my geloof sou ek niks kon vermag het nie;
- **SANPAD**, vir hul finansiële steun vir die navorsing, sonder dit sou die studie nie kon plaasvind nie;
- my studieleier, **Prof Ronnie Donaldson**, vir sy waardevolle insigte, kommentaar en geduld gedurende die verloop van die navorsing. Sy kundigheid en kennis het 'n groot rol gespeel in die sukses van die navorsing en sy leiding het verder gestrek as net akademies van aard;
- **Nadia Stemmet**, vir haar ondersteuning, geduld en hulp met die lees van proefskrifte;
- my **Ma**, wat nie eltyd lekker geweet of verstaan het waarom my tesis handel nie, maar altyd uitgevra het daaroor en my aangemoedig het;
- al my mede student, **Tarryn, Eunice, Theo en vele meer**. Die strooi praat was altyd lekker en die advies wat jul gegee het altyd waardevol;
- **Dr. P. de Necker** en **Dawid Botha** vir die rol wat hulle twee gespeel het in die voltooi van my tesis;
- en laastens die **Departement van Geografie en Omgewingstudie**, dat hul bereid was om my te verwelkom en deel te maak van hul program.

ABSTRAK

Studente is 'n diverse en mobiele bevolkingsgroep wat regoor die wêreld voorkom. Hoër onderwys instansies voorsien selde voldoende akkommodasie aan studentebevolkings en dit forseer studente om alternatiewe akkommodasie te bekom in die privaat sektor. Die invloed van studente in buurte en binnestedelike woongebiede word gekenmerk met die term studentifikasie wat verskeie positiewe en negatiewe gevolge inhou vir die struktuur van woonbuurte. Stellenbosch word beskou as 'n universiteitsdorp met 'n studentebevolking van ongeveer 15 000 en die Universiteit van Stellenbosch bied akkommodasie aan die helfte van sy studente. Oorblywende studente moet dus die privaatsektor betree vir alternatiewe akkommodasie om ook in Stellenbosch te kan resideer. Die Weides en Simonswyk is woonbuurte neweliggend aan die kampus en is 'n teken vir studentifikasie deur 'n toevloei van studente en die gevolglike bevolkingsdruk wat na verdigting (mense en geboue) lei. Die studentifikasie van Die Weides en Simonswyk het verskeie sosiale, kulturele, fisiese en ekonomiese impakte en dit skep uitdagings vir die ruimtelike beplanning van die woonbuurte.

Die studie volg beide kwalitatiewe en kwantitatiewe navorsingsbenaderings. Die literatuuroorsig fokus op studentifikasie en die dimensies daarvan, woonbuurtkwaliteit, twee tipes studentebehusing en die rol wat openbare beleid kan speel in studentebehusing regulasie. Stellenbosch munisipaliteit se studente akkommodasiebeleid en verdigtingsraamwerk word bespreek om agtergrond te kry oor die huidige situasie in Die Weides en Simonswyk en watter toekomstige ontwikkelings mag voorkom. Eiendomsverkope in Die Weides en Simonswyk oor die afgelope 16 jaar is ontleed om die vlak van eiendomsverandering te bepaal en meningsopnames onder studente en permanente inwoners in Die Weides en Simonswyk is gedoen om te bepaal wat die werklike omvang van studentifikasie is in die buurt.

Die akkommodasiebeleid vir studente wat deur die Stellenbosch Stadsraad goed gekeur is, is 'n prysenswaardige inisiatief om studentifikasie te probeer reguleer. Die beleid fokus egter net op toekomstige studentebehusing, die regulasie daarvan en die beleid is nie duidelik oor hoe reeds gevestigde studentebehusing aangespreek gaan word nie. Die waardebeplanning van eiendomstransaksies in die twee buurte toon dat die nut en vraag die hoof rolle speel in die eiendomswaardes en verandering wat voorkom. Daar is bevind dat die teenwoordigheid van

studentebehuising in woonbuurte grootliks negatiewe impakte het en dat dit woonbuurtkwaliteit verlaag. Negatiewe sosiale, fisiese en kulturele gevolge word in buurte ondervind, met kwessies soos geraas, verkeersdruk, oorskryde drakapasiteit en verlore woonbuurtkarakter is die manifestasies daarvan. Daar is nie 'n sterk sosiale band tussen studente en permanente inwoners in Die Weides en Simonswyk nie en beide partye wend nie veel pogings aan om mekaar beter te leer ken nie.

Studentifikasie bied verskeie uitdagings vir die ontwikkeling en toepassing van openbare beleid en ruimtelike beplanning op internasionaal en plaaslike vlak. Aandag moet dringend aan die meer volhoubare integrasie van studentebehuising in Stellenbosch gegee word. Kommunikasie en bereidwilligheid vir samewerking tussen alle rolspelers sal bepaal of studentifikasie in Stellenbosch op 'n suksesvolle manier geregleer kan word. Die groei van die studentebevolking is onvermydelik en die voorkoms van studentebehuising in die dorpsleefruimtes en woonbuurte sal in Stellenbosch toeneem. Openbare beleid en die rol wat dit moet speel in die regulering van studentifikasie sal onverwyld hersien moet word in Stellenbosch.

ABSTRACT

Students are very diverse and mobile population group who are present across the globe. Higher education institutions do not provide sufficient accommodation for students and therefore they need to depend on the private sector for alternative accommodation. The influx of students into neighbourhoods has been coined as studentification and this has various positive and negative impacts on neighbourhood structure. Stellenbosch is classified as a university town with a student population of 15 000 and the University of Stellenbosch only provides accommodation for half of its students. The students that can not be accommodated by the university have to turn to the private sector for accommodation. Die Weides and Simonswyk are neighbourhoods adjacent to campus and have fallen pray to studentification because of a high influx of students which led to an increase in population and physical density. The studentification in Die Weides and Simonswyk has various social, cultural, economical and physical consequences which creates challenges for the spatial planning of these neighbourhoods.

A qualitative and quantitative approach has been used for this study. The literature study focusses on the following aspects: studentification and its dimensions; neighbourhood quality; two types of student housing; and the role that public policy has to fulfill in student housing regulation. Furthermore, the student accommodation policy of Stellenbosch Municipality and the densification policy is discussed to get an understanding of the current situation in Die Weides and Simonswyk and what future developments may occur. Property sales in Die Weides and Simonswyk over the past 16 years were analyzed to determine the level of property change that has occurred. Surveys amongst students and permanent residents within Die Weides and Simonswyk have been conducted to determine the degree of studentification that has occurred within the neighbourhoods.

The accommodation policy for students which has been approved by the Stellenbosch Council, is a commendable initiative to try and regulate studentification. The policy only focusses on future student accommodation and the regulation thereof, however the policy is unclear on how current existing student accommodation should be dealt with. The valuation of property transactions in the two neighbourhoods shows that it is the utility and demand which is the main factors for property values and changes that occur. It has been found that student housing affects the

neighbourhood in a negative manner and that it also decreases the neighbourhood quality. Negative social, physical and cultural consequences are experienced within these neighbourhoods, resulting in issues such as noise, traffic, high density and the loss of neighbourhood characteristics. Within Die Weides and Simonswyk there is a lack of social cohesion between the permanent residents and the students and neither of the two parties are attempting to get to know each other.

Studentification offers several challenges for the development and implementation of public policy and spatial planning at regional and international level. Urgent attention needs to be given to more sustainable integration of student accommodation in Stellenbosch. Communication and willingness to co-operate between all relevant parties, will determine whether studentification can be regulated in a successful manner in Stellenbosch. The growth of the student population is inevitable and the presence of student accommodation in the town's neighborhoods will continue to increase. Public policy and the role that it should play in regulating studentification should be reviewed in Stellenbosch.

**HOOFSTUK 1: STUDENTEBEVOLKING OORSKRY INSTITUSIONELE
AKKOMMODASIE 1**

1.1)	REGTE-WÊRELD PROBLEEM	1
1.2)	PROBLEEMFORMULERING	2
1.3)	DOELWITTE	2
1.4)	METODOLOGIE.....	3
1.4.1)	Literatuurstudie	3
1.4.2)	Studenterekords.....	3
1.4.3)	Kartering	4
1.4.4)	Eiendomsverandering.....	4
1.4.5)	Onderhoudvraelysopname.....	5
1.5)	DIE STUDIEGEBIEDE.....	6
1.5.1)	Stellenbosch en die universiteit se geskiedenis.....	6
1.5.2)	Die Weides- en Simonswyk-woonbuurtes	6
1.6)	NAVORSINGSPROSES.....	8
1.7)	TESISSTRUKTUUR	9

**HOOFSTUK 2: STUDENTEBEHUISING IN WOONBUURTE: ‘N
LITERATUURSOORSIG**

2.1)	OMSKRYWING EN DIMENSIES VAN STUDENTIFIKASIE.....	10
2.1.1)	Die sosiale dimensie.....	12
2.1.2)	Die kulturele dimensie	13
2.1.3)	Die fisiese dimensie	14
2.1.4)	Die ekonomiese dimensie.....	15
2.1.5)	Die ruimtelike dimensie	18
2.1.6)	Samevatting.....	19
2.2)	WOONBUURTKWALITEIT	20
2.2.1)	Wat is ‘n buurt?.....	21
2.2.2)	Buurtkwaliteit: Indikatore en faktore	21
2.3)	STUDENTEBEHUISING: RESIDENSIËLE BEHUISING EN HOË-DIGTHEID BEHUISING	22
2.3.1)	Studente en residensiële behuising: Wat is die uitwerking op woonbuurte?.....	23
2.3.2)	Hoë digtheid behuising en studentifikasie gevolg	26
2.4)	STUDENTEBEHUISING EN OPENBARE BELEID.....	29
2.4.1)	Terreine van belang vir openbare beleid	30
2.4.2)	Ruimtelike regulerende strategieë vir studentebehuising.....	32
2.4.3)	Samevatting van terreine van belang vir openbare beleid	35

2.4.4)	Stedelike verval en -herlewing	36
2.5)	SAMEVATTING	40

HOOFSTUK 3: STUDENTEBEHUISINGSBELEID IN STELLENBOSCH.....43

3.1)	HOEKOM 'N AKKOMMODASIEBELEID VIR STUDENTE?.....	43
3.1.1)	Doelwit van die akkommodasiebeleid.....	44
3.1.2)	Beleidsvereistes en -reëls	44
3.1.3)	Internasionale vergelyking	45
3.1.4)	Samevatting.....	46
3.2)	DIE VERDIGTINGSRAAMWERK	46
3.2.1)	Doelwit van die verdigtingsraamwerk	47
3.2.2)	Samevatting.....	48

HOOFSTUK 4: IMPAK VAN DIE STUDENTEBEVOLKING SE NEDERSETTINGSPATRONE OP WOONBUURTE IN STELLENBOSCH50

4.1)	VERSPREIDING VAN DIE STUDENTEBEVOLKING IN STELLENBOSCH.....	50
4.1.1)	Karteringsproses.....	50
4.1.2)	Verspreiding en digtheid van die studentebevolking	52
4.2)	GRONDGEBRUIK IN DIE WEIDES EN SIMONSWYK	56
4.2.1)	Eiendoms Kategorieë	57
4.2.2)	Die Weides: 'n Profiel.....	58
4.2.3)	Studentifikasie van Die Weides	58
4.2.4)	Simonswyk: 'n Profiel.....	60
4.2.5)	Studentifikasie van Simonswyk	61
4.2.6)	Samevatting.....	64
4.3)	EIENAARSKAPVERANDERING VAN EIENDOMME IN DIE WEIDES EN SIMONSWYK	64
4.3.1)	Analise van die transaksiedatastel	65
4.4)	SAMEVATTING	68

HOOFSTUK 5: DIE GEVOLGE VAN STUDENTEBEHUISING OP DIE WEIDES EN SIMONSWYK.....70

5.1)	OPNAME VAN STUDENTE-INWONERS	70
5.1.1)	Studente-inwoners profiel	70

5.1.2)	Eienskappe van die studentehuisse	71
5.1.3)	Nie-permanensie van studente-inwoners.....	74
5.1.4)	Studentehuishuur.....	75
5.1.5)	Verhoudings met die woonbuurt en bure	77
5.1.6)	Keuse van woonplek	80
5.1.7)	Samevatting.....	81
5.2)	OPINIES VAN PERMANENTE INWONER	82
5.2.1)	Profiel van permanente inwoners	82
5.2.2)	Verhoudings met studente-inwoners	83
5.2.3)	Woonbuurkwaliteit.....	84
5.2.4)	Studentebehuising in die buurte	87
5.2.5)	Persepsies oor studente.....	91
5.2.6)	Samevatting.....	94

**HOOFSTUK 6: HUIDIG BEHEERBAAR, LATER (SONDER REGULASIE)
ONBEHEERBAAR96**

6.1)	SAMEVATTING	96
6.2)	AANBEVELINGS	98
6.2.1)	Holistiese kommunikasie van alle rolspelers	98
6.2.2)	Studentifikasiesones in Stellenbosch.....	99
6.2.3)	GIS datasistiem.....	99
6.2.4)	Doelgerigte studente-akkommodasie (DSA).....	100
6.3)	VOORSTELLE VIR TOEKOMSTIGE NAVORSING	100
6.3.1)	Ruimtelike beplanning	100
6.3.2)	Ekonomiese impak van Stellenbosch Universiteit en studente	101
6.3.3)	Fisiese impak van studente behuising en verdigting in Universiteitsoord.....	101
6.3.4)	Studentifikasie oor tyd in Stellenbosch	101
6.4)	TEN SLOTTE	102

TABELLE

Tabel 1: Impakte van studentifikasie	20
Tabel 2: Indikatore vir woonbuurkwaliteit	21
Tabel 3: Positiewe en negatiewe gevolge van hoë-digtheid behuising	29
Tabel 4: Faktore wat 'n rol speel in studente se liggingskeuse oor verblyfplek	81
Tabel 5: Permanente inwoners se persepsie van studente in die algemeen	91
Tabel 6: Positiewe of negatiewe impak van studente inwoners in die buurt	93

FIGURE

Figuur 1: Die studiegebied: Die Weides en Simonswyk.....	7
Figuur 2: Navorsingsraamwerk om die studentifikasie in Stellenbosch te ontleed	8
Figuur 3: Rolspelers in studentifikasie.....	11
Figuur 4: Dimensies van studentifikasie	11
Figuur 5: ASHORE, binne- en buitewones in Loughborough (Engeland).....	34
Figuur 6: Stedelike verval in Baltimore	37
Figuur 7: Old Town Dock en gebied afgebaken vir hernuwing.....	38
Figuur 8: Behuising ontwikkeling in Hale Riverside (Tottenham).....	39
Figuur 9: Universiteitsoord met die afgebakende residensiële binnekern	47
Figuur 10 Verdigting in die buiterande van Universiteitsoord (Die Weides en Simonswyk: Cluverweg, Banghoekweg en Merrimanlaan).....	49
Figuur 11: Verspreiding van die studentebevolking in Stellenbosch wat privaat woon (nie US- akkommodasie nie), 2009	51
Figuur 12: Twee voorbeelde van hoë-digtheid behuising in sentraal Stellenbosch.....	52
Figuur 13: Studentehuse in Die Weides.....	54
Figuur 14: Welgevonden.....	55
Figuur 15: Berg en Dal.....	55
Figuur 16: Grondgebruik in Die Weides.....	59
Figuur 17: Enkelgesinswoning wat gesloop word om hoë digtheid behuising in Die Weides op te rig (Julie, 2009)	60
Figuur 18: Grondgebruik in Simonswyk.....	62
Figuur 19: Herontwikkelde enkelgesinswoning tot hoë-digtheid behuising in Verreweidestraat, Simonswyk.....	63
Figuur 20: Eiendomsverkope per jaar in Simonswyk en Die Weides, 1993 tot 2008	66
Figuur 21: Gemiddelde verkoopsbedrag per jaar in Simonswyk en Die Weides, 1993 tot 2008 ..	67
Figuur 22: Totale verkoopsbedrae van eiendomstransaksies in Simonswyk en Die Weides, 1993 tot 2008.....	67
Figuur 23: Plekke waar respondente al voorheen op Stellenbosch gewoon het	71
Figuur 24: Getalle studente en voertuie per studentehuis in Die Weides en Simonswyk, 2009....	72

Figuur 25: Parkeergebiede by studentehuis in Simonswyk	73
Figuur 26: Studentevoertuie geparkeer in Soeteweidestraat, Die Weides	73
Figuur 27: Getalle studente per studentehuis wat Engelssprekende of Afrikaansprekende studente huisves, 2009	74
Figuur 28: Getalle voertuie per studentehuis wat Engelssprekend of Afrikaansprekende studente huisves, 2009	74
Figuur 29: Redes waarom respondente nie in die volgende jaar weer in die studentehuis gaan woon nie, 2009	75
Figuur 30: Totale maandelikse huur per studentehuis in Die Weides en Simonswyk, 2009	76
Figuur 31: Redes waarom die respondente nie met permanente inwoners in hul buurt oor die weg kom nie	78
Figuur 32: Redes vir respondente se woordetwis met permanente inwoners in buurt	79
Figuur 33: Studente se voertuie geparkeer voor permanente inwoners se huise in Soeteweidestraat, Die Weides	79
Figuur 34: Tipe inwoners in Die Weides en Simonswyk volgens die permanente inwoners (nota: meervuldige response)	82
Figuur 35: Redes vir woordetwis met studentehuisse se inwoners die permanente inwoners (nota: meer as een rede verskaf)	84
Figuur 36: Ekonomiese indikatore van woonbuurtkwaliteit	86
Figuur 37: Fisiese indikatore van woonbuurtkwaliteit	86
Figuur 38: Sosiale indikatore van woonbuurtkwaliteit	86
Figuur 39: Positiewe en negatiewe impakte van die ontwikkeling van meervuldige behuising in Die Weides en Simonswyk	88
Figuur 40: Huis van 'n permanente inwoner in Die Weides	88
Figuur 41: Studentehuis in Die Weides	89
Figuur 42: Negatiewe gevolge van die ontwikkeling van hoë-digtheid behuising in Die Weides en Simonswyk	90
Figuur 43: Twee hoë-digtheid behuisingskomplekse in Die Weides	90
Figuur 44: Positiewe en negatiewe impakte van studente wat woon in die buurt	92
Figuur 45: Redes waarom studentehuisse en studente bydra tot 'n hoër misdaadsyfers in die buurt (nota: meer as een rede verskaf)	94

AKRONIEME

ASHORE	Area vir Studentebehuising Beperk	(ASHORE)
DGSA	Doel gerigte studente akkommodasie	(PBSA)
GOP	Geïntegreerde Ontwikkelingsplan	(IDP)
HOI	Hoër Onderwys Instansies	(HEI)
WVV	Woonbuurtkwaliteit van lewensverwagting	(NQOLP)
SPSS	Statistical Package for Social Sciences	(SPSS)

Hoofstuk 1: Studentebevolking oorskry institusionele akkommodasie

1.1) Regte-wêreld probleem

Op globale vlak oorskry die groeiende studentebevolking die akkommodasie wat gebied word deur hoër onderwysinstansies (HOIs). “Dit is duidelik dat studente werwing in studentedorpe die strategiese beplanning en voorsiening van akkommodasie wat gebied word deur hoër onderwys instansie oorskry” (Guest Editorial, 2009: 1796). Hoër onderwysinstansies (HOIs) se akkommodasietekort forseer studente om alternatiewe akkommodasie te bekom in die privaat sektor. Die privaat sektor het hierdie akkommodasietekort geïdentifiseer as ‘n beleggingsgeleentheid en ‘n nismark geskep wat fokus op die akkommodasiebehoeftes van studente. Die nismark het daartoe gelei dat enkelgesinswonings herontwikkel word tot meervuldige behuising en dat al hoe meer hoë-digtheid behuisingskomplekse in aangrensende buurte voorkom.

Die invloed van studente na buurte en binnestedelike woongebiede word gekenmerk met die term studentifikasie. Allison (2006: 80) verwys na studentifikasie as ‘n proses waar studente sekere gebiede van dorpe en stede beset en die inheemse bevolking (meestal families) verdryf en patrone van gemengde dienste en gewoontes vestig in buurte, dorpe en stede. Die toename van studente in buurte, dorpe en stede het verskeie sosiale, kulturele, fisiese, ekonomiese en ruimtelike gevolge vir die omliggende omgewing. Die uitbreiding van studentebehuising in buurte en dorpe kan positiewe impakte hê, maar indien daar nie beheer oor die uitbreidings is nie, kan probleme ontstaan (Channel Magazine, 2007). Volgens Smith (2007: 2550) moet die studentebevolking op ‘n sensitiewe wyses in woonbuurte geïntegreer word en al manier hoe dit kan geskied is deur doeltreffende wetgewing en bestuur deur openbare beleid.

Stellenbosch word beskou as ‘n universiteitsdorp met ‘n totale bevolking van ongeveer 90 000 waarvan bykans 14 190 studente is (Stellenbosch Municipality, 2009a & 2009b). Stellenbosch universiteit verskaf akkommodasie aan ongeveer 7580 studente, maar met ‘n totaal van amper 14 190 studente op die Stellenbosch kampus, moet daar vir meer as 6550 studente alternatiewe akkommodasie in die privaat sektor gevind word (Studenterekords, 2009). Die groeiende studentebevolking in Stellenbosch plaas al hoe meer druk op die privaat sektor om die studente

te huisves. Buurte soos Die Weides en Simonswyk wat aangrensend is tot die universiteit word geteiken deur die herontwikkeling van enkelgesinswonings tot meervuldige behuising en die ontwikkeling van hoë-digtheid behuising deur privaat ontwikkelaars. Al hoe meer studente begin hulself in Die Weides en Simonswyk vestig en hierdie studentebevolking lei tot 'n bevolkingswanbalanse in die buurte. Die voorkoms van studentebehuising en studente hou verskeie sosiale, kulturele, fisiese, ekonomiese en ruimtelike gevolge in en lei tot die verandering van die karakter van die buurte.

1.2) Probleemformulering

Stellenbosch universiteit bied nie genoeg huisvesting vir sy studente op Stellenbosch nie en dit veroorsaak dat studente by die privaat sektor moet aanklop vir alternatiewe akkommodasie. Die Weides en Simonswyk is aanliggend aan die kampus en is 'n teiken vir studentifikasie deur 'n toevloei van studente en die gevolglike bevolkingsdruk wat na verdigting (menslik en gebou) lei. Die studentifikasie van Die Weides en Simonswyk het verskeie sosiale, kulturele, fisiese en ekonomiese impakte en dit skep uitdagings vir die ruimtelike beplanning van die woonbuurte. Hierdie uitdagings vereis dat openbare beleid die impakte reguleer en probeer minimaliseer in die twee woonbuurte.

1.3) Doelwitte

Oorhoofs is daar nege doelwitte vir die studie:

- Gee 'n oorsig van die internasionale literatuur oor studentebehuising en die impak daarvan op omliggende woonbuurte.
- Ontleed openbare beleid en die rol wat dit speel in die regulering van studentebehuising.
- Karteer die digtheid en verspreiding van studente in Stellenbosch.
- Karteer die verspreiding van studentehuse in Die Weides en Simonswyk.
- Ontleed die eiendomsverkope in Die Weides en Simonswyk oor die afgelope 16 jaar.
- Woonbuurtverdigting in Simonswyk en Die Weides te bepaal deur 'n opname te maak van alle hoë-digtheid behuisingsontwikkelings in die twee buurte.

- 'n Meningsopname onder studente in Die Weides en Simonswyk oor hul verhoudings met die permanente inwoners in hul buurt en vas te stel watter faktore hul keuse om in die buurte te woon, beïnvloed het.
- 'n Meningsopname onder permanente inwoners in Die Weides en Simonswyk te doen oor die studentehuse en die ontwikkeling van hoë digtheid behuising in hul buurt om die sosiale, ekonomiese, kulturele, fisiese en ruimtelike impakte van studentebehuising op hul buurt te bepaal.
- Identifiseer gebiede van stedelike verval en herlewing wat veroorsaak is deur studentehuisvesting in Stellenbosch.

1.4) Metodologie

Hierdie studie maak staat op beperkte internasionale literatuur en gevallestudies oor studentifikasie en moes daarom 'n eie navorsingsmetodologie ontwikkel word om die plaaslike situasie te ondersoek. Geen onlangse studie oor die onderwerp is in Suid-Afrika onderneem nie. In die internasionale literatuur fokus die studies op groter stede en spesifieke stedelike leefgebiede.

1.4.1) Literatuurstudie

Eerste stap in die navorsingsproses gefokus op 'n literatuurstudie oor die studentebevolking en sy impak op die omliggende omgewing. Literatuur is gesoek oor die onderwerpe studentifikasie, studentebehuising, studentedorpe of -stede, hoë-digtheid behuising, woonbuurtkwaliteit, openbare beleid, en stedelike verval en herlewing. Verskeie geografiese bronne is geraadpleeg om definisies van belangrike terme te vind en die hoof navorsings tendense te identifiseer. In Hoofstuk twee word die belangrike terme en tendense opgesom. Studentifikasie word omskryf en vyf dimensies daarvan word bespreek, asook twee tipes studentebehuising (residensieel en hoë digtheid), woonbuurtkwaliteit en die rol van openbare beleid in die regulering van studentebehuising.

1.4.2) Studenterekords

Toestemming is verleen deur die Etiekkomitee van Universiteit van Stellenbosch om toegang te kry tot die rekords van alle studente wat woon in Stellenbosch en die adreslys het 'n totaal van

14 193 adresse bevat. Die lys is geredigeer en alle studente wat in universiteitsakkommodasie woon, is verwyder. Na hierdie filtrering van adresse, het 6555 adresse van studente wat privaat resideer oorgebly. Hierdie lys is gebruik om die verspreiding van studentebevolking te karteer (kyk Afdeling 4.1.1)

1.4.3) Kartering

Alle kaarte vir hierdie studie is geskep in Arc Map Version 9.2 en die nodige data oor die studentebevolking is via Excel tot bruikbare formaat verwerk. Die bevolkingsdigtheid en verspreiding van studente is gekarteer deur die gebruik van geredigeerde studenterekords. Adresse is gekoppel aan straatname in Stellenbosch en daarna is die studente getalle volgens woonbuurte gekategoriseer. Die uiteindelige kaart wys die digtheid en verspreiding van studente in Stellenbosch en dit is gebruik om die ruimtelike konsentrasies van studente wat loseer te identifiseer.

Eiendomme in Simonswyk en Die Weides is geklassifiseer in sewe kategorieë, naamlik studentehuse, permanente inwoners, hoë-digtheid behuising, gastehuse, universiteitseiendom, groengebiede en ander. Grondgebruik is geïdentifiseer en gekarteer op grond van direkte waarneming en die sneeubaltechniek. Die akkuraatheid van die waarnemings is tydens die onderhoudopnames getoets en die nodige regstellings is in die tentatiewe klassifikasiekaart aangebring. Die finale kaart gee 'n aanduiding van alle eiendomsgebruik in Die Weides en Simonswyk. Die karteringsproses word onder Afdeling 4.2 bespreek. Die finale kaart wys die voorkoms van studentifikasie en hoë-digtheid behuising in Die Weides en Simonswyk.

1.4.4) Eiendomsverandering

Die vyfde doelwit van die studie is om die eiendomsverandering in die twee woonbuurte naasliggend aan die kampus, Die Weides en Simonswyk, te ontleed om die impak van studentifikasie op die stabiliteit van die woonbuurte te bepaal. Data vir alle eiendomstransaksies tussen 1993 ten 2008 in Die Weides en Simonswyk¹, is bekom. Die oorspronklike datastel wat verskaf is, het die volgende inligting bevat: erfnummer, datum van verkoop, datum van oordrag, verkoopsbedrag, erfgruotte, verkoper se besonderhede en koper se besonderhede. 'n Nuwe

¹ Die SA Eiendomsoordaggids se data is bekom by De Klerk Waardeerders.

datastel is ontwerp wat fokus op vier kategorieë, naamlik transaksies per jaar per wyk, gemiddelde transaksiebedrag per jaar, totale transaksiebedrag vir 1993 tot 2001 en 2002 tot 2008 en gemiddelde grootte per eiendom per wyk. Eiendomstransaksiedata gee 'n aanduiding van hoe aktief die eiendommark in die twee buurte is en daaruit kan afleidings oor watter impakte studentifikasie op die eiendomsprentjie het, gemaak word.

1.4.5) Onderhoudvraelysopname

Twee tipe onderhoudvraelyste is ontwerp vir die studie. Inligting is verkry deur vraelyste te voltooi tydens onderhoude met permanente en studente-inwoners in Die Weides en Simonswyk. 'n Ewekansige steekproef van 10% met 'n 95% betroubaarheid vlak van sekerheid is gebruik om die respondente te bepaal. Die vraelyste is deur die navorser voltooi tydens persoonlike onderhoude by die respondente se wonings en respondente het vrywillig deelgeneem. 'n Totaal van 81 vraelyste is voltooi, waarvan 41 onder studente en 40 onder permanente inwoners was. Die onderhoudvraelys vir studente het uit drie afdelings bestaan, naamlik die eerste het biografiese besonderhede bekom, die tweede het gefokus op sosiale interaksie wat studente met hul buurt en bure het en derde het gehandel oor watter faktore 'n rol gespeel het in studente se keuse om in die buurt te woon. Onderhoude met studente is gevoer vir die tydperk 5 tot 10 Junie 2009. Die vraelyste is relatief vinnig ingevul, die studente was baie behulpsaam en hulle het vrywillig deelgeneem aan die studie (kyk Bylaes A en B).

Die vraelys vir permanente inwoners bestaan uit vier afdelings, naamlik die eerste het op agtergrondinligting van inwoners en hul verhouding met studente in hul buurt gefokus, die tweede het woonbuurtkwaliteit en inwoners tevredenheid probeer bepaal, die derde fokus op die permanente inwoners se menings oor meervuldige- en hoë-digtheid behuising en die laaste afdeling het permanente inwoners oor hul persepsies van studente ondervra. Die onderhoude is by die respondente se huise gevoer oor twee weke, 20 Julie tot 7 Augustus, 2009. Die vraelysopname onder permanente inwoners het ietwat langer geneem om af te handel omdat baie van die inwoners bedags werk en eers laat smiddae of saans beskikbaar was. Die permanente inwoners het ook meer te sê gehad as die studente en dit het die onderhoude verleng. Die meeste permanente inwoners was gretig om aan die studie deel te neem (kyk Bylaes C en D).

Die onderhoudsvraelysdata is geprosesseer met behulp van SPSS en Excel. Die vraelysdata oor studente is gekategoriseer as studenteprofiel, fisiese impak, nedersettingspatrone, finansiëleprofiel, woonbuurte en bure, en liggingskeuse. Die data oor permanente inwoners is in vyf kategorieë ingedeel, naamlik permanente inwonersprofiel, verhouding met studente-inwoners, woonbuurtkwaliteit, studentebehuising en persepsies oor studente.

1.5) Die studiegebiede

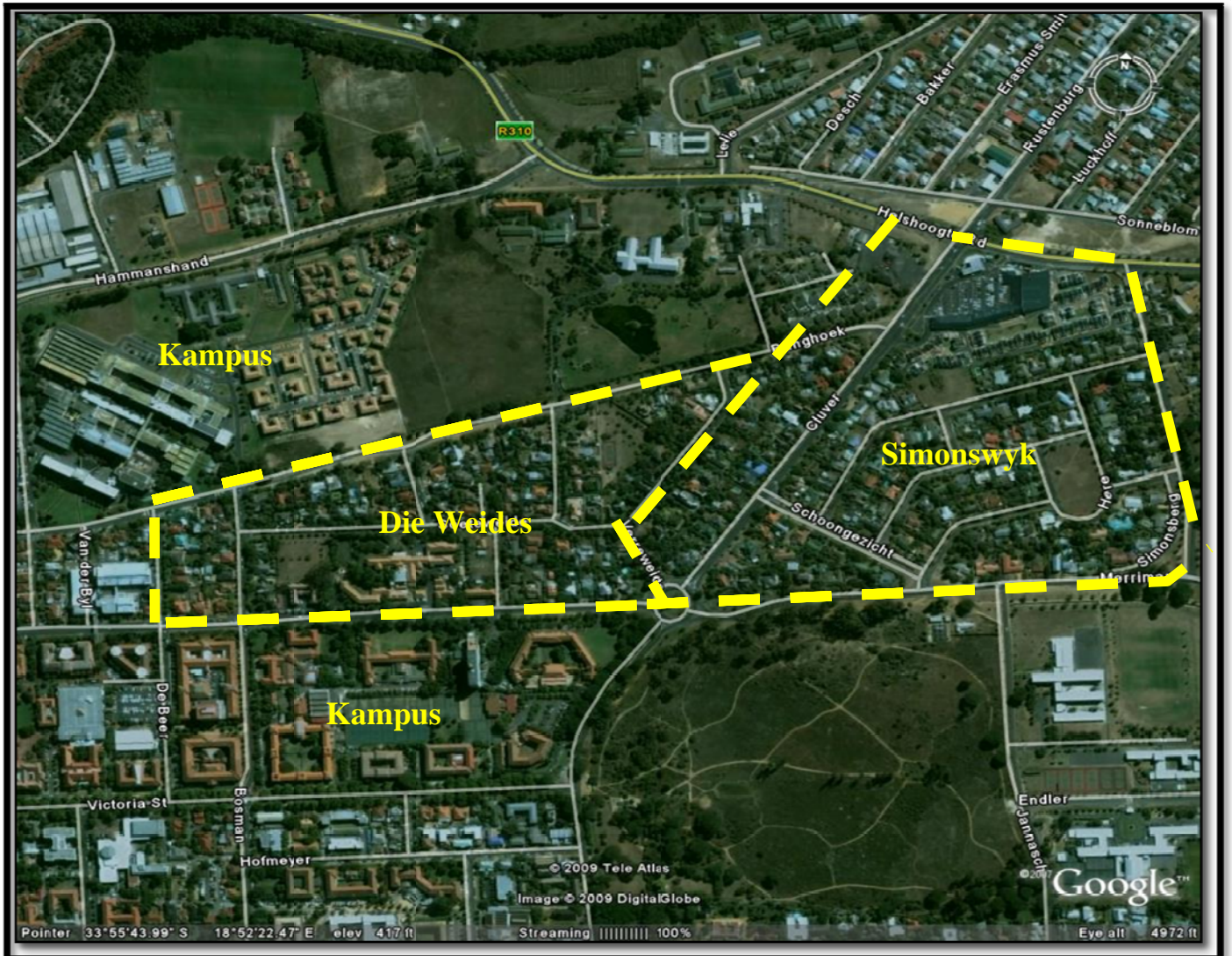
1.5.1) Stellenbosch en die universiteit se geskiedenis

Stellenbosch is geleë in die Wes-Kaap provinsie van Suid-Afrika, minder as 50 km oos van Kaapstad. Geleë in die hart van die wynland, word Stellenbosch omring deur landbougrond en elemente van natuurskoon. Stellenbosch bestaan sedert 1679 en is die oudste dorp in Suid-Afrika. Stellenbosch se ryk historiese en kulturele kontekste maak dit 'n aanloklike toerismebestemming. Stellenbosch universiteit is 'n prestige aantrekkingskrag vir studente van regoor die land en die wêreld. In 1873 is die destydse Raad van Eksaminatore deur die Universiteit van die Kaap de Goede Hoop vervang, en in 1874 het die professorale afdeling, die sogenaamde "Arts Department", tot stand gekom. Op 22 Desember 1880 is die hoeksteen van die nuwe kollegegebou deur die Administrateur gelê. In 1887 is toestemming verleen dat die kollege die Victoria Kollege van Stellenbosch genoem sou word. Die Universiteitswet is in 1916 deur die Unie-parlement aanvaar en op 2 April 1918 is die Victoria Kollege deur die Universiteit van Stellenbosch vervang. Vandag word Stellenbosch Universiteit internasionaal as een van die vier beste navorsingsuniversiteite in die land erken (Universiteit van Stellenbosch, 2009).

1.5.2) Die Weides- en Simonswyk-woonbuurtes

Stellenbosch is geografies onderverdeel in 33 woonbuurtes en hierdie studie fokus op twee daarvan, Die Weides en Simonswyk, wat aangrensend tot die universiteitskampus geleë is (Figuur 1). Histories was Die Weides en Simonswyk middel-klas woonbuurte. Die Weides is gesoneer as algemeen residensiële en Simonswyk as enkel residensiële. Vandag is daar meer studentehuse in Die Weides as huise bewoon deur permanente inwoners en Simonswyk aan die westekant het ook 'n sterk konsentrasie van studentebehuising. Die Weides en 'n gedeelte van Simonswyk sal residensiële verdigting ondervind indien die verdigtingsraamwerk van die

Stellenbosch Munisipaliteit goedgekeur word. Hierdie twee buurte is dus geskikte gevallestudies om studentifikasie in Stellenbosch te bestudeer. Figuur 1 is 'n satellietbeeld van die studiegebied.

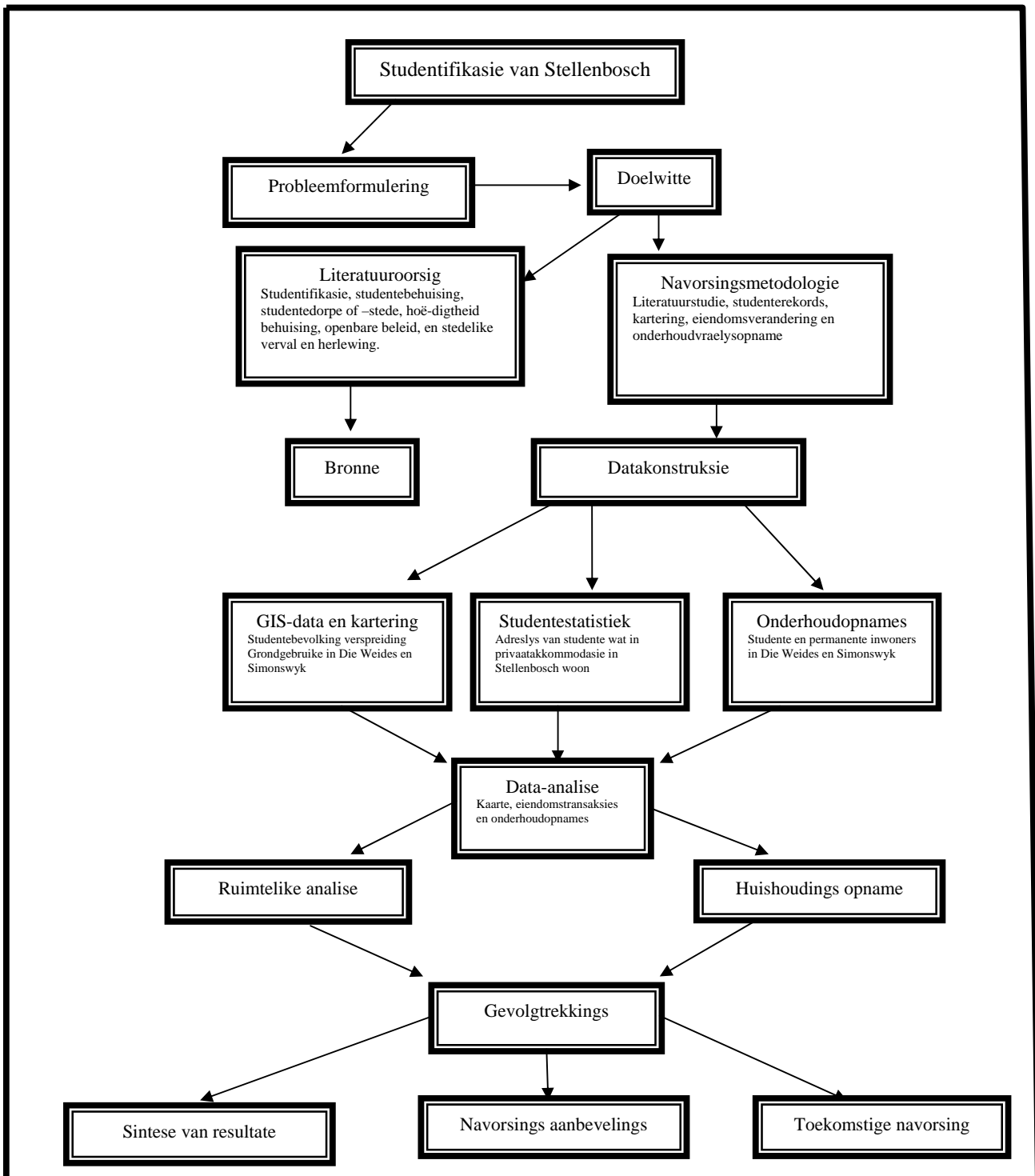


Figuur 1: Die studiegebied: Die Weides en Simonswyk

www.googleearth.com

1.6) Navorsingsproses

Figuur 'n opsomming van alle navorsings komponente wat geïmplementeer is in die studie



Figuur 2: Navorsingsraamwerk om die studentifikasie in Stellenbosch te ontlee

1.7) Tesisstruktuur

Hoofstuk een het die navorsingsprobleem, die doelwitte van die studie, die navorsingsmetodologie, die studiegebied en navorsingsraamwerk uiteengesit. Hoofstuk twee gee 'n literatuuoroorsig oor studentifikasie, studentebehuising, woonbuurtkwaliteit, openbare beleidstrategieë, en stedelike verval en herlewing. Hoofstuk drie bied 'n opsomming oor die beleid insake studente-akkommodasie en die verdigtingsraamwerk vir die Universiteitsoord buurt wat Die Weides en westekant van Simonswyk insluit. In Hoofstuk vier word drie doelwitte nagestreef, naamlik die kartering van die verspreiding van studente in Stellenbosch en die identifisering van ruimtelike konsentrasies van studente; die kartering van Die Weides en Simonswyk se grondgebruike om die graad van studentifikasie in die buurt te bepaal; en laastens word eiendomsverandering in Die Weides en Simonswyk ontleed deur te kyk na eiendomstransaksies die afgelope 16 jaar om te bepaal watter impak studentifikasie op die stabiliteit van die buurt tot op hede gehad het. Hoofstuk vyf fokus op die verhoudings tussen studente en die permanente inwoners en die impak van studentebehuising en die studente teenwoordigheid op Die Weides en Simonswyk is. Hoofstuk ses vat die bevindings van die studie saam, maak aanbevelings vir openbare beleid en die regulering van studentifikasie en bied moontlikhede vir toekomstige navorsing.

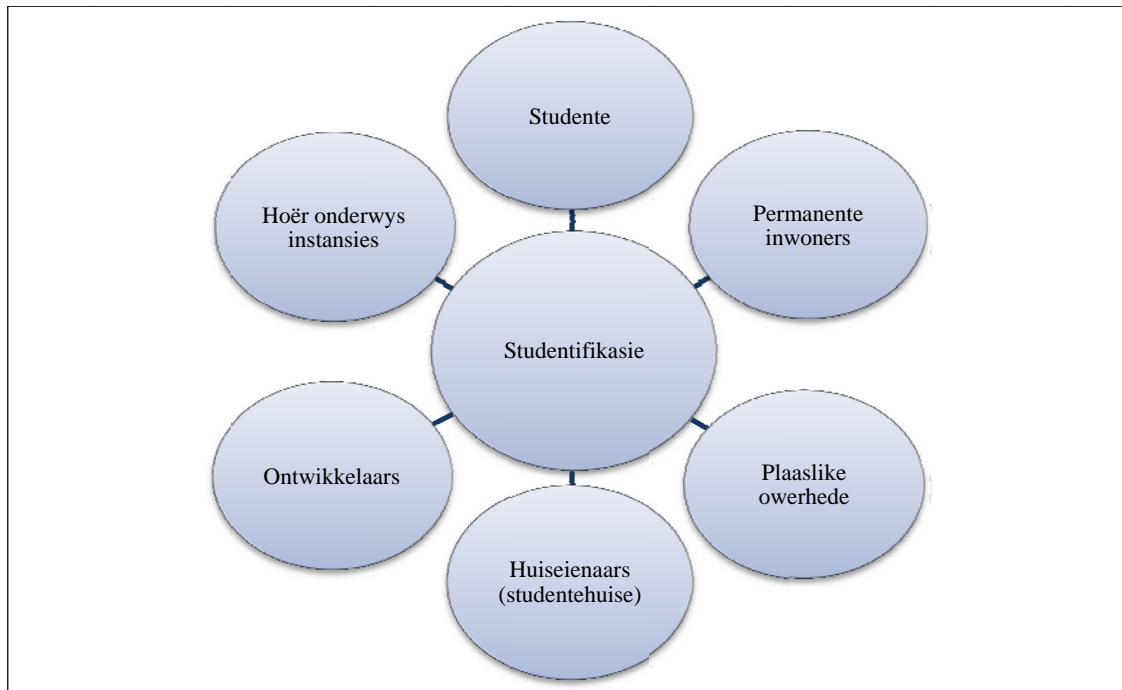
Hoofstuk 2: Studentebehuising in woonbuurte: ‘n literatuursoorsig

Hierdie hoofstuk fokus op die literatuursoorsig en die hoof navorsingstendense is geïdentifiseer in die hoofstuk. Die invloed van studente in woonbuurte het verskeie impakte op hul omliggende buurte en stedelike leefareas. Om hierdie impakte te bepaal moet daar gekyk word na die term studentifikasie se omskrywing en dimensies, woonbuurtkwaliteit, tipe studentebehuising en die rol wat openbare beleid kan speel in die regulering van studentebehuising.

2.1) Omskrywing en dimensies van studentifikasie

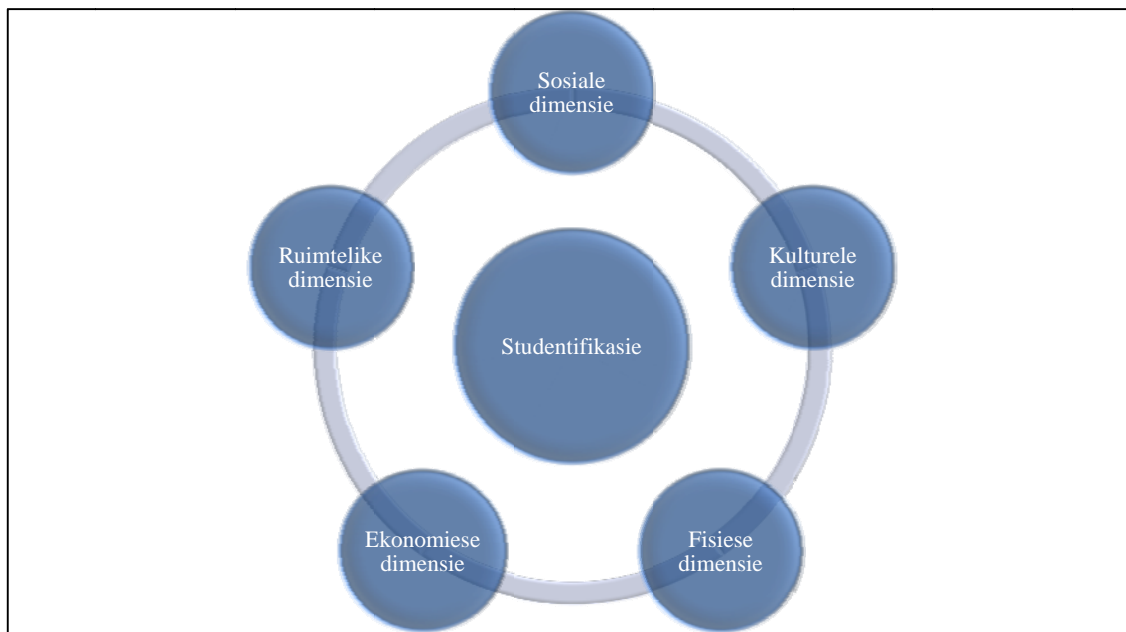
Die invloed van studente in woonbuurte en binnestedelike woongebiede word studentifikasie genoem. Allison (2006: 80) verwys na studentifikasie as ‘n proses waar studente sekere gebiede in dorpe en stede “oorneem”, die gewone inwoners (meestal gesinne) uitdryf en patrone van gemengde dienste en gewoontes tot gevolg het in buurte, dorpe en stede. Studentifikasie word in ‘n nuusartikels van die Universiteit van Brighton beskryf as ‘n proses waar studente sekere dele van universiteitsdorpe indring en “student ghetto’s” skep tesame met ‘n toename in meervuldige behuising in hierdie gebiede (Leavey, 2004: 22). Studentifikasie verwys na die ontwikkeling van groot studentegemeenskappe wat gekonsentreer is in sekere inner stedelike leefgebiede (Hill, 2005: 77).

Studentifikasie is ‘n proses waar die studentebevolking hulself vestig in omliggende buurte en die karakter en samehangendheid van die buurte verander. Volgens Hubbard (2006: 326) beweeg studente dikwels na ‘n gebied waar ander studente hulself gevestig het en die proses verwys na geografiese konsentrasie van studente. Studente is ‘n mobiele gedeelte van die samelewing en daar is ‘n hoë oordrag van individue in studenteareas en hierdie oordrag het verskeie impakte op studentedorpe (Duke-Williams, 2009: 1826). Hubbard (2006: 324) identifiseer ses rolspelers by studentifikasie: studente, hoër onderwysinstansies (HOIs), plaaslike owerhede, ontwikkelaars, huiseienaars en permanente inwoners (Figuur 3). Hierdie rolspelers en wat hul betrokkenheid by studentifikasie is sal voortdurend aangedui word in die hoofstuk. Studentifikasie en die ruimtelike konsentrasie van studente in buurte en stedelike leefgebiede het verskeie sosiale, kulturele, fisiese, ekonomiese en ruimtelike gevolge. Volgens Smith (2006: 12) word studentifikasie gekenmerk deur vyf dimensies, naamlik: sosiaal, kulturele, fisies, ekonomies en ruimtelike (Figuur 4), en sal hiernaas oor op uitgebrei word.



Figuur 3: Rolspelers in studentifikasie

Bron: Aangepas uit Hubbard (2006)



Figuur 4: Dimensies van studentifikasie

Bron: Aangepas uit Smith, 2006

2.1.1) Die sosiale dimensie

Die sosiale dimensie verwys na die vervanging van die gevestigde inwoners met jong en meestal enkel lopende studente-inwoners in buurte. Hierdie vervanging skep verskeie probleme en kwessies in buurte waar studentifikasie voorkom. Nuwe inwoners bring nuwe gewoontes, optredes en sosiale verandering na 'n buurt. Hoë konsentrasies van studente en studentebehuising in buurte kan lei na 'n styging in die bevolkingsdigtheid en 'n wanbalans in die bevolkingsdiversiteit van 'n buurt veroorsaak. In 'n buurt met 'n hoë konsentrasie studente word die wese van 'n gemeenskap vernietig en die studente wend gewoonlik nie pogings aan om met hul bure in aanraking te kom nie (Hubbard, 2006: 333). Studentifikasie veroorsaak dat die homogeniteit van 'n buurt skade ly en soms vernietig dit die samehangendheid van 'n buurt (Hubbard, 2006: 333). Geraas, onoordeelkundige parkering en rommel skep probleme vir die permanente inwoners van buurte waar studente hulself vestig (*Town/gown strife*, 2007). Studente is seisoenale inwoners in 'n buurt en dit veroorsaak dat daar elke jaar nuwe studente-inwoners in buurte inbeweeg en dit skaad kontinuïteit en volhoubaarheid in buurte (Kenyon, 1997: 291).

Buurte met 'n groot studentebevolking word geteiken deur misdadigers en veral huis en motorinbrake kom voor (Kenyon: 1997, 291). Studentehuisse huisves gewoonlik 'n groot verskeidenheid elektroniese toerusting byvoorbeeld rekenaars, televisies, I-pods en hoëtroustelle waarvan misdadigers bewus is en dit maak studentehuisse gesogte teikens vir inbrake. Omdat studente seisoenale inwoners is, is buurte tydens universiteitsvakansies tye stil en is daar dan minder oë in die buurte wat kriminele elemente kan raaksien. Misdadigers wat buurte indring waar studente woon, begin dikwels ook die permanente inwoners te teiken. In 'n studentebuurt in Sunderland (Engeland) is daar bevind dat die permanente inwoners van studentebuurt vrees dat die hoë getal studentehuisse sal veroorsaak dat hul buurt 'n aantrekkingspunt word vir huis- en motorinbrake (Kenyon, 1997: 291). Hierdie vrees lei dikwels daartoe dat permanente inwoners hul huise verkoop en gaan vestig in ander woonbuurte.

'n Meer positiewe impak van die teenwoordigheid van studente op hul omgewing is stedelike herlewing. Stedelike gebiede wat voorheen vervalde was, ondervind dikwels herlewing as gevolg van die teenwoordigheid of ontwikkeling van studentebehuising in hierdie gebiede (*New report tackles neighbourhood studentification problem*, 2008). Curtis (2005) bevestig die rol wat

studente-akkommodasie in stedelike hernuwing speel. Volgens inwoners van Eastbourne (Engeland), het die teenwoordigheid van studente 'n positief impak op die herlewing van ou en verlate behuising in 'n gebied (Allison, 2006: 81). Studente-akkommodasie in 'n buurt skep meer diversiteit asook 'n studente-atmosfeer. Studente neem dikwels deel aan gemeenskapdiens in dorpe en hul teenwoordigheid versterk ook die vrywilligheidsmark in dorpe en stede.

Positief of negatief van aard, bly dit steeds moeilik om die sosiale dimensie van studentifikasie te bepaal. Dit is wel duidelik dat die teenwoordigheid van studente in 'n buurt gevolge sal hê vir bevolkingsstabiliteit en -diversiteit, die verskynsel van gemeenskap wees, misdaadvlakke en stedelike herlewing. Macintyre (2003: 116) som die sosiale gevolge van studentifikasie as volg op: “die impak van studente op die sosiale welstand van woonbuurte sal afhang van die grootte, intensiteit en kwaliteit van studentebehuising en -bevolking in die woonbuurte.”

2.1.2) Die kulturele dimensie

Die kulturele dimensie verwys na die toename in jong mense in buurte waar samehangende kulture, leefstyle en verbruikspatrone gehandhaaf word en hierdie patrone dra by tot die groei van sekere kleinhandel- en dienste-infrastruktuur (Smith, 2006: 12). Om aan te sluit by Smith (2006) se omskrywing van die kulturele dimensie, stel Wynne & O'Connor (1998) en Griffiths, Bassett & Smith (1999) dat studente gretige verbruikers van kulturele en ontspanningsprodukte is en in sommige gevalle is hulle self die produsente van hierdie produkte. Kleinhandelondernemings en dienste in dorpe en stede word gediversifiseer en opgegradeer deur studentifikasie (Geography in the news, 2004). Ondernemings soos die kitskosrestaurante vervang tradisionele restaurante, temakroë vervang tradisionele kroë en drankwinkels met afslag drankaanbiedings kom oral voor (Wojtas, 2003).

Studente verander die kulturele dimensie van buurte en omgewings deur hul eie kulturele behoeftes en belange. Hierdie veranderinge skep dikwels wrywing tussen die studente en die permanente inwoners (Russo, Van den Berg & Lavanga 2007: 201). Wrywing kan lei tot kulturele en sosiale konflikte waar die kulturele samehangendheid van die gemeenskap onder skoot kom. Kulturele wrywing en konflikte word aangemoedig deur die antisosiale gedrag van studente in buurte (News BBC, 2006). Antisosiale optrede word gereeld aan studente gekoppel en die kultuur wat hul uitleef in die alledaagse lewe van studentwees. Hierdie leefstyl verwys

volgens Allison (2006: 88) na die misbruik van alkohol, deelname aan gesellighede en die lewe in die nag en slaap in die dag patrone. Studente in woonbuurte verhoog dikwels die algehele geraasvlakke aldaar deur 'n toename in menslike digtheid en voertuie, taxi's en voetgangers wat rondbeweeg (Smith & Holt, 2007). Verhoogde geraasvlakke dra verder by tot antisosiale gedrag in die buurt wat nadelig inwerk op die kohesie van 'n buurt se kulturele dimensie. Studente en permanente inwoners se kultuurverskille is moeilik verenigbaar en dit kelder die idee van 'n geïntegreerde gemeenskap (Allison, 2006; Smith 2007; Smith & Holt, 2007).

Curtis (2005) beweer dat studente 'n plaaslike kultuurdiversiteit en lewendige dinamika na buurte bring. Studente moet gesien word as meer as net groot spandeerders en dat hulle kan dien as kultuurbeleggers in 'n omgewing (Midgley, 2002). Studente se impak op die kleinhandel kan bydra tot die voorkoms van meer kleinhandelondernemings en so ook 'n oorspoeleffek hê op die ekonomie van 'n dorp of stad. Die teenwoordigheid van studente herstruktureer dikwels die kultuur in 'n buurt en leefgebied, indien dit verskil van die gevestigde inwoners se kultuur. Die herstrukturering is nie net negatief van aard nie en lei dikwels na modernisering van 'n woonbuurt. Die studentebevolking kan dus op kulturele vlak 'n positiewe bydrae lewer tot 'n buurt na mate die studente in die buurte geïntegreer word en hoe die bevolkingsbalans tussen studente en permanente inwoners in die buurt daar uitsien (Hubbard, 2006: 331; Macintyre: 2003, 116).

2.1.3) Die fisiese dimensie

Die fisiese impakte van studente op 'n spesifieke buurt word gesien as die omgewingsverval of -opgradering van die betrokke buurt se welstand en vind plaas in die sosiale, kulturele, ekonomiese en ruimtelike dimensies. Rugg, Rhodes, & Jones (2000: 28) wys op die algemene kwessie by studente-akkommodasie van die swak kwaliteit van die eiendomme waar studente hulself vestig. Enkelgesinswonings in woonbuurte word omskep in meervuldige behuising (Smith & Holt, 2007: 145) en sulke herontwikkelings word gekenmerk deur verskeie fisiese nadelige gevolge. Swak elektrisiteittoevoer, oorbewoning, onvoldoende fasiliteite, vandalisme, tuine wat nie in stand gehou word nie, vullishouers wat oorloop en vullis wat oral voorkom (Midgley, 2002). Eiendomme wat swak onderhou word hou ook ekonomiese gevolge in deur eiendomswaardes in die omliggende omgewing te verlaag (vergeelyk Afdeling 2.1.4). Stygende digtheid van huishoudings in buurte dra by tot die skepping van meer vullis en rommel wat druk

op plaaslike afvalbestuur en -verwydering plaas. Indien afvalverwydering nie doeltreffend is nie kan hoë konsentrasies van studente en studentehuse in 'n buurt tot omgewingsgevaar bydra.

Toenames in verkeersvolume en verkeersophoping is kwessies wat met studentifikasie vereenselwig word. In 'n ekonomiese en sosiale studie deur Moore et al. (2004: 25), is bevind dat verkeersprobleme toegeskryf kan word aan die oorskryding van die plaaslike infrastruktuur se vermoëns as gevolg van die seisoenale verkeersinvloei gegenereer deur studente. Hoër voertuigsyfers in buurte dra by tot ongewenste geraasvlakke. Studentebehuising bied selde genoeg parkeerruimtes vir studente se voertuie (Geography in the news, 2003). Studente parkeer hul voertuie langs strate, op sypaadjies, voor ander inwoners se huise en in hul eie opritte en skep dus verkeersvloei-probleme en teenwoordigheid van te veel motors. Studentifikasie van buurte veroorsaak dat die drakapasiteit van die plaaslike infrastruktuur oorskry word as gevolg van gebouverdigting en dit veroorsaak die fisiese agteruitgang van die buurte.

'n Positiewe fisiese impak van studentifikasie is dat vervalle stedelike gebiede nuwe lewe kry met die invloei van studente na sulke gebiede. Studentifikasie kan die sosiale en fisiese beelde van buurte wat voorheen vervalle en verlate was, verbeter (Harris & McVaigh, 2002). Studentifikasie kan dus benut word as 'n positiewe veranderingsmeganisme in buurte deur stabiliteit en welstand na buurte te bring wat voorheen verlate was (Geography in the news, 2004). Studentifikasie kan aangewend word as 'n meganisme tot effektiewe grondgebruik en verdigting deur studentebevolkings se impakte te sentraliseer en tot 'n mate beheer daarvoor uit te oefen. Indien studentebehuising reg geïntegreer word in die plaaslike omgewing en behuisingsbeleide, kan dit die volhoubaarheid en herlewing van woonbuurte bevorder (Midgley, 2002; *New report tackles neighbourhood studentification problem*, 2008).

2.1.4) Die ekonomiese dimensie

In die ekonomiese konteks het studente bevolking die mag om die ekonomiese en sosiale strukture van hul omliggende omgewing te omskep volgens hul eie behoeftes (Russo, Van den Berg & Lavanga 2007: 205). Studentifikasie het verskeie ekonomiese impakte en word as volg geklassifiseer: vraag en aanbod van behuising, huisprysinflasie, toestand van behuising, werkskepping, arbeidsmark groei en seisoenale ekonomiese groei (Hall, 2008; Hubbard, 2006; Macintyre, 2003; Russo, Van den Berg & Lavanga, 2007; Smith, 2006; *The Argus*, 2002).

Die geografiese konsentrasie van studente in buurte beïnvloed die vraag na en aanbod van studentehuse in 'n buurt. Die druk deur studente om verblyf te bekom in 'n spesifieke buurt veroorsaak dat behuisingspryse styg wanneer die vraag die aanbod oorskry (Macintyre, 2003: 112). Ontwikkelaars identifiseer sulke geleenthede in woonbuurte en beskou dit as 'n huurgaping naamlik die verskil tussen die werklike grondwaarde en potensiële grondwaarde (Smith, 1987: 545). Ontwikkelaars is bewus van hierdie potensiaal in gebiede waar studente vestig en beywer hulle om die maksimum potensiaal van die gebied te ontgin deur nog meer studentebehuising te ontwikkel. Die huurgaping in woonbuurte waar studentebehuising voorkom, veroorsaak dat huispryse styg en hoë huurtariewe geëf kan word. Verhoogde huispryse veroorsaak dat laer- en middelklas inwoners nie behuising kan bekostig in die buurte nie (*The Argus*, 2002). Hierdie is 'n vorm van gentrifikasie² wat voorkom in woonbuurte en stedelike leefgebiede wat onderhewig aan studentifikasie is. Vanuit 'n studentifikasie-oogpunt gesien veroorsaak gentrifikasie dat herontwikkeling van sekere gebiede daartoe lei dat net 'n sekere klas mense kan bekostig om in die gebiede te kan inbeweeg (Lees, 2008). Gentrifikasie wat veroorsaak word deur studentifikasie lei dikwels tot 'n proses van studente-opheffing, dit is waar die teenwoordigheid van studente in 'n woonbuurt daartoe lei dat huispryse en huurgelde styg tot so 'n mate dat permanente inwoners nie meer die behuisingssektor kan betree nie as gevolg van die hoë kostes daarvan.

Die voorkoms van studentehuse kan positiewe of negatiewe impakte op huispryse in buurte hê. Die welstand van eiendomme speel 'n belangrike rol in 'n woonbuurt en eienaars, huurders (studente) en verhuurders bepaal in watter toestand die eiendomme (studentehuse) is (Hall, 2008). Huisbase vereis dikwels van studente om die verhuurde eiendom in stand te hou, maar studente doen dit gewoonlik nie en die huisbase kontroleer nie altyd of die studente dit doen of nie (Smith, 2007). Hierdie nalatigheid veroorsaak dat instandhouding van eiendomme en behuising nie plaasvind nie en dit skep 'n swak beeld, met die uiteindelijke effek dat die waarde van behuising en eiendomme in die gebiede daal. Uit die aard van die saak kan studente nie alleen verantwoordelik gehou word vir die welstand van eiendomme nie, die huisbase en eienaars moet toesien dat instandhouding verpligtinge nagekom word.

² Gentrifikasie verwys na die verandering in klasdimensie van woonbuurte in stedelike en landelike gebiede (Slater *et al.*, 2004: 1144).

Studente skep 'n vraag vir verskeie dienste en produkte en die aanvraag dra by tot werkskepping in dorpe en stede (Russo, Van den Berg & Lavanga, 2007: 202). Die stygende vraag verhoog die bestedingsvlakke in die plaaslike ekonomie. Eiendomsagente bekom meer werk deur ontwikkelaars en beleggers wat behuising aankoop vir herontwikkel in studentebehuising. Die verhuring van studentebehuising skep ook werksgeleenthede vir huisbase wat namens die huiseienaars hul belange bestuur. In 'n studie in Loughborough (Engeland), is die universiteit uitgewys as die grootste werkgever in die dorp (Hubbard, 2006: 329). Studente skep nie net werk in die omliggende omgewing nie, hul versterk ook die arbeidsmag soos in verskeie dorpe en stede in die VSA en Brittanje, waar studente tydelike werk verrig. So speel studente 'n rol in die groei van die omgewing se ekonomie en arbeidsmag (*Town/gown strife*, 2007).

Studentifikasie omskep die kleinhandelsekonomie tot 'n ekonomie waar die behoeftes van die studentebevolking aangespreek word en die geografiese konsentrasie van studente in woonbuurte genereer hoë inkomstes vir dorpe en stede genereer (Hall, 2008). Alhoewel studente 'n positiewe impak op plaaslike ekonomieë het, word hierdie groei, soos met toerisme, seisoenaal ondervind en in vakansietye word die ekonomie 'n stilstaande ekonomie waar sommige besighede hul deure toemaak tot dat die studente terugkeer (*New report tackles neighbourhood studentification problem*, 2008), met ander woorde 'n leë seisoen. Britse stede soos Liverpool, Loughborough, Leicester, Nottingham, Southampton en Bristol se studentegebiede is leeg tydens die somervakansie en dit lei daartoe dat sekere winkels, diensverskaffers en kroë hul deure toemaak vir die tydperk. Die seisoenale teenwoordigheid van verbruikers (studente) kan problematies wees, soos in die geval van Leeds waar studente in sekere gebiede bydra tot 52% van die ekonomiese aktiwiteite (*New report tackles neighbourhood studentification problem*, 2008). Hierdie seisoenale patroon in die ekonomie benadeel die plaaslike inwoners omdat sakeondernemings hul deure sluit en die inwoners toegang ontnem tot dienste en produkte. Boonop krimp ekonomiese groei in hierdie tydperk.

Kenyon (1997: 298) vat hierdie ekonomiese dimensie mooi saam, naamlik die “ekonomiese impak van studente en universiteite op stedelike gebiede is wel positief vir groei van die plaaslike ekonomie, maar studente het 'n negatiewe impak op die sosiale dimensie van 'n buurt,

dorp en stad. Studente en studentebehuising bied dus verskeie positiewe, maar dit word geniet teen 'n hoë sosiale, fisiese en kulturele koste van die omliggende gemeenskappe”.

2.1.5) Die ruimtelike dimensie

Volgens die Verenigde Nasie(VN) “is ruimtelike beplanning belangrik om ekonomiese, sosiale en omgewingsvoordele te skep deur stabiele en voorspelbare omstandighede vir beleggings en ontwikkeling te bied, deur te verseker dat gemeenskapsvoordele geniet word uit ontwikkeling en dat grond en hulpbronne doeltreffend benut word” (United Nations, 2008: 1). Ruimtelike beplanning is dus 'n dinamiese element om volhoubare ontwikkeling en lewenskwaliteit te bevorder (United Nations, 2008: 1). Dit is duidelik dat ruimtelike ontwikkeling en beplanning fokus op die verbetering van die sosiale, ekonomiese en omgewingsdimensies van dorpe en stede. Ruimtelike beplanning ³ behels ondermeer vier dimensies, naamlik die sosiale, ekonomiese, kulturele en fisiese.

Die geografiese konsentrasie van studente word dikwels aangespoor deur 'n “kroegkultuur” wat in 'n buurt teenwoordig is en dit dien as aantrekkingskrag vir ander studente om ook in die buurt(e) te vestig (Sabri & Ludin., 2009: 2). Studentifikasie van buurte veroorsaak dat die ruimtelike dimensie ontwig en meermale ontwikkel dit volgens die behoeftes van die studente(sub)kultuur. Beplanningsbeleid word dikwels ontwerp of aangepas om studente se behoeftes te bevredig deur sonering van enkelresidensieel na algemeen residensieel te verander. Die soneringsverandering veroorsaak 'n sosiale strydpunt, want permanente inwoners kies meermaal 'n buurt wat net enkelgesinswonings toelaat, maar met soneringsverandering om die stygende studentebevolking te akkommodeer, word hul buurt omskep tot 'n gebied vir algemene residensieelwonings area waar studentehuse mag voorkom. Aan die kulturele sy van die ruimtelike dimensie skep die konsentrasie van studente 'n kroegkultuur in buurte (Sabri & Ludin, 2009: 2) en die kultuur veroorsaak dat die kulturele kant van die ruimtelike dimensie ontwig word deur die teenwoordigheid van studente. Die kroegkultuur en die gesinskultuur van permanente inwoners in woonbuurte is teenstrydig en dit ontketen baiekeer sosiale konflik.

³ Ruimtelike beplanning verwys na 'n openbaargedrewe sosio-ruimtelike proses wat die visies, aksies en redes van implementering ontwerp en raamwerk bied oor wat 'n gebied of plek gaan word (Albrechts, 2004; Healey, 1997; Kunzmann, 2000).

Kulturele teenstrydighede dra dus by tot lewenstyl konflikte van studente en studentebhuising in woonbuurte.

Die fisies gevolge van studentifikasie op die ruimtelike dimensie van buurte en stedelike leefgebiede sentreer om die ontwikkeling en ontwerp van huisvesting (geboue) wat fokus op die behoeftes van studente en hul leefwyse. Hierdie gevolge van studentifikasie veroorsaak dat die fisiese dimensie van 'n woonbuurt herstruktureer word volgens die behoeftes van die nismark. Openbare beleid word aangepas by die studente se behoeftes en nie vir die welstand van die omgewing en die ander inwoners nie. In die ekonomiese konteks van die ruimtelike dimensie dra studentifikasie by tot meer beleggings en die ontwikkeling van huisvesting in sekere buurte en stedelike leefgebiede waar dit 'n positiewe impak op ekonomiese groei het.

Die ruimtelike dimensie is 'n samevatting van die sosiale, kulturele, fisiese en ekonomiese dimensies en speel studentifikasie 'n dominerende rol in die ruimtelike beplanning (ontwikkeling) van 'n buurt en stedelike leefgebiede. Studentifikasie het 'n (in)direkte impak op die beheer, regulering en beplanning van die ruimtelike dimensie van woonbuurte en stedelike leefgebiede. Die uiteindelijke effek wat studentifikasie op die ruimtelike dimensie het, is dat die voorgeskrewe doel van 'n plek bepaal word deur die behoeftes van studente. Die sosio-ruimtelike proses fokus nie net op die behoeftes van gesinne nie, maar ook op die studente se behoeftes (Albrechts, 2004: 746). Studentifikasie bied diverse uitdagings aan ruimtelike beplanning en plaas die sosio-ruimtelike behoeftes van gesinne en studente in 'n tweestryd waarin albei partye selde bevredig kan word.

2.1.6) Samevatting

Die sosiale, kulturele, fisiese en ekonomiese dimensies van studentifikasie het verskeie gevolge vir gebiede wat deur studentifikasie beïnvloed word. Studentifikasie het diverse effekte op woonbuurtdemografie, gemeenskap-belewens, misdaad en sosiale interaksie in 'n buurt. Die kulturele uitvloeisels van studentifikasie raak geraasvlakke, leefstylmengbaarheid en die vraag na spesifieke kleinhandel tipes in 'n dorpe of stede. Studentifikasie omskep ook 'n plaaslike ekonomie in 'n meer diverse ekonomie vir die jonger generasie wat fokus op die behoeftes van studente. Gevolglik word die digtheid van woonbuurte nadelig beïnvloed deur studente se teenwoordigheid omdat die plaaslike dra vermoë dikwels oorskry word deur 'n oorvloedigheid

van studentehuse in buurte en swak instandhouding van eiendomme seëvier. Gesamentlik bied die sosiale, kulturele, fisiese en ekonomiese dimensies verskeie uitdagings vir ruimtelike beplanning en word die ruimtelike ontwikkeling en beplanningsbeginsels van woonbuurte geskik na die behoeftes van studente en studentebehuising. Studentifikasie hou verskeie gevolge in vir gebiede waar dit voorkom en Smith & Holt (2007) bied 'n opsomming hiervan soos uiteengesit in Tabel 1.

Tabel 1: Impakte van studentifikasie

Impakte van studentifikasie			
Sosiaal	Demografiese struktuur van bevolking Vlakke van bevolkingsdigtheid Vlakke van bevolkingstabiliteit Oordrag van inwoners en eiendom Samehangendheid van plaaslike gemeenskap Gemeenskapsinteraksie Vlakke van buurmanskap Betekenis en simboliek van ligging Vraag en aanbod vir skole en mediese dienste Vraag en aanbod vir openbare vervoer Doeltreffendheid van misdaadvoorkomingstrategieë Tendense van misdaadaktiwiteit Doeltreffendheid van parkingskemas en voorsiening Sterkte van vrywilligersektor Vlakke van alkohol- en dwelm misbruik Gesondheid en welstand van plaaslike bevolking	Ekonomies	Vraag en aanbod vir behuising Dryfvermoë van behuisingsmark Buigbaarheid van behuisingsvoorraad Vraag en aanbod vir bekostigbare behuising Toestand van behuisingsvoorraad Bestedingsvlakke in die plaaslike ekonomie Vlakke van inwaartse kapitaalinvesterings Vraag en aanbod vir dienste soos, huur en eiendomsagentskappe, eiendomsinstandhouding en boukontraakteurs Vraag en aanbod vir plaaslike kleinhandel Seisoenaliteit van plaaslike ekonomie en dienste Vlak van behuising verlatenheid Vraag en aanbod vir huishoudelike dienste Vraag en aanbod vir kindernasorg dienste Vlakke van belastinginkomste Plaaslike arbeidsmag
Kultureel	Vraag en aanbod vir spesifieke kleinhandelfasiliteite Vlakke van antisosiale optrede Vlakke van geraas by huise en deur voetgangers, taxi's en privaat motors Mengbaarheid van leefstyle Vraag en aanbod vir vlakke van polisiëring en nooddienste	Fisies	Vlakke van privaat voertuiggebruik, fietsry en stap Vlakke van verkeersopeenhoping Vlakke van sigbare besoedeling Doeltreffendheid van afvalverwydering Vlakke van vullis en rommel Instandhouding van erwe Vlakke van graffiti en vandalisme

Bron: Smith & Holt (2007)

2.2) Woonbuurtkwaliteit

Woonbuurtkwaliteit word direk beïnvloed deur die herstrukturering van die fisiese en sosiale dimensies van woonbuurte deur stedelike struktuurveranderings en optrede- (gewoonte) veranderings deur inwoners (Aitken, 1990: 248; Greenburg, 1999: 607-608; Sirgy & Cornwell, 2002: 81-82). Woonbuurte gaan deur opeenvolgende ontwikkelingsfases met elke fase gekenmerk deur aanpassings aan die tipe behuising, bevolkingsdigtheid en huishoudingsdiversiteit (Downs, 1981: 1983). Die invloed van studente (studentifikasie) in

woonbuurte hou direkte gevolge in vir sosiale en fisiese strukture met meegaande impakte op die kwaliteit van woonbuurte. Om die omvang van die invloed van studentifikasie op 'n buurt te bepaal, moet indikatore vir algemene leefbaarheid geïdentifiseer word.

2.2.1) Wat is 'n buurt?

'n Buurt is die gebied rondom 'n persoon se eiendom- dit weerspieël homogene aspekte rondom behuisingstipe, ontwerp en sosio-kulturele waardes (Pacione, 2005: 32). 'n Buurt verwys na 'n stedelike distrik waar 'n subkultuur geïdentifiseer kan word waaraan die meerderheid van die inwoners hulself konformeer (Pacione, 2005: 672). Buurt verwys na 'n gebied in 'n dorp, stad of streek waar daar homogene ooreenkomste rakende behuising is.

2.2.2) Buurtkwaliteit: Indikatore en faktore

Woonbuurtkwaliteit vestig die aandag op die welstand van die omgewing en inwonerstevredenheid met hul buurt en leefruimte. Woonbuurtkwaliteit verskil van een gebied, stad, streek of land na die ander, maar daar is spesifieke dimensies waaraan buurte van hoë kwaliteit moet voldoen. In die *City of Lowell master plan* is die stadsraad se doelwit om veilige, gesogte en lewendige buurte, met aktiewe besighede, openbare gebiede en gemeenskapsparke te bied wat die gevoel van plek wees sal bevorder en verhoog in buurte (Cox, Coggins, & Baacke, 2003: 42). Sirgy & Cornwell (2002: 81-82) let op die belangrikheid van tevredenheid by woonbuurtkwaliteit en hulle verdeel die woonbuurtkwaliteit indikatore in drie kategorieë; naamlik fisies, ekonomies en sosiaal (kyk Tabel 2)

Tabel 2: Indikatore vir woonbuurtkwaliteit

Fisiese faktore	Sosiale faktore	Ekonomiese faktore
Toestand van behuising en eiendom Landskap in die woonbuurt Verdigting van geboue en inwoners Geraasvlakke Nabyheid aan fasiliteit en dienste Omgewingskwaliteit in die omliggende gebiede Beligting in buurt	Sosiale interaksie met bure en inwoners Buitemuurse oop- en speelareas Tipe inwoners in buurt Verbinding met mense in die gemeenskap Misdad in woonbuurt Rasverhoudings in buurt Privaatheid in eie woning en eiendom	Huiswaardes in buurt Lewenskoste in buurt Sosio-ekonomiese status van buurt Buurtverbetering en -bestuur

Bronne: Sirgy & Cornwell (2002), Downs (1981 & 1983)

Greenburg (1999: 607-608) onderskei vyf aspekte wat 'n rol speel in buurtkwaliteit en inwonertevredenheid. Hierdie determinante is 'n hiërargie van behoeftes vir 'n buurt om as hoë kwaliteit bestempel te word te. Hulle is:

- Misdaad en fisiese welstand van 'n buurt;
- Vlak van kommersiële en nywerheidsontwikkelings naby of in buurte;
- Oop ruimtes, parke, skole en toegang tot openbare vervoerdienste;
- Inwoners se karakter eienskappe, waardes, norme en kultuur; en
- Demografiese karaktereienskappe: ouderdom, ras, geslag.

Greenburg (1999: 607-608)

Foruria et al. (2004: 1) fokus op faktore wat gebied word deur die woonbuurtkwaliteit van lewensverwagting (WVV). Hierdie benadering onderskei vyf dimensies wat buurtkwaliteit beïnvloed, naamlik tevredenheid met die voorkoms van 'n woonbuurt; tevredenheid met die hoeveelheid bome en groenruimte in 'n woonbuurt; tevredenheid met die buurtsamestelling (mengsel van huise, besighede en oop ruimte); vrees vir misdaad in buurt en die gevoel van gemeenskap in die woonbuurt.

Die studentifikasie van woonbuurte hou verskeie gevolge vir woonbuurtkwaliteit in. Woonbuurtkwaliteit is 'n diverse en komplekse saak, maar 'n raamwerk van kwaliteit kan ingespan word om die fisiese, sosiale, omgewings, ekonomiese en ruitelike dimensies van buurtkwaliteit te bepaal en om studente se impak op buurtkwaliteit vas te stel. Studente betree 'n buurt deur te woon in residensiële behuising en hoë-digtheid behuising, -akkommodasieformate wat verskeie gevolge vir woonbuurtkarakter en bestuur inhou.

2.3) Studentebehuising: Residensiële behuising en hoë-digtheid behuising

Studentebehuising in die privaat sektor kom in verskeie vorme voor, maar vir die doel van hierdie studie word slegs twee tipes onderskei- enkel residensiël en hoë-digtheid behuising. Die twee tipes behuising is voldoende om die verskeie aspekte en gevolge wat studentebevolkings op hul omliggende omgewings het te illustreer.

Die groei van studentebevolking en die onder voorsiening van universiteitsakkommodasie het 'n geleentheid geskep vir die privaat sektor om verblyf vir studente te voorsien. Hierdie verskynsel het 'n nismark laat ontstaan in gebiede waar geografiese konsentrasies van studente voorkom. 'n Nismark is 'n mark waarvan die aanbod gestruktureer word rondom 'n spesifieke groep se aanvraag en hierdie mark is teësinning om ander groepe se aanvraag te bevredig (Rugg, Rhodes, & Jones, 2000: 3). Verskeie eiendomsagentskappe spits hul toe net op studente en die verhuring van studentebehuising (Harris & McVaigh, 2002). Studentebehuising is 'n groeiende mark in die behuisingsmark in gebiede aanliggend aan hoër onderwysinstansies en studentebehuising as 'n privaat bestuurde mark word gesien as 'n aantreklike ontwikkeling en goeie beleggingsgeleentheid (Murphy, 2007). Studentebehuising skep 'n sub-mark in die behuisingsmark van enige universiteitsdorp en indien korrek geïmplementeer, kan die studentebehuisingsmark 'n ekonomiese model skep waardeur privaat investering gelok kan word na universiteitsdorpe (Macintyre, 2003: 117).

Die groeiende studentebevolking se afhanklikheid van die privaat sektor om behuising te voorsien, het daartoe gelei dat residensiële en hoë-digtheid behuising benut word om hul behuisingsbehoefte te bevredig. Hierdie twee behuisingstipes speel dus 'n rol in die studentifikasie proses en die impakte daarvan. Residensiële- en hoe-digtheid behuising word in die volgende afdelings afsonderlik bespreek.

2.3.1) Studente en residensiële behuising: Wat is die uitwerking op woonbuurte?

Die nismark studentebehuising, veroorsaak dat huidige enkelgesinwoning in woonbuurte omskep word tot meervuldige behuising waar studente huurders word van hierdie voorheen enkelgesinwoning (Smith, 2007). Die plaaslike owerhede van Glen Eira (Australië) definieer studentebehuising as volg: "akkommodasie, soos koshuise, woonstelle of behuising wat gebou word met die doel om studente wat studeer by hoër onderwysinstansies te huisves; akkommodasie wat omskep word met die doel om studente te huisves wat studeer by hoër onderwysinstansies" en hulle verwys voorts na akkommodasie wat voorheen benut was as 'n woonhuis (Glen Eira Planning Scheme, 2005: 1).

Herontwikkeling tot meervuldige behuising het verskeie ekonomiese voordele vir beleggers en ontwikkelaars. Groepe studente is in staat om gesamentlik meer huur te betaal as 'n enkel

huishouding (Rugg, Rhodes, & Jones, 2000: 21), en dit bied 'n winsgewende geleentheid aan huiseienaars en huisbase om hoë huurgelde te vra vir studentehuse. Die herontwikkeling van enkelgesinwonings tot meervuldige behuising word nie net deur beleggers en ontwikkelaars gedoen nie aangesien ouers van studente hierdie geleentheid ook raaksien. Ouers koop die huise en omskep dit tot meervuldige behuising om hulle kinders en ander studente te huisves (Utley & Wilson, 2001). Hierdie tendens is dikwels 'n tydelike belegging waar die ouers die huis verkoop wanneer hul kinders klaar gestudeer het en hulself elders gaan vestig. Die tendens kan bydrae tot aktiewe eiendomsverandering in sekere buurte waar daar hoë konsentrasies van studente voorkom. In die konteks van 'n buurt is die omskepping van enkelgesinwonings tot meervuldige behuising dus die hoof bron tot studentifikasie van 'n buurt, want dit dien as basis vir die invloed van studente en die uitspeel van die gevolge van die vyf dimensies van studentifikasie.

Studente het 'n kenmerkende demografiese en sosiale karaktereienskappe: hulle is meestal jonk, middelklas, met geen afhanklikes nie en goed opgevoed, wat meestal stabiel bly met die in- en uitvloei van die studente populasies (Munro, Turok & Livingston, 2009: 1807). Studentebehuising in buurte bied studente 'n weg na 'n onafhanklike leefstyl waar hulle vry is van enige behuisingsreëls en regulasies (Smith & Holt, 2007: 152) en dit sluit aan by Munro, Turok & Livingston (2009) se profiel van studente as vry en mobiel. Studente sien die vryheid as 'n geleentheid om die volwasse lewe te betree, sonder 'n ouer of voog wat oor hulle skouer kyk en hulle besluitneming bevraagteken. Studente wat die huursektor betree word die geleentheid gebied om hulself te identifiseer met 'n spesifieke gebied wat 'n spesifieke sosiale en kulturele identiteit bied aan inwoners (studente) (Smith & Holt, 2007: 153). Indien studente nie in hoër onderwysinstansies se akkommodasie woon nie, wil hulle so naby moontlik aan die kampus woon (Curtis, 2005). Die geografiese konsentrasie van medestudente speel 'n rol in studente se keuses waar hulle wil woon. Studente is geneig om te gaan waar ander studente gaan en buurte waar hoë konsentrasies studente woon, skep in studente se oë 'n "studente-vriendelike leefgebied", waar studente hulself kan wees en min reëls geld. Studente vestig hulself dus in buurte wat hulle identifiseer as student-vriendelike leefgebiede en waar medestudente ook woon.

Ontwikkelaars en huisbase speel ook 'n rol in studente se besluite oor waar hulle sal vestig. Volgens Smith & Holt (2007: 144) word die voorkeure van studente geïdentifiseer in die nismark en ontwikkelaars teken dan spesifieke gebiede vir die ontwikkeling van studentebehuising. Die

gebiede wat ontwikkelaars veral teiken is gebiede naby kampus en wat gesien word as “student-vriendelike leefgebiede”. Studente vestig hulself dan in hierdie gebiede en veronderstel dit is hul eie keuse om daar te woon, terwyl die studentegebiede deur ontwikkelaars en huisbase geskep is en nie deur die studente self nie. Hierdie meervuldige behuising hou nadelige gevolge vir buurte se samehangendheid en volhoubaarheid in (Smith, 2007: 2544). Byvoorbeeld, enkelgesinswonings word deur ontwikkelaars gekoop en omskep in studentebehuising en dit lok meer studente na buurte en dit plaas verdere druk op permanente inwoners om hul huise te verkoop of om ‘n samebestaan met studente en hul leefstyle te vaar.

Volgens Rugg, Rhodes & Jones (2000: 20) is studente buigsame huurders, want hulle het nie al die voorkeure en vereistes wat gesinne het nie. Hierdie buigsamheid bied hul ‘n voordeel in die huurmark. Studente kan relatief meer aan huur spandeer as ‘n gesin, omdat hulle min of dikwels geen ander finansiële verpligtinge het nie (Rugg, Rhodes & Jones, 2000). Studente word uitgesonder as meer winsgewende huurders as gesinne wat daartoe lei dat buurte “oorgeneem” word deur studente en so skep studentebehuising ‘n wanbalans in die demografie van ‘n woonbuurt. Studente is hoofsaaklik tydelike inwoners van ‘n buurt (Wotjas, 2003) wat veroorsaak dat buurte met hoë konsentrasies van studente ‘n soort uitbreiding van ‘n kampus kan word (Bowditch, 2001: 14).

Ontwikkelaars, eienaars en veral huisbase speel ‘n rol in die vyf dimensies van studentifikasie. Volgens Hall (2008) is studente dikwels die mense wat die meeste uitgebuit word in die huurmark waar hulle swak en duur behuising gebied word. Studente betaal hoë huur vir swak kwaliteit verblyf omdat hulle verkies om naby kampusse te woon en hulle tevrede moet wees met wat hulle kry. Huisbase is bewus hiervan en buit hierdie behoefte uit. In Brittanje word studente dikwels in die media beskuldig vir die verwaarloosde toestand van hulle behuising en erwe. Verskeie studentegroepe in Brittanje verdedig hulself teen die media se voorstelling van studente as swak bure deur aan te voer dat hulle swak gehalte en onveilige behuising deur huisbase regoor Brittanje gebied word (Harris & McVaigh, 2002). Die permanente inwoners, plaaslike owerhede en die media maak almal bewerings dat studentehuise vervalde voorkom en blameer sommer dadelik die studente vir die swak instandhouding en beeld van hul behuising. Verskeie studies in die VSA en Brittanje bevestig egter dat die swak toestand van

studentebehuising die gevolg is van huisbase en eienaars wat nie hul eiendom onderhou nie (Hall, 2008; Harris & McVaigh, 2002).

‘n Taktiek wat huisbase en eienaars van studentehuse gebruik, is om die eiendomme wat hul besit opsetlik agteruit te laat gaan (Midgley, 2002; *Channel Magazine*, 2007). Verskeie gemeenskapsorganisasies in Leeds en Headingley (Engeland) voer aan dat hierdie taktiek deur huisbase daartoe lei dat permanente inwoners hul eiendomme verkoop as gevolg van die swak kwaliteit en beeld van die omliggende eiendomme (studentehuse) in hul woonbuurte (*Channel Magazine*, 2007). Ontevrede permanente inwoners wat hul huise wil verkoop en wegtrek, bied beleggers en ontwikkelaars ‘n gulde geleentheid om die huise op te raap en te omskep in meervuldige behuising, wat vir hulle hoë huurgelde inbring. Studente veroorsaak dikwels nie die probleme in woonbuurte nie, die probleem lê by die huisbase (*The Argus*, 2002).

Residensiële behuising bied ‘n behuisingsalternatief vir studente in die privaat sektor en dit veroorsaak verskeie gevolge vir ‘n buurt. Studente-inwoners beskou privaat akkommodasie as ‘n stap na volwassenheid en onafhanklikheid en hulle verkies om saam met hul medestudente in studente-vriendelike gebiede te woon. Huiseienaars, huisbase en ontwikkelaars se rolle in residensiële behuising se aandeel in studentifikasie moet nie misgekyk word nie, aangesien hulle ‘n rol in die bestuur van studentehuse en die instandhouding daarvan speel. Daar is geen twyfel dat residensiële behuising een van die hoof hulpbronne in ‘n buurt is en as hierdie bron deur studente (tydelike inwoners) beset word sal buurt se karakter geherstruktureer word ooreenkomstig die behoeftes van studente.

2.3.2) Hoë digtheid behuising en studentifikasie gevolge

Volgens Daniëls et al. (2001: 68) het die verdigting van behuising in Brittanje al begin voorkom in die 1770s toe daar ‘n behuisingstekort ontstaan het as gevolg van die groeiende arbeidsmag. Verdigting, volgens Daniëls et al. (2001: 68), is ‘n proses waar stedelike woongebiede volgens beginsel van groter kompaktheid ontwerp word met die doel om behuising op vertikale wyse uit te brei. Verdigting is daarop ingestel om grond op ‘n meer doeltreffende wyse te benut, nie sywaarts nie, maar wel opwaarts binne ‘n kompakte raamwerk. Hoë-digtheid behuising is die kompakte en opwaartse ontwikkeling van behuising om tekorte in grond en behuising in stede,

dorpe en woonbuurte aan te spreek. Om hoë-digtheid behuising as geografiese verskynsel te verstaan, moet daar op verdigting van stedelike gebiede gelet word.

Die studentebevolking in 'n dorp of stad skep 'n mark vir die ontwikkeling van hoë-digtheid behuising om behuisingstekort op te los (Rey, 2007). Die geleentheid veroorsaak dat woonbuurte toenemend verdig omdat die ontwikkeling van hoë-digtheid behuising in omliggende gebiede (tot kampus) toeneem om studente te akkommodeer. Hoë-digtheid behuising is nie 'n direkte gevolg van studentifikasie nie, maar verskeie ontwikkelaars benut die studentebehuisingstekort as 'n geleentheid om hoë-digtheid behuising op te rig met die oog om studente as huurders te lok (Rey, 2007). Ontwikkelaars van hoë-digtheid behuising naby 'n kampus veroorsaak dat hierdie ontwikkelings dikwels gebou word in residensiële buurte wat grens aan of naby die kampus. Hoë-digtheid behuising met 'n hoë graad van intensiteit in 'n buurt, lei daartoe dat studentifikasie plaasvind in die betrokke gebiede waar hierdie behuising voorkom (Rey, 2007). Die invloed van studente in 'n buurt hou verskeie sosiale, kulturele, fisiese en ekonomiese gevolge in en net so het die teenwoordigheid van hoë-digtheid behuising verskeie fisiese, sosiale, kulturele, ekonomiese en ruimtelike gevolge op 'n buurt. Daar kan nie beweer word dat studentifikasie 'n direkte impak op die voorkoms van hoë-digtheid behuising het nie, maar daar moet na die positiewe en negatiewe kante van hoë-digtheid behuising gekyk word. So 'n benadering sal in sekere mate 'n nodige aanduiding gee oor die impak van hoë-digtheid behuising asook watter gevolge dit sal inhou as dit ontwikkel word om die studentebehuisingstekort aan te spreek.

'n Positiewe gevolg van die verdigting van behuising is verbeterde voorsiening van dienste omdat daar vereis word dat 'n sekere getal mense in 'n gebied moet wees voordat dienste gelewer sal word (Burton, 1999: 1972). Volgens Mitrany (2005: 132) kweek hoë digtheid behuising 'n gevoel van gemeenskap wees omdat daar baie menslike aktiwiteite plaasvind en dit skep 'n gevoel van menslike toegeneetheid in die omgewing. Hierdie gemeenskapsgevoel en welwillendheid kan hoë-digtheid behuising voordelig maak vir studente wat andersins sou voel dat hulle onwelkome tydelike inwoners is. Studente word blootgestel aan 'n gemeenskapsgees sonder dat daar van hulle vereis word om op langtermyn betrokke te raak. Studente is jeugdige en het selde reeds hul eie gesin sodat hoë-digtheid behuising gerieflik is vir hulle vinnige en tydelike leefstyl in 'n spesifieke dorp of stad. Die teenwoordigheid en sigbaarheid van meer

mense in 'n spesifieke gebied verseker dat inwoners 'n gevoel van veiligheid ervaar (Mitrany, 2005: 135). Hoë-digtheid behuising hou ook verskeie ekonomiese voordele vir 'n omgewing in, soos byvoorbeeld werkskepping en die verhoging van die gebied se eiendomwaardes en status. Die feit dat hoë-digtheid behuising 'n kommersiële en vinnige leefstyl bied aan studente maak dit ook ekonomies gesog oor die moderniteit van hierdie tipe ontwikkeling en behuising.

Al maak studente se demografiese eienskappe hulle gepaste inwoners vir hoë-digtheid behuising, het die teenwoordigheid van studente en hoë-digtheid behuising in stedelike leefgebiede en woonbuurte verskeie nadelige gevolge. Woonstelle (hoë-digtheid behuising) word dikwels gekenmerk deur min leefruimte en 'n tekort aan privaatheid (Appold & Yuen, 2007: 571). Volgens Mitrany (2005: 135) se studie oor hoë digtheid behuising in Haifa (Israel), veroorsaak hoë digtheid behuising parkeringsprobleme en meer geraas in woonbuurte en daar is 'n gebrek aan sosiale ruimte. Net soos in residensiële buurte geld, is daar sosiale interaksie tussen inwoners in hoë digtheid behuising, maar die interaksie is dikwels oppervlakkig en nie op 'n intensiewe, persoonlike wyse nie (Appold & Yuen, 2007: 584). Dit veroorsaak dat gemeenskapsgevoel in hoë-digtheid behuising gedemp is. In- en uittrek van inwoners op 'n gereelde basis in hoë-digtheid behuising skep 'n brose gemeenskaplike samehangendheid. Volgens Mitrany (2005) is hierdie nadelige karaktereienskap van hoë-digtheid behuising uitgewys en bevestig deur die inwoners van hoë digtheid behuising in Ramot Sapir (Israel). Studente is kenmerkend 'n tydelike en mobiele bevolking, met die gevolg dat hulle bydra tot 'n hoë vlak van inwonerverandering in hoë-digtheid behuising. Kritici van hoë-digtheid behuising beweer dat verdigting en hoë digthede veroorsaak dat behuisingspryse styg en nie daal nie (Burton, 1999: 1976).

Waar die behuisingsdruk te hoog raak, word verdigting as die alternatiewe om studente te akkommodeer voorgelê. Hoë-digtheid behuising bied goeie alternatiewe akkommodasie vir studente as gevolg van hulle mobiele en kommersiële leefstyl in studentedorpe of stede en dit bied effektiewe benutting van grond en ekonomiese geleenthede. Die teenwoordigheid van studente en hoë digtheid behuising hou egter ook verskeie nadelige gevolge vir omliggende gebiede in. Hoë digtheid behuising as vorm van studentebehuising moet op 'n meer sensitiewe wyse geïntegreer word sodat die impak van die tipe akkommodasie geminimaliseer word. Tabel 3 gee 'n samevatting van die voor- en nadele van hoë-digtheid behuising

Tabel 3: Positiewe en negatiewe gevolge van hoë-digtheid behuising

Positiewe gevolge	Negatiewe gevolge
Beter toegang tot dienste en fasiliteite	Beperkte leef ruimte
Kweek die idee van gemeenskapsgevoel	Min privaatheid
Veiligheid: meer oë in die gebiede	Min sosiale ruimte
Grond word meer effektief benut	Te kort aan parkering
Ekonomiese geleentheid: werkskepping en kommersialisering	Oppervlakkige interaksie tussen inwoners
Verhoog eiendomswaardes	Swak gemeenskaplike samehangendheid
Verlaag behuisingskoste	Styging van huispryse
	Verhoogde stresvlakke
	Meer misdaad op straat

Bronne: Appold & Yuen (2007), Burton (1999), Gifford (2007), Mitchell (1971) en Mitrany (2005)

2.4) Studentebehuising en openbare beleid

Studentehuse in stede en studentedorpe regoor die ontwikkelde en ontwikkelende wêreld bied verskeie uitdagings vir die bestuur van stedelike woonbuurte (Rugg & Rhodes. 2009 in Guest Editorial, 2009: 1796). Studentebehuising- en studentebevolkingsgroei in woonbuurte en dorpe kan positiewe impakte hê, maar indien daar nie beheer oor die groei is nie kan probleme ontstaan (*Channel Magazine*, 2002). Volgens Smith (2007: 2550) moet die studentebevolking op 'n sensitiewe wyse in woonbuurte geïntegreer word en verg doeltreffende wetgewing en bestuur deur openbare beleid. Die rol van openbare beleid in die regulasie van studentifikasie word geïdentifiseer in hierdie Afdeling deur te fokus op areas van belang vir openbare beleid, ruimtelike regulasie en die rol van stedelike verval en –herlewing.

Openbare beleid is daarop ingestel om die welstand van mense te bevorder en so fokus studentebhuisingsbeleid op die beskerming van die omliggende omgewing en inwoners teen die nadelige impakte van studentifikasie, maar ook om die studente se regte te beskerm. Die plaaslike owerheid van Loughborough (Engeland) het die volgende vraagstukke oor studentebehuising geïdentifiseer:

- Die erosie van gemeenskapsgevoel en sosiale interaksie in 'n stabiele gemeenskap;
- Die uitsluiting van jong- en nuwe gesinne uit buurte met die gevolglike nadelige invloed op sosiale fasiliteite soos skole;
- Die seisoenale in-vloei en uitvloei van studente in buurte;
- Groter voorkoms van onvanpaste sosiale gedrag in buurte;
- Hoër vlakke van misdaad en vrees vir misdaad;

- Swak toestand en gehalte van eiendomme en behuising;
- Toename in huishoudelike vullis; en
- Die swak beeld wat geskep word deur “te huur” kennisgewings wat oral in buurte en voor huise staan (Charnwood Borough Council, 2004c: 2)

Hierdie kwessie verteenwoordig die gevolge van studentifikasie se vyf dimensies en dit kom algemeen voor in enige buurt waar studentifikasie plaasvind. Die nadelige gevolge skep nuwe uitdagings rondom openbare waardes en beleid om gedrag te beheer. Verskeie benaderings kan gevolg word in die regulering en beperking van studentifikasie in buurte. Openbare beleid moet ‘n sosiale interaksie-model volg om die verskeidenheidryke kwessie van studentifikasie aan te spreek en te verseker dat alle rolspelers in die proses betrek word. ‘n Sosiale interaksie-model sal alle betrokke partye moet betrek in beleidsformulering en die spesifieke benadering moet effektief wees in die oplos van konflik (Anderson, 1994; Cloete, Wissink, & De Coning, 2006). Openbare beleid se rol in die regulering van studentifikasie is uiters belangrik, maar die sosiale interaksie benadering wat gevolg moet word, maak die beleidskwessie ‘n veel uitdagende een. Die uitken van terreine van belang vir beleid is ‘n belangrike stap in die oprigting van ‘n effektiewe beleidsraamwerk.

2.4.1) Terreine van belang vir openbare beleid

Gewoonlik word daar in openbare beleid en wetgewing oor studente-behuising vyf aandagvergende terreine geïdentifiseer, naamlik verkeer en parkering, woonbuurtkarakter, interne ontwerp, bestuur en ruimtelike beplanning en bestuur (Stonnington City Council, 2006: 10-16). Openbare beleid word toegespits op terreine om die impak van studentifikasie op woonbuurte en stedelike leefruimtes te minimaliseer.

2.4.1.1) Verkeers- en parkeringskwessies

Die verkeer- en parkeringsaspekte van studente-behuisingsbeleid moet ingestel wees om privaat voertuiggebruik te verminder deur fietsry en stap te bevorder met inagneming van die bepalende en beïnvloedende aard van ruimtelike ontwikkeling en beplanning van buurte, dorpe en stede. Parkering is uiteraard ‘n probleem in buurte waar studente-behuising voorkom. In Stonnington (Engeland) word van alle studente-behuising wat gelisensieer is, vereis om ‘n verkeers- en

parkeringsimpakverslag deur 'n verkeersingenieur opgestel, in te lewer (Stonnington City Council, 2009: 2). Parkeringskemas wat deur studentebehuisingseienaars of huisbase voorgelê word, moet ingestel wees op die vermindering van voertuiggebruik, deur studente-inwoners deur net ongeveer 0.3 tot 0.5 parkeerplekke per inwoner te voorsien (Glen Eira Planning Scheme, 2005: 6). Bergruimte vir fietse moet voorsien word teen 'n ratio van een spasie per drie inwoners en hierdie spasie moet vir gebruikers maklik toeganklik en veilig wees (Stonnington City Council, 2009: 4).

2.4.1.2) Woonbuurtkarakter

Die omskepping van bestaande wonings en die ontwikkeling van nuwe studentebehuising is 'n bron van kommer vir plaaslike inwoners oor die karakter van hul buurt wat nadelig geaffekteer kan word. Nuwe studentebehuisingontwikkelings moet voldoen aan die karakter, ontwerp en hoogtebeperkings van 'n buurt. Beleidsrigtings soos stedelike ontwerp, residensiële ontwikkeling en residensiële karakter speel hier 'n belangrike rol in die regulering van die kwessie rondom woonbuurtkarakter (Stonnington City Council, 2009: 4). Die oorwoë doelwit moet wees om te verseker dat die ontwerp, skaal en karakter van studentebehuising gepas is vir die omliggende omgewing en 'n sensitiewe impak sal hê op die omliggende gebied (Stonnington City Council, 2006: 12).

2.4.1.3) Interne ontwerp

Studentebehuising het 'n unieke en spesiale ontwerp wat moet voldoen aan verskeie ontwerpvereistes sodat inwoners 'n goeie lewenstandaard kan handhaaf. Van die vereistes vir studentebehuising is: die ontwerp moet die sosiale, kulturele en geloofsvereistes van studente bevredig, elke studente moet sy/haar eie privaat ruimte hê, beligting moet aan standaard voldoen, alle kamers moet toegang hê tot vars lug, elke huis/eenheid moet 'n kombuis hê, studeertafel ruimte en boekrak moet voorsien word, gemeenskaplike ruimtes vir die bevordering van sosiale interaksie is essensieel, toeganklik vir mense met gestremdhede, daar moet oop ruimtes wees, beperkte motorvoertuigparkering moet voorsien word, fietsry moet bevorder word, die ontwerp moet die verdere ontwikkeling van fasiliteite, soos kleinhandel en dienslewering bevorder. Reedsbestaande studentebehuising moet aangepas word by hierdie beleidvereistes (Glen Eira Planning Scheme, 2005; Stonnington City Council, 2009: 4-5).

2.4.1.4) Bestuur

Die bestuur van studentebuising moet 'n vriendelike en veilige leefruimte vir studente skep en hulle moet die negatiewe impakte van studentebuising deur positiewe bestuur minimaliseer (Stonnington City Council, 2006: 13). Eienaars en huisbase van Studentebuising moet ooreenkomste met plaaslike owerheid sluit waarvolgens ooreengekom word dat hulle buising aan beplannings- en omgewingswetgewing voldoen. Deur hierdie ooreenkomste verbind eienaars en huisbase hul wettig tot verskeie verantwoordelikhede rakend studentehuisbestuur (Glen Eira Planning Scheme, 2005: 6-7). Die Stonnington stadsraad het byvoorbeeld 'n bestuursmeganisme ingestel waar enige gedragsprobleme by studentehuse in 'n woonbuurte by 'n inbelsentrum gerapporteer kan word. Klagtes word na die huisbase en eienaars verwys en daar word van hulle vereis om teen die oortreders op te tree (Glen Eira Planning Scheme, 2005; (Charnwood Borough Council, 2004c; Stonnington City Council, 2006: 13).

Beleidskwessies soos verkeer en parkering, woonbuurtkarakter, interne ontwerp en bestuur van buising is sake waar regulering kan bydra tot die bekamping van die nadelige gevolge van studentebuising. Beperkte parkering word voorsien met die doel om die gebruik van privaat voertuie te verminder en die gebruik van fietse te bevorder. Beleid moet die woonbuurtkarakter en die omliggende gebied beskerm deur ontwerp- en ontwikkelingswetgewing te implementeer. Interne ontwerp van studentebuising is divers van aard en moet voldoen aan die behoeftes van studente sodat hulle sosiale, kulturele en akademiese behoeftes bevredig word. Bestuur en beleid se primêre doelwit is om te verseker dat studentebuising 'n meer positiewe impak op die omliggende omgewing het en om huisbase en eienaars meer verantwoordelik teenoor hulle eiendom en huurders te maak.

2.4.2) Ruimtelike regulerende strategieë vir studentebuising

Die mees uitdagende kwessie vir openbare beleid is om die verskynsel (ruimtelike dimensie) van studentehuse te beheer en doeltreffend te bestuur. Drie bestuursbenaderings wat op plaaslike vlak gevolg word, kom in die literatuur voor, naamlik die ASHORE-, teiken- en drempelwaardebenadering.

2.4.2.1) *ASHORE* (“*areas of student housing restraint*”)

Die stadsraad van Leeds (Engeland) het in 2004 met ‘n proses begin om die struktuur van die bevolking in spesifieke stedelike gebiede te beheer omdat hoë konsentrasies van studente in sekere gebiede en woonbuurte in die stad voorgekom het (Geography in the news, 2004). ASHORE se doelwit is om buurte te identifiseer waar ‘n wanbalans tussen huise van permanente inwoners en studentebehuising bestaan (Smith, 2007: 2556). ASHORE vereis dat alle studentehuse by die plaaslike owerheid geregistreer word met die doel om verdere studentebehuising en nedersettingspatrone te identifiseer in die omliggende gebiede (Charnwood Borough Council, 2004a: 11). ASHORE-beleid se hoof doel is om die uitbreiding van studentebehuising te reguleer deur gebiede te identifiseer waar die ontwikkeling van studentebehuising nie mag plaasvind nie en verdere ontwikkeling van studentebehuising te kanaliseer na gebiede waar daar min of geen studentebehuising is nie. Voordele van die ASHORE-beleid is dat dit duidelike grense stel vir toekomstige studentebehuisingontwikkelings en gebiede identifiseer waar studentebehuising reeds ‘n versadigingsvlak bereik het (Charnwood Borough Council, 2004a: 12). Nadele van die ASHORE-beleid is dat gebiede in Leeds wat buite die ASHORE gebied val geen beskerming teen studentifikasie het nie en die lisensiëring van hierdie behuising sal baie hulpbronne vereis van die plaaslike raad (Charnwood Borough Council, 2004a: 12). ASHORE skep ‘n bestuursmeganisme vir studentebehuising, maar soos Hubbard (2006: 337) beweer, is die benadering wat gevolg word diskriminerend teenoor ‘n spesifieke groep mense, naamlik die studente.

2.4.2.2) *Teiken benadering*

‘n Verdere uitbreiding en alternatief vir die ASHORE-beleid is die teikenbenadering wat deur die Charnwood Borough Stadsraad voorgestel is. Hierdie beplanningsproses verdeel die omliggende gebiede van hoër onderwysinstansies (HOIs) in twee sones, naamlik binne- en buitones (Charnwood Borough Council, 2004b). Die binnesone verwys na gebiede waar die woonbuurte reeds in wanbalans verkeer as gevolg van groot studentebevolkings. Die buiteseone is gebiede rondom HOIs waar daar nog ‘n balans bestaan (Charnwood Borough Council, 2004a: 21). Die stad Loughborough is verdeel in twee sones deur die teikenbenadering soos in Figuur 5 onderskei word.



Figuur 5: ASHORE, binne- en buitesones in Loughborough (Engeland)

Bron: Charnwood Borough Council, 2004b)

Die teikenbenadering stel voor dat studentehuse 25% of meer van eiendomme in die binnesone sal uitmaak en 10% tot 24% in die buitesone. Studentebuising in die binnesone sal beperk en gereguleer word deurdat alle studentebuising geregistreer moet word by die plaaslike owerheid om te verseker dat eiendomme onderhou word en enige verdere ontwikkeling van studentebuising beperk word (Charnwood Borough Council, 2004b). Die buitesone dien as 'n buffer vir woonbuurte teen studentifikasie, waar die ontwikkeling van studentebuising beperk, gereguleer en volhoubaar geïntegreer gaan word in die buitesones van 'n dorp of stad (Charnwood Borough Council, 2004b). Regulering in die binnesone sal ook strenger wees as in die buitesone vanweë die hoë proporsie van studente in die binnesone. Die teikenbenadering bied 'n regulerende alternatief vir owerhede. Dit vereis egter baie hulpbronne en kapasiteit vir die

bestuur van hierdie sones. Omdat daar net twee sones geïdentifiseer word, plaas die res van die omliggende gebied in 'n kwesbare posisie waar dit maklik die teiken van studentifikasie, kan word.

2.4.2.3) Drempelwaardebenadering

Die drempelwaardebenadering om studentebuising te beheer fokus nie net op spesifieke gebiede of sones soos aangedui in die bogenoemde benaderings nie, maar op alle gebiede wat deur studentebuising geïmpak word (Charnwood Borough Council, 2004a: 23). Die drempelwaardebenadering behels die lisensiëring, regulering en beperking van studentebuising in woonbuurte wat strek tot die buitehoeke van 'n dorp, stad of streek. Die stadsraad van Nottingham verwys na hierdie benadering as 'n bestuursmeganisme wat benut kan word om die uitbreiding en impak van studentebuising te reguleer (Nottingham City Council, 2007). Die drempelwaardebenadering is egter net 'n uitbreiding van die ASHORE- en teikenbenaderings, met die fokus op 'n wyer gebied. Die reëls, regulasies en vereistes wat geld by die teiken- en ASHORE-benaderings, geld ook hier.

Die ruimtelike verspreiding en die ligging van studentebuising skep verskeie uitdagings vir plaaslike owerhede. Die ASHORE-benadering het die basis gelê vir die identifisering en regulering van studentebuising, deur lisensiëring en die beperking van studentebuising voor te stel. Die teikenbenadering het 'n twee-sone perspektief, naamlik binne- en buitesones, waar buurte met balanse of wanbalanse van studentebuising geïdentifiseer word. Hierdie gebiede word dan geregleer en bestuur volgens die sone tipe. Die drempelwaardebenadering integreer die ASHORE- en teikenbenaderings tot 'n wyer gebied wat 'n hele dorp, stad of streek kan dek. Al drie regulerende benaderings het positiewe kenmerke wat die uitdaging bied om 'n doeltreffende ruimtelike beleid te formuleer wat 'n kombinasie van die drie benaderings is om daarvolgens studentifikasie op 'n positiewe wyse te integreer en bestuur.

2.4.3) Samevatting van terreine van belang vir openbare beleid

Die voorafgaande oorsig van die internasionale literatuur oor studentebuisingsbeleid maak dit duidelik dat die ruimtelike, fisiese en bestuursaspekte van regulering belangrik is vir die effektiewe beheer van studentebuising. Daar word aandag aan die ruimtelike, fisiese en bestuursdimensies, maar nie die sosiale, kulturele en omgewingsdimensies. Ruimtelike, fisiese

en bestuursdimensies is wel van belang, maar 'n verdere gewigtige probleem is die sosiale en kulturele verskille (konflikte) wat voorkom tussen studente en permanente inwoners. 'n Andere leemte in die beleidsinhoud is dat dit nie duidelik is oor hoe plaaslike owerhede huidige studentebehuisings gaan reguleer nie. Dit is juis die reeds bestaande studentebehuisings wat die probleme veroorsaak en aangespreek moet word saam met die van toekomstige behuisings om die impakte te minimaliseer. Daar is dus geen twyfel dat bestaande internasionale beleid in 'n mate effektiewe benaderings bied, maar daar is leemtes wat nog gevul moet word voordat studentebehuisings doeltreffend en effektief integreer en gereguleer sal kan word.

2.4.4) Stedelike verval en -herlewing

Die invloed van studente in buurte en stedelike leefruimtes veroorsaak dikwels of stedelike verval of -herlewing. Beide stedelike verval en -herlewing word direk openbare beleidskwessies en hulle moet aangespreek word deur openbare beleid om stedelike verval te verhoed en stedelike herlewing aan te moedig. Stedelike verval is die gevolg van interaksie tussen sosiale, ekonomiese en fisiese veranderinge in stede (Andersen, 1995; 2002; Jeppe, 1999). Stedelike verval manifesteer in drie gesteldhede, naamlik die fisiese toestand van geboue, toestand van die kultuur in die samelewing en die toestand van die omgewing (Andersen 2002; Medhurst & Lewis: 1969). Jeppe (1999) onderskei beskrywende verval en funksionele verval. Beskrywende verval verwys na die verlies van bevolking en werksgeleenthede binne 'n spesifieke stedelike gebied, waar funksionele verval na alle vorme van sosiaal onaanvaarbare veranderinge verwys, soos stygende misdaadsvlakke, prostitusie en verswakte gesondheidstoestande (Jeppe, 1999: 7). Gebiede wat in stedelike verval vasgevang is, is die waar daar ekonomiese, sosiale, politieke en omgewingsagteruitgang en onstabielheid voorkom.

Die vraag na studentebehuisings word selde oorskry deur die aanbod, maar wanneer die aanbod vir studentebehuisings hoër as die vraag is, kan dit 'n omgewing nadelig beïnvloed. In Madison (VSA) het studentifikasie gelei tot stedelike verval toe die uitbeweeg van studente na nuwe en meer moderne ontwikkelings bygedra het tot verval van sekere gebiede van die stad (Mosiman, 2008). Dit is juis die behuisings wat ontruim is wat vervalle geword het omdat dit geen huur gelde vir huisbase en eienaars genereer nie en hulle dus nie die fondse het om die eiendomme en geboue te onderhou nie (Mosiman: 2008). Hierdie proses het 'n sneeubaleffek wat uiteindelik tot erge verval van 'n buurt lei. Stedelike verval in Madison en Baltimore gebeur as gevolg van

“destudentifikasie” in ‘n situasie van te veel akkommodasie en te min studente (kyk Figuur 6). Stedelike verval wat veroorsaak word deur studentifikasiegevolge moet beheer en voorkom word deur openbare beleid wat studentebewoening reguleer. Stedelike verval vind ook plaas in gebiede waar daar hoë konsentrasies van studentebewoening voorkom. Daar is reeds in die bespreking van die vyf dimensies van studentifikasie dat verskeie rolspelers in studentifikasie veroorsaak dat die omliggende omgewing en eiendomme se toestand verswak en dra so by tot die verval (agteruitgang) van ‘n buurt.



Figuur 6: Stedelike verval in Baltimore

Bron: (www.islandmedstudent.com, 2008)

Op sy beurt impakteer stedelike herlewing die ekonomiese, sosiale en politieke dimensies van stede (Andersen, 1995; 2002; Hall, 1998; Meegan & Mitchell, 2001: 2192). Stedelike herlewing, volgens Knights (2008: 219) is ‘n proses waar verbetering in ekonomiese, sosiale, fisiese en kulturele aspekte van ‘n spesifieke gebied plaasvind. Stedelike herlewing bring verbetering in stedelike gebiede wat vervalde is of was. Stedelike herlewing moet toegespits wees op mense en die verbetering van hulle omstandighede in hul betrokke woonbuurt en nie op die ekonomiese voordele wat uit stedelike herlewing gehaal kan word nie (Knights, 2008: 220). Die stedelike herlewingsproses impliseer ‘n geïntegreerde visie en aksieplan wat stedelike probleme aanspreek en streef om ekonomiese, fisiese, sosiale en omgewingsverbetering te bewerkstellig in ‘n gebied wat verandering ondergaan het (Roberts & Sykes, 2000: 17). Knights (2008) stel dit dat stedelike

herlewing gaan oor verandering in 'n woonbuurt en hoe die inwoners daarmee kan saamleef en daarby aanpas. Stedelike herlewing konsentreer op die verbetering van menslike welstand en die skep van 'n gebied waar alle inwoners tevrede en gemaklik kan saamleef.

Volgens die sosiale en fisiese dimensies van studentifikasie dra studentebehuising by tot herlewing van vervalde stedelike gebiede (Curtis, 2005). Studentebehuising en studentifikasie moet as katalisators in die herlewing van stedelike gebiede wat vervalde en verlate is beskou word (Fox, 2006: 3). Vraag na studentebehuising en stedelike herlewing is twee behoeftes wat mekaar op 'n effektiewe en doeltreffende wyse kan bevredig, indien dit reg geïntegreer word. Stedelike herlewingsinisiatief beklemtoon die belangrikheid van gemeenskapstabiliteit (Murdoch, 2005: 440) en studentebehuising en studentifikasie kan tot hierdie stabiliteit bydra deur dit te integreer met stedelike herlewing.

Old Town Dock is 'n vervalde gebied van 18 ha in Newport (Wallis) wat voorheen benut was as nywerheidsgrond langs 'n rivier en 'n hoofweg (www.newportunlimited.co.uk, 2009). Die terrein wat in Figuur 7 met 'n rooi lyn afgebaken is, is bestem vir stedelike hernuwing.



Figuur 7: Old Town Dock en gebied afgebaken vir hernuwing

Bron: (www.newportunlimited.co.uk, 2009)

Die stedelike herlewing wat beplan is vir hierdie area sal 1500 huise, besighede, 'n hotel, winkels, restaurante, kroë en kafees vir die plaaslike gemeenskap bied (www.newportunlimited.co.uk, 2008). Die tipe ontwikkeling word 'n bruin grond ontwikkeling genoem weens die voorheen industriële gebruik van die grond en die herontwikkeling hiervan tot akkommodasie (behuising gebruik). Deel van die 1500 huise wat ontwikkel word, is 441 op die studentebehuisingmark gemik en die gevolglike invloed van studente na die Old Town Dock gebied het vir nuwe lewe in die gebied gesorg (www.newportunlimited.co.uk, 2008). In Tottenham (Engeland) het die plaaslike owerhede 'n geleentheid vir stedelike herlewing geïdentifiseer in die Hale Riverside gebied van (kyk Figuur 8). Die terrein dek 'n oppervlakte van ongeveer 4.9 ha vir die ontwikkeling van 'n gemengde herlewingskema (www.leevalleystates.co.uk, 2007). Die Hale Riverside-ontwikkeling sal akkommodasie aan ongeveer 700 studente uit die omliggende gebied voorsien.



Figuur 8: Behuising ontwikkeling in Hale Riverside (Tottenham)

Bron: (www.cabe.org.uk, 2007)

Albei gevallestudies wat hier aangehaal is, illustreer positiewe bydraes van studentifikasie tot stedelike herlewing. Openbare beleid moet toesien dat die ontwikkeling van studentebehuising hierdie tipe bydraes kan lewer in die ontwikkeling en herlewing van vervalle stedelike gebiede.

2.5) Samevatting

Akkommodasie wat deur HOIs gebied word, voldoen selde aan die studente se vraag na behuising. HOIs se beleid om nie vir 100% van die studente behuising te voorsien nie is 'n ekonomiese besluit en dit veroorsaak dat studente privaat verblyf moet vind in buurte en stedelike leefruimtes in die gebiede rondom die HOIs. Studentifikasie het diverse impakte op die verskillende dimensies (sosiaal, ekonomies, fisies, kultureel en ruimtelik) van 'n buurt. Die sosiale dimensie verwys na die proses waar permanente inwoners van 'n buurt uitgedryf en vervang word deur jong, enkelopende studente in die woonbuurt. Verskillende kulturele waardes en norme wat geïntegreer word in woonbuurte bring antisosiale optrede navore en die gedrag veroorsaak sosiale en kulturele konflikte tussen studente en permanente inwoners. Die fisiese dimensie behels die fisiese verval of opgradering van 'n woonbuurt se welstand en beeld. Fisiese degradering of opgradering vind plaas in die sosiale, kulturele, ekonomiese, politieke en omgewingsdimensies van woonbuurte, dorpe en stede. Die ekonomiese dimensie fokus op die invloed wat die studentebevolking op die ekonomie het en hoe hulle behoeftes die plaaslike ekonomiese infrastruktuur omskep om hul eie behoeftes te bevredig. Die ruimtelike dimensie is 'n samevatting van die sosiale, kulturele, fisiese en ekonomiese dimensies en hier speel studentifikasie 'n dominerende rol in die ruimtelike beplanning (ontwikkeling) van buurte en stedelike leefruimtes. Geoordeel aan die vyf dimensies van studentifikasie is daar verskeie positiewe en negatiewe gevolge wat die studentebevolking op sy omliggende omgewing het, maar die impak van studentifikasie sal afhang van die intensiteit daarvan in 'n spesifieke gebied.

Behuisingstekort skep 'n nismark (sub-mark) toe gespits op die behuisingsbehoefte van studente. Enkelgesinswonings word herontwikkel tot meervuldige behuising wat verhuur word aan studente en dit genereer meer winste vir eienaars. Hoë-digtheid behuising lei daartoe dat gebiede rondom HOIs verdig word deur die oprigting van woonstelle en behuisingskomplekse. Hoë-digtheid behuising en studentehuse kan die struktuur en karakter van woonbuurte ingrypend verander en herstrukturering in die sosiale, ekonomiese, kulturele, fisiese en ruimtelike dimensies meebring. Studentebehuising in woonbuurte kan positiewe impakte hê,

maar dit moet deur openbare beleid beheer en reguleer word om nadelige impakte te voorkom. Die regulering van die ruimtelike aspekte van studentebhuising kan deur drie meganismes geskied, naamlik die ASHORE-, teiken- en die drempelwaarde-benaderings. Al drie benaderings vereis die lisensiëring van studentehuisse, beperkings op die ontwikkeling en omskepping van studentehuisvesting in woonbuurte waar daar 'n wanbalans tussen privaatwonings en studentehuisse is en meer doeltreffende en effektiewe bestuur en aanspreeklikheid van die huisbase, eienaars en ontwikkelaars van studentehuisvesting. Aangeleenthede soos parkering en motorverkeer, woonbuurtkarakter, interne ontwerp en algemene bestuur deur huisbase en eienaars moet deur plaaslike owerhede gereguleer word. Studentebhuising moet voldoen aan die vereistes wat gestel word om seker te maak dat die studentebhuising goed geïntegreer word in woonbuurte en dat die inwoners van hoë-kwaliteit bhuising voorsien word. Openbare beleid moet toesien dat studentebhuising stedelike vernuwing bevorder en stedelike verval bekamp deur strategiese liggings vir ontwikkelings te kies.

Studentifikasie hou verskeie implikasies vir alle rolspelers by studentifikasie in wat slegs aangespreek kan word as alle rolspelers saamwerk en mekaar se behoeftes deel maak van 'n oorhoofse oplossing ('n beplanningsregulerende raamwerk). Studente moet op 'n vreedsame en volhoubare wyse in stedelike leefareas geïntegreer word. Permanente inwoners moet aanvaar dat studente getalle sal aanhou groei en dat hierdie studente iewers gehuisves moet word. Huisbase en huiseienaars moet 'n meer aktiewe en regulerende rol in die bestuur van hul huurders en eiendomme speel. Ontwikkelaars van hoë-digtheid bhuising moet dit op 'n meer sensitiewe wyse behartig en ook die karakter van die buurt in ag neem. Die grootste reguleerder(s) van studentifikasie en die impak daarvan moet plaaslike owerhede en HOIs wees. HOIs moet bereid wees om inligting oor waar hul studente resideer aan die plaaslike owerhede beskikbaar te stel sodat die vlakke van studentifikasie duideliker vasgestel kan word. HOIs moet ook vanaf studente se eerste jaar vir hulle bewus maak dat hulle deel van 'n wyer gemeenskap is en dat hulle 'n verantwoordelikheid teenoor die dorp of stad en sy inwoners het. Plaaslike owerhede moet die tussenganger en reguleerder van studentifikasie wees met wetgewing en ruimtelike beplanning wat op 'n effektiewe wyse geïmplementeer en bestuur moet word.

In die volgende hoofstuk word daar gekyk na Stellenbosch munisipaliteit se beleid studentebhuising en hulle verdigtingsraamwerk vir die Universiteitsoord (Die Weides en westelike

kant van Simonswyk). Met die doel om meer duidelikheid te kry oor die huidige stand van beheer oor studentehuisvesting en verdigting in 'n deel Stellenbosch waar studentifikasie toeneem.

Hoofstuk 3: Studentebehuisingsbeleid in Stellenbosch

Die tekort aan institusionele behuising in Stellenbosch genoodsaak studente om in woonbuurte rondom kampus te woon. “Studente wat woon in woonbuurte het veroorsaak dat daar konflik voorkom tussen die plaaslike en studente gemeenskappe” (Stellenbosch Municipality, 2009). Die Stellenbosch munisipaliteit beskou hierdie strydpunt as dringend en ‘n beleid vir studente-akkommodasie moet opgestel word om die probleem aan te spreek (kyk Bylae E). Om die rol van openbare beleid by studentifikasie in Stellenbosch te begryp word hierdie munisipale beleidsdokument voorts in oënskou geneem. Ook word die essensie van die verdigtingsbeleid weergegee.

3.1) Hoekom ‘n akkommodasiebeleid vir studente?

In die 125 jarige bestaan van tersiêre opvoeding in Stellenbosch was daar nog nooit ‘n beleid om die akkommodasie van studente te reguleer nie. Alhoewel studentegetalle min vroeër jare was het dit toenemend gegroei en die huisvesting van die studente ‘n probleem geword waaraan die plaaslike owerhede tot onlangs toe nie die nodige aandag gegee het nie. Die soneringskema van Stellenbosch is ingestel om die onwettige voorkoms en bedryf van studente-akkommodasie te bekamp, maar plaaslike owerheid se bestuur en implementering van die soneringskema is oneffektief. Die inwoners van Simonswyk en Die Weides het die behoefte vir ‘n beleid raakgesien en toenemende druk op die owerhede geplaas om ‘n beleid daar te stel. Hoekom moes die inwoners die plaaslike owerhede motiveer om die probleem aan te spreek en hoekom is die beleidsmoontlikhede eers na meer as ‘n eeu van tersiêre opvoeding in Stellenbosch ondersoek?

Studente-akkommodasie in Stellenbosch mag nie in residensiële buurte voorkom nie waar erwe as enkel residensieel gesoneer is. Algemeen residensieel sonering bied egter ‘n geleentheid om studente te akkommodeer. Studente mag woon op ‘n algemeen residensieel gesoneerde eiendom, maar die huiseienaar moet ook daar woonagtig wees. Die voorkoms van studente-akkommodasie in algemeen residensieel gebiede het in so ‘n mate uitgebrei dat daar nie beheer oor studente-akkommodasie was nie. Studentehuse is nie geregistreer by die munisipaliteit nie, met die gevolg dat daar geen betroubare karteerbare liggingsdata oor waar studentehuse in Stellenbosch voorkom nie. Die ontwikkeling van studente-akkommodasie het vinnig begin toeneem en die munisipaliteit het geen formele reguleringmeganisme gehad om die groeiende voorkoms te

beheer nie. Derhalwe is 'n beleid vir studente-akkommodasie opgestel om die ontwikkeling en beheer van studente-akkommodasie in Stellenbosch effektief te hanteer. Die beleid moet egter 'n diverse poel van probleme aanspreek en dit sal realistiese en duidelike doelwitte moet hê om op 'n doeltreffende wyse studente-akkommodasie te kan reguleer.

3.1.1) Doelwit van die akkommodasiebeleid

Vir die beleid om studentebehuising doeltreffend te bestuur, moet daar aan verskeie vereiste voldoen word. Die volgende doelwitte word deur die munisipaliteit beoog in die implementering van die beleid:

- Stel riglyne vir eiendomme wat vir studente-akkommodasie gebruik gaan word.
- Verskaf bestuurstrategieë vir alle eiendom wat vir studente-akkommodasie gebruik word.
- Verseker dat die historiese karakter van Stellenbosch nie argitektonies of negatief deur onbeheerde studente-akkommodasie geaffekteer word nie.
- Vind die ewewig tussen die wettige verwagtinge van die gemeenskappe en die studente se behoefte aan gerieflik geleë akkommodasie.
- Ondersoek die moontlikheid om addisionele belasting te hef op eiendom wat gebruik word vir studente akkommodasie.

(vertaal uit Stellenbosch Municipality, 2009c)

Om te verseker dat die beoogde doelwitte van die beleid bereik word, moet die nodige reëls en regulasies toegepas word om te waarborg dat studentebehuising doeltreffender gereguleer word. In die beleid word daar verskeie reëls en vereistes uiteengesit om effektiewe regulasie te verseker. Dit word vervolgens bespreek.

3.1.2) Beleidsvereistes en -reëls

Implementering van die beleid dek ses terreine, grondgebruikprosedures, bestaande goedgekeurde studentebehuisingsinstellings, aansoekinligting, raamwerk vir die assessering van aansoeke, gewenste ligging van behuisingsinstellings en aanvaardingsvoorwaardes (vertaal uit Stellenbosch Municipality, 2009c: 7-9)

Grondgebruikprosedures fokus daarop dat alle ontwikkelings van studente-akkommodasie hanteer sal word as spesiale ontwikkelings en toestemming gebaseer word op die ligging van die eiendom. Slegs een eenheid per eiendom mag studente akkommodeer. Studente-akkommodasie wat reeds bestaan in Stellenbosch sal ook moet voldoen aan die beleid se vereistes. By die assessering van die akkommodasie of dit voldoen aan die vereistes van die nuwe beleid sal spesiale maatreëls ingestel word sodat gevestigde studente-akkommodasie inpas by die nuwe wetgewing en toekomstige ontwikkelings van studente-akkommodasie. Spesiale maatreëls sal op geen wyse gevestigde ontwikkelings bevoordeel nie. Alle aansoeke moet besonderhede bevat oor die ligging van die akkommodasie, die omliggende omgewing, parkering vir voertuie en bergruimte vir fietse. Daar moet duidelik aangedui word waar die ontspanningsruimte sal wees en plek vir 'n wassery. Daar moet ook 'n duidelike ooreenkoms gesluit word tussen die inwoners en die huiseienaar/huisbaas oor die spesifieke huisreëls en toepaslike gedrag van die inwoners.

Studente-akkommodasie mag net op 'n goedgekeurde perseel bedryf word en geen verandering of ontwikkeling mag gedoen word aan 'n wooneenheid wat sal veroorsaak dat dit nie weer omskep kan word tot 'n enkelresidensiële wooneenheid nie. Goedgekeurde studente-akkommodasie mag nie meer as ses inwoners huisves nie en die wat meer as ses wil akkommodeer moet spesiaal daarvoor aansoek doen. Residensiële eiendom binne 'n radius van een kilometer vanaf kampus is ideaal vir studente-akkommodasie, maar die voorgestelde ligging moet eers geassesseer word om die impak op die omliggende omgewing te bepaal.

3.1.3) Internasionale vergelyking

Stellenbosch se beleid oor studente-akkommodasie vergelyk goed met internasionale beleid en dek al die strategiese en belangrike fasette soos bestuur, fisiese impak (verkeer en parkering), ontwerp en karakter. Die beleid stipuleer ook duidelik waaraan studente-akkommodasie moet voldoen. Daar is egter twee kommerwekkende aspekte, naamlik ruimtelike regulasie en reeds bestaande studente-akkommodasie.

Internasionale beleide oor studentehuisvesting plaas baie klem op die ruimtelike aspek (soos aangedui in hoofstuk twee), maar Stellenbosch se beleidstuk wys dit nie uit as 'n bron van kommer of belangrike element van strategie nie. Dit kan problematies wees tydens die implementering van die beleid omdat die ruimtelike aspek rondom studente-akkommodasie die

sleutel tot suksesvolle integrasie in die plaaslike gemeenskap kan wees. In Stellenbosch se beleid oor studente-akkommodasie is daar feitlik geen ruimtelike inligting, verwysing of plan nie. Selde in internasionale beleid word prosedures en raamwerke geïdentifiseer om reeds bestaande studente-akkommodasie te hanteer en deel te maak van die regulasieproses. Stellenbosch se beleid het ook hierdie tekort met geen duidelikheid oor hoe reeds bestaande studente-akkommodasie wat nie voldoen aan die beleidsvereistes wel hanteer en geïnkorporeer gaan word nie.

3.1.4) Samevatting

Daar is geen twyfel dat 'n beleid vir studente-akkommodasie noodsaaklik vir Stellenbosch is. Kernfasette soos gepaste ligging, bestuursraamwerke, historiese karakter van Stellenbosch en die balans tussen die studente en permanente inwoners se behoeftes word deur die beleid aanspreek. Die praktiese implementering is egter 'n knelpunt. Daar is nie duidelikheid oor hoe gevestigde studente-akkommodasie gereguleer gaan word nie. Die beleid stipuleer wel dat gevestigde studente-akkommodasie ook onderhewig sal wees aan die nuwe wetgewing, maar dit is nie duidelik hoe hulle inpas by die wetgewingsprosedures nie. Die tekort aan ruimtelike regulasies en meganismes sal 'n struikelblok vir die effektiewe implementering van die beleid wees. Aangesien die beleid oor studente-akkommodasie baie politieke wil van die munisipaliteit sal vereis en Stellenbosch munisipaliteit nie die huidige studentebehuisingsprobleem kan reguleer nie, ontstaan die vraag of hul die huidige en toekomstige studente-akkommodasie sal kan reguleer? Die beleid bied geen praktiese implementeringsinisiatiewe nie. Dit konsentreer wel op die doelwitte, fokusgebiede en aansoekprosedures, maar nie op die implementeringsaspekte nie wat die belangrikste vir die effektiwiteit en doeltreffendheid van 'n beleid is.

Die verdigting van die Universiteitsoord (Die Weides en Westlike kant van Simonswyk) kan aansienlik bydra tot 'n styging in studentegetalle in die twee buurte. Hierdie verdigtingsraamwerk word vervolgens bespreek.

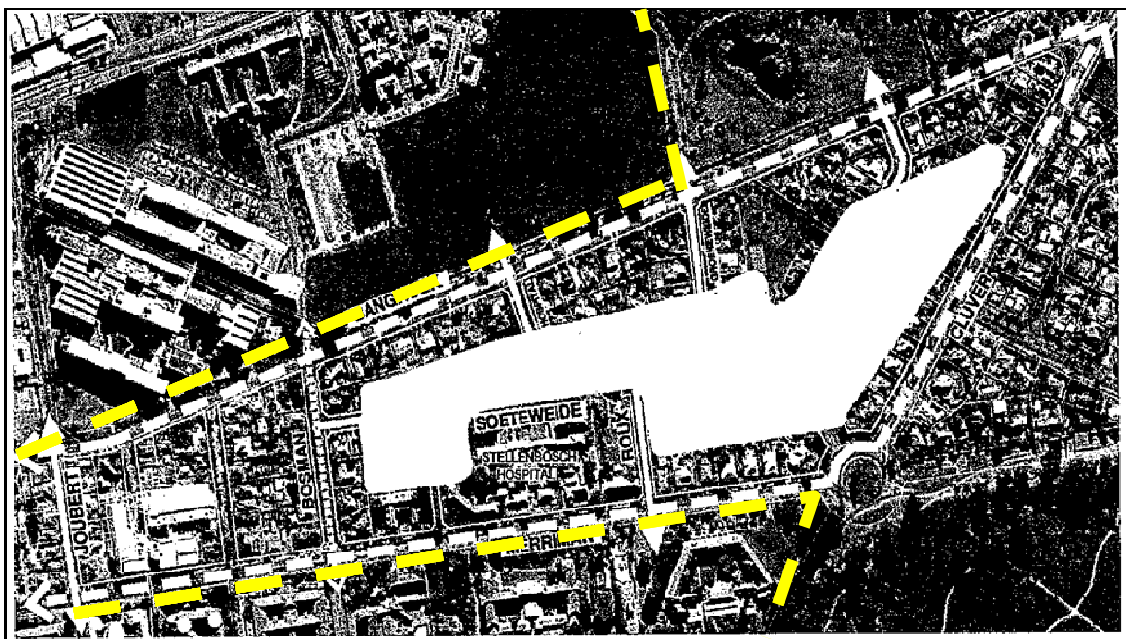
3.2) Die verdigtingsraamwerk

Die verdigting van Stellenbosch is 'n doelwit van die dorp se geïntegreerde ontwikkelingsplan (GOP) (Stellenbosch Municipality, 2009b) en volgens die munisipaliteit is twee woonbuurtes

(Die Weides en Simonswyk) strategiese teikens vir toekomstige verdigting. Om die doelwit te bereik, is daar 'n verdigtingsraamwerk opgestel vir Universiteitsoord (die gebied vanaf Joubertstraat tot Cluverweg) (kyk Figuur 9 en Bylae F). Universiteitsoord is sentraal geleë in Stellenbosch nie ver van die sentrale sakekern en die universiteitskampus nie. Die verkeersinfrastruktuur van die gebied is gekoppel aan die hoof vervoerrotetes Merrimanlaan, Cluverweg en Banghoekweg. Die ligging en logistieke konnotasies van die gebied maak dit 'n gapaste gebied vir verdigting.

3.2.1) Doelwit van die verdigtingsraamwerk

Die oorhoofse doel van die verdigtingsraamwerk is om volhoubare verdigting te laat geskied in Universiteitsoord. Die afgebakende residensiële binnekern beoog om die geaardheid van die buurt te behou deur geen verdigting hier toe te laat nie met die doel om die enkel residensiële karakter te bewaar (kyk Figuur 9).



Figuur 9: Universiteitsoord met die afgebakende residensiële binnekern

Bron: Stellenbosch Municipality (2009a: 4)

Die volgende riglyne vir verdigting in Universiteitsoord (die sg. Studiegebied):

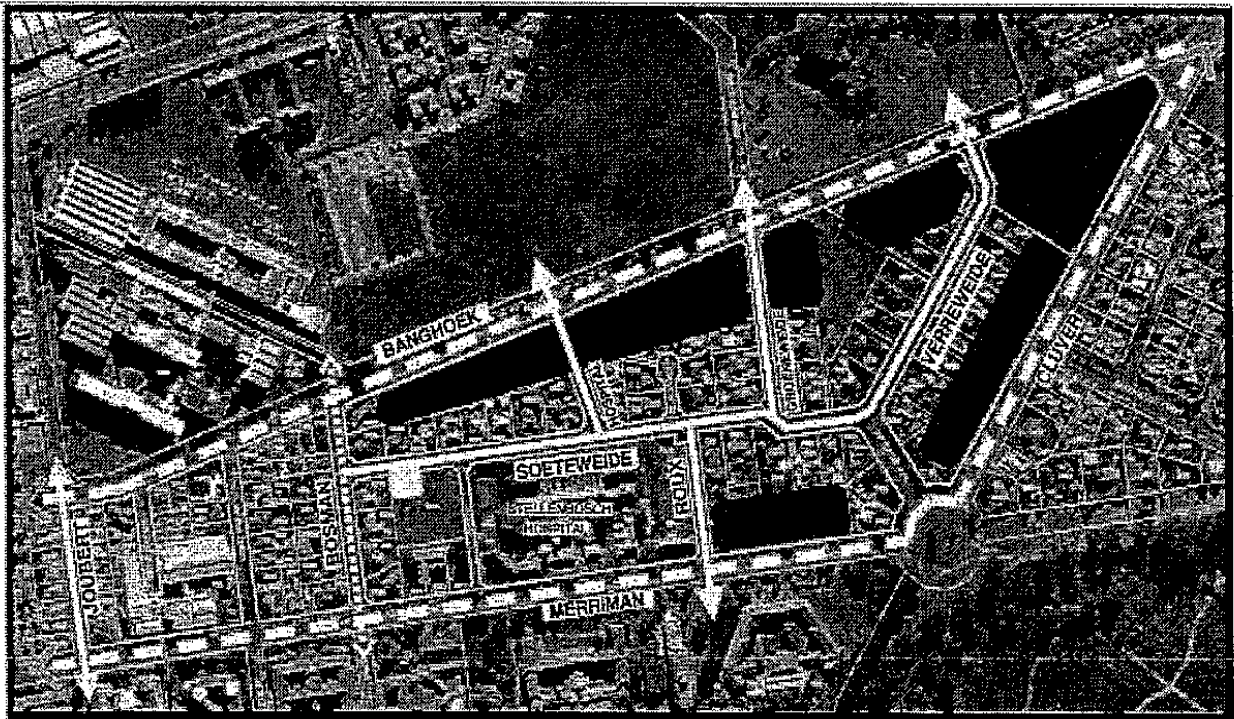
- Bevorder verdigting langs die geïdentifiseerde buitehoeke van die studiegebied op 'n skaal in ooreenstemming met die bestaande gebouform en -hoogtes.

- Verseker dat die herontwikkeling langs die rande van Merrimanlaan, Cluverweg en Banghoekweg uitwaarts moet reageer op die hoër aktiwiteitsvlak, openbare vervoerfunksie en bouforme van hierdie deurgange.
- Nuwe individuele geboue se ontwerp moet van so 'n aard wees dat daar aan die voorkant parkering is en tuinbou agter behou word.
- Konsolidering van eiendomme vir herontwikkeling moet aangemoedig word.
- Herontwikkeling moet die huidige openbare regte tot toegang respekteer en terselfdetyd toegangspunte na voertuigopritte rasionaliseer
(Stellenbosch Municipality, 2009a)

Verdigting sal voorkom in die geïdentifiseerde buiterande van Merrimanlaan, Cluverweg en Banghoekweg (kyk Figuur 10). Verdigting verwys na gebouhoogtes van 10 tot 15 meter wat mag voorkom in die buiterande. Die vloeï van verkeer sal beheer word deur alle bestaande paaie te omskep in eenrigtingweë sodat dit direk koppel met Banghoekweg en Merrimanlaan. Alle ontwikkelings sal voldoende parkering moet bied vir inwoners se voertuie om te verseker dat die verkeersvloeï in die buurt glad is. Verdigting beoog dus om 'n sampioenontwerp te volg waar die buiterande hoë-digtheid sal wees en die binnehoeke enkelresidensieel.

3.2.2) Samevatting

Universiteitsoord is strategies geleë vir verdigting en bied die plaaslike munisipaliteit die geleentheid om verdigting te implementeer op 'n effektiewe en doeltreffende wyse. Die raamwerk beoog om die karakter van die buurt te behou deur verdigting slegs toe te laat teen die buiterande van die area. Die vraag is of die raamwerk werklik op 'n effektiewe wyse die geaardheid van die buurt sal beskerm? Daar sal groot druk geplaas word op die kern-gedeelte van die buurt wat omring sal word deur hoë-digtheid behuising. Die verwagting is dat druk gesinne sal verdryf uit die buurt en veroorsaak dit die gebied amper net studente akkommodeer. Gepaard met die druk sal die gemeenskapskarakter verlore gaan. Verdigting sal bydra tot effektiewe benutting van grond en ook die studentebhuisingskwessie aanspreek deur meer huisvesting te voorsien. Verdigting sal dus sosiale (woonbuurtkarakter) nadelige gevolge hê, maar fisiese voordele inhou.



Figuur 10 Verdigting in die buiterande van Universiteitsoord (Die Weides en Simonswyk: Cluverweg, Banghoekweg en Merrimanlaan)

Bron: Stellenbosch Municipality, 2009a: 4

Hoofstuk 4: Impak van die studentebevolking se nedersettingspatrone op woonbuurte in Stellenbosch

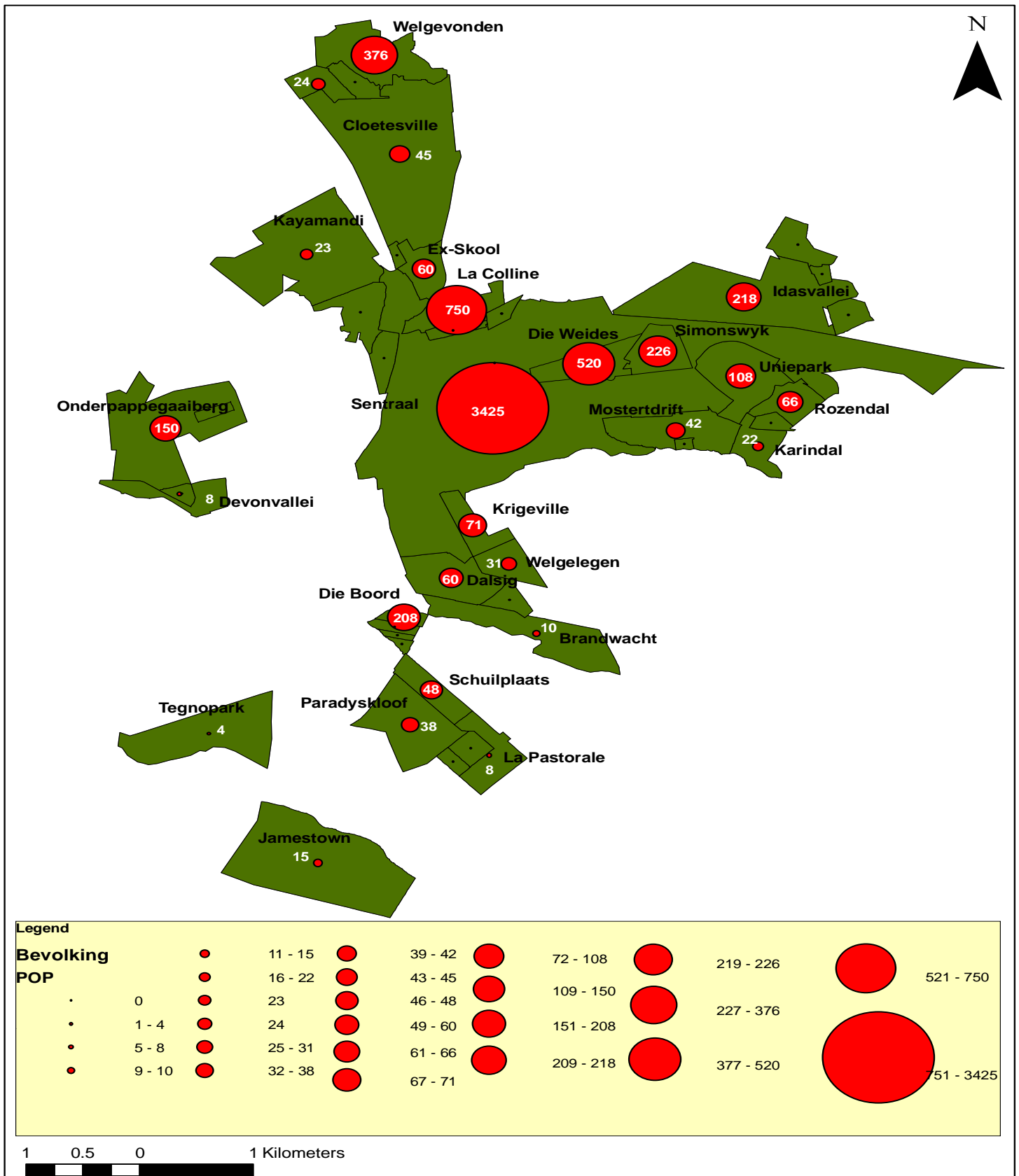
Studente wat nie in universiteitsakkommodasie woon nie verkies om naby kampus en medestudente te woon (Curtis, 2005; Hill, 2005). Studente beweeg dus in woonbuurte in naby kampus en waar medestudente woon in studente-vriendelike gebiede. Die ruimtelike verspreiding en geografiese konsentrasies van die studentebevolking in dorpe en stedelike leefruimtes bepaal watter impakte studentebehuising en studente op hul omliggende gebiede het. Om studentifikasievlakke in Stellenbosch te bepaal, word daar vervolgens aandag gevestig op die ruimtelike verspreiding van studente in Stellenbosch, die grondgebruik en eiendomsverandering in Die Weides en Simonswyk.

4.1) Verspreiding van die studentebevolking in Stellenbosch

Die derde doelwit van die studie is om die verspreiding van die studentebevolking in Stellenbosch te karteer om die ruimtelike verspreiding van studentifikasie in die dorp uit te beeld. Die kaart is ontleed om nedersettingspatrone van studente in Stellenbosch vas te stel en te interpreteer. Vervolgens word die kartering proses en die verspreidingspatrone bespreek.

4.1.1) Karteringsproses

Die studenterekords van die Universiteit van Stellenbosch wat die adresse van alle studente wat in Stellenbosch woon (universiteitsakkommodasie ingesluit) is bekom. Die name van die 7638 studente wat in universiteitsakkommodasie woon is verwyder om 'n datastel van 6555 studente met nie-universiteitsadresse op Stellenbosch te bied. 'n Woonbuurtkaart van Stellenbosch is gebruik om die adresse te groepeer deur 'n lys met alle woonbuurte en straatname op te stel wat gekoppel is aan die woonbuurte. Alle studente-adresse is gegroepeer volgens straatname en die straatname is gekoppel aan die geskepte woonbuurtstraatnaamlys en studentebevolkingstotale is bepaal vir die betrokke buurte. Die bevolkingstotale is in Excel gekategoriseer in 'n lys en die kaart is deur Arc View 9.2 geproduseer. Proporsionele sirkelsimbole is gebruik om die bevolkingsgetalle in die buurte aan te dui (vgl. Figuur 11).



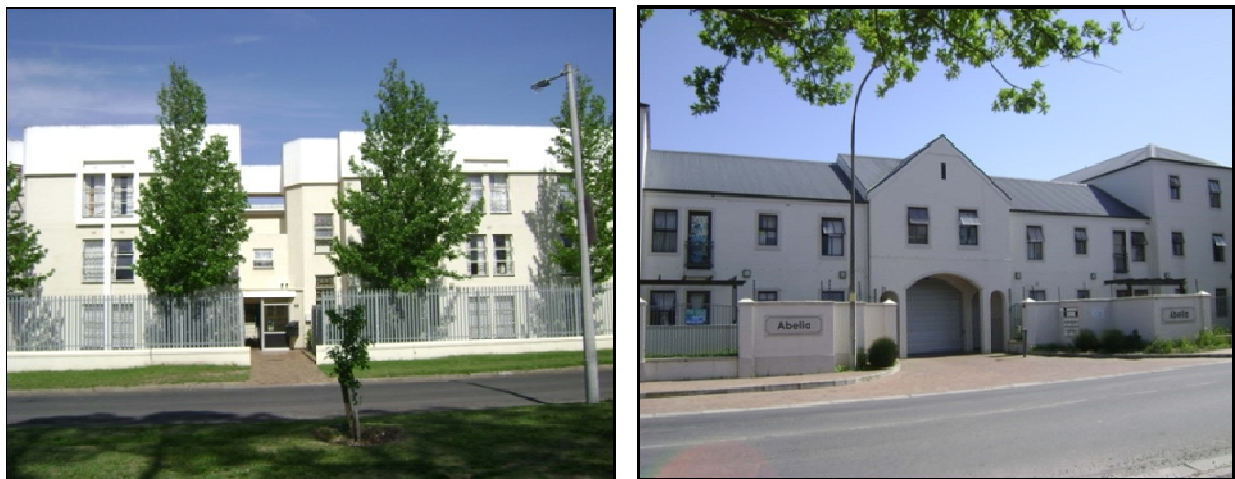
Figuur 11: Verspreiding van die studentebevolking in Stellenbosch wat privaat woon (nie US-akkommodasie nie), 2009

4.1.2) Verspreiding en digtheid van die studentebevolking

Die bevolkingsdigthede en verspreiding van die studente in vier gebiede word bespreek, naamlik sentraal Stellenbosch, noord van kampus, periferie van Stellenbosch, en Welgevonden en Bergendal.

4.1.2.1) Sentraal Stellenbosch

Die verspreidingspatroon toon dat die meerderheid van die studente wat woon in privaat akkommodasie in sentraal Stellenbosch woon (Figuur 11). Die hoë konsentrasie kan toegeskryf word aan die baie hoë digtheid behuisingskomplekse wat hier voorkom (kyk Figuur 12). Hierdie komplekse is op die studentemark gerig en daar is min residensiële enkelgesinswoning in sentraal Stellenbosch. Sentraal Stellenbosch is strategies geleë vir die akkommodasie van studente omdat dit binne loopafstand is van die kampus en naby is aan verskeie sakeondernemings wat studente ondersteun, soos voedselwinkels, wasserye en kroeë. Sentraal Stellenbosch, met sy baie hoë digtheid behuising bied 'n gulde geleentheid vir studente om deel te wees van die kommersiële en moderne leefstyl wat die meerderheid studente wil volg. Sentraal Stellenbosch voldoen aan die behuisingsbehoefte van studente in Stellenbosch en gevolglik verkies die meerderheid studente om hier te woon.



Figuur 12: Twee voorbeelde van hoë-digtheid behuising in sentraal Stellenbosch

4.1.2.2) Noord van kampus

Noord van die kampus kom daar 'n groot studentebevolking voor waar die meerderheid van hulle in studentehuse woon of hoë-digtheid behuising wat in residensiële woonbuurte geleë is.

Alhoewel die noordelike gedeelte nie so baie studente huisves soos sentraal Stellenbosch nie, is die syfer ook proporsie hoog vir 'n area wat grootliks as 'n residensiële woonbuurt gesoneer is (Figuur 11). Noord van kampus is daar drie woonbuurte wat groot studentebevolkings huisves, naamlik La Colline, Die Weides en Simonswyk. Die woonbuurte is ook die residensiële woonbuurte in Stellenbosch met die grootste studentebevolkings.

La Colline het verskeie hoë digtheid behuisingskomplekse en baie enkelgesinswonings wat herontwikkel is tot meervuldige behuising gefokus op die studentemark. La Colline was 'n buurt van grootliks munisipale huise, maar met verloop van tyd is sy status as veilige buurt verloor en so het veral studente-inwoners in die buurt begin intrek. Die verandering van die buurt se karakter het veroorsaak dat die buurt geteiken word deur studente en vir studentebehuising. La Colline is relatief naby kampus en sakeondernemings wat die buurt 'n gepaste ligging vir studentebehuising besorg. Die Weides is die residensiële buurt met die tweede grootste studentebevolking in Stellenbosch. Die hoë syfer kan toegeskryf word aan 'n paar hoë-digtheid behuisingskomplekse en enkelgesinswonings wat herontwikkel is tot meervuldige behuising wat fokus op die studentemark. Die Weides is strategies geleë vir studente-akkommodasie omdat dit grens aan kampus en naby 'n verskeidenheid sakeondernemings is. Die Weides ondervind ook 'n stelselmatige verdigting met die herontwikkeling van enkelgesinswonings tot studentehuse (Figuur 13), buitekamerverhuring en hoë-digtheid behuising in die buurt. Simonswyk is die residensiële buurt met die derde grootste studentebevolking in Stellenbosch. Die relatief groot studentebevolking kan toegeskryf word aan die konsentrasie van studentehuse in Verreweidestraat, Cluverweg en Merrimanlaan as ook aan twee hoë-digtheid behuisingskomplekse in Verreweidestraat. Simonswyk is binne loopafstand van kampus en sakeondernemings wat dit gesog maak vir studente-akkommodasie.

Die gebied noord van kampus het 'n groot konsentrasie van studente, met La Colline, Die Weides en Simonswyk wat besonder hoë studentebevolkings het vir residensiële woonbuurte. Wat wel kommerwekkend is, is dat die sonering hoofsaaklik residensiël is. Die gebied is ideaal geleë vir studenteakkommodasie, met Die Weides en Simonswyk wat aangrensend tot die kampus is. Geskikte ligging en die studentebehuisingsbehoefte dra by tot die herontwikkeling van enkelgesinswonings tot studentehuse en die ontwikkeling van hoë-digtheid behuising wat uiteindelik veroorsaak dat studentegetalle hier hoog word.



Figuur 13: Studentehuse in Die Weides

4.1.2.3) Periferie van Stellenbosch

Die periferale buurte wat studentebevolking huisves, het oor die algemeen minder studente as sentraal Stellenbosch en die noorde van die kampus (Figuur 11). Die Boord, Onderpapegaaiberg, Cloeteville en Uniepark se studentebevolkingsyfers is relatief hoog, maar hierdie buurte is groter as La Colline, Die Weides en Simonswyk sodat die digtheid laer is. Behuising in die periferie van Stellenbosch is meestal familie-georiënteerd met die gevolg dat studente, ontwikkelaars en beleggers nie so maklik hierdie buurte op 'n hoë intensiteit kan indring soos in die gevalle van sentraal Stellenbosch en buurte noord van kampus nie. Periferale buurte is selde loopafstand van die kampus en is dus minder aantreklik vir studentebehuising. Die kleiner studentebevolking in die periferie van Stellenbosch bevestig dat studente so naby moontlik aan kampus wil woon waar hulle meestal kies om in hoë-digtheid behuising te woon naby die kampus en die sakekern.

4.1.2.4) Welgevonden en Bergendal

Welgevonden is in 1998 geproklameer en is ongeveer vyf kilometer vanaf kampus geleë (Figuur 14). Welgevonden is verdeel in twee, naamlik die Klein Welgevonden en Welgevonden toegangsbeheerde woonbuurt (Figuur 14). Klein Welgevonden het verskeie hoë-digtheid komplekse en terwyl Welgevonden bestaan uit residensiële wonings waarin drie tot vyf mense kan woon. Welgevonden het 'n groot studentebevolking vir 'n gebied wat so ver vanaf die kampus geleë is (Figuur 14). Bergendal is 'n toegangsbeheerde woonbuurt, wat in 1997

ontwikkel is en binne La Colline geleë is wat deel van die gebied noord van die kampus is (Figuur 15). Meeste inwoners in Bergendal is studente.



Figuur 14: Welgevonden



Figuur 15: Berg en Dal

Welgevonden en Bergendal is voorbeelde van wat Smith (2007) as die “tweede golf van studentifikasie” identifiseer. Die tendens word beskryf as ‘n proses waar studente hulself vestig in afsonderlike geslote gemeenskappe en ‘n kleiner gemeenskap stig (Smith, 2007: 22). Die tweede golf van studentifikasie dra by tot verdere segregasie van studente in ‘n gemeenskap (Smith, 2007). Segregasie dra ook by tot hoë vlakke konsentrasie van studente in woonbuurte en stedelike leefruimtes. Geslote gemeenskappe bied studente ‘n vriendelike studenteleefruimte waar hulle dikwels verkies om te woon. Bergendal, en tot ‘n mate Welgevonden, is toepaslike voorbeelde van die tweede golf van studentifikasie. Studente-inwoners van Bergendal word

afgesonder van die gemeenskap rondom hulle en dit vervreem die studente en die permanente inwoners. Welgevonden gaan soos Bergendal word tensy die studente tot permanente inwoner-ratio nie beheer gaan word nie. Die voorkoms van geslote studente gemeenskappe is 'n alternatief vir die studentifikasie van enkelresidensiële woonbuurte in Stellenbosch, maar die afsondering lei tot verdere bevolkingssegregasie en sosiale uitsluiting in die dorp.

4.1.2.5) Samevatting

Die verspreiding van die studentebevolking in Stellenbosch vertoon 'n verwagte patroon met die meerderheid studente wat naby die kampus woon in hoë-digtheid behuising in sentraal Stellenbosch. Sentraal Stellenbosch is baie ideaal geleë vir studente omdat dit binne stapafstand van die kampus en die sentrale sakekern is. Die gebied noord van die kampus het 'n groot studentebevolking in residensiële gebiede soos La Colline, Die Weides en Simonsyk. Die relatief groot getalle word ook toegeskryf aan die strategiese ligging van die woonbuurte naby die kampus en die sentrale sakekern. Die herontwikkeling van enkelgesinswonnings tot studentehuse (meervuldige behuising) dra by tot die groot studentesyfers in die buurte.

Die gebied noord van die kampus ondervind ook 'n stelselmatige verdigting van mense en behuising wat hoofsaaklik op die studentemark fokus. Die periferie se studentebevolking is relatief min en wydverspreid as gevolg van die nie-strategiese ligging en sonering van die samestellende buurte. Welgevonden en Bergendal is voorbeelde van toekomstige ontwikkelingstendense en gemeenskappe wat in Stellenbosch kan voorkom indien ruimtelike beplanning nie begin om die studentebevolking se akkommodasie te reguleer nie. Ontwikkelings soos Bergendal sal bydrae tot verdere segregasie tussen studente en die breër gemeenskap. Sentraal Stellenbosch bied in 'n mate 'n buffer vir die res van die dorp, maar indien hierdie gebied se drakapasiteit in die toekoms oorskry sou word, sal studente met groter intensiteit uitbeweeg na die perifere buurte van Stellenbosch.

4.2) Grondgebruik in Die Weides en Simonswyk

Die vlak van studentifikasie in 'n buurt word aangetoon deur die balans tussen studentehuse en permanente inwoners in 'n woonbuurt. Die Weides en Simonswyk het albei groot studentebevolkings (Figuur 11) en om die vlak van studentifikasie in hierdie woonbuurte te

assesseer moet daar gekyk word na die verhouding studentebehuising tot permanente inwonershuse. Die voorkoms van studentebehuising in woonbuurte kan aandui hoe 'n woonbuurt reeds herstruktureer is as gevolg van die teenwoordigheid van studente.

Die vierde doelwit van die studie is om alle studentehuse en ander grondgebruike in Die Weides en Simonswyk te karteer om die vlak van studentifikasie in die twee buurte te bepaal. Die grondgebruik van alle eiendomme in die buurt is geklassifiseer deur direkte waarneming en die akkuraatheid daarvan is getoets deur navraag tydens die vraelysopname. Die eiendomme is in sewe kategorieë ingedeel om die vlak van studentifikasie in die buurte te bepaal.

4.2.1) Eiendomskategorieë

Die sewe kategorieë is hoë-digtheid behuising, studentehuse, wonings van permanente inwoners, gastehuse, universiteitseiendom, groen ruimtes en ander (winkelsentrum, hospitaal, toekomstige ontwikkeling). Die sewe word as volg beskryf:

- *Hoë-digtheidbehuising* verwys na woonstelblokke en enkelgesinswoningen wat herontwikkel is tot enkelpersoon woonstelle.
- *Studentehuse* is enkelgesinswoningen wat herontwikkel is tot studentehuse (meervuldige behuising); die eienaar van die huis is nie woonagtig op die eiendom nie; en daar woon net studente op die eiendom.
- *Huse van permanente inwoners* huisves inwoners wat nie studente is nie, jong werkendes, gesinne met kinders, gesinne sonder kinders, pensioenarisse en studente in buitekamers of woonstelle (op die eiendom) waar die huiseienaar woonagtig is op die eiendom.
- *Gastehuse* is eiendomme wat geregistreer en gebruik word as verblyfsondernemings.
- *Universiteitseiendom* is alle eiendom wat in die besit van die Universiteit van Stellenbosch is.
- *Groen ruimtes* is openbare ruimtes.
- *Ander*: Winkelsentrum, hospitaal en toekomstige behuisingsontwikkelings (Stellenbosch Munisipaliteit, 1996)

4.2.2) Die Weides: ‘n Profiel

Die Weides is in 1929 geproklameer en was histories as enkelresidensieel-buurt gesoneer. Die sonering is verander in 1979 na algemeen residensieel⁴. In Die Weides het verskeie universiteitsdosente gewoon en die soneringverandering het hulle toegelaat om alternatiewe akkommodasie aan studente te bied wat nie in universiteitsakkommodasie kon of wil woon nie (Botha: 2009, pers kom). Sedert die hersonering van die buurt is die losieshuisvoorkoms en studentegetalte deeglik dopgehou deur die munisipaliteit, maar met verloop van tyd is die sonering deur studentehuseienaars en privaat ontwikkelaars geïgnoreer. Plaaslike owerhede het ‘n blindelinge benadering gevolg oor die onwettige ontwikkeling van studentehuse en die nalatigheid het veroorsaak dat Die Weides vandag ‘n groot getal studentehuse het wat meestal onwettig bedryf word.

4.2.3) Studentifikasie van Die Weides








Wanneer Figuur 16 bestudeer word, val die effense wanbalans tussen studentehuse en eiendomme van permanente inwoners op. Daar is 44 studentehuse en 37 eiendomme van permanente inwoners (gastehuse ingesluit) wat ‘n ratio van 1.2:1 impliseer. Daar is reeds twee voltooide hoë digtheid behuisingskomplekse en nog twee ontwikkelings wat in hul aanvangsfase is (aangedui in Figuur 16 met die geen toegang teken in rooi en uitgebeeld in Figuur 17). Die Weides sal dus binnekort vier hoë digtheid behuisingskomplekse hê wat op die studentemark fokus. Die Weides is tussen universiteitseiendom aan die noorde kant Akademia ‘n semi-privaat behuisingskompleks vir studente, en universiteitskoshuse geleë aan die suide kant.

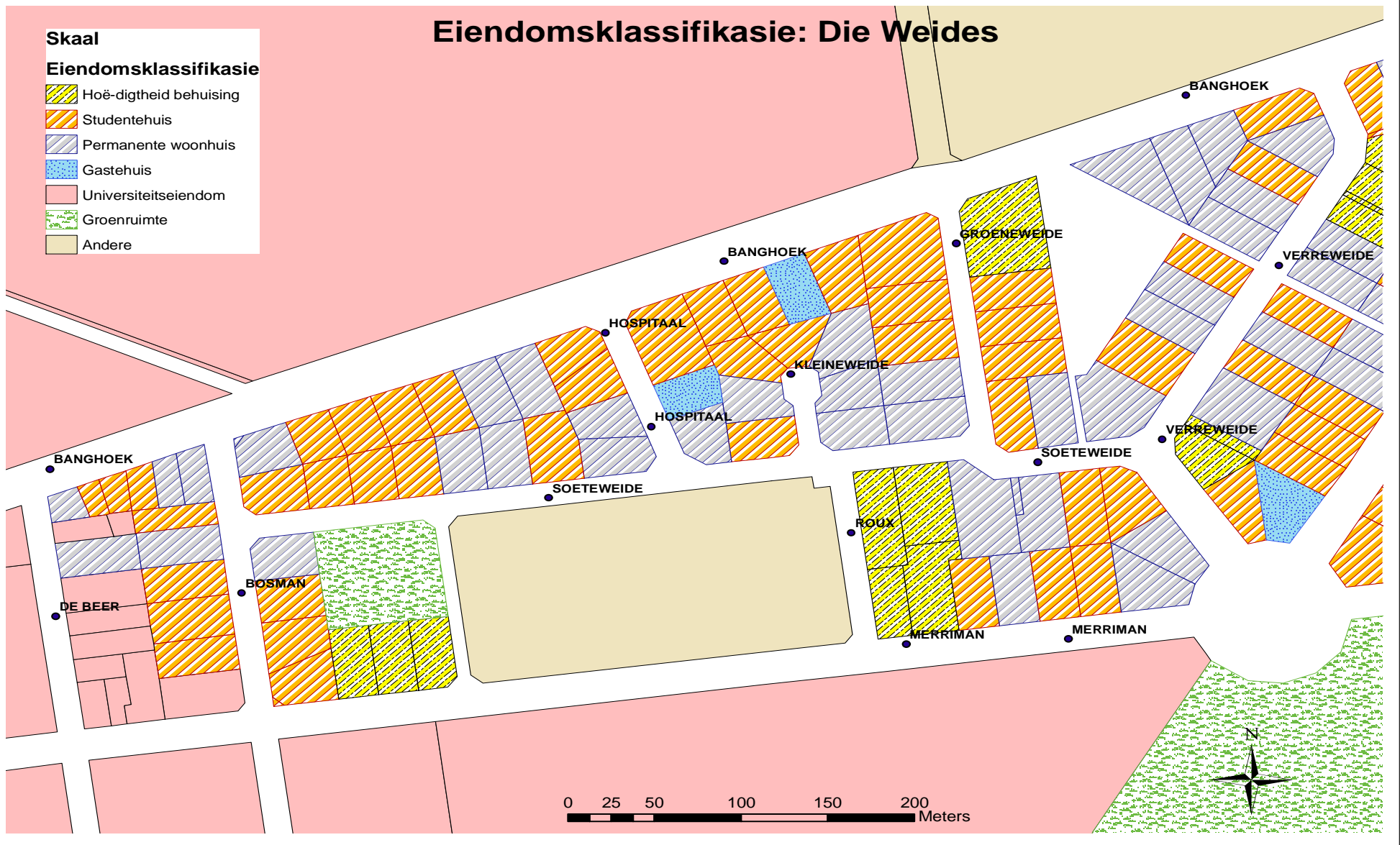
⁴ Algemeen residensieel stipuleer dat studente geakkommodeer mag word op ‘n eiendom, maar dat die eienaar van die huis op die eiendom woonagtig moet wees met ander woorde dit verwys na ‘n losieshuis (Stellenbosch Munisipaliteit, 1996)

Eiendomsklassifikasie: Die Weides

Skaal

Eiendomsklassifikasie

-  Hoë-digtheid behuising
-  Studentehuis
-  Permanente woonhuis
-  Gastehuis
-  Universiteitseiendom
-  Groenruimte
-  Andere



Figuur 16: Grondgebruik in Die Weides



Figuur 17: Enkelgesinswoning wat gesloop word om hoë digtheid behuising in Die Weides op te rig (Julie, 2009)

Die Weides is 'n buurt waar tans (einde 2009) meer as 50% van die erwe deur studentehuse beset is. Studentifikasie is beslis besig om toe te neem en dat die karakter van die buurt reeds verlore is. Die Weides is nie net 'n teiken van studentehuisontwikkeling nie, maar die buurt is duidelik ook 'n teiken vir hoë-digtheid behuisingkomplekse. Bevolkings- en behuisingverdigting sal toeneem in Die Weides omdat sentraal Stellenbosch se behuisingaanbod reeds bereik is. Die studentebehuisingstekort het daartoe gelei dat Stellenbosch Munisipaliteit 'n verdigtingstingsbeleid wil instel wat Die Weides sal blootstel aan die ontwikkeling van hoë-digtheid behuisingkomplekse aan die noorde-, suide- en oostekante. Die verdigting van die buurt sal bydra tot die styging in bevolkingsdigthede en toenemende studentifikasie van die buurt.

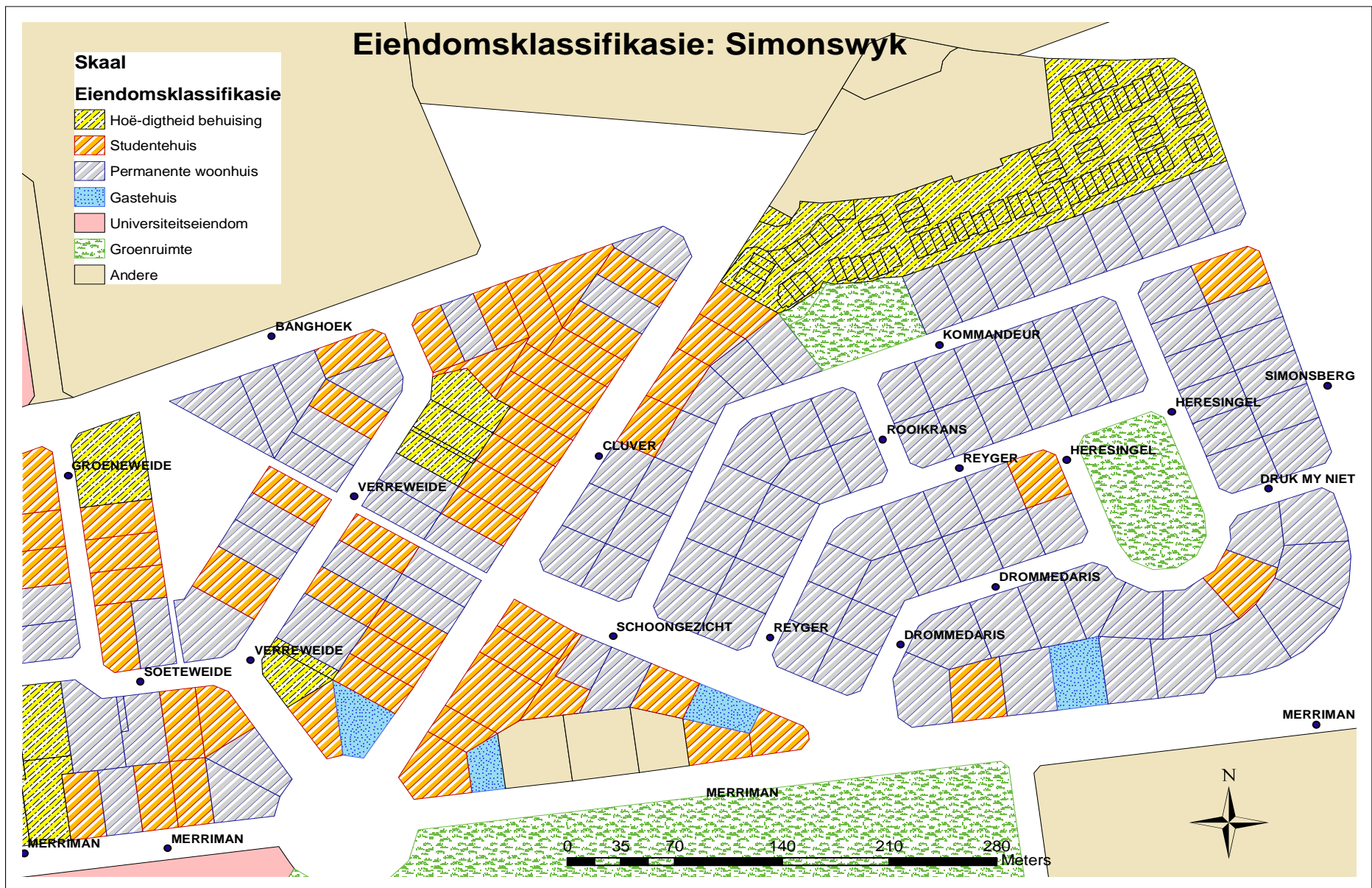
4.2.4) Simonswyk: 'n Profiel

Simonswyk is in die 1950's geproklameer en is 'n residensiële woonbuurt waar die meerderheid inwoners in enkelgesinswoning woon, hoofsaaklik gesinne met kinders, gesinne sonder kinders en pensioenarisse. Simonswyk is gesoneer as enkel residensiël met geen studentehuse nie. Verreweidestraat, Cluwerweg en 'n gedeelte van Merrimanlaan is onlangs hersoneer as algemeen residensiël waar losieshuse mag voorkom soos in die geval van Die Weides. Die enkel residensiële sonering beperk die ontwikkeling van studentehuse in Simonswyk en aktiewe

buurtbewuste inwoners daar hou 'n wakende oog oor die regulering van die onwettige ontwikkeling van studentehuse in die buurt (Stellenbosch Munisipaliteit, 1996).

4.2.5) Studentifikasie van Simonswyk

Die voorkoms van studentehuse in Simonswyk is duidelik minder as in Die Weides met 'n verhouding van 0.4:1 studentehuse per woning van permanente inwoners (Figuur 18). Die westekant van Simonswyk het egter 'n hoë voorkoms van studentehuse. Ooste- en suidekant van Kommandeurlaan is daar egter baie min studentehuse. Alhoewel daar redelik min studentehuse is, is daar konsentrasies van studentehuse langs Verreweidestraat, Cluverweg en Merrimanlaan en kolle in Schoongezichtstraat met 'n ratio van 1.6:1 studentehuse per permanente huis (Figuur 18). Hoë digtheid behuising kom voor in die weste van Simonswyk en dra by tot 'n hoë konsentrasie van studente in die weste van Simonswyk (Figuur 19). Hoë studentifikasievlakke in Simonswyk word toegeskryf daaraan dat 'n gedeelte van die buurt aangrensend tot die Universiteit is. Simonswyk is strategies geleë vir studente en hul behoeftes, met die buurt wat naby die Simonsrust-winkelsentrum.



Figuur 18: Grondgebruik in Simonswyk



Figuur 19: Herontwikkelde enkelgesinswoning tot hoë-digtheid behuising in Verreweidestraat, Simonswyk

4.2.6) Samevatting

Studentifikasie en die voorkoms van studentebuising in Die Weides het reeds die buurt se karakter begin herstruktureer om die behoeftes van studente te bevredig. Die voorkoms van studentehuse oorskry die persentasie huise van permanente inwoners en veroorsaak dat die dominerende kultuur in die buurt is die van studente en hul manier van lewe. Die voorkoms van 'n groot studentebevolking in die buurt plaas baie druk op die infrastruktuur. Die infrastruktuur in Die Weides is ontwerp om gesinswonings te dien en nie oorbewoonde studentehuse nie. Die Weides is dus 'n buurt wat met die verloop van tyd net 'n wyer uitbreiding van die kampus gaan word.

Simonswyk het relatief min studentehuse, maar aan die westekant langs Cluverweg is daar 'n konsentrasie daarvan en dit word toegeskryf daaraan dat die gebied as algemeen residensieel gesoneer is. Hierdie hoë konsentrasie van studentehuse naby aan Die Weides is 'n teken dat Simonswyk in die voetspore van Die Weides kan volg sou daar nie doeltreffender en effektiewer beheer gaan wees oor die omvang van studentehuse en studentebuising nie. Daar is sterk bewyse dat Die Weides reeds "oorgeneem" is deur studentebuising en dat Simonswyk nog as 'n gesinsbuurt beskou kan word. Hoe lank dit nog so gaan bly sal bepaal word hoe effektief die owerhede die getal studente verblyfplekke gaan beheer in Simonswyk.

4.3) Eienaarskapverandering van eiendomme in Die Weides en Simonswyk

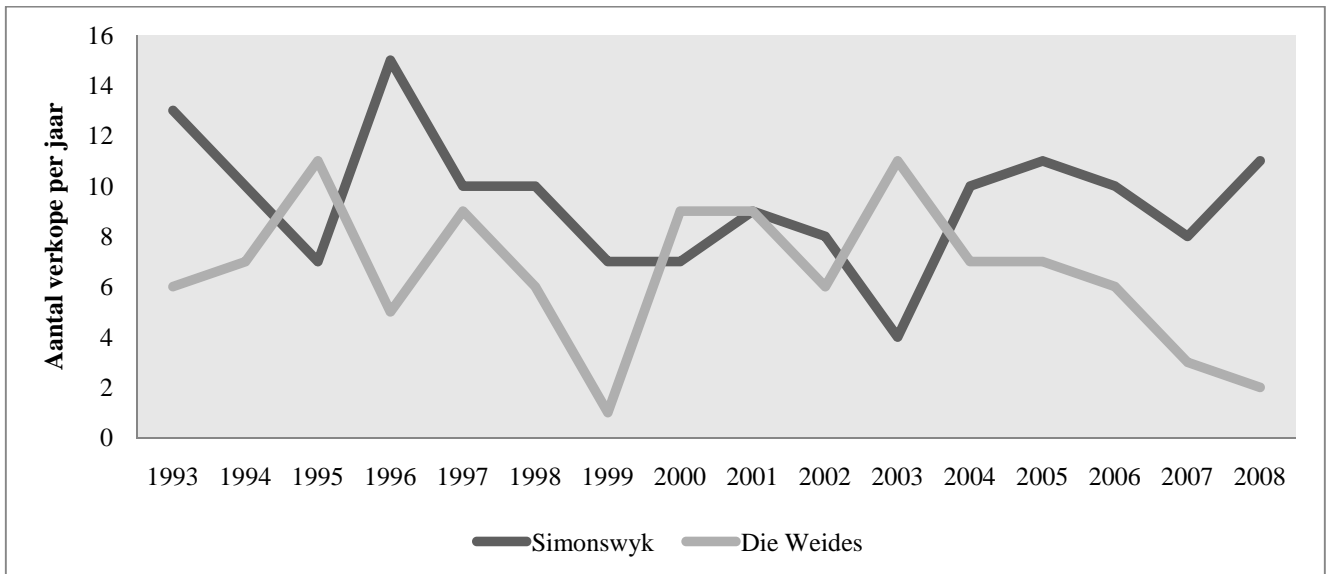
Omdat studente dikwels net tydelike inwoners in 'n woonbuurt is, raak gemeenskapsgevoel en samehorigheid van 'n buurt soms verlore. Studentifikasie van 'n buurt dra by tot eienaarsverandering wat 'n negatiewe invloed op die samehorigheid van die buurt het weens eienaarskap en inwoners wat self op 'n jaarlikse basis verander. Die vyfde doelwit van die studie is om die eienaarskap-vernadering in Die Weides en Simonswyk te ontleed om te bepaal watter impak studentifikasie op die stabiliteit van die woonbuurte het. Data vir die jare 1993 tot 2008 verdeel in vier kategorieë is ontleed, naamlik transaksies per jaar per wyk, gemiddelde verkoopbedrag per jaar, totale verkoopbedrag van 1993 tot 2001 en 2002 tot 2008, en gemiddelde grootte per eiendom per wyk

4.3.1) Analise van die transaksiedatastel

Datastel vir alle eiendomstransaksies vanaf 1993 tot 2008 in Die Weides en Simonswyk is verkry. Die oorspronklike datastel bevat die volgende data: erfnummer, datum van verkoop, datum van oordrag, bedrag betaal, erfgrootte, verkoper se besonderhede en koper se besonderhede. 'n Nuwe datastel is opgestel wat fokus op vier kategorieë: transaksies per jaar per wyk, gemiddelde verkoopbedrag per jaar, totale verkoopbedrag van 1993 tot 2001 en 2002 tot 2008, en gemiddelde grootte per eiendom per wyk.

4.3.1.1) Transaksies: 1993 tot 2008

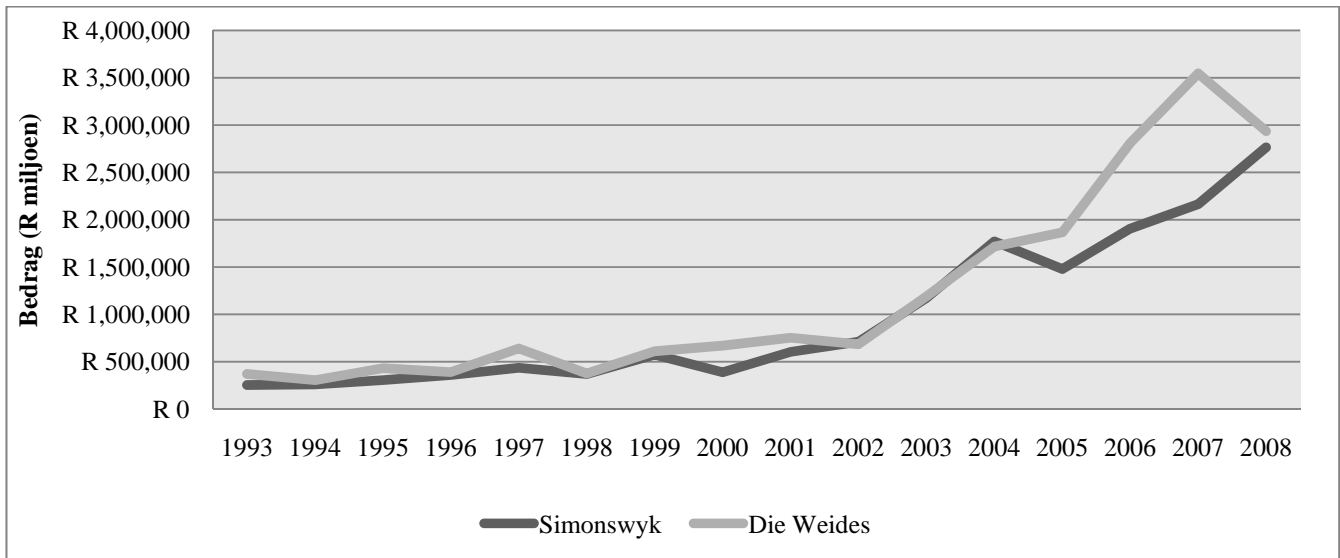
'n Totaal van 255 transaksies is opgeteken vir 1993 tot 2008, 150 transaksies in Simonswyk en 105 in Die Weides. Simonswyk het 'n meer aktiewe eiendomsmark die afgelope 16 jaar gehad met 'n gemiddelde van nege transaksies per jaar teenoor sewe in Die Weides (Figuur 20). Simonswyk se eiendomsverkope was die meesste in 1996 met 15 transaksies en het konstant gebly tot 2008 met 'n relatief hoë getal eiendomsverkope per jaar. Die meeste verkope in Die Weides was in 1995 en 2003 met 11 transaksies, maar verder was eiendomsverkope relatief min en tot 'n mate onstabiel (Figuur 20). Die Weides het 'n laagtepunt bereik in 1999 met net een transaksie en sedert 2004 het die eiendomsverkope in Die Weides baie verlaag (Figuur 20). Simonswyk se laagtepunt was in 2003 met vier transaksies elk, maar sedert 2004 is Simonswyk se eiendomsverkope relatief konstant anders as in die geval van Die Weides (Figuur 20). Alhoewel Simonswyk se eiendomsmark meer aktief was as die van Die Weides vir oor die tydperk, is daar in albei buurte 'n gemiddelde van agt transaksies per jaar.



Figuur 20: Eiendomsverkope per jaar in Simonswyk en Die Weides, 1993 tot 2008

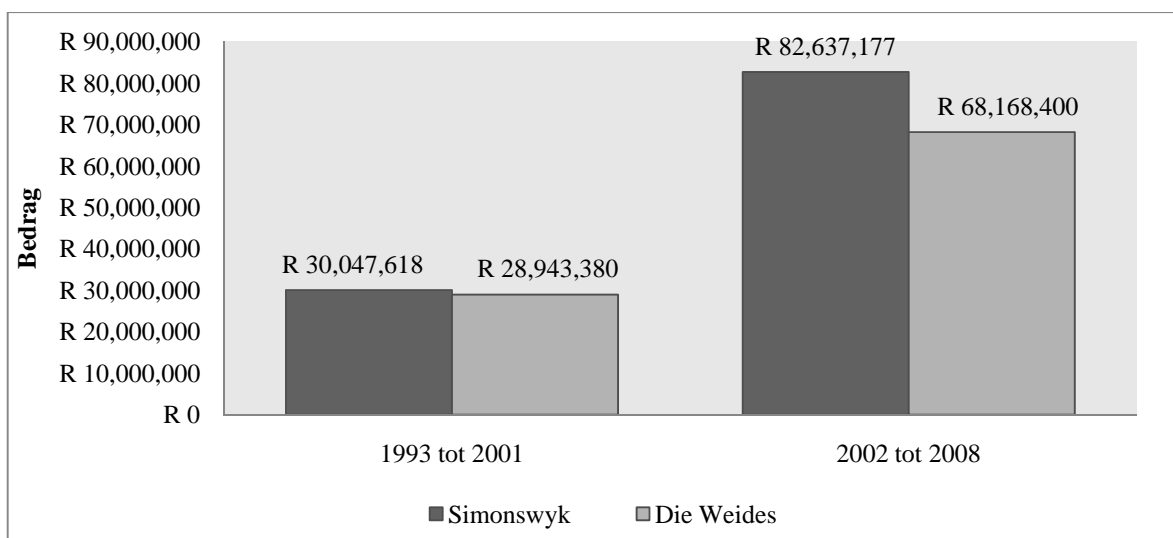
4.3.1.2) Finansiële profiel

Die gemiddelde grootte van eiendom wat in Die Weides verkoop is, is 1001 m² en Simonswyk is 1098 m². Vanaf 1993 tot 2002 was die gemiddelde verkoopbedrag per eiendom relatief konstant (Figuur 21). Sedert 2002 en tot 2008 het die waarde van eiendomme in albei buurte baie gestyg (Figuur 21). In die tydperk van 2004 tot 2007, het Die Weides se eiendomme waardevoller geword as die van Simonswyk, maar in 2008 het albei weer min of meer gelyke waarde (Figuur 21). Alhoewel Die Weides se eiendomme meer gesog as Simonswyk s'n is, het die eiendomswaardes in albei buurte sedert 2002 baie gestyg. Hierdie styging in eiendomspryse kan toegeskryf word aan die strategiese ligging van hierdie buurte vir studente-akkommodasie en die feit dat studentehuse en die ontwikkeling van hoë-digtheid behuising al hoe meer deur privaat eienaars en ontwikkelaars beskou word as beleggingsgeleenthede. 'n Verdere faktor wat bydra tot die stygende eiendomsprys is die algehele hoë eiendomspryse wat voorkom in Stellenbosch se eiendomsmark as gevolg van die dorp se status en geskiedenis.



Figuur 21: Gemiddelde verkoopsbedrag per jaar in Simonswyk en Die Weides, 1993 tot 2008

Alle eiendomstransaksies tussen 1993 en 2008 bedrae R 112 684 800 (Simonswyk) en R 97 111 780 (Die Weides). Die twee woonbuurte se totale verkoopsbedrae verskil relatief min vir die tydperke 1993 tot 2001, maar vir die tydperk van 2002 tot 2008 is daar 'n redelike groot verskil (Figuur 22). Hierdie verskil kan aan die daling in eiendomsverkope in Die Weides sedert 2004 toegeskryf word en aan die eiendomsverkope in Simonswyk wat relatief konstant en hoër was sedert 2004 (Figuur 20:).



Figuur 22: Totale verkoopsbedrae van eiendomstransaksies in Simonswyk en Die Weides, 1993 tot 2008

Die waardebeplanning van eiendomstransaksies in die twee buurte toon dat die toekomstige doel en vraag die hoof rolle speel in die eiendomswaardes en verandering wat voorkom. Die aanwesigheid van 'n huurgaping tendens (vergelyk Afdeling 2.1.4) dra by tot die huisprysinflasie in die twee buurte. Die eiendomme (enkelgesinswonings) in Die Weides en Simonswyk kan beter benut word en die vraag na studentehuse en -behuising is groot vir die spesifieke area en albei van die geleentheid dra by tot die hoë eiendomswaardes (huispryse). Die eiendomsverandering per jaar en waarde van eiendomme kan gekoppel word aan die huurgaping wat geld in die eiendomsektor in die twee buurte. Die teenwoordigheid van studentebehuising in die buurte veroorsaak dat daar 'n styging in die eiendomswaarde is en dat hoë eiendomsverandering voorkom omdat eienaars van enkelgesinswonings en beleggers die huurgaping as geleentheid sien om geld te maak en dus meer eiendomme verkoop of koop in die buurte.

4.4) Samevatting

Die impak van die studentebevolking in 'n dorp word bepaal deur die intensiteit waarteen die studentebevolking in 'n spesifieke gebied voorkom en dit word versterk deur studente se geneigdheid om te woon in gebiede waar medestudente in hoë intensiteit voorkom. Die verspreiding van die studentebevolking in Stellenbosch is so dat daar 'n hoë geografiese konsentrasie van studente in sentraal Stellenbosch en noord van kampus is. Dit kan toegeskryf word aan die neiging dat studente verkies om naby die kampus te woon saam met hul medestudente in student-vriendelike leefgebiede. Nedersettingspatrone van studente toon dat die verspreiding gekoppel is aan die voorkoms van hoë digtheid-behuising en studentehuse.

Bewoning deur privaat studente in Stellenbosch openbaar tekens van segregasie met die konsentrasies van studentebevolking in buurte, soos Die Weides, La Colline en Simonswyk. Die graad van impak van studentehuse op 'n buurt word bepaal deur die ratio tussen studentehuse en huise van permanente inwoners. Studentehuse in Die Weides oorskry die getal huise van permanente inwoners en dit wek kommer oor die toekoms van die buurt as 'n residensiële buurt omdat die studentekultuur die dominerende kultuur word. Simonswyk is relatief veilig, maar die geografiese konsentrasie van studentehuse in die westelike deel voorspel toekomstige ontwikkelings geleentheid wat in die buurt kan opduik. Die verdigtingsbeleid van die Munisipaliteit toon dat daar beplan word om verdigting in Die Weides baie te verhoog met die

toelating van hoë-digtheid behuising in die randgebied van die buurt. Verdere hoë-digtheid behuising sal veroorsaak dat Die Weides al hoe meer studente akkommodeer en die buurt se gesinskarakter sal 'n verdere knou kry en uiteindelik verloor word.

Die teenwoordigheid van studentehuse in hoë konsentrasies in woonbuurte lei dikwels daartoe dat permanente inwoners ontslae wil raak van hul huise en elders gaan woon. Studentifikasie en die voorkoms van studentebhuising in 'n woonbuurt kan aansienlike gevolge op die eiendomsmark en verandering in die buurt hê. Eiendomsverandering in beide wyke van die studiegebied is relatief hoog en toon dat daar 'n aktiewe eiendomsmark daar voorkom. Die Weides en Simonswyk se erfgrouttes en eiendomme is baie gesog en die hoë eiendomspryse kan toegeskryf word aan die huurgaping wat hier voorkom. Die hoë eiendomspryse wat aangebied word, plaas druk op permanente inwoners om te verkoop en dit lei tot studente-opheffing wat permanente inwoners uit die buurte dryf. Beleggers en ontwikkelaars koop hierdie huise met die doel om dit te omskep in studentehuse of dit te sloop vir die bron van hoë-digtheid behuising.

Studentebevolkingsverspreiding in Stellenbosch, die vlak van eiendomsverandering en die inbeweeg van studente in Die Weides en Simonswyk, dra by tot die studentifikasie van hierdie twee buurte. Die drie faktore veroorsaak dat die buurtkarakter verander word volgens die behoeftes van die tydelike studente-inwoners. Die herstrukturering van die buurte se karakter hou verskeie sosiale, kulturele, fisiese, ekonomiese en ruimtelike implikasies vir die inwoners in en hierdie gevolge word in hoofstuk vyf ondersoek.

Hoofstuk 5: Die gevolge van studentebhuising op Die Weides en Simonswyk

Studentifikasie lei daartoe dat studente die grootste gedeelte van die inwoners van 'n sekere buurt uitmaak en hulle eiesoortige gewoontes en behoeftes verander die karakter van die buurt. Die gesinsgebaseerde gemeenskapsgevoel word vernietig en studente wend gewoonlik min pogings aan om met hul bure enige kontak of sosiale interaksie te hê in kontak te tree (Hubbard, 2006: 333). Hoë konsentrasies van studente in 'n woonbuurt skep 'n kroegkultuur en dit veroorsaak dat die kulturele geaardheid van 'n woonbuurt ontwig word en konflikte ontstaan tussen studente en die permanente inwoners (Sabri & Ludin, 2009). Hoë konsentrasies van studente het ook verskeie gevolge in die sosiale, kulturele, ekonomiese, fisiese en ruimtelike dimensies van 'n woonbuurt (Smith, 2007 & 2006; *Town/gown strife*, 2007; Kenyon, 1997; Russo et al., 2007; Smith & Holt, 2006; Moore et al., 2004). Om hierdie gevolge te analiseer moet daar op die onderskeie rolspelers se rolle in die studentifikasie proses gelet word. In hierdie studie is die rolspelers wat uitgesonder word die studente en die permanente inwoners in Die Weides en Simonswyk. Vraelysonderhoude is met beide groepe rolspelers in beide woonbuurte gevoer.

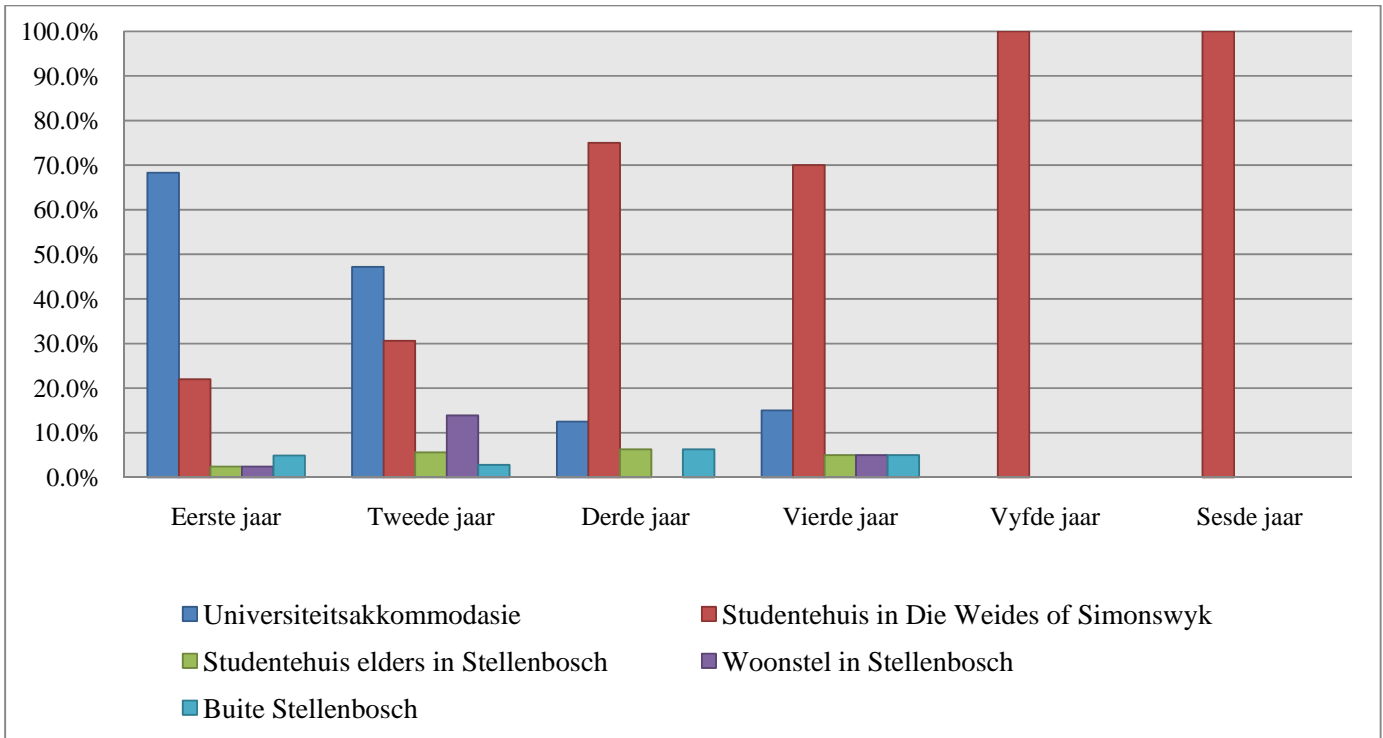
5.1) Opname van studente-inwoners

Een van die doelwitte van die studie vereis dat 'n opname gedoen word onder studente oor hulle verhouding met hulle buurt en bure en die faktore wat 'n rol speel in hulle keuse om in Die Weides of Simonswyk te woon. Daar word vervolgens beskrywings gegee van: die profiel van die inwoners; fisiese eienskappe van die studentehuisse; die seisoenale vestiging van studente-inwoners; studentehuishuur; verhoudings met die woonbuurt en bure; en die keuse van woonplek van studente.

5.1.1) Studente-inwoners profiel

Die Universiteit van Stellenbosch is histories 'n Afrikaanse universiteit, maar toenemende druk uit verskeie oorde in die demokratiese Suid-Afrika forseer talige die Universiteit om meer inklusief te word onder andere wat taal en bevolkingsgroep betref. Die huistaal van respondente bevestig die verengelsing van die studentekorps- 54% van die respondente was Engelssprekend en 46% Afrikaanssprekend. In teenstelling, alle respondente was wit. Die meeste van die

respondente was senior studente (derde, vierde en vyfde jaar op Stellenbosch) met 'n gemiddelde van derde jaar. Meerderheid van die studente het in hul eerste en tweede jare in Universiteitsakkommodasie gewoon (Figuur 23). In die respondente se derde en vierde jare was studentehuse in Die Weides of Simonswyk die hoof bron van akkommodasie. Dit kom voor dat studente hoofsaaklik in universiteitsakkommodasie woon in hul eerste en tweede jare op universiteit en dan verkies om privaat te gaan woon.

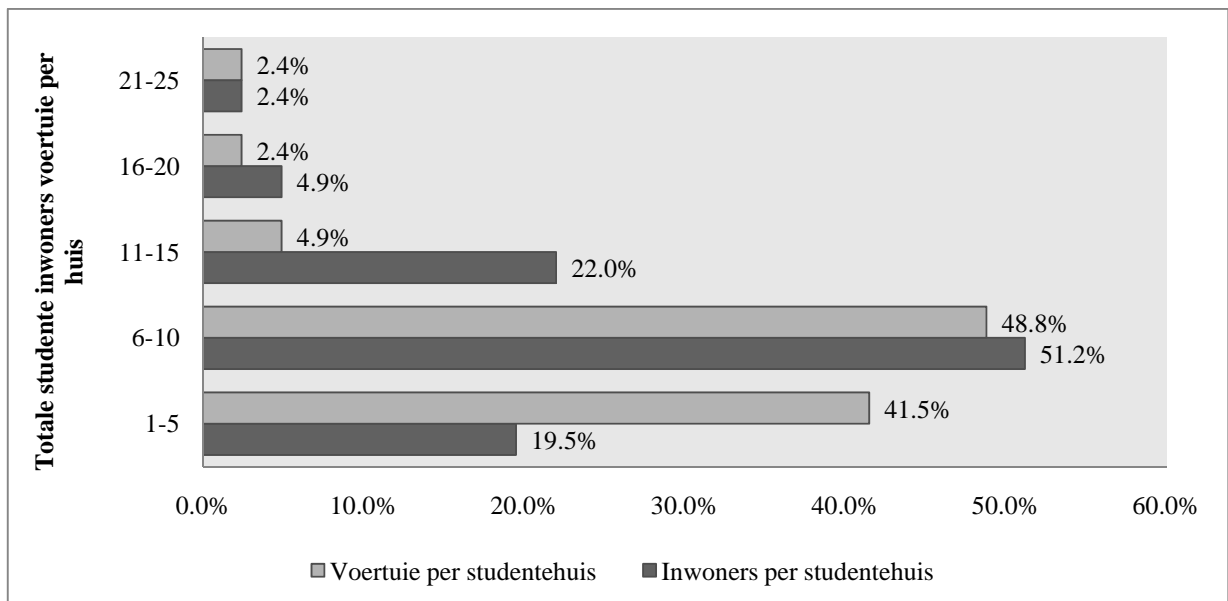


Figuur 23: Plekke waar respondente al voorheen op Stellenbosch gewoon het

5.1.2) Eienskappe van die studentehuse

Die Weides en Simonswyk se infrastruktuur is aanvanklik ontwerp om die behoeftes van enkelresidensieel eiendom te dra, maar met die toenemende totstandkoming van studentebehuising word die druk op die infrastruktuur (riool, sanitasie, afval en verkeer) van die buurt al hoe groter. Hoër verkeersvolumes, tekorte aan parkering, meer huishoudelike afval, druk op watervoorsiening, riolering en sanitasie word ervaar as gevolg van die verdigting van bevolking en geboue in die twee buurte. Studentehuse se inwonertalle is relatief groot met die meeste (meer as die helfte) van die huise wat ses tot tien inwoners per huis het, gevolg deur 11 tot 15 (byna 'n kwart) en daar is 'n gemiddelde van nege inwoners per studentehuis (Figuur 24).

Die meerderheid (byna die helfte) studentehuse het ses tot tien en 90% het tussen een en tien voertuie per huis en daar is gemiddeld agt voertuie per huis (Figuur 24). Studentehuse wat ruim parkering aan die inwoners bied voorsien dit gewoonlik aan die voorkant van die huise (Figuur 25) en die gevalle waar daar onvoldoende parkeerplekke is, parkeer die inwoners hulle voertuie in die straat (Figuur 26). Parkering aan huise se voorkant lyk onnet en veroorsaak dat blomtuine en grasperke by studentehuse onversorg of afwesig is. Studente se voertuie wat in die straat geparkeer word, plaas druk op die verkeersvloei in Die Weides se nou strate. 'n Totaal van 68% van die huise met Engelse respondente huisves tussen ses en vyftien inwoners terwyl 84% van die huise wat Afrikaanse respondente akkommodeer slegs een tot tien inwoners het (Figuur 27). 'n Totaal van 73% van die huise met Engelse respondente het tien voertuie teenoor slegs 42% van die huise met Afrikaanse respondente wat ses of meer voertuie het (Figuur 28).



Figuur 24: Getalle studente en voertuie per studentehuis in Die Weides en Simonswyk, 2009

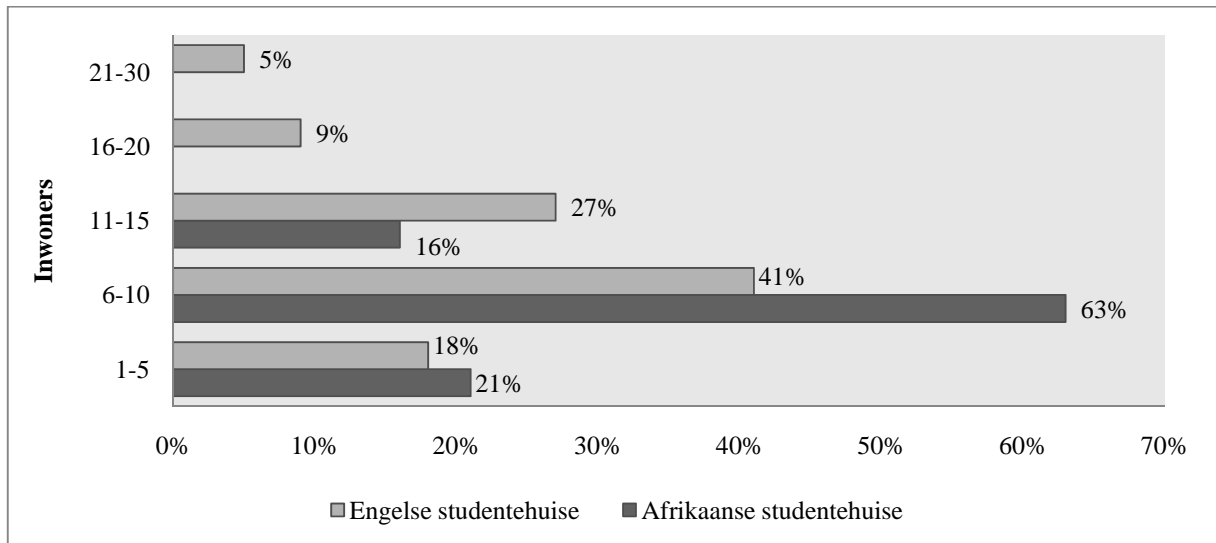


Figuur 25: Parkeergebiede by studentehuis in Simonswyk

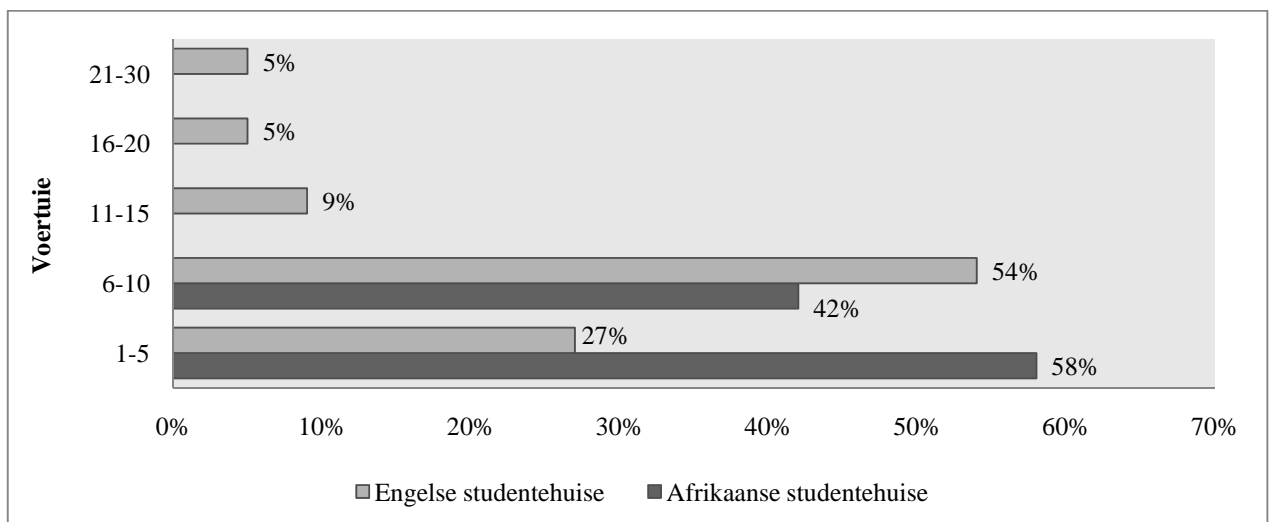


Figuur 26: Studentevoertuie geparkeer in Soeteweidestraat, Die Weides

Die gemiddelde student tot permanente inwonertal vir die twee buurte is 1.5:1, maar Die Weides sin is heelwat hoër (2.3:1) en die vir Simonswyk heelwat laer (0.7:1). Die teenwoordigheid van groot getalle studente lei tot 'n onstabiele demografiese verhouding. Die gemiddelde van agt voertuie per studentehuis plaas aansienlike druk op die buurte se logistieke infrastruktuur en benadeel die vloeï van verkeer en die beskikbaarheid van parkering. Engelssprekende studente is geneig om in studentehuse te woon met groter inwonertalle. Studentehuse se ruim inwoner- en voertuigetalle dra by tot die fisiese verdigting van Die Weides en Simonswyk.



Figuur 27: Getalle studente per studentehuis wat Engelssprekende of Afrikaansprekende studente huisves, 2009

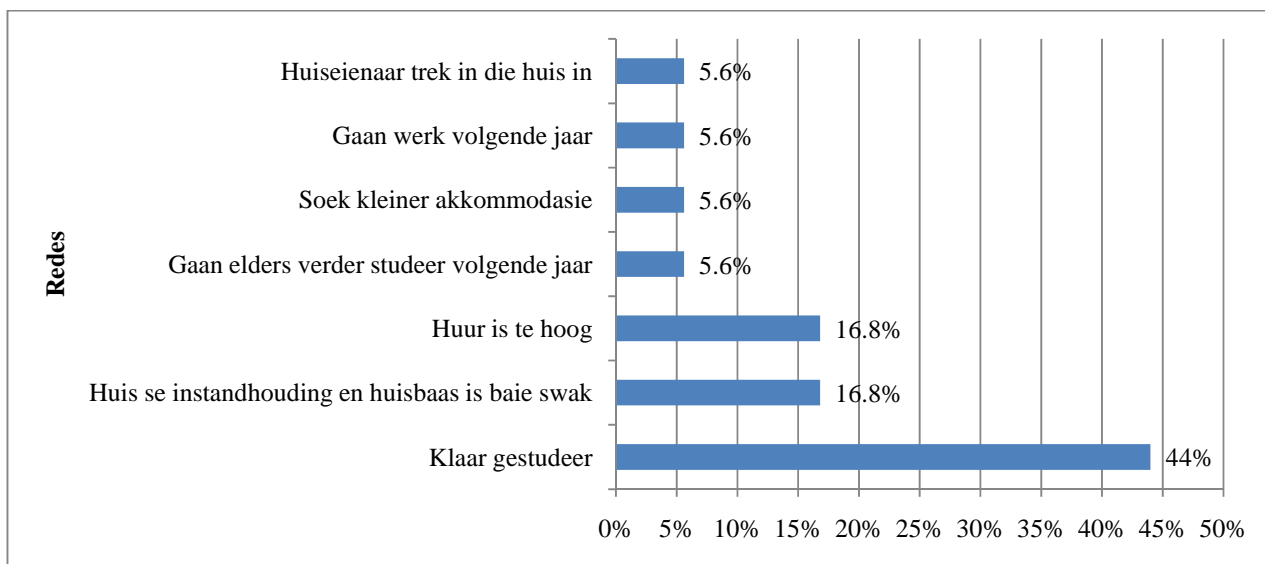


Figuur 28: Getalle voertuie per studentehuis wat Engelssprekend of Afrikaansprekende studente huisves, 2009

5.1.3) Nie-permanensie van studente-inwoners

Vestigingspatroon van studente bepaal of studente se teenwoordigheid in 'n buurt sal bydra tot die samehorigheid van 'n woonbuurt. Studente is meestal tydelike inwoners van 'n buurt en veroorsaak dat 'n buurt met 'n hoë konsentrasie van studente sy gemeenskapsgevoel en samehorigheid verloor en 'n uitbreiding van die kampus word.

Meer as die helfte (54%) van die respondente het aangedui dat hulle weer in dieselfde studentehuis sal wil woon in die volgende akademiese jaar. Die hoof (44%) redes waarom studente nie weer die volgende jaar in dieselfde studentehuse gaan woon nie is dat hulle klaar gestudeer sal wees. Hoë huurgelde en die huis se swak instandhouding en onbetrokkenheid van die huisbaas verteenwoordig nog een-derde van die redes (Figuur 29). Die meerderheid van die studente woon net nege maande van die jaar in Stellenbosch en die meerderheid het aangedui dat hulle vakansietye die dorp verlaat. Tagtig persent van die respondente wil nie in Stellenbosch woon wanneer hulle klaar gestudeer is nie. Alhoewel die meerderheid studente in die komende akademiese jaar in dieselfde studentehuis gaan woon, is hulle tydelike inwoners en het hulle geen langtermyn planne om deel te word van die breër Stellenbosch-gemeenskap nie. Die hoë konsentrasie van tydelike studente-inwoners in Die Weides en Simonswyk dra waarskynlik by tot 'n swak samehorigheid in die woonbuurte.

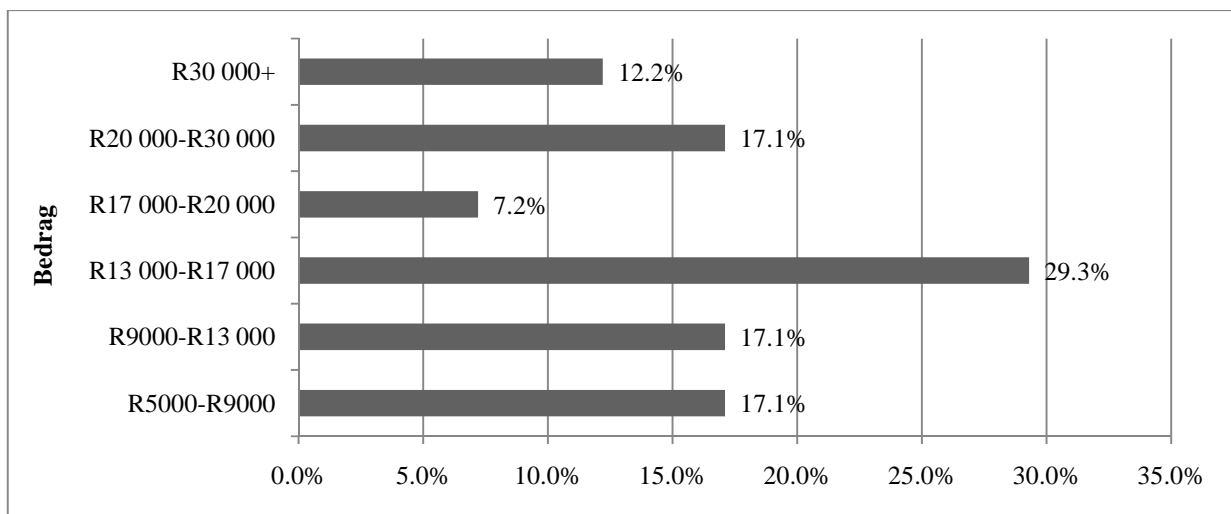


Figuur 29: Redes waarom respondente nie in die volgende jaar weer in die studentehuis gaan woon nie, 2009

5.1.4) Studentehuishuur

Die studentebevolking het die vermoë om die ekonomiese en sosiale strukture van hul omliggende omgewing volgens hul eie behoeftes te omskep. Studentebehuising en studente speel 'n belangrike ekonomiese rol met studentehuse wat groot bedrae huurgelde genereer. In Die Weides en Simonswyk word die meerderheid studentehuse direk by die eienaar gehuur, gevolg deur eiendomsagentskap of direk by 'n mede huislid se ouer, wat die eienaar is en dit as 'n

tydelike belegging beskou. Al die respondente het vaste kontrakte met hul verhuurders. Huurgelde word deur die meerderheid respondente direk aan die eienaar betaal, gevolg deur eiendomsagente of kontrakhouders. Maandelikse totale huur per huis strek vanaf so min as R5000 tot so hoog as R81 000 per huis (Figuur 30). Die gemiddelde totale maandelikse huur per studentehuis in die twee buurte is R19 100 met Simonswyk s'n R19 900 en Die Weides s'n R18 440. Die gemiddelde maandelikse huur per inwoner is R2060, met Die Weides s'n R2140 en Simonswyk s'n R1965 (2009 pryse).



Figuur 30: Totale maandelikse huur per studentehuis in Die Weides en Simonswyk, 2009

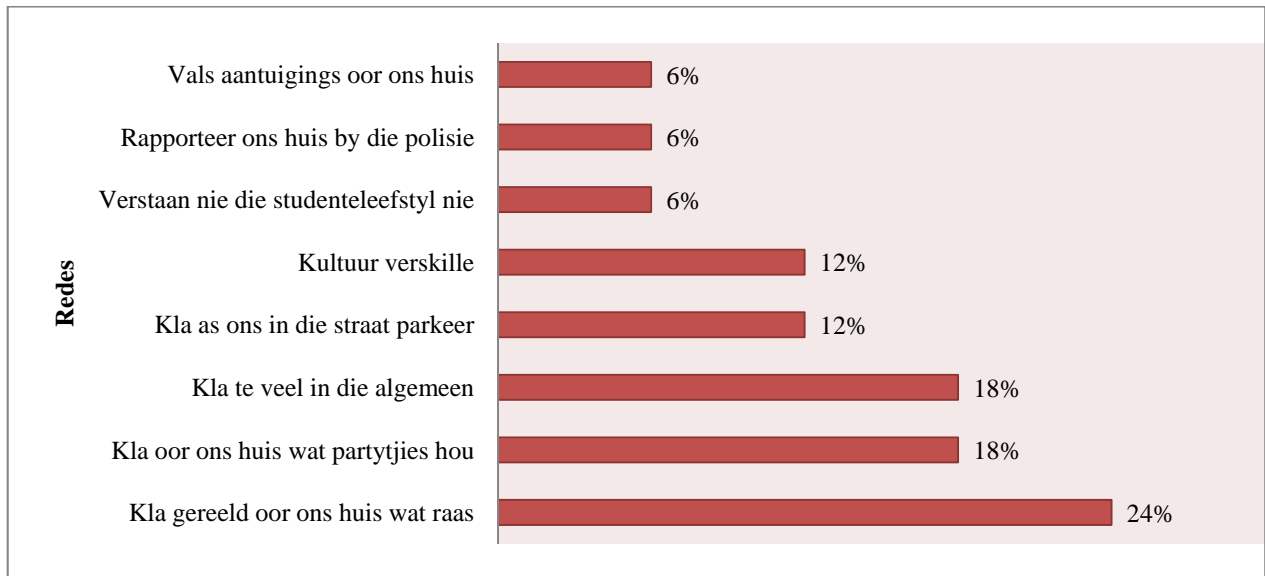
Hoë huurgelde word aangespoor deur ontwikkelaars wat die huurgaping identifiseer. Studentehuse genereer hoë maandelikse winste vir eienaars en dit moedig permanente inwoners aan om dieselfde te doen as die beleggers (eienaars van studentehuse). Die ekonomiese geleentheid (inkomste uit studentebehuising) in die buurt veroorsaak dat huispryse styg. Stygende huispryse in die woonbuurte veroorsaak dat permanente inwoners nie die behuisingsmark in die buurt kan of wil betree nie as gevolg van die nismark vir studentebehuising en die tipe huis wat in die buurt gebied word. Die hoë maandelikse huur en die meervuldige behuisingstipe veroorsaak dat nie-studentinwoners verkies om nie in die woonbuurte te woon nie. Die voorkoms van studentebehuising skep 'n tendens waar studente-opheffing plaasvind, dit is die proses waar studentinwoners die nie-studentinwoners uithou en verdryf uit die buurt. Studentebehuising herstruktureer die verhuuringsmark volgens studente se behoeftes. In Die Weides en aan die westekant van Simonswyk vind herstrukturering plaas waar

studentehuse al hoe meer studente akkommodeer en hoë maandelikse huurinkomste tot gevolg het.

5.1.5) Verhoudings met die woonbuurt en bure

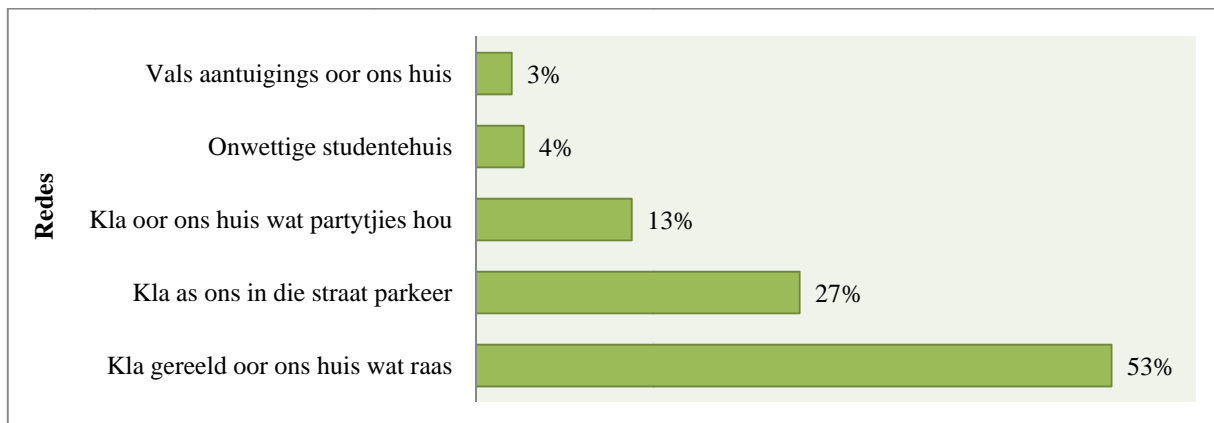
In 'n woonbuurt met 'n hoë konsentrasie studente word die gemeenskapgevoel vernietig en wend studente gewoonlik nie pogings aan om met hul bure sosiale interaksie te hê nie (Allison, 2006; Hubbard, 2006). In woonbuurte waar studente en permanente inwoners woon, is sosiale konflikte onvermydelik as gevolg van die kulturele verskille tussen die twee groepe (Russo et al., 2007). Studente se gedrag word dikwels as antisosiaal beskou en is onvanpas by 'n residensiële woonbuurt. Antisosiale gedrag en kulturele verskille dra dikwels by tot woordetwis en wrywing in 'n buurt wat uitloop op nadelige gevolge vir die samehangendheid van 'n woonbuurt (BBC News, 2006; Smith & Holt, 2007). Die teenwoordigheid van studente dra dikwels ook by tot 'n meer diverse demografie in 'n buurt en word die studente beskou as inwoners wat meer lewe aan 'n buurt besorg (Curtis, 2005; Midgley, 2002).

Die meeste van die respondente se naaste bure (direk regs of links geleë) is studente, gevolg deur pensioenarisse en gesinne met kinders. Die meerderheid (84%) van die respondente ken hul naaste bure slegs deur alledaagse groet of glad nie en slegs 16% ken hul bure op persoonlike vlak. Die meerderheid van die respondente en hul huishoudings het nie persoonlike verhoudings met hulle bure nie en dit dra by tot die swak samehorigheid in die buurte. Die meeste van die studente kan met vyf ander huishoudings in hul buurt kontak maak deur telefoonoproepe of besoeke, met 'n gemiddelde van vier huishoudings en 29% het geen huishoudings met wie hulle kan kontak maak nie. Vyftig persent van die Afrikaanssprekende respondente het aangedui dat hulle met geen ander huishoudings kontak maak nie terwyl slegs 14% Engelssprekende respondente aangedui het dat hul met geen huishoudings kontak kan maak nie. Die meerderheid studente kom oor die weg met die permanente inwoners in hulle buurt. Studente wat nie oor die weg kom met permanente inwoners nie se hoof redes is dat permanente inwoners gereeld kla oor die geraas by hul studentehuse of oor die partytjies wat gehou word en dat die permanente inwoners te veel kla oor die algemeen (Figuur 31). Hierdie drie sake verteenwoordig 60% van die redes waarom die studente nie met hulle bure oor die weg kom nie.



Figuur 31: Redes waarom die respondente nie met permanente inwoners in hul buurt oor die weg kom nie

‘n Totaal van 46% van studentehuis respondente sê hulle was al betrokke in woordetwis met permanente inwoners in hul buurt wat impliseer dat disharmonie tussen studente en permanente inwoners geredelik ontstaan (soos bespreek in Hoofstuk 2). Respondente rapporteer dat hulle al tot 20 woordetwis-insidente met permanente inwoners gehad het en die gemiddelde is vier insidente per studentehuis. Die hoof redes vir woordetwis-insidente is geraas by studentehuisse (by verre die meerderheid) gevolg deur parkeringsprobleme en huispartytjies (Figuur 32). Parkering is ‘n hoof oorsaak van konflik omdat studente dikwels voor permanente inwoners se huise en opritte parkeer (Figuur 33). ‘n Totaal van 51% van die respondente sê klagtes oor hulle studentehuisse is al by die polisie of universiteitsowerhede gelê en teen ‘n gemiddelde van vier keer per studentehuis per jaar. Die meerderheid is klagtes oor geraas, huispartytjies en parkeringsoortredings (Figuur 33). Die meeste van die studentehuisse het aangedui dat hulle per semester ‘n minimum van een en maksimum van vyf partytjies hou, met ‘n gemiddelde van twee partytjies per semester per studentehuis.



Figuur 32: Redes vir respondente se woordetwis met permanente inwoners in buurt



Figuur 33: Studente se voertuie geparkeer voor permanente inwoners se huise in Soetweidestraat, Die Weides

Vanweë die konsentrasie van studentehuse in die buurt is hulle bure meestal ander studentehuse. Studente ken selde hul bure op 'n persoonlike vlak en die wat wel hul bure ken, ken hul net oppervlakkig. Studentehuse wat Engelssprekende studente huisves tree meer met ander huishoudings in kontak as Afrikaanse studentehuse en is meer betrokke in hul buurt. Met die helfte van die studentehuse wat al woordewisselings met permanente inwoners gehad het, blyk dit dat daar nie goeie verhoudings tussen studente en permanente inwoners bestaan nie, al dui 75% van die studente aan dat hulle met permanente inwoners oor die weg kom. Geraas, huispartytjies, verkeersontwrigting en parkeringsoortredings is die hoof redes vir die woordetwiste. Geraas en huispartytjies is toe te skryf aan kultuurverskille tussen studente en permanente inwoners, en verkeers- en parkeringsgeskille word aan die oorbewoning van die

buurt toegeskryf (fisiese dimensie). Studente en permanente inwoners het egter nie 'n goeie verhouding nie oor die verskil in lang en kort termyn verbintenis wat studente en permanente inwoners het tot die buurte. Fisiese druk toestande (parkering en verkeer) dra ook by tot konflik in die buurte.

5.1.6) Keuse van woonplek

Indien studente nie universiteitsakkommodasie kan bekom nie, is die alternatief om privaat te woon so naby moontlik aan die kampus. Konsentrasies van medestudente speel ook 'n rol in studente se keuses en waar hulle wil woon. Studente volg ander studente en buurte waar konsentrasies studente woon en in studente se oë skeep dit 'n student-vriendelike leefruimte waar studente hulle self kan wees. Studentebehuising in buurte bied studente 'n weg tot onafhanklike leefstyl waar hul vry is van reëls en regulasies.

Tydens die onderhoude moes respondente sewe liggingsfaktore wat hulle keuse van die buurt beïnvloed het skaal. Indekswaardes is bereken volgens belangrikheid op 'n 5-punt Lickert-skaal om aan te dui watter liggingsfaktore die oorheersende rolle speel in die keuses deur studente wat in Die Weides en Simonswyk woon. Die respondente het die afstand van hulle akkommodasie van die kampus (ruimtelike faktor) as die belangrikste faktor gereken (Tabel 4). Vriende wat woon in die buurt asook die uitleef van 'n onafhanklike leefstyl (sosiale faktore) tel feitlik net so belangrik as die bogenoemde faktor. Bekostigbaarheid speel 'n onverwagse vyfde belangrikste rol in die keuse en ewe onverwags is die laagste rang wat aan die studenteleefstyl in die buurt toegeken is. Studente verkies dus om naby die kampus te woon saam met hulle medestudente (vriende) waar hulle 'n onafhanklike leefstyl kan leef.

Tabel 4: Faktore wat 'n rol speel in studente se liggingskeuse oor verblyfplek

Rang	Faktore	Indekswaardes
	Ruimtelike faktor	
1	Huis se afstand van kampus	82%
	Sosiale faktore	
2	Vriende wat hier woon	81%
3	Leef 'n onafhanklike leefstyl	80%
4	'n Veilige buurt	78%
7	Studenteleefstyl in die buurt	61%
	Ekonomiese faktore	
5	Bekostigbaarheid van akkommodasie	77%
6	Sosio-ekonomiese status van buurt	62%

5.1.7) Samevatting

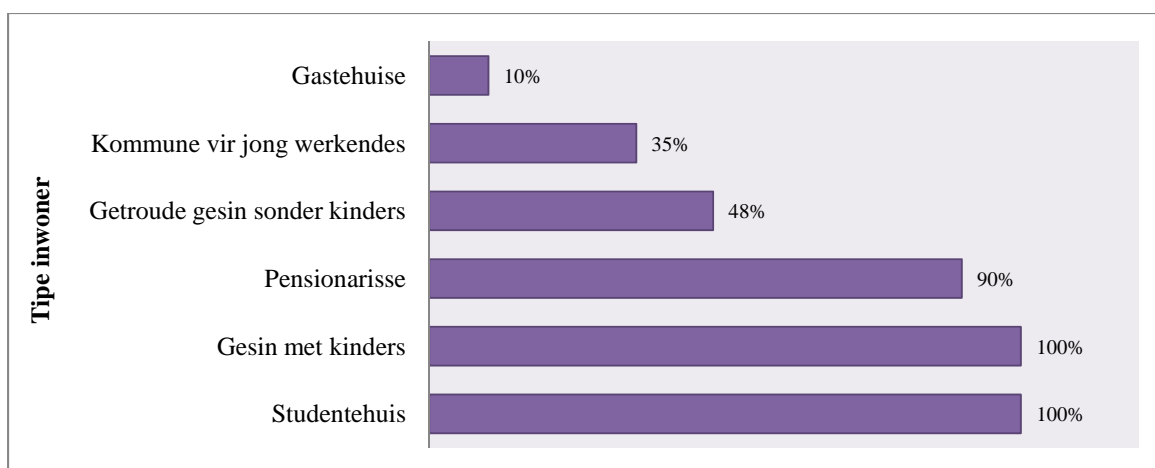
Die studente in die wyke is meestal senior studente wat vroeër in hulle eerste en tweede akademiese jare in universiteitsakkommodasie gewoon het. Studente verkies behuising naby kampus waar hulle 'n onafhanklike leefstyl kan leef tussen medestudente. Studente is korttermyn inwoners in die twee woonbuurte en dra nie by tot die langtermyn skepping van 'n gemeenskapsgevoel nie. Studentehuse en studente laat 'n merkbare fisiese voetspoor op die twee buurte in die vorm van hoër as normale inwoner- en voertuiggetalle. Fisiese druk op infrastruktuur soos riool, sanitasie, vullis en paaie is duidelik. Die groot inwonergetalle en die strategiese ligging van die twee buurte dra by tot die finansiële voordele wat deur eienaars van studentehuse geniet word. Studentehuisinwoners het in die reël swak verhoudings met hulle naaste bure en die wat wel verhoudings het, is dit oppervlakkig. Studente beweer dat hulle nie 'n probleem met permanente inwoners het nie, maar die hoë frekwensies van woordetwis-insidente tussen studente en permanente inwoners bevraagteken die bewering en die verwagting vir vreedzaamheid tussen die partye. Studente-inwoners se opname is dus belangrik vir die studie en ook so die van permanente inwoners in die twee buurte en die opname word vervolgs bespreek.

5.2) Opinies van permanente inwoner

‘n Doelwit van die studie is om menings van permanente inwoners in Die Weides en Simonswyk vas te stel oor studentebehuising en die ontwikkeling van hoë digtheid behuising in hulle buurte deur die sosiale, ekonomiese, kulturele, fisiese en ruimtelike impakte van studentebehuising op die buurte te analiseer. Die bevindinge van die gestruktureerde onderhoudvoering word onder vyf hofies bespreek, naamlik profiel van die permanente inwoners; verhoudings met studente-inwoners; woonbuurtkwaliteit; studentebehuising in die buurte; en persepsies oor studente.

5.2.1) Profiel van permanente inwoners

Die Weides en Simonswyk is albei gevestigde ou woonbuurte in Stellenbosch en volgens die onderhoude is dit duidelik dat die permanente inwoners al lank hier woon: respondente woon gemiddeld al 22 jaar in Stellenbosch en 18 jaar in Die Weides en Simonswyk. Inwoners gedurende die onderhoud moes aandui wie almal in die buurt woon. Die meeste het getroude gesinne met kinders, studente en pensioenarisse aangedui (Figuur 34). Respondente kan by so veel as 80 huishoudings in hulle buurt gaan kuier of bel, met ‘n gemiddelde van ses huishoudings per respondent. Die permanente inwoners is ouer inwoners aangesien daar in albei buurte opmerklik baie pensioenarisse woon. Daar is dus ‘n duidelike ouderdomsverskil tussen die studente en die permanente inwoners.

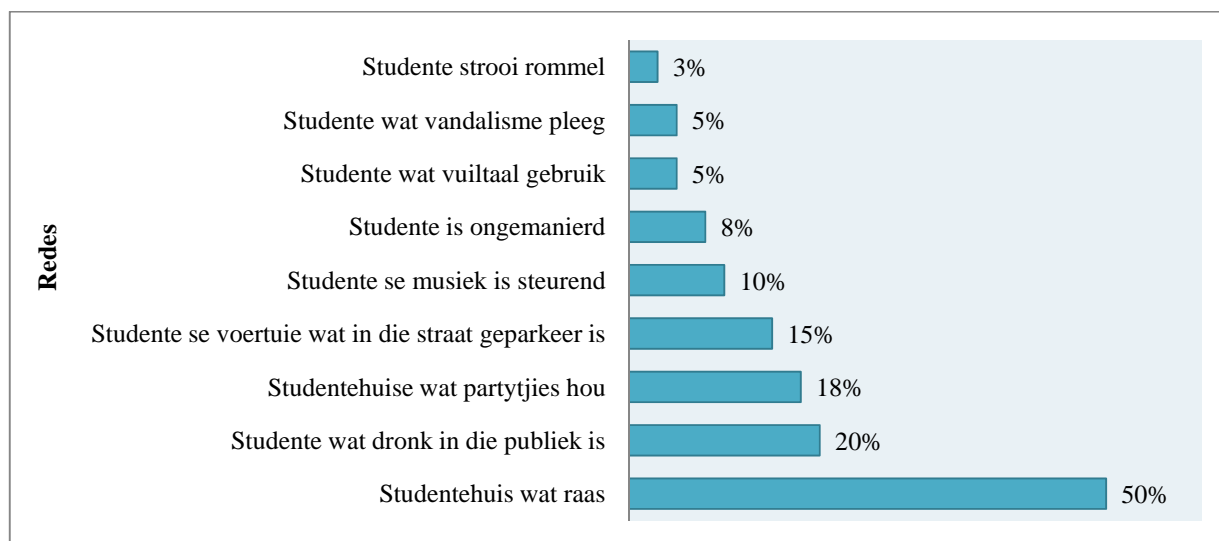


Figuur 34: Tipe inwoners in Die Weides en Simonswyk volgens die permanente inwoners (nota: meervuldige response)

5.2.2) Verhoudings met studente-inwoners

Soos reeds aangedui (Afdeling 5.1.4) is sosiale konflik tussen studente en permanente inwoners onvermydelik as gevolg van kulturele verskille en die antisosiale gedrag van studente. Die opname onder studente het gewys dat studente nie werklik deel van die gemeenskap in die buurte is nie en dat daar maar swak verhoudings tussen die studente en permanente inwoners is.

Volgens die permanente inwoners is daar geen tot so baie as twaalf studentehuse in die nabyheid van hulle woning en daar is gemiddeld vier studentehuse in hulle direkte nabyheid. Die teenwoordigheid van studentehuse verskil tussen Die Weides (gemiddeld vyf) en in Simonswyk (gemiddeld drie) studentehuse. Die hoër voorkoms van studentehuse in Die Weides behoort by te dra tot 'n meer konflikgedrewe verhouding tussen studente en permanente inwoners (Russo et al., 2007). Die meeste respondente was al betrokke in woordetwisselings met studente wat in hulle buurt woon. Meer insidente van woordewisseling kom in Die Weides (75%) as Simonswyk (40%) voor wat toegeskryf kan word aan die groter konsentrasie van studentehuse in Die Weides. Die vier hoof redes vir die twiste is studentehuse se geraas, openbare dronkenskap, huispartytjies en parkeringsoortredings (Figuur 35). Respondente het aangedui dat hulle al tot soveel as 25 woordetwis-insidente met studente-inwoners betrokke was met 'n gemiddelde van nege keer per respondent in Simonswyk en sewe keer in Die Weides. Baie van die respondente het al studentehuse en hul inwoners by die polisie gerapporteer, 65% in die geval van Die Weides en 40% by Simonswyk. Respondente het al tot soveel as 50 keer klagtes gelê by die polisie of universiteitsowerhede met 'n gemiddelde van sewe keer in Die Weides en elf keer in Simonswyk. Die meerderheid van die besware het oor studentehuislawaaï, openbare dronkenskap en huispartytjies gahandel.



Figuur 35: Redes vir woordetwis met studentehuisse se inwoners die permanente inwoners (nota: meer as een rede verskaf)

Die Weides se studentehuisdigtheid is hoër as die van Simonswyk s'n en dit dra heelwaarskynlik by tot die swakke verhouding tussen permanente en studente-inwoners in Die Weides. Die permanente inwoners in Die Weides het baie meer probleme met studente en studentehuisse as die in Simonswyk en die meeste respondente in albei buurte was al in woordetwis met studente-inwoners betrokke. Die hoof redes vir die woordetwiste is kultureel of fisies van aard, byvoorbeeld geraas, huispartytjies en dronkenskap (kultureel) en parkering (fisies). Die kulturele verskille en die fisiese oorbenuiting van die woonbuurte se drakapasiteite vir verkeer en bevolkingsdigtheid gee aanleiding tot probleme in beide dimensies.

5.2.3) Woonbuurtkwaliteit

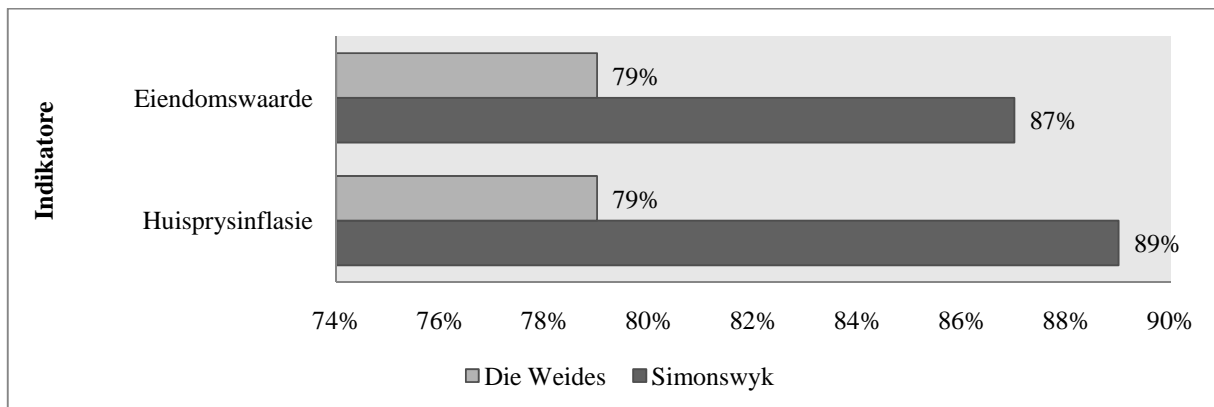
Die studentifikasie van woonbuurte hou verskeie gevolge vir woonbuurtkwaliteit in (soos bespreek in Afdeling 2.2). Woonbuurtkwaliteit is 'n diverse en komplekse verskynsel, maar 'n raamwerk van kwaliteitsindikatore kan ingespan word om na die fisiese, sosiale, omgewings, ekonomiese en ruimtelike dimensies van buurtkwaliteit te bepaal en ook om die impak van studente op buurtkwaliteit vas te stel. Studente betree 'n buurt deur te woon in residentiële behuising en hoë-digtheid behuising en hierdie akkommodasieformaat hou verskeie gevolge vir woonbuurtkarakter en -instandhouding.

Om die woonbuurtkwaliteit te bepaal, is respondente gevra hoe tevrede hulle met hulle buurt is, of hulle in 'n ander buurt in Stellenbosch sou wou woon en hulle moes die buurt skaal volgens verskeie fisiese, sosiale en ekonomiese indikatore.

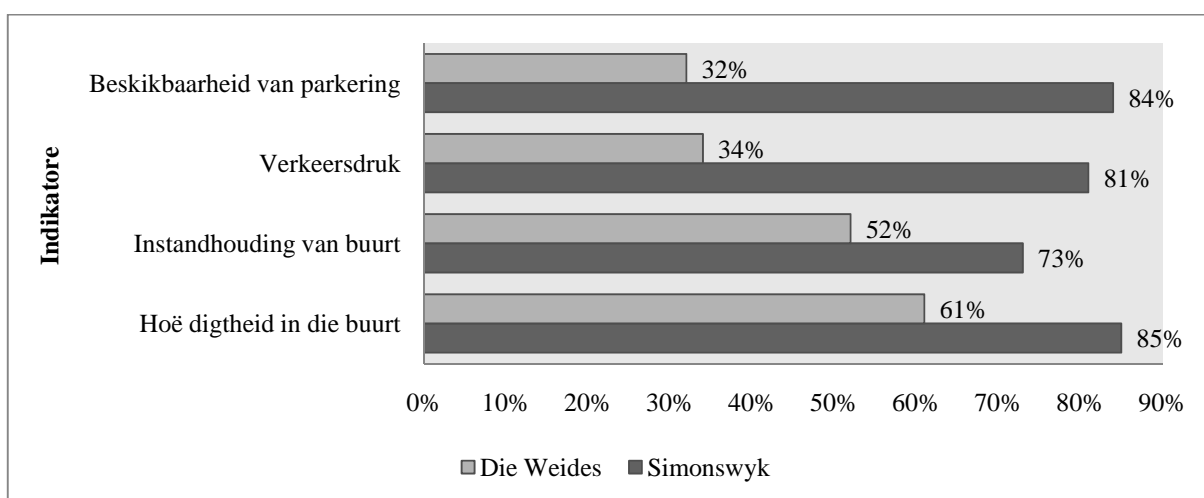
'n Algehele woonbuurt-tevredenheidsindeks is bereken op grond van respondente se aanduiding op 'n 5-punt skaal hoe tevrede hulle met die buurt is. Die algehele tevredenheidsindeks van albei buurte is 69%, met 'n laer tevredenheidswaarde in Die Weides (54%) as in Simonswyk (85%). Die getal studentehuse per buurt en die indekswaardes hou skynbaar direk verband met mekaar: Die Weides se tevredenheidsindeks is relatief laag en huisves ook die meeste studente. Die meerderheid inwoners wil nie in 'n ander buurt in Stellenbosch gaan woon nie, maar 45% van die respondente in Die Weides sal wil trek teenoor 25% van die in Simonswyk. Die ooglopende rede is om weg te trek van studente en studentehuse om derhalwe in 'n rustiger omgewing en buurt te kan woon.

Respondente is versoek om hulle buurt volgens tien kwaliteitsindikatore te skaal⁵. Die indikatore het ekonomiese, fisiese en sosiale dimensies gedek. In die ekonomiese konteks het albei woonbuurte hoë indekswaardes vir eiendomswaarde en huisprysinflasie gehad (Figuur 36). Al vier fisiese indikatore vir Simonswyk het hoë indekswaardes met slegs instandhouding van die buurt (73%) minder as 80% (Figuur 37). Die fisiese indikatore se indekswaardes in Die Weides is baie laer, byvoorbeeld verkeersdruk (34%) en beskikbaarheid van parkeerplekke (32%) (Figuur 37). Simonswyk se sosiale indikatore het relatief hoë indekswaardes met net sosiale interaksie tussen inwoners (70%) en misdaadsyfer (74%) wat minder as 80% is. Die Weides se sosiale indekswaardes is baie laer met slegs privaatheid (61%) wat 60% oorskry en die res almal tussen 51% en 55% (Figuur 38). Die verskille tussen die sosiale en fisiese indikatore se indekswaardes kan toegeskryf word aan die vlakke en verspreiding van studentifikasie in die twee buurte. Die Weides het 'n wydverspreide hoë insidensie van studentifikasie terwyl Simonswyk se studentifikasie slegs aan die weste kant van die buurt ervaar.

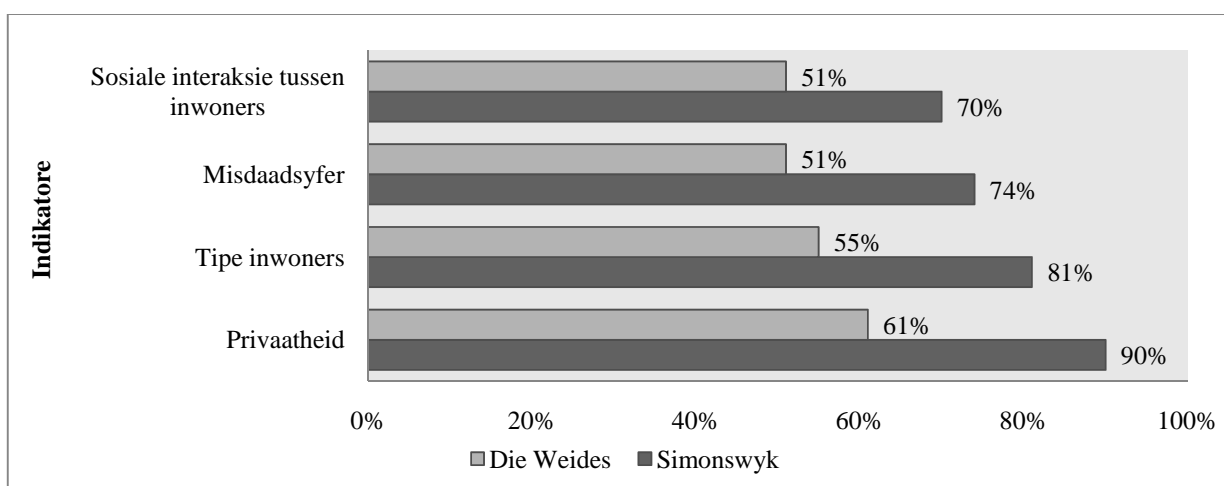
⁵ Ekonomiese indikatore: eiendomswaarde en huisprysinflasie. Fisiese indikatore: beskikbaarheid van parkeerplekke, verkeersdruk, instandhouding van buurt en hoë digtheid in die buurt. Sosiale indikatore: sosiale interaksie tussen inwoners, misdaadsyfer, tipe inwoners en privaatheid.



Figuur 36: Ekonomiese indikatore van woonbuurtkwaliteit



Figuur 37: Fisiese indikatore van woonbuurtkwaliteit



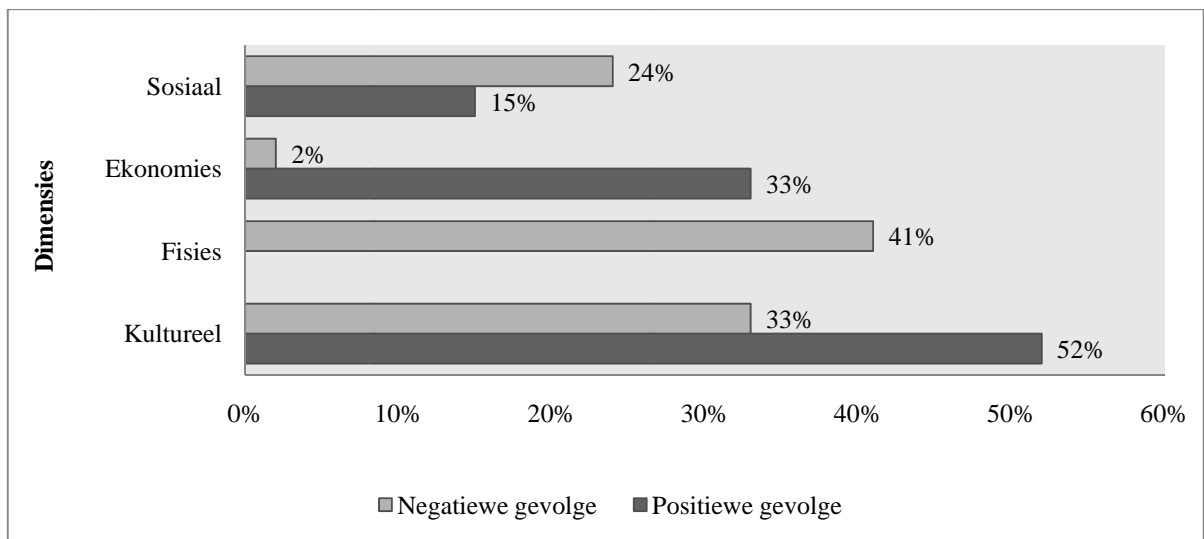
Figuur 38: Sosiale indikatore van woonbuurtkwaliteit

5.2.4) Studentebehuising in die buurte

Studentebehuising in Die Weides en Simonswyk verwys na enkelgesinswonings wat herontwikkel is tot studentehuse en hoë digtheid behuising. Die teenwoordigheid van studentebehuising in die woonbuurte het verskeie gevolge op fisiese, ruimtelike, sosiale en ekonomiese dimensies van 'n woonbuurt. Permanente inwoners word direk geraak deur hierdie gevolge en hulle menings oor wat die impakte van studentebehuising op hulle buurt, behoort insiggewend te wees.

Die respondente het meestal kritiese menings gelug oor die herontwikkeling van enkelgesinswonings tot meervuldige behuising in hulle buurte. Sosiale, kulturele, fisiese en ruimtelike kritiek is die vier kategorieë wat die meeste genoem is en ekonomiese kritiek was baie min (Bylae G). Die negatiewe opinies sluit aan by die positiewe en negatiewe impakte van die herontwikkeling van enkelgesinswonings tot meervuldige behuising vir studente. Die meerderheid respondente het aangedui dat die ontwikkeling van meervuldige behuising positiewe kulturele en ekonomiese impakte tot gevolg sal hê op hul buurt (Figuur 39). 'n Ekonomiese positiewe gevolg wat meestal deur die respondente uitgelig is, was dat die teenwoordigheid van studentehuse die eiedoms waarde in die buurt verhoog (Bylae H). Kulturele positiewe gevolge wat meeste aangedui is deur respondente was dat studente meer lewe in die buurt en dorp bring (Bylae H).

Die meeste respondente het aangedui dat die herontwikkeling van enkelgesinswonings tot meervuldige behuising meestal negatiewe impakte het op die fisiese, kulturele en sosiale dimensies van die buurt (Figuur 39). Kritiek word gedomineer deur fisiese aspekte soos meervuldige behuising druk op die sanitasie- en rioleringsinfrastruktuur plaas, verkeersdruk baie sal verhoog, 'n tekort aan parkering veroorsaak en eiendomsinstandhouding laat verswak (Bylae I). Permanente inwoners hou hul eiendomme baie beter in stand en studentehuse se eiendom is ingerig vir parkering en het min tuine of is onversorg (kyk Figuur 40 en Figuur 41). Kulturele negatiewe wat uitgelig is deur meerderheid respondente was dat meervuldige behuising bydra tot meer geraas in die buurt en antisosiale gedrag in buurt word verhoog deur studente (Bylae I). Sosiale kritiek was divers, kritiek soos verlaagde lewenskwaliteit, dryf permanente inwoners uit (studente-opheffing), vernietiging van gemeenskapsgevoel, verhoogte gebou en menslike digtheid en lok tydelike inwoners na die buurt (Bylae I).



Figuur 39: Positiewe en negatiewe impakte van die ontwikkeling van meervuldige behuising in Die Weides en Simonswyk

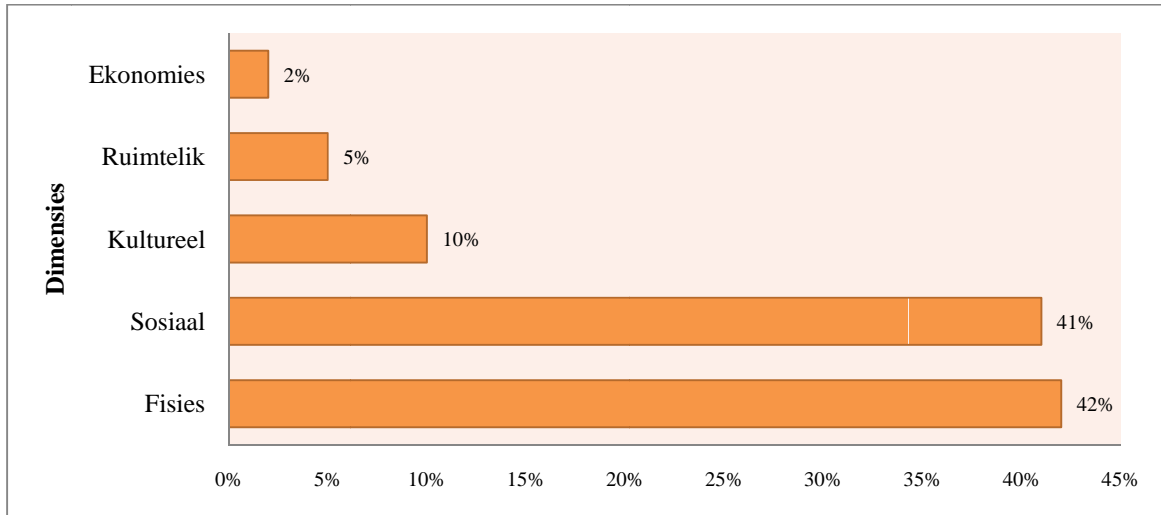


Figuur 40: Huis van 'n permanente inwoner in Die Weides



Figuur 41: Studentehuis in Die Weides

Die meerderheid respondente voel dat die ontwikkeling van hoë-digtheid behuising fisiese en sosiale negatiewe impakte tot gevolg gaan hê (Figuur 42). Negatiewe fisiese impakte sluit in verhoogde verkeersdruk, on gepaste argitektuur (tipe behuising) en die vernietiging van die buurt se karakter (Bylae J). Hoë digtheid behuising dra nie by tot die karakter van die buurte nie en permanente inwoners vrees dat die ontwikkeling die buurte se karakter sal vernietig (Figuur 43). Negatiewe sosiale impakte wat meerderheid respondente uitgewys het, is dat hoë digtheid behuising die lewenskwaliteit sal verminder, die gemeenskapsgevoel sal vernietig, onpraktiese bevolkingsverdigting sal veroorsaak en dat woonbuurtidentiteit verlore sal word (Bylae J). Geen positiewe impakte van hoë-digtheid behuising op die buurte is deur respondente genoem nie.



Figuur 42: Negatiewe gevolge van die ontwikkeling van hoë-digtheid behuising in Die Weides en Simonswyk



Figuur 43: Twee hoë-digtheid behuisingskomplekse in Die Weides

Die herontwikkeling van enkelgesinswonings tot studentehuse en die ontwikkeling van hoë-digtheid behuising sal min voordele vir die woonbuurte bied. Die permanente inwoners meen dat die herontwikkelings wel ekonomiese en kulturele voordele tot gevolg sal hê, maar dit sal nie verskeidenheidryk wees nie. Permanente inwoners vrees dat die herontwikkelings wel negatiewe fisiese, kulturele, sosiale en ruimtelike impakte tot gevolg sal hê. Alle permanente inwoners is gekant teen die ontwikkeling van hoë digtheid behuising en hulle kon geen positiewe impakte aandui nie. Die grootste vrees is dat hierdie ontwikkelings sosiale en fisiese nadelige gevolge sal inhou. Permanente inwoners se mening is dat die teenwoordigheid van studentehuse en hoë-

digtheid behuising meestal ekonomiese, en in 'n mate kulturele voordele sal bied, maar die sosiale, kulturele, fisiese en ruimtelike nadelige gevolge sal dominant wees.

5.2.5) Persepsies oor studente

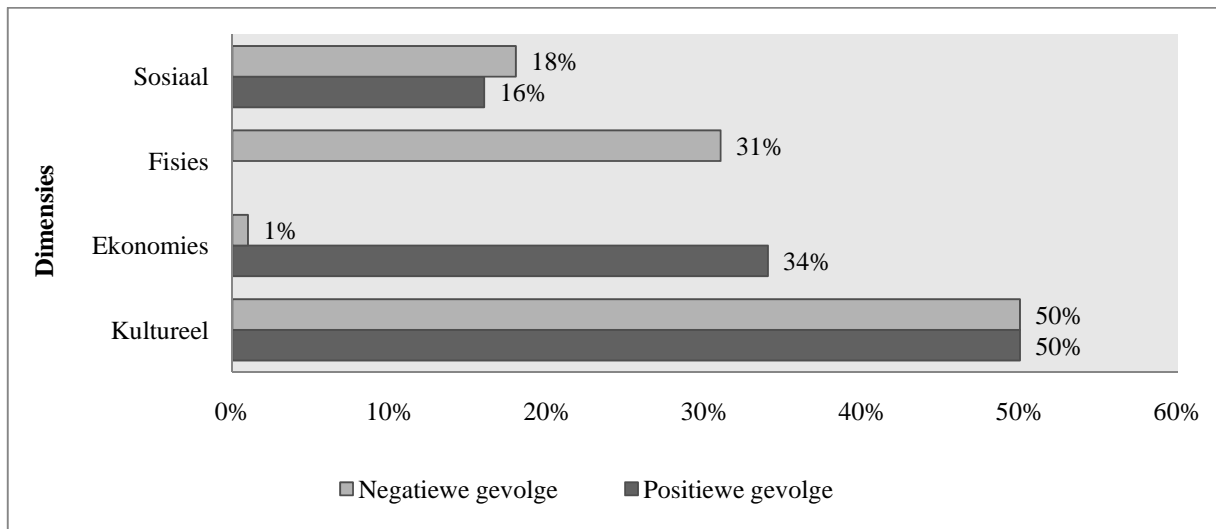
Respondente moes drie woorde uit 'n lys van 18 kies wat hulle persepsies van studente in die algemeen die beste beskryf. Die resultaat word in Tabel 5 weergegee. Raserig (75%) en Sosiaal (55%) is die twee woorde wat die meeste deur permanente inwoners aangedui is. Negatiewe woorde soos raserig, arrogant selfsugtig en ongemanierd is dominerend. Woorde soos sosiaal en gesellig is deur permanente inwoners nie gesien as negatief nie, maar wel as 'n bron tot die probleem rondom raserigheid van studentehuse en studente. Permanente inwoners het dus 'n meer negatiewe persepsie teenoor studente en sien studente as sosiale/gesellige inwoners, wat vriendelik is, maar wat ook arrogant en raserig is. Die swak verhouding tussen studente en permanente inwoners in die twee buurte kan toegeskryf word aan die negatiewe persepsie van permanente inwoners oor studente het.

Tabel 5: Permanente inwoners se persepsie van studente in die algemeen

Woorde om studente te beskryf	Totaal
Raserig	75%
Sosiaal	55%
Vriendelik	33%
Arrogant	30%
Selfsugtig	25%
Ongemanierd	23%
Welgesteld	15%
Gesellig	13%
Ander (maklik om rond te hê, moeilik om rond te hê, hoflik, goed gemanierd)	16%

Die meerderheid van die respondente het aangedui dat studente wat woon in hul buurt positiewe impakte op die kulturele en ekonomiese dimensies het (Figuur 44). Volgens die meerderheid respondente sal studente meer lewe in die buurt bring en 'n studente teenwoordigheid in die buurt bied ekonomiese voordele en geleenthede vir die buurt, maar daar is nie 'n wye

verskeidenheid nie. Die meeste van die respondente het aangedui dat studente wat woon in hul buurt negatiewe impakte het op kulturele en fisiese dimensie (Figuur 44). Volgens die meerderheid respondente sal die teenwoordigheid van studente bydrae tot meer geraas en hoër verkeersdruk in die buurte.



Figuur 44: Positiewe en negatiewe impakte van studente wat woon in die buurt

Respondente is gevra om in 'n lys van tien faktore aan te dui of die teenwoordigheid van studente in hul buurt of 'n positiewe of 'n negatiewe impak het op die faktore. Die verwerkte resultate verskyn in Tabel 6. Hulle meen die teenwoordigheid van studente het meestal negatiewe sosiale impakte, veral met betrekking tot die samehorigheid van die buurt en die sosiale gedrag van studente wat hoë negatiewe indekse het. Kulturele faktore word almal negatief geoordeel, deur lawaaierigheid by uitstek. Meeste respondente voel dat die ekonomiese faktore almal positiewe impakte het. Permanente inwoners sien dus die teenwoordigheid van studente in hul buurte as ekonomies positief, maar sosiaal en kultureel as negatief.

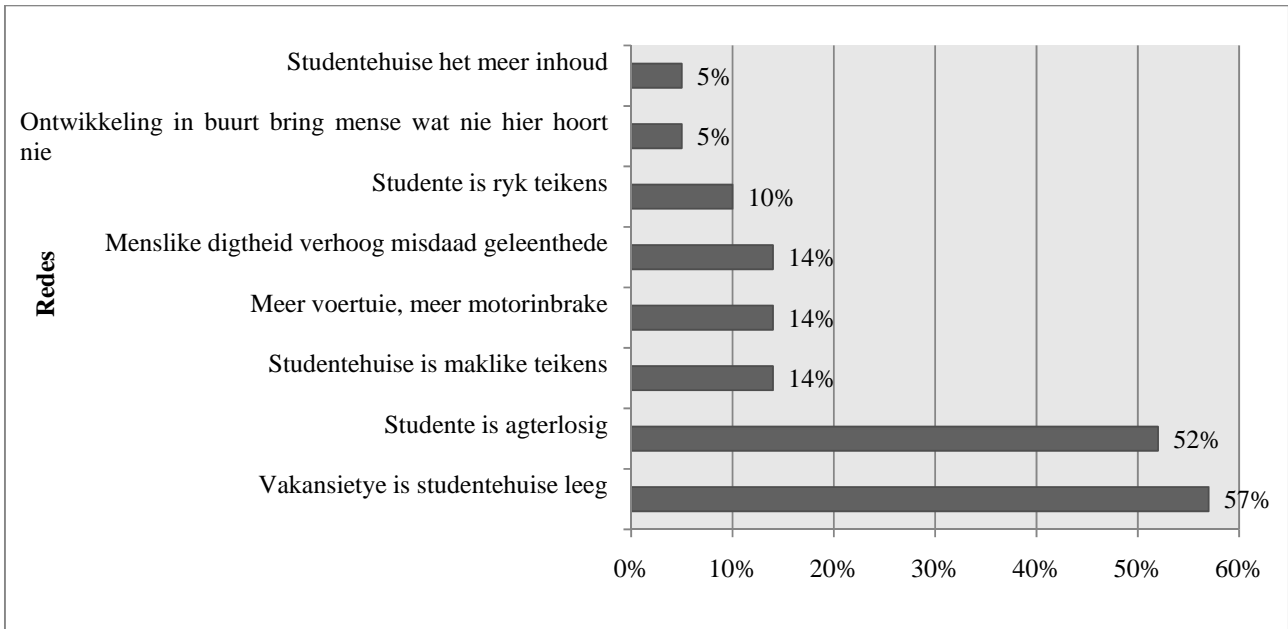
Tabel 6: Positiewe of negatiewe impak van studente inwoners in die buurt

Sosiale faktore	Positief	Negatief	Geen
Sosiale interaksie tussen inwoners	22%	61%	17%
Diversiteit van inwoners	52%	40%	8%
Samehorigheid van die buurt	5%	87%	8%
Sosiale gedrag van studente	8%	92%	0%
Kulturele faktore			
Lawaaierigheid	3%	97%	0%
Studenteleefstyl in buurt	12%	85%	3%
Studentekultuur in buurt	12%	85%	3%
Ekonomiese faktore			
Vraag na behuising	67%	30%	3%
Aanbod van behuising	70%	27%	3%
Huisprysinflasie	77%	20%	3%

Woonbuurte met 'n groot studentebevolking is dikwels die slagoffer van hoër misdadige voorvalle omdat studente nie-permanente inwoners is en studentehuse vakansietye leeg staan. Studentehuse lok misdadigers wat die geleentheid sien om die waardevolle inhoud (tegnologiese toerusting) te steel. Studente is ook dikwels impulsief en soms onverantwoordelik deurdat hulle vergeet om deure te sluit en vensters toe te maak. Motorinbraak is ook 'n groot probleem by studentehuse want daar is nie altyd genoeg beskermende parkering nie en voertuie moet dan buite staan.

Respondente is versoek om kommentaar te lewer oor die rol wat die studente se teenwoordigheid speel in die voorkoms van misdaad in hulle buurt. Die meerderheid respondente was al 'n slagoffer van misdaad in hul buurt gewees, met 'n gemiddelde van twee keer per respondent. Motorinbraak, huisinbraak en diefstal op die erf (fietse, klere en beursies) is die algemeenste misdade wat respondente genoem het. Sewentig persent van die respondente in Die Weides voel dat die teenwoordigheid van studente in hul buurt bydra tot hoër misdaadsyfers in hul buurt, maar net 35% van die respondente in Simonswyk voel so. Die konsentrasie van studentehuse in

Die Weides dra by tot die persepsie dat studente hoër misdaadsyfer bevorder. Studente wat agterlosig is en studente wat afwesig is tydens vakansietye is die twee hoof redes geopper waarom studente bydra tot hoër misdaadsyfers in die buurt (Figuur 45).



Figuur 45: Redes waarom studentehuse en studente bydra tot 'n hoër misdaadsyfers in die buurt (nota: meer as een rede verskaf)

5.2.6) Samevatting

Permanente inwoners in Die Weides se verhouding met studente is swak met meerderheid wat aangedui het dat hulle al betrokke was in woordetwiste en dat hulle studentehuisinwoners by die owerhede gerapporteer het. Permanente inwoners in Simonswyk se verhouding is meer positief, met minder as die helfte van respondente wat al betrokke was in woordetwis en rapportering van studente by die owerhede. In Simonswyk se geval moet dit in ag geneem word dat daar minder studentehuse is en die vlak van studentifikasie baie laer is. Die redes vir probleme met studente en studentehuse stem ooreen met die wat deur studente vermeld is. Studente wat raas, huispartytjies hou, voertuie onwettig geparkeer in die strate en in die openbaar dronk is blyk groot probleme vir permanente inwoners te wees. Die gemiddelde frekwensie van insidente per buurt is hoog en getuig dat daar nie goeie verhoudings is tussen permanente inwoners en studente nie. Woonbuurkwaliteit en tevredenheid is laag in Die Weides, maar is hoog in Simonswyk. Hierdie verskil kan grootliks daaraan toegeskryf word dat Die Weides 'n hoër vlak

studentifikasie beleef as Simonswyk. Die grootste probleme in Die Weides is die lawaaierigheid van studente, verkeersdruk en onbeskikbaarheid van parkering wat alles tot lae woonbuurtkwaliteit aanleiding gee.

Studentehuse het positiewe impakte op die sosiale, ekonomiese en kulturele dimensies van die buurte, studente bring meer lewe en 'n studente-atmosfeer na die buurte, ekonomiese geleenthede word geskep en diversifisering van die bevolking vind plaas. Die meerderheid permanente inwoners voel dat die herontwikkeling van enkelgesinswoning tot studentehuse geen positiewe gevolge vir hul buurt inhou nie. Negatiewe impakte is volgens die inwoners fisies, sosiaal en kultureel van aard. Die diversiteit van negatiewe impakte en die min positiewe impakte toon dat inwoners in Die Weides en Simonswyk voel dat die teenwoordigheid van studentehuse in hul buurt meestal negatiewe gevolge inhou met veral negatiewe sosiale, kulturele en fisiese gevolge en net positiewe ekonomiese gevolge. Die ontwikkeling van hoë digtheid behuising in die buurte hou slegs negatiewe impakte vir Die Weides en Simonswyk in. Die hoof negatiewe impakte is fisies en sosiaal van aard. Dit is duidelik dat die permanente inwoners vrees dat ontwikkeling van hoë-digtheid behuising in hul buurt druk sal plaas op die drakapasiteit van sanitasie, riolering, verkeer en parkering en dat die argitektuur van hierdie ontwikkelings nie in die buurt sal pas nie. Fisiese impakte sal verskeie sosiale gevolge inhou en inwoners vrees dat woonbuurtidentiteit en gemeenskapsgevoel verlore sal gaan met die onpraktiese verdigting van die buurte.

Studente word gesien as persone wat baie sosiaal en lawaaierig is en wat meerderheid negatiewe gevolge op sosiale en fisiese gevolge meebring. Met die helfte van die respondente wat voel dat studente se teenwoordigheid geen positiewe impak op hul buurt het nie is dit duidelik dat studentifikasie nie voordelig beskou word deur Die Weides en Simonswyk se permanente inwoners nie.

Hoofstuk 6: Huidig beheerbaar, later (sonder regulasie) onbeheerbaar

6.1) Samevatting

Tersiêre opvoeding word wêreld wyd al hoe noodsaakliker in die moderne samelewing om suksesvol te kan wees. Regerings moedig jong mense aan om tersiêre kwalifikasies te bekom om te verseker dat sosiale kapitaal verhoog en burgers meer kundig in die werkplek sal wees. Tog oorskry die groeiende studentebevolking die akkommodasie wat deur hoër onderwys instansies gebied word. Hierdie akkommodasie tekorte dwing studente om alternatiewe huisvesting te bekom in die privaat sektor wat reeds die tekort identifiseer as 'n beleggingsgeleentheid en 'n nismark wat hulle kan dien om in die studente akkommodasiebehoeftes te voorsien. Die teenwoordigheid van studente in stedelike gebiede hou egter verskeie sosiale, kulturele, ekonomiese en fisiese gevolge in wat uitdagings aan die ruimtelike beplanning en openbare beleid bied.

Daar is geen twyfel daaraan dat sentraal Stellenbosch 'n groot studentebevolking huisves en residensiële gebiede soos La Colline, Die Weides en Simonswyk ondervind ook 'n waarneembare groei in studentebevolkingsgetalle. Sentraal Stellenbosch en die gebied noord van die universiteitskampus is strategies geleë vir studentebehuising omdat dit naby die kampus is en bekend is as studentevriendelike gebied. In die woonbuurte noord van die kampus is die voorkoms van onwettige studentehuse 'n probleem. Studentehuse het 'n informele ekonomiese kultuur laat ontstaan met studente, permanente inwoners, die owerhede, die Universiteit van Stellenbosch en studentehuseienaars wat geen aktiewe bydraes lewer om te verseker dat studente op 'n meer sensitiewe wyse in die gemeenskap geïntegreer word nie. In verskeie dele in Stellenbosch kom studentebehuising voor en omliggende inwoners aanvaar dit as wettig en die informaliteit hiervan word nie aangespreek nie. So veroorsaak die informaliteit van studentebehuising dat stedelike gebiede in Stellenbosch gelydelik deur studente en studentebehuising oorgeneem word.

Die Weides en Simonswyk is woonbuurte wat teikens van die informele studentebehuising sektor van Stellenbosch is. Albei is toenemend oor die afgelope dekade en 'n half geherstruktureer volgens die behoeftes van studente en studentebehuising. Die Weides en westelike deel van Simonswyk is reeds deur studentehuse beset met die effek dat die buurte se

enkelresidensiële karakter verlore gaan. Ruimtelike beplanningsbeginsels wat al hoe meer verdigtingsgeoriënteerd is, word in die buurte in die vooruitsig gestel. Hoë-digtheid behuising kom reeds in die buurte voor en nuwe ontwikkelings vind tans plaas. Die behuisingstekorte vir studente, ekonomiese winsgewendheid van studentebehuising, strategiese ligging van die buurte, informaliteit van studentebehuising en oneffektiewe beleidstoepassing (regulasie deur munisipaliteit) ly tot die studentifikasie en verdigting van die twee woonbuurte.

Daar is bevind dat die teenwoordigheid van studentebehuising in woonbuurte grootliks negatiewe impakte het en dat dit woonbuurtkwaliteit verlaag. Negatiewe sosiale, fisiese en kulturele gevolge word in buurte ondervind, met kwessies soos geraas, verkeersdruk, oorskryde drakapasiteite en verlore woonbuurtkarakter is die manifestasies daarvan. Studentebehuising dra by tot die herstrukturering van die woonbuurte asook sogenoemde “studente-opheffing”. Die teenwoordigheid van studente in Die Weides en Simonswyk dryf permanente inwoners uit die buurt uit en verhoog die insidensie van studentifikasie in die buurt. Die positiefste gevolg van studentebehuising is op die ekonomiese vlak waar verskeie finansiële voordele geniet word deur studentehuisseienaars.

Daar is nie ‘n sterk sosiale band tussen studente en permanente inwoners in Die Weides en Simonswyk nie en beide partye wend nie veel pogings aan om mekaar beter te leer ken nie. Studente sien hulle teenwoordigheid in Stellenbosch as tydelik en dra nie by tot die langtermyn sosiale kapitaal van die dorp nie. Antisosiale gedrag, negatiewe gevolge op woonbuurtstrukture en die tydelike inwonerskap van studente is hoof redes vir die swak verhouding tussen permanente inwoners en studente. Die kulturele verskille tussen studente en permanente inwoners is gekenmerk deur verskillende leefstyle wat met mekaar teenstrydig is en nie maklik mengbaar nie. Verskeie struikelblokke kenmerk die tydelike en permanente leefstyle en hulle bemoeilik enige doeltreffende integrasie van die rolspelers in die woonbuurte.

Die akkommodasiebeleid vir studente wat deur die Stellenbosch Stadsraad goed gekeur is, is ‘n prysenswaardige inisiatief om studentifikasie te probeer reguleer. Die probleem met die beleid is egter dat dit grootliks fokus op toekomstige studentebehuising en die regulasie daarvan en die beleid is nie duidelik oor hoe reeds gevestigde studentebehuising aangespreek gaan word nie. ‘n Verdere probleem is die munisipaliteit se gebrek aan kapasiteit om die beleid doeltreffend te

implementeer en studentebhuising op 'n effektiewe wyse te polisieer. Alle rolspelers se ondersteuning sal benodig word om die doeltreffendheid van die beleid te verseker.

'n Tekort aan doeltreffende kommunikasie tussen alle rolspelers is 'n groot struikelblok wat die studie bevind het. Daar is geen direkte of volgehoue kommunikasie tussen die plaaslike owerhede, die Universiteit van Stellenbosch, permanente inwoners, studente, ontwikkelaars en studentehuiseienaars om 'n effektiewe bestuurs-meganisme daar te stel nie. Al manier hoe kommunikasie kan verbeter word, is deur doeltreffende beleid wat kommunikasie riglyne aan alle rolspelers bied. Die spontane toename van studentifikasie en ekonomiese voordele van studentebhuising bemoeilik regulering as gevolg van die geleentheidskoste wat daarmee gepaard gaan. Die informaliteit van studentebhuising en die verdigtingsraamwerk vir Universiteitsoord (Die Weides en westelike gedeelte van Simonswyk) laat mens ook met die vraag of die raamwerk werklik die verdigtingsdoelwitte van Stellenbosch Munisipaliteit aanspreek en of dit nie net 'n manier is om studentebhuising 'n formele verblyfsonderneming te maak deur die voorkoms van hoë-digtheid bhuising nie.

6.2) Aanbevelings

Om die uitdagings wat studentebhuising bied te kan hanteer word aanbevelings gemaak om te help dat studente (bhuising) op 'n sensitiewe en volhoubare wyse in die breër Stellenbosch gemeenskap geïntegreer word. Die aanbevelings handel oor verbeterde kommunikasie, identifikasie van studentifikasiesones, oprig van GIS-databasis en die tot stand bring van doelgerigte studente-akkommodasie.

6.2.1) Holistiese kommunikasie van alle rolspelers

Alle rolspelers by studentifikasie moet betrokke wees in die regulasieproses om te verseker dat alle partye se behoeftes so goed moontlik aangespreek word. Daar is geen kommunikasie tussen Stellenbosch se munisipaliteit en die universiteit oor waar studente wat privaat woon tuis is nie. Hierdie twee partye sal moet saamwerk om te verseker dat alle studente-akkommodasie in die dorp gekarteer word om studentifikasievlakke vas te stel. Alhoewel studente wat buite universiteitsakkommodasie woon, nie die universiteit se verantwoordelikheid is nie, moet die universiteit die munisipaliteit steun aangesien die universiteit studente na Stellenbosch trek en

hulle teenwoordigheid bydra tot die fisiese voetspoor van die universiteit op Stellenbosch. Die universiteit en sy studente moet gesprek voer daarvoor dat studente tydelik deel vorm van 'n gemeenskap en basiese waardes wat hulle moet respekteer en gedrag wat van hul verwag word as inwoners van Stellenbosch moet gestipuleer word. Huisbase, huiseienaars, ontwikkelaars en hulle huurders (studente) moet 'n geldige ooreenkoms aangaan oor gedragskodes, reëls en regulasies om antisosiale gedrag van studente tot 'n mate te beheer. Vertikale en horisontale kommunikasie is nodig om te verhoed dat sosiale konflikte ontstaan en te verseker dat studentebuising op 'n sensitiewe wyse in Stellenbosch woonbuurte geïntegreer word.

6.2.2) Studentifikasiesones in Stellenbosch

Alhoewel die beleid oor studente-akkommodasie aandui dat studentebuising mag voorkom binne 'n een-kilometer radius vanaf hoër onderwys instansies in Stellenbosch, moet daar gebiede geïdentifiseer word waar die studentebuising tuisgaan in die breë Stellenbosch-gebied om die stand van studentifikasie te bepaal. Die nedersettingspatrone moet gekarteer word sodat die plaaslike owerhede gebiede kan uitken waar studentifikasie reeds leefruimtes inneem en laat herstruktureer. Sones moet afgebaken word op grond van die teenwoordigheid van studentebuising waar die studentebuising byvoorbeeld 10%, 20%, 30%, 40%, 50%, of 50%+ van die bevolking verteenwoordig. Die doel hiermee is om gebiede met hoë vlakke van studentifikasie te identifiseer om verdere ontwikkeling van studentebuising daar te verhoed of strenger regulering toe te pas.

6.2.3) GIS datasisitem

Vir die beleid op studente-akkommodasie om doeltreffend die voorkoms van studentebuising te reguleer, sal 'n bestuursmeganisme ingestel moet word om te verseker dat die regulering nie te veel kapasiteit vereis nie. 'n GIS-databasis moet opgestel word om die ligging van studente-akkommodasie direk te koppel aan 'n erfkaart van Stellenbosch. Die databasis kan gebruik word om patrone van hoë vlakke van studentifikasie en die liggings van nuwe studente-akkommodasie te karteer. Aansoeke vir die goedkeuring van nuwe studente-akkommodasie sal met GIS-data maklik oorweeg kan word. Die databasis is 'n noodsaaklike middel om studentifikasie in Stellenbosch te help reguleer.

6.2.4) Doelgerigte studente-akkommodasie (DSA)

Doelgerigte studente-akkommodasie (DSA) moet as 'n nuttige alternatief ondersoek word om tekorte in studente-akkommodasie en voorvalle van stedelike verval aan te spreek. Stellenbosch Universiteit, Stellenbosch munisipaliteit en privaat ontwikkelaars moet ondersoek instel na die voordele wat doelgerigte studente-akkommodasie (DSA) aan alle rolspelers bied. DSA word gebou om slegs studente te akkommodeer en dit kan as 'n effektiewe alternatief vir die huidige studentifikasie kwessie in Stellenbosch dien. Die munisipaliteit kan gebiede identifiseer waar stedelike verval of verlatenheid voorkom en eiendomme daar vir meer effektiewe gebruike aanwend. Privaat ontwikkelaars kan by hierdie ontwikkelings betrek word om te verseker dat die nodige kapitaal beskikbaar is en 'n winsgewende belegging aan hul bied. Stellenbosch Universiteit kan DSA bemark as deel van hul behuisingsaanbod maar nie die administrasie, bestuur en verantwoordelikheid daarvoor dra nie wat die verantwoordelikheid van privaat ontwikkelaars sal wees. DSA is 'n wen-wen situasie vir die rolspelers: studente kry akkommodasie, ontwikkelaars geniet 'n winsgewende belegging en studentifikasie in woonbuurte word verminder.

6.3) Voorstelle vir toekomstige navorsing

Die temas studentifikasie en mobiliteit van studentebevolkings regoor die wêreld bied verskeie geleenthede vir verdere navorsing. In die plaaslike konteks is daar geleenthede vir navorsing oor ruimtelike beplanning, ekonomiese impakte van Stellenbosch Universiteit en sy studente, die fisiese impak van studentebehuising en verdigting in Universiteitsoord, en die voorkoms van studentifikasie in Stellenbosch oor tyd.

6.3.1) Ruimtelike beplanning

Die studie en die internasionale literatuur bevestig dat daar 'n tekort aan ruimtelike beplannings- en reguleringsteorie oor studentifikasie in stedelike woongebiede is. Die vulling van hierdie leemte is belangrik omdat ruimtelike beplanning breë sosiale, kulturele, fisiese en ekonomiese aspekte dek soos aangedui in Hoofstuk twee. Ruimtelike beplanning dek alle dimensies waar studentifikasie impakte het en dit is ook die sleutel tot stedelike ontwikkeling en beplanning. Derhalwe is dit van kardinale belang vir die doeltreffende regulasie en integrasie van studentifikasie. In hierdie en ander studies word daar meer aandag aan sosiale, fisiese,

ekonomiese en kulturele impakte gegee en min aan 'n benadering om die ruimtelike impakte te reguleer nie. Daar is dus 'n behoefte aan ruimtelike beplanningsteorie soos dit op studentifikasie van toepassing kan wees. Verdere navorsing kan fokus op ruimtelike beplanning en hoe studentebehuisingsbeplanning geïntegreer kan word.

6.3.2) Ekonomiese impak van Stellenbosch Universiteit en studente

Die teenwoordigheid van studente in Stellenbosch het 'n omvangryke impak op die ekonomiese dimensie van die dorp, maar hierdie studie behandel slegs die behuisingsektor. Ander studies het bepaal dat 'n universiteit en sy studente 'n groot rol speel in die gasheerdorp of stedelike gebied se ekonomiese strukture en groeipotensiaal. Daar is dus geleentheid om 'n breë impakstudie te doen oor die ekonomiese impak van studente in Stellenbosch oor 'n wyer spektrum. Fokus terreine kan die kleinhandel, arbeidsektor, huursektor, seisoenale ekonomiese groei, beleggingsgeleenthede en werkskepping wees. Dit sal meer duidelikheid gee oor watter impak studente en studentebhuising op die algehele ekonomiese groei van Stellenbosch het.

6.3.3) Fisiese impak van studente behuising en verdigting in Universiteitsoord

Die Stellenbosch Munisipaliteit wil verdigting in Universiteitsoord (Die Weides en westelike deel van Simonswyk) bevorder. Die gebied is gesoneer vir residensiële gebruik met 'n enkelresidensiële karakter en infrastruktuur. Tydens 'n onderhoud met die stadsbeplanner wat die munisipaliteit se verdigtingsraamwerk opgestel het, het dit geblyk dat daar geen navorsingsbevindings oor die impak wat hoë-digtheid behuising sal hê op die fisiese dimensie van Universiteitsoord nie. Aspekte soos die drakapasiteit van verkeers- en riool infrastruktuur, omgewingsvolhoubaarheid en die impak wat verdigting op die alledaagse samelewing en lewenskwaliteit van die buurt se inwoners sal hê verg navorsing.

6.3.4) Studentifikasie oor tyd in Stellenbosch

Die studie fokus op die kartering van studentebevolking in die breë Stellenbosch, maar slegs van studente in die jaar 2009. Om die studentifikasie van Stellenbosch beter te verstaan kan die ligging van alle privaat studentehuisvesting oor tyd gekarteer word deur die gebruik te maak van die adresdata van die afdeling van Studenterekords by die Universiteit van Stellenbosch. Die rol

wat hoë-digtheid behuising gespeel het en sal speel by studentifikasie in Stellenbosch moet ook ondersoek word.

6.4) Ten slotte

Die studie het ondersoek ingestel na die studentifikasie van Stellenbosch en die impakte wat studentebhuising op die woonbuurtstruktuur van Die Weides en Simonswyk het. Die aandag was gerig op studentifikasieteorie, studentebhuising en openbare beleid oor studentehuisvesting en het die belangrikheid geïllustreer om 'n holistiese denkwysse te volg om die proses van studentifikasie te verstaan en aan te spreek. 'n Tekort aan teorie en navorsing toon dat daar nog heelwat geleenthede is in die veld vir verdere navorsing. Studentifikasie bied verskeie uitdagings vir die ontwikkeling en toepassing van openbare beleid en ruimtelike beplanning op internasionaal en plaaslike vlak. Die studie se fokus op die impak van studentifikasie kan nie gesien word as konkreet nie as gevolg van die breë spektrum wat dit dek en daar is dus 'n te kort aan konkrete data en navorsing. Aandag moet dringend aan die meer volhoubare integrasie van studentebhuising in Stellenbosch gegee word. Kommunikasie en bereidwilligheid vir samewerking tussen alle rolspelers sal bepaal of studentifikasie in Stellenbosch op 'n suksesvolle manier gereguleer kan word. Die groei van die studentebvolking is onvermydelik en die voorkoms van studentebhuising in die dorp se leefruimtes en woonbuurte sal in Stellenbosch toeneem. Openbare beleid en die rol wat dit moet speel in die regulering van studentifikasie sal onverwyld hersien moet word in Stellenbosch.

VERWYSING

- Andersen, H. (2002). Excluded places. On the interaction between segregation, urban decay and deprived neighbourhoods. *Journal of Housing and the Built Environment*, 1-30.
- Andersen, H. (1995). Explanations of decay and renewal in the housing market: What can Europe learn from American research? *Journal of Housing and the Built Environment*, 10(1):65-85.
- Andersen, J.E. (1994). *Public policy making: An introduction* 2nd ed. Boston: Houghton Mifflin.
- Aitken, S.C. (1990). Local evaluation of neighbourhood change. *Annals of the Association of American Geographers*, 80(2): 247-267.
- Albrechts, L. (2004). Strategic (spatial) planning reexamined. *Environment and Planning: Planning and Design*, A(31): 743-758.
- Allison, J. (2006). Over-educated, over-exuberant and Over Here? The impact of students on cities. *Planning, Practice & research*, 21(1): 79-94.
- Appold, S. & Yuen, B. (2007). Families in flats, revisited. *Urban Studies*, 44(3): 569-589.
- Botha, D. (2009). Simonswyk inwoner en vraelys respondent. Onderhoud op 28 Julie 2009 oor Studentifikasie in Stellenbosch.
- Bowditch, S. (2001). Good neighbors. *Connection: New England's Journal of Higher Education & Economic Development*, 15(3).
- Burton, E. (1999). The compact city: Just or just compact? A preliminary analysis. *Urban Studies*, 37(11): 1969-2001.
- Channel Magazine (2007). Explored's world retraced. *Channel Magazine*. March-April.
- Charnwood Borough Council. (2004a). *Loughborough Student Housing Supplementary Planning Document*. Charnwood Borough: Atkinson Consulting.
- Charnwood Borough Council. (2004b). *Charnwood development framework*. Charnwood Borough: Planning services.
- Charnwood Borough Council. (2004c). *Student housing policy*. Charnwood Borough: Planning services.
- Chatterton, P. (2000). The cultural role of universities in the community: Revisiting the university-community debate. *Environment and Planning*, A(32): 165-181
- City of Leeds Council. (2004). *Student Housing Policy*. Leeds: City of Leeds Council

- Cloete, F., Wissink, H. & De Coning, C. (2006). *Improving public policy from theory to practice*, 2nd ed. Pretoria: Van Schaik Publishers.
- Cox, J., Coggins, M. & Baacke, A. (2003). *City of Lowell Master Plan*. City of Lowell Division of Planning & Development, City of Lowell Planning Board.
- Curtis, P. (2005). Student centres. *Guardian*. www.guardian.co.uk.
- Daniëls, P., Bradshaw, M., Shaw, D. & Sidaway, J. (2001). *Human geography: Issues of the 21st century*. Harlow: Pearson Publication.
- Downs, A. (1981). *Neighborhoods and urban development*. Washington DC: Brookings Institution.
- Downs, A. (1983). Some changing aspects of neighborhoods in the United States. *Urban Law and Policy* (6): 65-74.
- Duke-Williams O. (2009). The geographies of student migration in the UK. *Environment and Planning*, A(41): 1826-1848.
- Fleury-Bahi, G., Felonneau, M. & Marchand, D. (2007). Processes of place identification and residential satisfaction. *Environment and Behaviour*.
- Forrest, R. (2008). Who cares about neighbours. *International Social Science Journal*. Oxford: Blaxkwell Publishing Ltd.
- Foruria, A., Mitchell, S., Jones, D., Tadlock, H., Weakly, D. & McDonald, T. (2004). *Factors influencing neighborhood quality of life in a citywide sample*. Boise: Boise State University.
- Fox, M. (2006). *Near-campus student housing and the growth of the town and gown movement in Canada*. Sackville: Mount Allison University.
- Greenberg, M. (1999). Improving neighborhood quality: A hierarchy of needs. *Housing Policy Debate*, 10(3): 601-624.
- Gifford, R. (2007). The consequences of living in high-rise buildings. *Architectural Science Review*, 50(1): 1-16.
- Glen Eira Planning Scheme. (2005). *Student Housing Policy*. Glen Eira: Housing and residential development strategy.
- Griffiths, R., Bassett, K. & Smith, I. (1999). Cultural policy and the cultural economy in Bristol. *Local Economy*, 14 (3): 257-65.
- Guest editorial. (2009). Student geographies, urban restructuring, and the expansion of higher education. *Environment and planning*, A(41)1 1795-1804.
- Hall, F. (2008). Don't blame students for studentification. *Guardian*. www.guardian.co.uk.

- Hall, T. (1998). *Urban geography*. London: Routledge
- Harris, P. & McVaigh, T. (2020). Student take-over alarms cities. *Guardian*.
www.guardian.co.uk.
- Healey, P. (1997). An institutionalist approach to spatial planning. *In making strategic spatial plans: Innovation in Europe*, Healey, P., Khakee, A., Motte, A. & Needham, B. (Eds) pp 21-36. London: UCL Press.
- Hill, M. (2005). *Access to geography: Urban settlement and land use*. London: Hodder Murray.
- Hubbard, P. (2006). Regulating the social impacts of studentification: A Loughborough case study. *Environment and Planning*, A(40): 323-341.
- Jeppe, M. (1999). *Stedelike verval en stedelike hernuwing: Met verwysing na die komplekse interaksie tussen die onderskeie faktore*. Stellenbosch: Universiteit van Stellenbosch.
- Kenyon, E. (1997). Seasonal sub-communities: The impact of student households on residential communities. *Britain Journal of Sociology*, 48(2): 286-300.
- Knights, C. (2008). Urban regeneration: A theological perspective from the westend of Newcastle-upon-Tyne. *The Expository Times*, 119(5): 217-225.
- Kunzmann, K. (2000). Strategic spatial development through information and communication. *In The revival of strategic spatial planning*, Salet, W. & Faludi, A. (Eds) pp 259-265. Amsterdam: Royal Netherlands Academy of Arts and Sciences.
- Leavey, K. (2004). *Communities and colleges: Utilizing public relations techniques and strategies to solve chronic Town-Gown Problems*. Rowan: Rowan University.
- Lees, L. (2008). New-build gentrification: Forms, places, processes, *Population, Space and Place*, (11): 251-268.
- Macintyre, C. (2003). New models of student housing and their impact on local communities. *Journal of Higher Education Policy and Management*, 25(2): 109-118.
- Meegan, R. & Mitchell, A. (2001). 'Its not community round here, it's neighbourhood': Neighbourhood change and cohesion in urban regeneration policies. *Urban Studies*, 38(12): 2167-2194.
- Medhurst, F. & Lewis, J. (1969). *Urban decay: An analysis and a policy*. London: Macmillan.
- Midgley, C. (2002). Hell of residence. *Times Online*. www.timesonline.co.uk.
- Mitchell, R. (1971). Some social implications of high-density housing. *American Sociological Review*, 36: 18-19.
- Mitrany, M. (2005). High-density neighborhoods: Who enjoys them? *GeoJournal*, 64: 131-140.

- Moore, B., Boyn, N., Bothan, R. & Donohue, A. (2004). *Economic and social impact of the University of Hertfordshire on Welwyn Hatfield*. Welwyn Hatfield: Coporate and Corporate Economic Consultants (PACEC).
- Mosiman, D. (2008). New student housing in Madison is changing real estate landscape. *Wisconsin State Journal*. www.wisconsinstatejournal.com.
- Munro, M., Turok, I. & Livingston, M. (2009). Students in cities: A preliminary analysis of their patterns and effects. *Environment and Planning*, A(41): 1805-1825.
- Murdoch, S. (2005). Community development and urban regeneration. *Community Development Journal*, 40(4): 439-446.
- Murphy, E. (2007). Privately operated student housing is on rise. *Portland Press Herald (ME)*. <http://www.pressherald.com>.
- New report tackles neighbourhood studentification problem* [Online]. 2008, beskikbaar: www.communities.gov.uk [2009, 8 Februarie].
- Nottingham City Council (2007), *Building Balanced Communities Supplementary Planning Document*. Nottingham: Department of Environment, Waste and Planning.
- Pacione, M. (2005). *Urban geography: A global perspective*. Routledge: New York.
- Rey, J. (2007). Off-campus apartments booming: Focus: Studente housing. *Buffalo News, The (NY)*. <http://www.buffalonews.com>.
- Roberts, P. & Sykes, H. (2000). *Urban regeneration: A handbook*. London: SAGE Publications Ltd.
- Rowdy students 'must be tackled'* [Online]. 2006, beskikbaar: <http://news.bbc.co.uk> [2009, 10 Februarie].
- Rugg, J., Rhodes, D. & Jones, A. (2000). *The nature and impact of student demand on housing markets*. Layerthorpe: Joseph Rowntree Foundation.
- Russo, A., Van den Berg, L. & Lavanga, M. (2007). Toward a sustainable relationship between city and university. *Journal of Planning Education and Research*, 27(2): 199- 216.
- Sabri, S. & Ludin, A. 2009, 'Studentification': Is it a key factor within the residential decision-making process in Kuala Lumpur?, <http://www.fab.utm.my/download/ConferenceSeminar/SEATUC200904P.pdf>
- Sirgy, M. & Cornwell, T. (2002). How neighborhood features affect quality of life. *Social Indicators Research*, 59: 79-114.

- Slater, T., Curran, W. & Lees, L. (2004). Guest editorial, *Environment and Planning*, B(36): 1141–1150.
- Smith, D. (2007). *The politics of studentification and '(un)balanced' urban populations in the United Kingdom: an update*. Brighton: University of Brighton.
- Smith, D. (2006). *'Studentification: A guide to opportunities, challenges and practice*. London: University of UK.
- Smith, D. & Holt, L. (2007). Studentification and 'apprentice' gentrifiers within Britain's provincial towns and cities: Extending the meaning of gentrification. *Environment and Planning*, A(39): 142-161.
- Smith, N. (1987). Gentrification and the rent gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 462-465.
- Stellenbosch Municipality. (2009a). *Densification policy for Universiteitsoord, Stellenbosch*. Stellenbosch: Department: Planning & Environment Services.
- Stellenbosch Municipality. (2009b). *Integrated development plan*. Stellenbosch: Office of the Mayor.
- Stellenbosch Municipality. (2009c). *Student accommodation policy (SAP)*. Stellenbosch: Department of Planning & Environment Services.
- Stellenbosch Municipality. (1996). *Soneringskemaregulasie*. Stellenbosch: Department of Planning and Environmental Services.
- Stonnington City Council. (2009). Stonnington planning scheme. *Student Housing Policy*. Stonnington: Department of Planning and Building.
- Stonnington City Council. (2006). *Student housing study*. Stonnington: Department of Planning and Building.
- Studentification*. [Online]. (2003). beskikbaar: www.geographyinthenews.rgs.org [2009, 12 Februarie].
- Study to end 'student gehttos'* [Online]. (2002). beskikbaar: www.theargus.co.uk [2009, 16 Februarie].
- Town/gown strife* [Online]. (2007). beskikbaar: www.hero.ac.uk [2009, 6 Februarie].
- United Nations (2008). *Spatial Planning: Key instrument for development and effective governance with special reference to countries in transition*. New York and Geneva: United Nations.

- Universiteit van Stellenbosch. (2009). Geskiedenis van die Universiteit van Stellenbosch. Stellenbosch.
- Universiteit van Stellenbosch. (2009). Studenterekords. Stellenbosch: Afdeling van Studenterekords.
- Utley, A. & Wilson, J. (2001). Rich cashing in on student digs. *Times Higher Education Supplement*, 1501: 6.
- Wotjas, O. (2003). We don't want students on our doorstep. *Times Higher Education Supplement*, 1607:13.
- Wynne, D. & O'Connor, J. (1998). Consumption and the postmodern city. *Urban Studies*, 35: 841-64.

Foto's

www.cabe.org.uk

www.googleearth.com

www.islandmedstudent.com

www.leevalleystates.co.uk

www.newportunlimited.co.uk

Bylae A

OPNAME ONDER STUDENTE IN GEHUURDE STUDENTEHUISE IN DIE WEIDES: VRAELYS

Hierdie vraelys is deel van 'n Meesterstesis wat die impak van studentebehuising aanvraag op stedelike groei in Die Weides & Simonswyk (Stellenbosch) ondersoek. Hierdie studie het ontstaan uit 'n ooreenkoms tussen Universiteit van Stellenbosch en "South Africa-Netherlands Research Program on Alternatives in Development" (SANPAD). Besoek <http://www.sanpad.org.za> vir addisionele inligting.

- Hierdie vraelys se deelname is vrywillig en anoniem
- Maak asseblief 'n kruisie waar vereis word.
- Waar geskrewe antwoorde vereis word, skryf u antwoord in die lynspasie wat gebied word.
- Vrae kan in Afrikaans of Engels beantwoord word.

1) Agtergrondinligting

1.1) Hoeveel jare is jy al 'n student op Stellenbosch? _____

1.2) Dui aan in die tabel waar jy as student op Stellenbosch gewoon het.

Tipe akkommodasie	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8
Universiteitsakkommodasie								
Studentehuis in Simonswyk/De Weides								
Studentehuis elders in Stellenbosch								
Woonstel in Stellenbosch								
Woon buite Stellenbosch								
Ander (spesifiseer asseblief)								

1.3) Hoeveel studente woon tans in hierdie studentehuis waar jy woon? _____

1.4) Hoeveel van hierdie studente het 'n voertuig? _____

1.5) By wie huur julle die huis?

Eiendomsagent	Verhuringsagent	Vanaf eienaar	Ander	
---------------	-----------------	---------------	-------	--

1.6) Het jy 'n kontrak met jou Huisbaas? _____

1.7) Wat is die totale maandelikse huur wat julle vir die huis betaal R_____ en hoeveel betaal jy, R_____.

1.8) Aan wie betaal jy die huur? _____

1.9) Hoeveel maande in die jaar woon jy in Stellenbosch? _____

1.10) Is jy van plan om weer in hierdie studentehuis te woon volgende jaar? Indien nee, hoekom nie?

1.11) Nadat jou studies op Stellenbosch voltooi is, waar gaan jy woon?

2) Buurt en Bure

2.1) Wie is jul naaste bure aan jul regter- en linkerkant?

Naaste bure	Bure aan Linkerkant	Bure aan Regterkant
Pensioenaris(se)		
Getroude gesin met kinders		
Getroude gesin sonder kinders		
Kommune vir werkende mense		
Studentehuis		
Ander (spesifiseer)		
Onseker		

2.2) Ken jy enige van jul naaste bure op 'n persoonlike vlak of net van alle daagse groet?

	Bure Linkerkant	Bure Regterkant
Persoonlike vlak		
Alle daagse groet		

2.3) Hoeveel van jou bure ken jy op so 'n vlak dat jy by hulle sal gaan kuier of vir hulle kan bel?

2.4) Kom jy oor die weg met die permanente inwoners (nie studente) in jou buurt? Indien nee, hoekom nie?

2.5) Het jy of jou huismaats al enige woordetwis met enige permanente inwoners in jul buurt gehad? Indien ja, waarom en hoeveel keer?

2.6) Het die polisie of universiteitsowerhede al ooit na jul huis gekom oor klagtes wat ingedien is deur inwoners van jul buurt? Indien ja, waarom en hoeveel keer?

2.7) Hoe gereeld tydens 'n semester hou jul huis 'n partytjie wat na 23:00 aanhou? _____

3) Liggingskeuse

3.1) Dui aan in die tabel die belangrikheid van die betrokke liggingsfaktore in jou keuse om in die buurt te woon.

Liggingsfaktore	Baie belang	Belang	Tot 'n mate	Miskien	Glad nie
Vriende wat hier woon					
Leef 'n onafhanklike leefstyl					
Huis se afstand van kampus					
Studenteleefstyl in die buurt					
'n Veilige buurt					
Bekostigbaarheid van akkommodasie					
Sosio-ekonomiese status van buurt					
Ander (spesifiseer asseblief)					

3.2) Wie het jou aangeraai om hierdie woonbuurt te kies om in te woon? Dui aan hoe belangrik die rolspelers is.

Rolspelers	Baie belang	Belang	Tot 'n mate	Miskien	Glad nie
Vriend(e) (mondeling)					
Ouer(s)/Voog					
Universiteitsamptenaar					
Huiseienaar					
Eiendomsagent(e)					
Verhuringsagent					
Ander (spesifiseer asseblief)					

Dankie vir u deelname aan hierdie vraelys, u insette is baie waardevol vir die eind resultaat van die studie. Vir enige verdere inligting kontak Julian Benn by 14542374@sun.ac.za of selfoon 0845805824. Ander alternatiewe kontak persoon, projekteier Prof. Donaldson by (021) 808 3218 tydens kantoorure (09:00-16:00).

Bylae B

SURVEY OF STUDENTS IN RENTED STUDENT HOUSES IN SIMONSWYK: QUESTIONNAIRE

This survey forms part of a Masters thesis investigating the impact of student housing demand on urban growth in Die Weides & Simonswyk (Stellenbosch). The study originates from an agreement between Stellenbosch University's Department of Geology, Geography and Environmental Studies and the South Africa-Netherlands Research Program on Alternatives in Development (SANPAD). Please visit <http://www.sanpad.org.za> for additional information.

- Please make a cross where asked.
- Where a written answer is required, write your answer in the line space provided.
- Questions can be answered in English or Afrikaans.

1) Background Information

1.1) How many years have you been a student in Stellenbosch? _____

1.2) Indicate in the table, where you have lived as a student in Stellenbosch? More than one option per year possible.

Type of Accommodation	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8
University accommodation								
Rented student house in Die Weides								
Rented student house elsewhere in Stellenbosch								
Flat in Stellenbosch								
Lived outside Stellenbosch								
Other (please specify)								

1.3) How many students presently live in the house you live in? _____

1.4) How many of the students have a car? _____

1.5) From who do you rent this house?

Estate agent	Letting/Renting Agent	From owner	Other
--------------	-----------------------	------------	-------

1.6) Do you have a contract with your landlord? _____

1.7) What is the monthly rental paid for this house in total R _____ and how much do you pay, R _____.

1.8) To who do you pay your monthly rent? _____

1.9) How many months of the year do you live in Stellenbosch? _____

1.10) Do you plan to live in this house next year? If no, why not?

1.11) After completing your studies in Stellenbosch, where do you intend to live?

2) Neighbourhood and Neighbours

2.1) Who are your immediate neighbours to your left and right?

Neighbours	Neighbour to the left	Neighbour to the right
Pensioner(s)		
Families with children		
Families without children		
Commune for working people		
Student house		
Other (please specify)		
Don't know		

2.2) Do you know any of your immediate neighbours on a personal level or just from the everyday greeting?

	Neighbour to the left	Neighbour to the right
Personal level		
Everyday greeting		

2.3) How many of your neighbours do you know well enough to visit or telephone? _____

2.4) Do you get along with the permanent residents (not students) in your neighbourhood? If no, why not?

2.5) Have you or your housemates had any disputes with any of the permanent residents in your neighbourhood? If yes, why and how many times?

2.6) Have the police or university authorities ever come to your house about complaints made by other residents in your neighbourhood? If yes, why and how many times?

2.7) How often during a semester do you have parties that continues after 23:00? _____

3) Location Choice

3.1) Indicate the importance of the following location factors in your choice to live in this neighbourhood.

Location Indicators	Very important	Important	To some extent	Perhaps	Not at all
Friends who live here					
Living an independent lifestyle					
House's distance from campus					
Student lifestyle in this neighbourhood					
A safe neighbourhood					
Affordability of accommodation					
Socio-economic status of neighbourhood					
Other (please specify)					

3.2) Who recommended that you choose this neighbourhood to live in? Indicate the importance of the role player(s).

Role players	Very important	Important	To some extent	Perhaps	Not at all
Friend(s) (word of mouth)					
Parent(s)/Guardian					
University official					
House owner					
Estate agent(s)					
Letting/Renting Agent					
Other (please specify)					

Thank you for participating in this survey, your inputs are very valuable for the end result of the study. For more information please contact Julian Benn at 14542374@sun.ac.za or cell 0845805824. Alternatively you can also contact project supervisor Prof. Donaldson at (021) 808 3218 during office hours (09:00-16:00).

Bylae C

OPNAME ONDER PERMANENTE INWONERS IN DIE WEIDES/SIMONSWYK: VRAELYS

Hierdie vraelys is deel van 'n Meesterstesis wat die impak van studentebehuising aanvraag op stedelike groei in Die Weides & Simonswyk (Stellenbosch) ondersoek. Hierdie studie het ontstaan uit 'n ooreenkoms tussen Universiteit van Stellenbosch en "South Africa-Netherlands Research Program on Alternatives in Development" (SANPAD). Besoek <http://www.sanpad.org.za> vir addisionele inligting.

- Hierdie vraelys se deelname is vrywillig en anoniem
- Maak asseblief 'n kruisie waar vereis word.
- Waar geskrewe antwoorde vereis word, skryf u antwoord in die lynspasie wat gebied word.
- Vrae kan in Afrikaans of Engels beantwoord word.

1) Aqtergrondinligting

1.1) Hoeveel jaar woon u al in Stellenbosch? _____

1.2) Hoeveel jaar is u al 'n inwoner van hierdie buurt? _____

1.3) Hoeveel van u bure ken u op so 'n vlak dat u by hul sal gaan kuier of hulle kan bel? _____

1.4) Wie woon in u buurt? U mag meer as 1 opsie merk.

Pensioenarisse	
Getroude gesin met kinders	
Getroude gesin sonder kinders	
Kommune vir werkende mense	
Studente	
Ander (spesifiseer asseblief)	
Onseker	

1.5) Hoeveel studentehuse is daar in die nabyheid van u? _____

1.6) Het u al enige woordtuis met studente-inwoners van die buurt gehad? Indien ja, hoekom en ongeveer hoeveel keer?

1.7) Het u al ooit die inwoners van studentehuse gerapporteer by die polisie of die universiteitsowerhede? Indien ja, hoekom en ongeveer hoeveel keer?

2) Woonbuurtkwaliteit

2.1) Hoe tevrede is u met u buurt in geheel?

Baie tevrede	Tevrede		Neutraal		Ontevrede		Baie ontevrede	
--------------	---------	--	----------	--	-----------	--	----------------	--

2.2) Sal u in 'n ander buurt in Stellenbosch wil woon? Indien Ja, watter buurt en hoekom?

2.3) Skaal u buurt met betrekking tot die volgende fisiese, sosiale en ekonomiese indikatore. Gebaseer op u ervaring in die buurt.

Indikatore	Baie goed	Goed	Bevredigend	Swak	Baie swak
Hoë digtheid in die buurt					
Instandhouding van buurt					
Verkeersdruk					
Beskikbaarheid van parkering					
Tipe inwoners					
Sosiale interaksie tussen inwoners					
Privaatheid					
Lawaaiigheid van studente					
Misdaadsyfer					
Eiendoms waarde					
Huisprysinflasie					
Ander (spesifiseer asseblief)					

3) Studentebehuising

3.1) Skryf asseblief u opinie(s) oor die herontwikkeling van enkelgesinwonings tot meervuldige behuising om studente te akkommodeer, in u buurt?

3.2) Watter positiewe of negatiewe impakte het die ontwikkeling van meervuldige behuising op u buurt?

3.3) Op watter wyse(s) sal die ontwikkeling van hoë digtheid behuising in u buurt vir u pla?

4) Persepsie oor Studente

4.1) Merk 3 woorde wat u persepsie van studente in die algemeen die beste beskryf.

Lawaaierig	Netjies	Gesellig	Vrygewig	Goed gemanierd	Vriendelik
Selfsugtig	Onnet	Sosiaal	Hoflik	Antisosiaal	Maklik(hier rond te hê)
Swak gemanierd	Arm (finansieel)	Stil	Moeilik(hier rond te hê)	Arrogant	Welgesteld

4.2) Watter negatiewe en positiewe impakte op u buurt het studente wat in u buurt woon? Noem twee van elk?

	Positief	Negatief
1		
2		

4.3) Dui aan of die gelyste faktore i.v.m. die teenwoordigheid van studente in u buurt positiewe of negatiewe impak op u buurt het.

Faktore	Positief	Negatief
Sosiale interaksie tussen inwoners		
Diversiteit van inwoners		
Samehangendheid van die buurt		
Sosiale gedrag van studente		
Lawaaierigheid		
Studenteleefstyl in buurt		
Studentekultuur in buurt		
Vraag na behuising		
Aanbod van behuising		
Huisprysinflasie		
Ander (spesifiseer asseblief)		

4.4) Was u al 'n slagoffer van misdaad in die buurt? Indien ja, hoeveel keer en watter tipe misdaad/e?

4.5) Dra die teenwoordigheid van studente by tot hoër misdaadsyfers in u buurt? Indien ja, hoe?

Dankie vir u deelname aan hierdie vraelys, u insette is baie waardevol vir die eind resultaat van die studie. Vir enige verdere inligting kontak Julian Benn by 14542374@sun.ac.za of selfoon 0845805824. Ander alternatiewe kontak persoon, projekteier Prof. Donaldson by (021) 808 3218 tydens kantooreure (09:00-16:00).

Bylae D

SURVEY OF RESIDENTS IN DIE WEIDES/SIMONSWYK: QUESTIONNAIRE

This survey forms part of a Masters thesis investigating the impact of student housing demand on urban growth in Die Weides & Simonswyk (Stellenbosch). The study originates from an agreement between Stellenbosch University's Department of Geology, Geography and Environmental Studies and the South Africa-Netherlands Research Program on Alternatives in Development (SANPAD). Please visit <http://www.sanpad.org.za> for additional information.

- Please make a cross where asked.
- Where a written answer is required, write your answer in the line space provided.
- Questions can be answered in English or Afrikaans.

1) Background Information

- 1.1) How many years have you lived in Stellenbosch? _____
- 1.2) How many years have you lived in this neighbourhood? _____
- 1.3) How many of your neighbours do you know well enough to visit or telephone? _____
- 1.4) Who lives in your neighbourhood? You may mark more than one option.

Pensioners	
Families with children	
Families without children	
Commune for people	
Students	
Other (specify please)	
Don't know	

- 1.5) How many student houses are there in the vicinity of your house? _____
- 1.6) Have you had any disputes involving students living in your neighbourhood? If yes, why and approximately how many times?

- 1.7) Have you ever reported the inhabitants of student houses to the police or university authorities? If yes, why and how many times?

2) Neighbourhood Quality

- 2.1) How satisfied are you with your neighbourhood in general?

Very satisfied		Satisfied		Neutral		Dissatisfied		Very dissatisfied	
----------------	--	-----------	--	---------	--	--------------	--	-------------------	--

- 2.2) Would you prefer to live in another neighbourhood in Stellenbosch? If yes, which one and why?

2.3) Based on your experience of your neighbourhood, rate the following physical, social and economic indicators for your neighbourhood.

Indicators	Very Good	Good	Satisfactory	Bad	Very Bad
Building density in your neighbourhood					
Wellkeptness of neighbourhood					
Traffic congestion					
Parking availability					
Type of residence					
Social interaction between residents					
Privacy					
Noisiness of students					
Crime rate					
Value of property					
House-price inflation					
Other (please specify)					

3) Student Housing

3.1) Please write your opinion(s) about the re-development of single-family dwellings in your neighbourhood into multiple-occupation housing to accommodate students?

3.2) What positive or negative impacts do developments of multiple-occupation housing have on your neighbourhood?

3.3) In what way(s) would high density housing development in your neighbourhood bother you?

4) Perceptions about Students

4.1) Mark 3 words which best describe your perception about students in general.

Noisy	Friendly	Social	Easy (to be around)	Poor (financially)	Well-mannered
Tidy	Selfish	Polite	Difficult(to be around)	Quiet	Generous
Sociable	Untidy	Antisocial	Ill-mannered	Wealthy	Arrogant

4.2) What negative and positive impacts do students living in your neighbourhood have on your neighbourhood? Name two of each.

	Positive	Negative
1		
2		

4.3) Indicate whether the listed factors concerning the presence of students in your neighbourhood impact your neighbourhood positively or negatively.

Factors	Positive	Negative
Social interaction between residents		
Diversity of residents		
Coherence of your neighbourhood		
Social behaviour of students		
Noisiness		
Student lifestyle in neighbourhood		
Student culture in neighbourhood		
Housing supply		
Demand for housing		
House-price inflation		
Other (specify please)		

4.4) Have you ever been a victim of crime in your neighbourhood? If yes, how many times and what types of crime?

4.5) Does the presence of students contribute to higher crime rates in your neighbourhood? If yes, how?

Thank you for participating in this survey, your inputs are very valuable for the end result of the study. For more information please contact Julian Benn at 14542374@sun.ac.za or cell 0845805824. Alternatively, you can also contact project supervisor Prof. Donaldson at (021) 808 3218 during office hours (09:00-16:00).

Bylae E

1. INTRODUCTION

1.1 Background

The town of Stellenbosch is a well known University town which has a rich cultural and historical history as well as an exceptional and breath-taking natural environment. The immediate environs in which the town of Stellenbosch is situated is also a renowned for its world class wineries and other tourist attractions. The town of Stellenbosch has an estimated population of about 90 000 people (excluding ±15 000 students). The unique attributes of Stellenbosch coupled with a world class University located in the heart of the town, means that the demand for residential accommodation is always high and more so during the times when the University is open.

A significant number of students attending the University of Stellenbosch and other tertiary institutions in Stellenbosch are from outside Stellenbosch, which necessitates the need for accommodation in areas that are close to the University. The proliferation of dwelling houses that have been used to house students has resulted in conflict between local communities and the student community. Local residents have frequently cited the following concerns:

- High incidence of anti-social behaviour including noise, particularly late at night.
- Relentless partying with associated excessive noise levels
- Littering.
- Traffic congestion and illegal parking, especially in front of driveways and on pedestrian walkways.
- Overcrowded houses.
- Alteration of the residential character of certain properties

1.2 Need for Policy

Student accommodation in Single Residential and General Residential zoned properties within the Stellenbosch area is regulated through the provisions of the Stellenbosch Zoning Scheme Regulations. Whereas the General Residential zoning does allow the erection of buildings that can be utilized for student accommodation as of right, the single dwelling zone does not make provision for the utilization of dwelling houses for student accommodation as of right. However, up to a maximum of four students can be accommodated on properties zoned single dwelling, only with the consent of Council, subject to a family or a person related by blood to the registered property owner staying with the students.

Judging by the number of complaints received from the local communities, the need to regulate student accommodation is predominantly on single dwelling zoned properties and general residential zoned properties that are developed with dwelling houses. Not only have unauthorized student accommodation establishments continued to mushroom without any formal regulation, but also some of the authorized student accommodation establishment have also contravened conditions of approval that were imposed by Council. The current situation can therefore not be allowed to continue unchecked. There is a need to strike a balance between the legitimate expectations of the local communities to live in an area with relative tranquility and the need for students to have conveniently located residential accommodation.

The objective of the Student Accommodation Policy is:

- To set guidelines for premises to be used for student accommodation.
- Provide for management strategies for all premises used for student accommodation.
- Ensure that the historical character of Stellenbosch is not materially and negatively affected by uncontrolled student accommodation.
- Strike a balance between legitimate expectations of communities and the students' need for conveniently located accommodation.
- Investigate the possibility of levying "special rates" for dwelling houses that are used for student accommodation

1.3 Study Area

The study area has been defined as the area that includes Universiteits Oord, La Colline, Rozendal, Die Boord, Unie Park, Cloetesville, Welgevonden, Simonswyk, Idas Valley, Mostertsdrift, Die Weides and Greenoaks. Due to the proximity or easy of access of these areas to the University, most of the matters pertaining to student accommodation are from these areas, hence the determination of the study area. However, the policy will be applicable to the entire WC024 once approved.

2. METHODOLOGY

In order to compile a policy that appropriately responds to the challenges being experienced as a result of the current unregulated situation, the methodology that will be followed will include the following:

- a desktop study and determine the controls if any that are in place
- surveys of premises that are currently being used for student accommodation,
- analysis of the study area and identification of areas that should be used for student accommodation
- Consultation with the Stellenbosch University, (both the student community and the administration), the Ward Councilors and the public at large.

3. LEGAL FRAMEWORK

3.1 Applicable Zoning Scheme Regulations

The zoning of the properties on which student accommodation is found is primarily either Single Residential or General Residential Zone.

Under the provisions of the Stellenbosch Zoning Scheme regulations, the following uses are permitted in a Single Residential and General Residential Zones:

Single Residential

ZONING	NORMAL DEVELOPMENT	*SPECIAL DEVELOPMENT
(1)	(2)	(3)
Single Residential	Dwelling house Hothouse	An additional dwelling unit Day-Care centre limited to 15 or less children Guest House Breeding of dogs Use of a minor portion of a dwelling house by a permanent resident for social, religious or occupational purposes or for a home-enterprise Accommodation of additional persons

General Residential

ZONING	NORMAL DEVELOPMENT	*SPECIAL DEVELOPMENT
(1)	(2)	(3)
General Residential	General residential building Existing dwelling house	Guest house

* Special Development means development that is permitted with the Consent of Council

4. POLICY PROPOSAL

4.1 Land Use Procedure

- All development applications for student accommodation on properties that are zoned single dwelling residential are to be dealt with as special development or temporary departures.
- Permission granted to operate a student accommodation establishment will be attached to the property and not the property owner or student housing establishment operator.
- Only one dwelling house per erf can be used as a student accommodation establishment.
- For the purposes of interpreting title deed restrictions, students residing in a student housing establishment approved by Council, shall be deemed to be a family in so far as there maybe title deed restrictions limiting the use of a particular property for the accommodation of a single family.

4.2 Existing authorized student housing establishments

Student housing establishment that were previously approved by Council will also be required to comply with the new policy, provided that requirement to comply with the policy, may not have the effect of taking away existing rights. In terms of Section 42 (3) (b) of the Land Use Planning Ordinance, No 15 of 1985, Council may “impose additional conditions of the kind contemplated in subsection 1, which additional conditions shall be deemed to have been imposed in terms of that subsection”. Indeed Council shall after consultation with the existing legal student housing establishment owner or operator, impose extra conditions in order that the establishment complies with as much as possible to the guidelines set out in the policy. However, the imposition of extra conditions shall not include any conditions that will curtail the number of students in the approved student housing establishment, as that will be tantamount to taking away existing rights.

4.3 Application information

All applications for student accommodation establishments shall be accompanied by detailed layout plans, landscaping plans parking plans as well as a proposed management agreement of the establishment. Council shall not process any application for student accommodation establishment unless the following information is submitted together with the application:

- A locality plan clearly showing the location of the subject properties relative to its immediate environs
- Vehicular access as well as demarcated parking for vehicles, which shall be positioned in such a manner that not more than two vehicles parked on the property shall be visible from any public street.
- Any proposed boundary walls to screen vehicles from the street.
- The location of outside entertainment areas including swimming pools and any screening from neighbouring properties
- All existing (legal and illegal) structures and trees on the property and a clear indication of the purpose for which each room will be utilized for, including a distinction between double and single bedrooms
- Any proposed alteration any structure (including paving and internal alterations) on the property that will be required in connection with the student accommodation establishment

- A legally binding draft management agreement (which shall be signed by all students intending to reside in a student housing establishment once the land use permission has been granted by Council). The owner/operator of the student housing establishment shall furnish Council within 3 months from being granted permission to operate a student housing establishment with a copy of the said management agreement signed by all students residing in the establishment. Such management agreement shall be mainly based on the master agreement to be prepared by Council and shall have clauses dealing with:
 - ✓ house rules as well behaviour which the students as well as their visitors should refrain from and a 24hrs contact number to which the residents can report any contraventions.
 - ✓ the number of students to be accommodated in each room,
 - ✓ general maintenance of the establishment as well as cleaning of the subject property and its immediate environs.
 - ✓ Management of the establishment during the university holidays
 - ✓ Any other clauses that Council may determine from time to time having regard to the object of this policy

4.4 Framework for assessing applications

- Student housing establishments can only be operated from an approved dwelling house, an approved outbuilding to a dwelling house or a combination of the two.
- No alterations to the dwelling house, which in the opinion of Council, are such that the dwelling house will not be able to revert back to use as a dwelling house shall be permitted.
- Not more than six students shall be accommodated on any dwelling house, regardless of the number of bedrooms such dwelling house may have.
- Property owners with dwelling houses that are large enough to accommodate more than six students should apply for rezoning of their properties to General residential and conversion of their dwelling houses to a residential building. Such applications for rezoning shall be assessed by Council based on the criteria set out in the relevant legislation dealing with rezoning of land and Council shall have the discretion to grant or refuse such rezoning applications.
- Not more than two students may be accommodated in any double bedroom and such double bedroom shall have a floor area of not less than 14 square meters.
- In cases where students are accommodated in single bedrooms, such single bedrooms shall have a floor area of not less than 6 square meters.
- No cooking of meals shall be permitted in individual bedrooms or any common area except in an area designated on an approved building plan as a kitchen.

4.5 Preferred Location for Student Housing establishments

- While residential properties that are within a kilometer distance from tertiary institutions are ideal for student housing establishments, purely from a proximity point of view, each application should be assessed on its merit and special attention shall be given to the impact of the proposed use to the historical character of the dwelling house as well as the impact of the student accommodation in densely developed areas such as group housing areas.

4.6 Conditions of Approval

When granting permission for student housing establishment, Council shall impose conditions stipulating:

- the maximum number of students to be accommodated on the property
- compulsory signing of a management agreement within 3 months of Council granting the necessary land use permission
- the minimum number of parking which shall not be less than two parking bays per two students
- the requirement to screen any parking area, drying yards and or entertainment areas from neighbouring residential properties and or public streets.
- no signage whatsoever shall be permitted in connection with the student housing establishment
- the residential character of the dwelling house shall not be altered in such a manner that, in the opinion of Council, may detract from the character of a dwelling house
- the student housing establishment shall not create a nuisance and that should any establishment be operated in a manner which in the opinion of Council constitute a nuisance, Council shall serve the owner/operator with a 30 day notice period to show cause why Council's permission should not be revoked
- should the operator/owner in the opinion of Council fail to show cause why Council's permission should not be revoked, Council shall withdraw its permission and instruct the owner/operator to cease utilization of the property within a period specified in the instruction, failure of which, Council shall institute legal proceedings against the owner/operator for utilizing his property contrary to the provisions of the applicable zoning scheme.

The above conditions shall only constitute the minimum requirements of Council and Council may impose any other conditions contemplated in LUPO in order to minimize the impact of any permission that Council may grant.

Bylae F

**PLANNING, HERITAGE AND DEVELOPMENT SERVICES
JULY 2009**

DENSIFICATION POLICY FOR UNIVERSITEITSOORD, STELLENBOSCH

File number : 15/P/Densification Policy for Universiteitsoord,
Stellenbosch,

Compiled by: L Guntz

Report by : Director: Planning and Environment

Delegated Authority: Council

1 PURPOSE OF REPORT

The proposed policy document is submitted to the Committee for recommendation to Council for comments prior to engaging in public participation process.

2 BACKGROUND

The aim of this Policy is to come up with a set of area-specific densification guidelines for Universiteitsoord that will ensure that existing development pressures and future growth are managed by the municipality in an appropriate and informed manner, which gives credence and support to the Municipal IDP objectives.

3. DISCUSSION

Refer to attached Draft Policy Report.

4 RECOMMENDATION

That the Draft Densification Policy for Universiteitsoord, Stellenbosch dated March 2009 **be recommended to Council for comment** prior to it being advertised for public comments.

RECOMMENDED BY:

Z. DuzeDate
MANAGER: LAND USE PLANNING

**THE DIRECTOR: PLANNING AND DEVELOPMENT SERVICES HEREBY
APPROVES THE ABOVE RECOMMENDATION UNDER DELEGATED AUTHORITY:**

M. MupariwaDate
DIRECTOR: PLANNING AND DEVELOPMENT SERVICE

DENSIFICATION STRATEGY FOR UNIVERSITEITSOORD, STELLENBOSCH

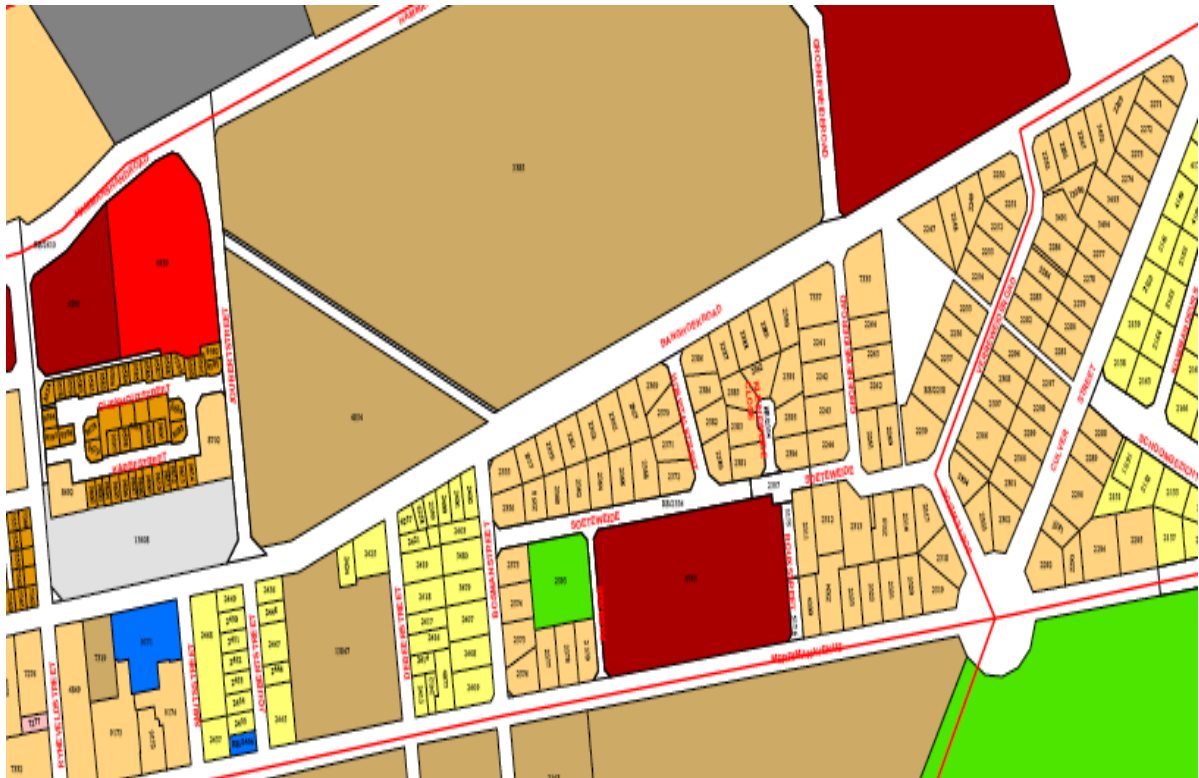


TABLE OF CONTENT

PAGE NR

1. Definition 1

1.1 Measurement parameters for densification 1

1.2 Types of densification 1

2. Study Area 2

2.1 Locality 2-3

2.2 Study Area 3

2.3 Zoning and Title Deed Restrictions 3-4

3. Densification Policy Guidelines 4

3.1 Densification policy guidelines, principles, strategies and interventions

3.1.1 *Retain the single Residential character of the inner block area* 4

3.1.1.1 Density Schedule 5-6

3.1.2 *Encourage densification within the demarcated outer edges of the study area*

3.1.2.1 Corner of Cluver Street and Banghoek Street 8-9

3.1.2.2 Banghoek Street (1) 10-11

3.1.2.3 Banghoek Street (2) 12-13

3.1.2.4 Merriman Avenue 14-15

3.1.2.5 Cluver Street 16-17

3.1.3 *Minimize through traffic and stop rat running through Roux and Hospital Streets*

18

3.1.4 *Minimize on-street parking in the densification process* 18

4. Conclusion

List of Figures

Figure 1 – Locality

Figure 2 – Study Area

Figure 3 - Residential Inner Block

Figure 4 – Additional dwelling units on existing sites (schematic presentation)

Figure 5 – Subdivision of existing site (schematic presentation)

Figure 6 – Outer Edges

Figure 7 – Corner of Cluver and Banghoek Streets

Figure 8 – Site consolidation and Redevelopment (schematic presentation)

Figure 9 - Banghoek Road 1

Figure 10 – Banghoek Road 2

Figure 11 – Merriman Avenue

Figure 12 – Cluver Street

Figure 13 – Traffic Proposal

1. DEFINITION

For the purpose of this strategy, densification is defined as follows:

The process whereby residential densities (that is the number of dwellings per hectare) are increased in a planned and meaningful way within the existing boundaries of a specific area.

Densification is not an end in itself but a means of, for example, improving the sustainability of public transport and improving the vitality of urban precincts. It is also a relative indicator of the intensity of development.

1.1 Measurement parameters for densification

Due to the complex nature of evaluating the impact of densification as well as the fact that a practical, equitable and comprehensive approach is needed, it is considered that the control of density be administered in terms of the following criteria:

- A minimum erf size – this is one of the most basic parameters as it determines aspects such as street frontage, depth of housing and available areas for landscaping and therefore contributes towards a specific character. This is also an easy parameter to apply, but tends to be rigid in respect of the creation of a variety of development options.
- Inherent to structure planning is the gross density of an area which expressed in the number of units per hectare. The impact of household numbers on specific residential precincts as it relates to the provision of services, traffic and basic social needs and open space requirements needs to be quantified.
- Floor Area Ratio – this is the most universal control mechanism as it relates to virtually all the sub-systems within the urban environment. This control mechanism is applied most appropriately when dealing with group housing schemes, general residential developments and establishing the impact of these on surrounding areas. It is also a handy tool to control density gradients as densification is taking place within the existing urban fabric.

It is considered that all three these parameters need to be applied in the densification process in order to ensure appropriate comparisons and effective control.

1.2 Types of densification

The following types of densification can be experienced.

- Increase in floor area eg. additions to house – retaining single ownership and single family occupancy;
- Second dwelling in the “Single Residential” zone with the second dwelling let out on rental basis or typical granny flat – single freehold title remains;
- Second dwelling in “Single Residential” zone where the second dwelling can be separated in terms of the Sectional Titles Act;

- Single cadastral subdivision of a developed property in “single residential” zone whereby separate freehold title is created for a separate dwelling.
- Multiple subdivision of property, being the standard subdivision into more than two Single Residential units with separate freehold title;
- Single erf with multiple dwelling units where units can be sublet to individuals;
- Single erf with multiple dwelling units being established where ownership of dwelling units can be obtained through Sectional Titles Act of Share block schemes.
- Group housing developments where tenure can vary Freehold Title, Sectional Title, Shareblock ownership or rental basis;
- Flats where tenure is on a rental, Sectional Title or Shareblock basis according to density zone.

2. STUDY AREA

2.1 Locality

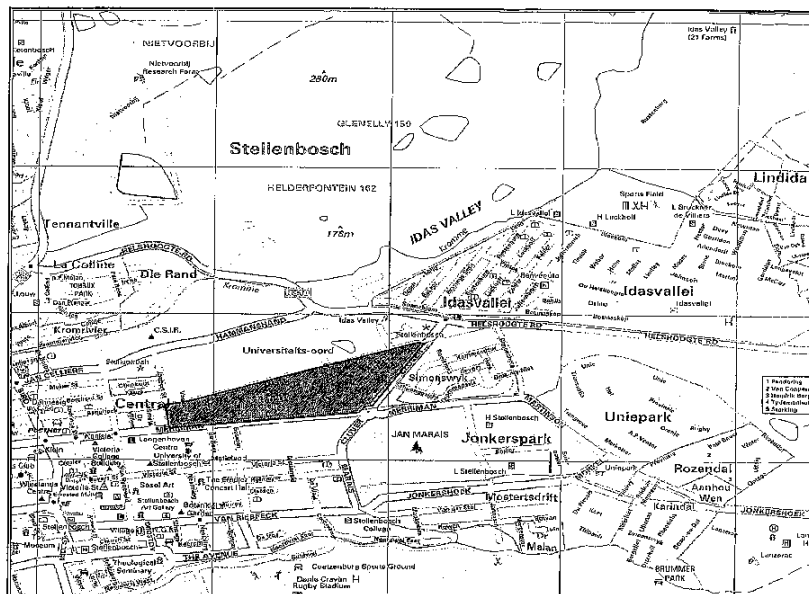


Figure 1: Locality

Universiteitsoord is a centrally located suburb within the town of Stellenbosch. It is located directly to the north-east of the historical Town Centre. The Universiteitsoord area is well defined by Merriman Avenue in the south, Cluver Street to the east and Banghoek Road to the north. These routes are all recognized as important traffic corridors within the context of Stellenbosch town. The Cluver Merriman link is recognized as an important public corridor linking the previously disadvantaged area of Idas Valley with the town centre and its transport interchange.

-2-

Universiteitsoord's central location in terms of its proximity to the CBD of Stellenbosch and University Campus make it a most sought after residential location. It can be expected that its

central location and accessibility to the main transport routes will result in increasing redevelopment and growth pressures.

2.2 Study Area



Figure 2: Study Area bounded by Merriman, Cluver, Banghoek and Joubert Street.

The study area, known as Universiteitsoord, has for the purposes of this exercise, been defined as the area bounded by Banghoek Road to the north, Joubert Street to the west, Merriman Avenue to the south and Cluver Street to the east. It should be noted that the study area cannot be viewed in isolation and therefore represents the focus area of the study area within the broader context of the directly surrounding area and its environs.

2.3 Zoning and Title Deed Restrictions

The properties to the west of Bosman Street are primary Single Residential Zone, in terms of the applicable zoning scheme, with the remainder zone as Univeristy Zone. The properties located within the area bounded by Banghoek Road, Bosman Street, Merriman Avenue and Cluver Street, are zoned General Residential. The General Residential zone allows for the erection of semi-detached dwellings as well for their utilization for boarding house purposes.

-3-

The zoning of the area is therefore primarily General Residential. While this suggests that higher density flats may be erected, the applicable title deed conditions however, currently restrict their establishment. The restrictive title deed conditions imposed on the development of these properties are in conflict with the rights permitted by the Zoning Scheme Regulations. These conditions, established in 1940, limit development in Universiteitsoord to single

residential, semi-detached dwellings and boarding houses. They prevent the development of flats on the properties.

3.DENSIFICATION POLICY GUIDELINES

3.1 Densification policy guidelines, principles, strategies and interventions

3.1.1 *Retain the Single Residential character of the inner block area*

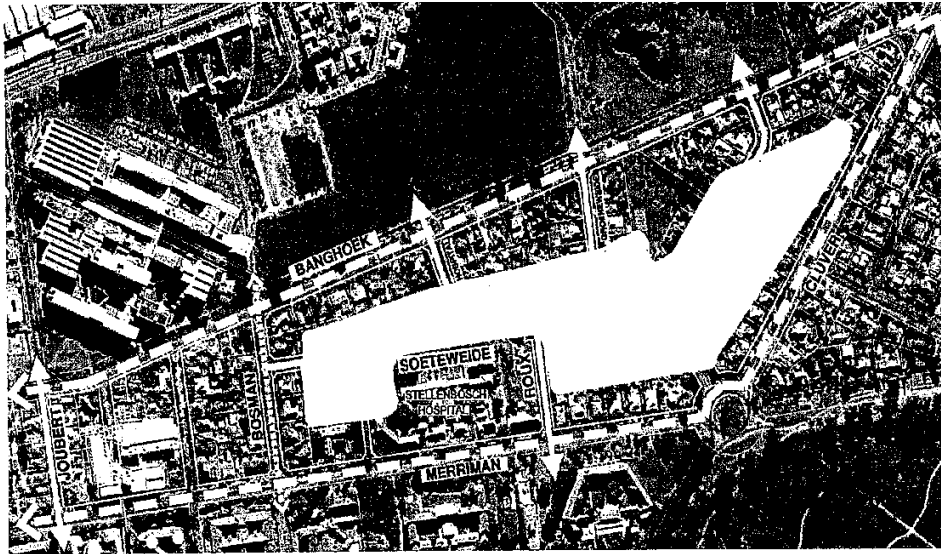


Figure 3: Residential Inner Block

- Zoning parameters should be amended to retain the single residential use with the additional requirement that consent approvals be required for all student accommodation establishments.

3.1.1.1 Density Schedule

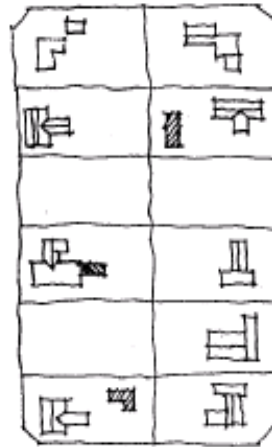
Methods of Densification: Additional Dwelling Units and Cadastral Subdivision

SCHEMATIC PRESENTATIONS

This involves building a second dwelling unit on an existing residential property without subdividing the property. This is normally done in terms of the relevant second dwelling policy for the area, where applicable. The siting of second dwellings must be carefully considered in terms of their impact on the overall character of the area. "Backyard shades" in low income areas, legal or otherwise, make a major contribution to increasing densities in these areas



SCHEMATIC CROSS SECTION



SCHEMATIC BLOCK LAYOUT

□ Existing ▨ Second Dwelling

Figure 4: Additional dwelling units on existing sites

This involves the subdivision of existing properties to accommodate an additional dwelling unit and associated outbuildings. The subdivision would not normally require a change in zoning. Property access is either direct or made by means of panhandles. Subdivision applications should be subject to approved local area policy plans



SCHEMATIC CROSS SECTION



SCHEMATIC BLOCK LAYOUT

- - - New Subdivision ▨ New Dwelling

Figure 5: Subdivision of existing sites

Land Use Zone	Min erf size	Coverage	Max FAR	Min Land Parcel	Height	Building line restrictions	Parking	General
Single Res	500m *(v)	See Zoning Scheme *(ii) *(iii)	See Zoning Scheme *(iv)	1000m *(iv) *(ix)	2 storey's (above ground level)	See Zoning Scheme *(i) *(v)	See Zoning Scheme	*(vi) *(vii)

Special conditions

- (i) Building lines according to the Stellenbosch Zoning Scheme.
- (ii) Coverage according to the Stellenbosch Zoning Scheme.
- (iii) No relaxation of coverage will be permitted on subdivided portions.
- (iv) No relaxation of bulk will be permitted on subdivided portions.
- (v) Cadastral subdivision is to comply with minimum erf size of 500m² (if this is not the case, application for additional dwelling unit to be submitted).
- (vi) Garages to be placed in such a manner not to have a negative affect the existing streetscape.
- (vii) Site development plan to show existing trees and proposed landscaping to soften impact of additional dwelling unit.

3.1.2 Encourage densification within the demarcated outer edges of the study area

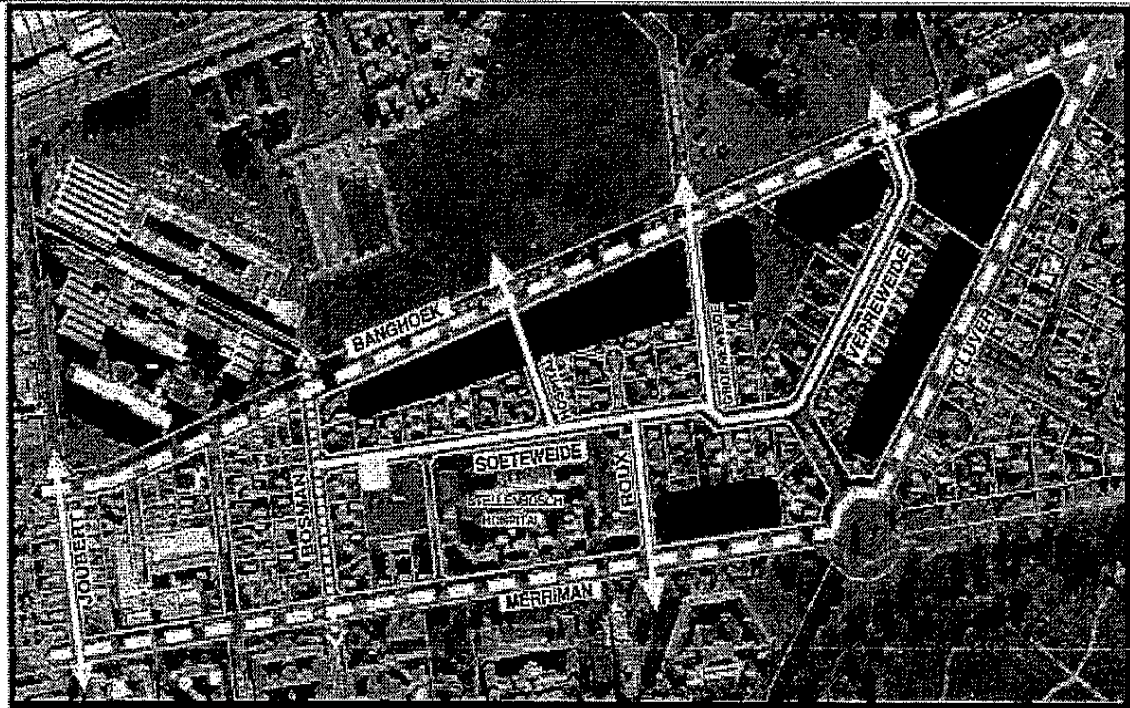


Figure 6: Outer edges

- Promote densification along the identified edges of the study area at a scale consistent with the existing building form and heights.
- Ensure that redevelopment along the edges of Merriman Avenue, Cluver Street and Banghoek Road must respond outwardly to the higher level activity, public transportation function, and building form of these corridors
- New individual buildings should provide a strong edge being set forward onto the road reserves orientated onto the street with landscaped parking courts and rear gardens;
- New buildings should respond to the proportions of existing buildings within the corridor in terms of height and form.
- Consolidation of properties for redevelopment should be encouraged
- Redevelopment must respect existing public rights of access while rationalizing vehicular driveway access points.

Given that the various outer edges of Universiteitsoord have different interfaces with the internal and surrounding areas, the policy guidelines for densification should be area-specific. The five densification areas are indicated below. The application of the principle of densification in the redevelopment of the following identified area for residential purposes should be strongly promoted.

Densification Areas

- Block A - Corner of Cluver Street and Banghoek Street
- Block B - Banghoek Road (1)
- Block C - Banghoek Road (2)
- Block D - Merriman Avenue
- Block E - Cluver Street

3.1.2.1Block A - Corner of Cluver Street and Banghoek Street



Figure 7: Corner of Cluver Street and Banghoek Street.

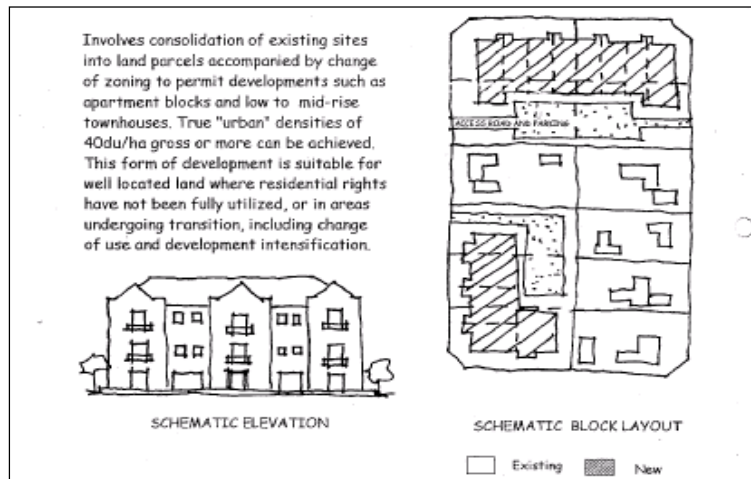


Figure 8: Site Consolidation and Redevelopment

Land Use Zone	Min erf size	Coverage	Max FAR	Min Land Parcel	Height	Building line restrictions	Parking	Street Frontage	General
General Residential Zone	Zoning Scheme	Zoning Scheme	Zoning Scheme	Zoning Scheme	14m (measured from highest point of the property to the highest point of the building roof)	Zoning Scheme	Zoning Scheme *(iii)	Zoning Scheme	*(i) *(ii) *(iv) *(v)

Special Conditions

- (i) Buildings must be orientated onto the street.
- (ii) Interfaces between streets and buildings must be carefully treated. The use of raised stoeps, verandahs, balconies, as well as for eg: plastered walls, with ties, copings and cast iron railings must be carefully utilized. High boundary walls (street facing) should be prohibited.
- (iii) It is recommended that parking be provided behind buildings in rear courtyards
- (iv) Specific attention must be give to public planting, paving of surfaces, street lighting, street furniture and signage.
- (v) Re-development should accentuate the focal point of the Cluver/Banghoek intersection
- (vi) Detailed landscaping plan (hard and soft landscaping) to be submitted

3.1.2.2 Block B - Banghoek Road (1)

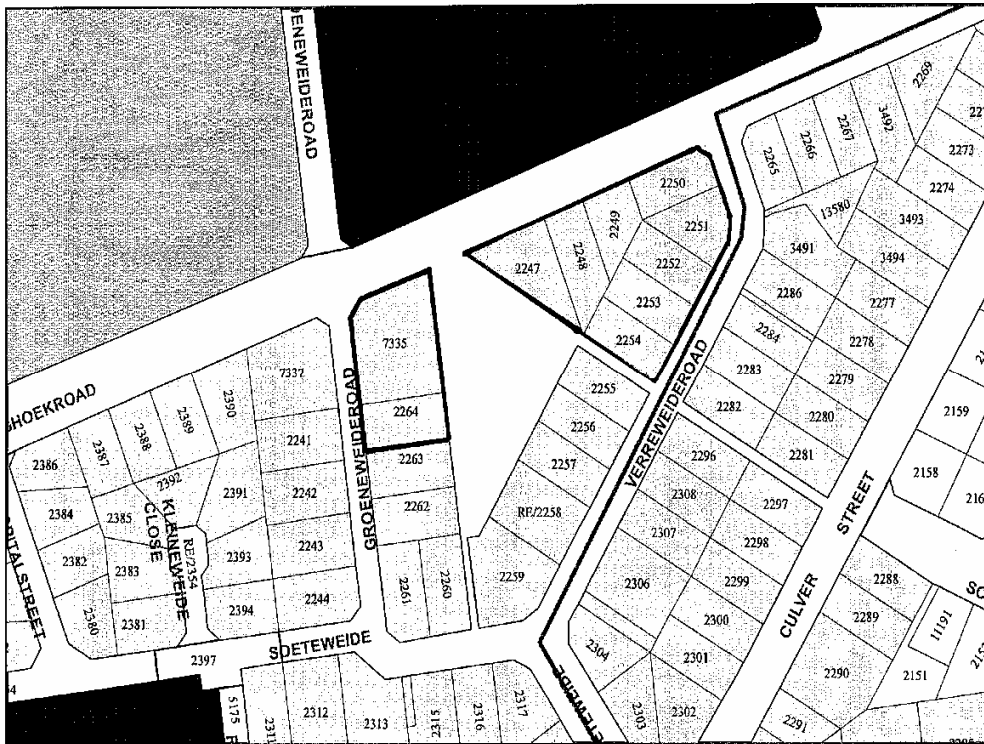


Figure 9: Banghoek Road (1)

Land Use Zone	Min erf size	Coverage	Max FAR	Min Land Parcel	Height	Building line restrictions	Parking	Street Frontage	General
General Residential Zone	Zoning Scheme	Zoning Scheme	Zoning Scheme	Zoning Scheme	12m (measured from the highest point of the property to the highest point of the building roof)	Zoning Scheme	Zoning Scheme *(iii)	Zoning Scheme	*(i) *(ii) *(iv) *(v)

Special Conditions

- (i) Buildings must be orientated onto the street.
- (ii) Interfaces between streets and buildings must be carefully treated. The use of raised stoeps, verandahs, balconies, as well as for eg: plastered walls, with ties, copings and cast iron railings must be carefully utilized. High boundary walls (street facing) should be prohibited.
- (iii) It is recommended that parking be provided behind buildings in rear courtyards
- (iv) Specific attention must be give to public planting, paving of surfaces, street lighting, street furniture and signage.
- (v) Detailed landscaping plan (hard and soft landscaping) to be submitted

3.1.2.3 Block C - Banghoek Road (2)

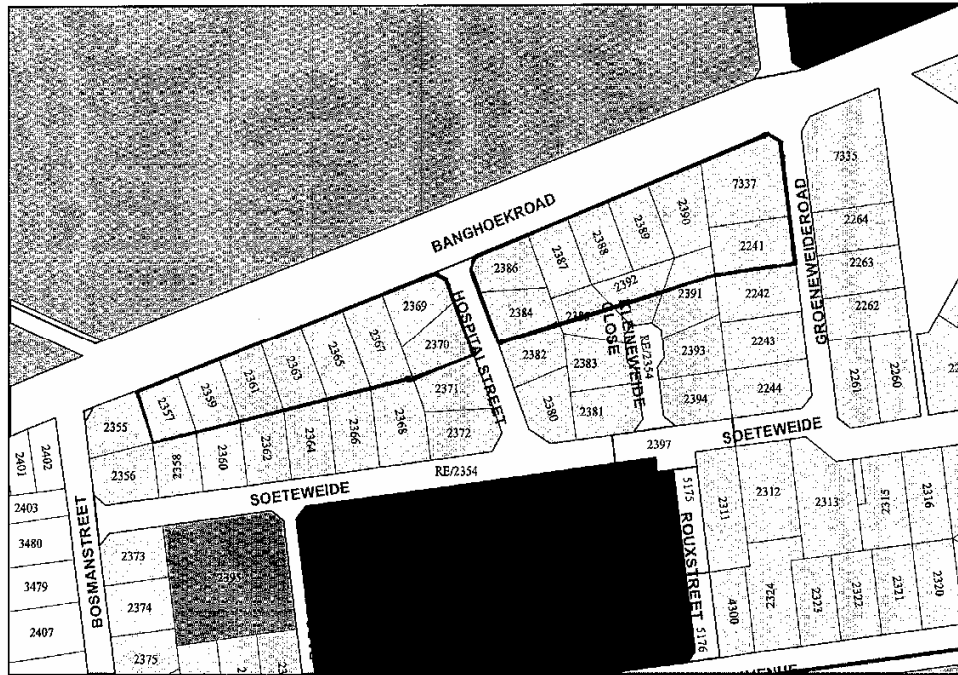


Figure 10: Banghoek Road (2)

Land Use Zone	Min erf size	Coverage	Max FAR	Min Land Parcel	Height	Building line restrictions	Parking	Street Frontage	General
General Residential Zone	Zoning Scheme	Zoning Scheme	Zoning Scheme	Zoning Scheme	12m (measured from the highest point of the property to the highest point of the building roof)	Zoning Scheme	Zoning Scheme *(iii)	Zoning Scheme	*(i) *(ii) *(iv) *(v) *(vi)

Special Conditions

- (i) Buildings should be set forward onto the Banghoek Road edge.
- (ii) The consolidation of erven should be encouraged to maximize the redevelopment potential and minimize the number of access points.
- (iii) It is recommended that parking be provided behind buildings in rear courtyards.
- (iv) Existing trees should be retained as far as possible in site development planning.
- (v) The edges of Hospital and Groenewiede Streets should be carefully treated using setback and landscaping.
- (vi) Detailed landscaping plan (hard and soft landscaping) to be submitted

3.1.2.4 Block D - Merriman Avenue

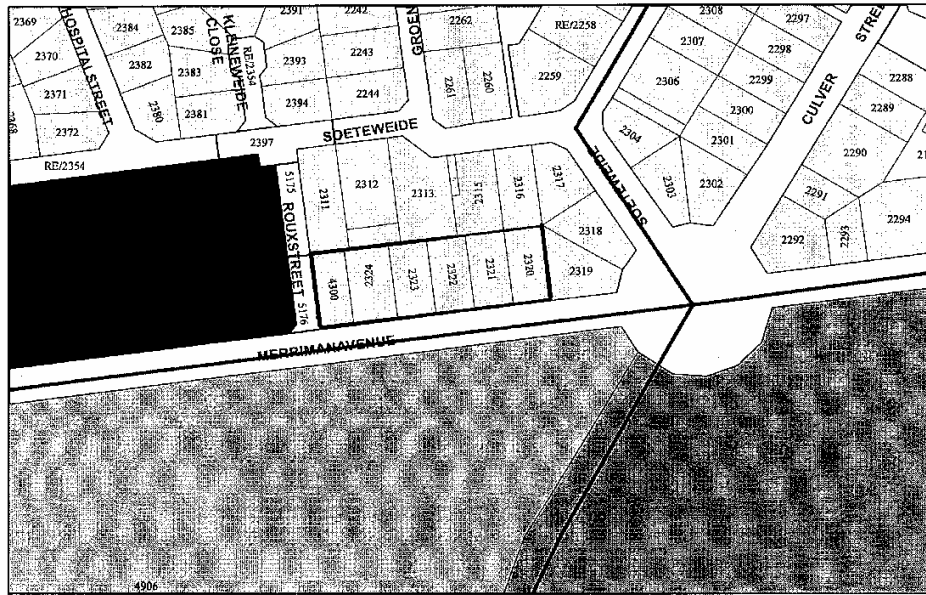


Figure 11: Merriman Avenue

Land Use Zone	Min erf size	Coverage	Max FAR	Min Land Parcel	Height	Building line restrictions	Parking	Street Frontage	General
General Residential Zone	Zoning Scheme	Zoning Scheme	Zoning Scheme	Zoning Scheme	15m (measured from the highest point of the property to the highest point of the building roof)	Zoning Scheme	Zoning Scheme *(iii)	Zoning Scheme	*(i) *(ii) *(iv)

Special Conditions

- (i) Buildings should be set forward onto the Merriman Avenue edge.
- (ii) The consolidation of erven should be encouraged to maximize the redevelopment potential and minimize the number of access points.
- (iii) It is recommended that parking be provided behind buildings in rear courtyards.
- (iv) Detailed landscaping plan (hard and soft landscaping) to be submitted.

Land Use Zone	Min erf size	Coverage	Max FAR	Min Land Parcel	Height	Building line restrictions	Parking	Street Frontage	General
General Residential Zone	Zoning Scheme	Zoning Scheme	Zoning Scheme	Zoning Scheme	2 storeys (above the ground level)	Zoning Scheme	Zoning Scheme	Zoning Scheme	*(i)

Special Conditions

- (i) The scale and form of buildings should sensitively respond to the Cluver Road context.
- (ii) Garages on Erf2303 to be screened-off not to have a detrimental impact on existing environment

3.1.3 Minimise through traffic and stop rat running through Roux and Hospital Streets

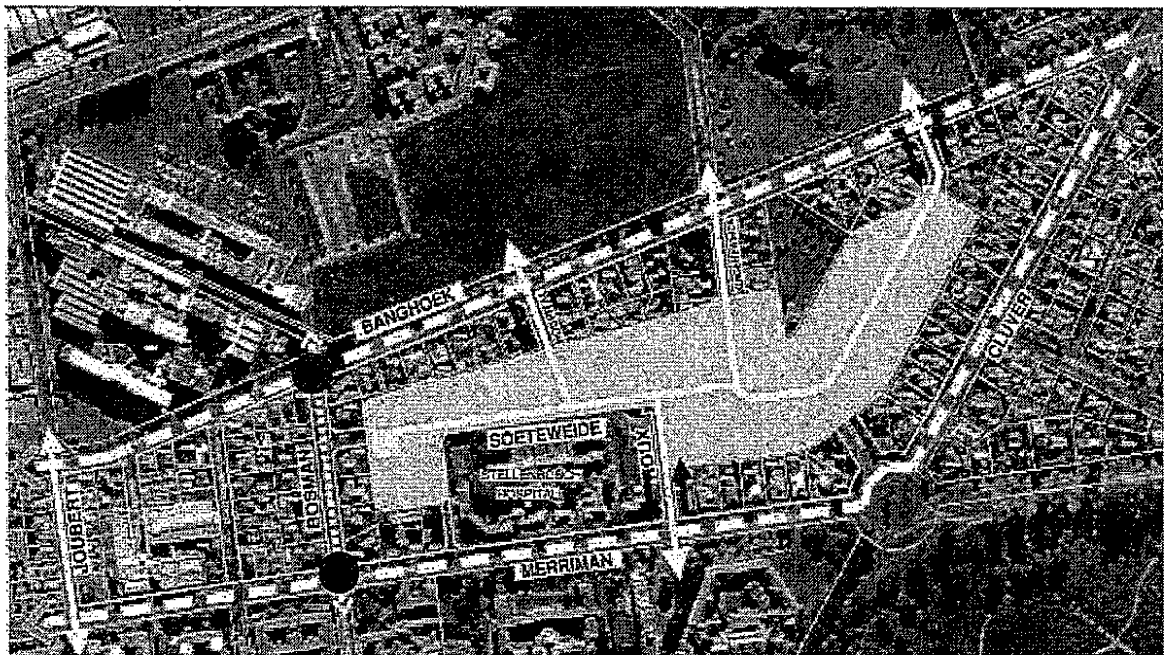


Figure 13: Traffic Proposal

- Create one way systems in Roux, Hospital and Soeteweide Streets
- Improve the peak hour performance of the Bosman street link and its intersections with Banghoek Road and Merriman Avenue

3.1.4 Minimise on-street parking in the densification process

- Adequate parking must be provided during the densification process
- Densification must be promoted along public transport corridors/routes
- Parking parameters must be strictly applied

4. CONCLUSION

The need to densify the town of Stellenbosch should be regarded as a strategic priority if the vision of the sectoral goals and objective of the IDP are to be achieved. Political commitment and deployment of adequate resources to achieve this will be critical to its successful implementation. Universiteitsoord, given its central location and strategic position, presents the Council with an opportunity to commence with the implementation process and interventions required to set the densification process in motion.

In light of the above, it is therefore recommended that the densification principles as set out in this report are adopted as policy and implemented.

Bylae G

Opinie oor herontwikkeling van enkelgesinswonings tot meervuldige behuising

Dimensie	Impak
Sosiaal	Dryf permanente inwoners uit Buurt ID sal vernietig word Vernietig die idee van 'n familiebuurt Buurt karakter sal verlore gaan Skep geen idee van gemeenskap in die buurt nie Verminder die samehorigheid in die buurt Bring net meer studente tot die buurt Verlaag lewenskwaliteit Studentebevolking groei net meer Hoër misdaad in vakansietye Natuurlike ontwikkeling, studente kom oral voor
Fisies	Densifikasie van buurt Meer verkeer Lei tot die verval van die buurt Druk op infrastruktuur: riool en sanitasie Vergroot net bestaande huise, moenie woonstelle bou nie. Instandhouding van eiendomme is swak Afbreek van ouhuise Moderne argitektuur
Kultureel	Meer geraas Bring nuwe lewe na die buurt
Ekonomies	Profeit gedrewe
Ruimtelik	Munisipale verantwoordelikheid vir die regulering daarvan Soneringskwessie: nie studentebuurt nie Geen beheer oor hierdie behuising nie US teiken Die Weides en Simonswyk Goed bestuur word deur munisipaliteit en huiseienaars Vernietig gesinswonings in die buurt Die buurt gaan omskep word tot 'n uitbreiding van kampus

Bylae H

Positiewe impakte van meervuldige behuising

Dimensie	Impak
Sosiaal	Diversifiseer die bevolking van die buurt Bring meer oë tot die buurt, dit verminder misdaad
Fisies	-
Kultureel	Bring meer lewe tot die buurt Bring 'n studentatmosfeer tot die buurt en dorp
Ekonomies	Verhoog eiendoms waarde Effektiewe en produktiewe benutting van grond Ekonomiese geleentheid vir die buurt en ontwikkelaars
Ruimtelik	-

Bylae I

Negatiewe impakte van meervuldigebehuising

Dimensie	Impak
Sosiaal	Roekelose bestuurders Dryf permanente inwoners uit Hoër misdaadsyfer Buurtkarakter gaan verlore Bring tydelike inwoners tot buurt Vernietig die buurt se vreedzaamheid Verhoog mense digtheid Verhoog geboue digtheid Verlaag lewenskwaliteit van inwoners Verminder die samehorigheid in die buurt Skep 'n wanbalans in die diversiteit van die bevolking in die buurt Studente is swak bure, hulle het geen idee buurmanskap Skep geen idee van gemeenskap in die buurt nie
Fisies	Parkering probleme Swak instandhouding van eiendom Verhoog die verkeer Besoedeling van omgewing Agteruitgang van die omgewing Afval vermeerder Druk op infrastruktuur: riool en sanitasie Dit lyk lelik op die oog
Kultureel	Meer geraas Antisosiale gedrag van studente Wangedrag van studente sal steurend wees
Ekonomies	Verlaag die eiendoms waarde
Ruimtelik	Onwettig Sonerings probleme

Bylae J

Hoë digtheid behusing impakte

Dimensie	Impak
Sosiaal	Onpraktiese verdigting Buurt karakter sal verlore gaan Minder privaatheid Verhoog mense digtheid Verhoog geboue digtheid Druk op infrastruktuur: riool en sanitasie Parkering probleme Meer verkeer Skep swak area vir gesinslewe Meer roekelose bestuurders Verlaag lewenskwaliteit Buurt ID sal vernietig word Sosiale omgewing word bedreig Skep geen idee van gemeenskap in die buurt nie Akkommodasie nadelig vir studente (baie klein)
Fisies	Vullis en rommel vermeerder Uit konteks, pas nie in die buurt nie Besoedeling van omgewing Gaan lelik lyk Swak instandhouding van eiendom Argitektuur nadelig vir buurt Swak ontwerp (respekteer nie die omgewing nie)
Kultureel	Meer geraas Jongmens ontwikkeling: vervreem ouer generasie
Ekonomies	Verminder eiendoms waarde Profeit gedrewe (neem nie gemeenskap in ag nie)
Ruimtelik	Soneringskwessie: Enkel gesinswoningarea(nie hoë digtheid nie) Behusing sal beheer word (geen probleem) Dit moet goed bestuur word om positiewe impakte te hê