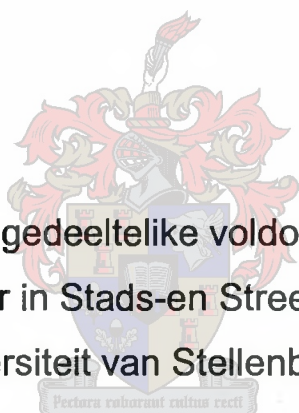


Die skep van aanvaarbare behuising binne die konteks van volhoubare ontwikkeling.

M. Terblanche

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



Studieleier: Dr. P. Claassen

Skool vir Openbare Bestuur en Beplanning
Universiteit van Stellenbosch

Desember 2002

VERKLARING

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

M. Terblanche

Datum

OPSOMMING

Suid-Afrika sit tans met 'n behuisings-agterstand van ongeveer 900 000 huise. Die regering en nie-regerings organinsasies poog om deur die proses van volhoubare ontwikkeling, lae-koste behuising vir die behoeftige mense van die land te voorsien om sodoende die behuisingskrisis aan te spreek. Hierdie werkstuk maak die standpunt dat volhoubare ontwikkeling nie noodwendig sinoniem is met aanvaarbare behuising nie. Om aanvaarbare behuising te voorsien moet die huise binne die raamwerk van volhoubare ontwikkeling gebou word, maar daar moet meer in diepte gekyk word na, en gelyke hoeveelheid aandag aan alle sosiale-, ekonomiese- en omgewingsfaktore gegee word. Die werkstuk kyk in diepte na wat bedoel word met bogenoemde drie aspekte van volhoubare ontwikkeling en wat die direkte en indirekte gevolge is as dit nie in ag geneem word tydens die beplannings- en konstruksiefases van lae-koste behuising nie. Alhoewel die werkstuk nie defenitiewe oplossings bied vir die voorsiening van aanvaarbare behuising nie, word 'n paar voorstelle gemaak van hoe behuisingsprojekte meer aanvaarbaar gemaak kan word, nie net vir die begunstigdes en owerhede nie, maar ook vir die res van die samelewing. Een van die voorstelle wat volgens die werkstuk baie sterk oorweeg behoort te word, is dat alternatiewe boumetodes (soos strooibale en klei) gebruik moet word, nie net vir die van selfsprekende ekologiese voordele wat dit inhou nie, maar ook vir ekonomiese en sosiale voordele.

ABSTRACT

South Africa has a housing backlog of approximately 900 000 houses. The government and non-government organizations tries to provide housing for the disadvantage people of our land through sustainable development in an attempt control the housing crises. This study makes the point that sustainable development not nessereraly means the same as acceptable development. In order to provide acceptable housing with in the contexts of sustainable development, it is necessary to give more in depth and equal consideration to the social, economical and environmental aspects of sustainable development. This study focus on what is meant by the above mentioned aspects of sustainable development and what the direct and indirect impacts will be if it is not taken into consideration during the planning and construction faze of low-cost housing. Even though this study doesn't provide the solutions to providing acceptable housing, it does make a few suggestions on how to obtain acceptable housing, not only for the people directly involved but also for the greater community of South Africa. One of the suggestions that, according to this study, should strongly be considered is the use of alternative building methods such as straw and clay, not only for the obvious environmental benefits but also for the economical and social benefits.

Bedankings

- Hierdie werkstuk word opgedra aan my ouers wat dit vir my moontlik gemaak het om vyf onvergeetlike jare op Stellenbosch te kon studeer.

Dankie ook aan Gys die Klerk, Francois van Dalen, Ettiene Bruwer en Dr. Piet Claassen vir hul hulp tydens die skryf van die werkstuk.

INHOUDSOPGAWE

Hoofstuk	Bladsy
INLEIDING	
1.1 Probleemstelling	1
1.2 Doel	3
1.3 Wat is volhoubare ontwikkeling	3
1.4 Uiteensetting van studie	4
GESKIEDENIS VAN SWART BEHUISING IN SUID-AFRIKA	
2.1 Inleiding	6
2.2 Geskiedenis	7
2.3 Behuisingsubsidies	16
2.4 Samevatting	19
WETGEWING EN PUBLIEKE DEELNAME	
3.1 Inleiding	21
3.2 Bydrae van ou wetgewing	21
3.3 Publieke deelname	22
3.4 Wetgewing	
3.4.1 Die Grondwet	26
3.4.2 Die Wet op Ontwikkelingsfasiliteerings (67 van 1995)	27
3.4.3 Behuisingswet (107 van 1997)	27
3.4.4 Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Strukture (117 van 1998)	29
3.4.5 Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels (32 van 2000)	29
3.4.6 Witskrif oor Grondhervorming	29
3.4.7 Witskrif oor Plaaslike Regering, 1998	30

Hoofstuk	Bladsy
3.5 Opgradering van behuising	30
3.6 Samevating	33
VOLHOUBARE ONTWIKKELING	
4.1 Inleiding	35
4.2 Wat is volhoubare ontwikkeling	36
4.3 Sosio-kulturele-, ekonomiese-, en omgewingsfaktore	
4.3.1 Sosio-kulturele volhoubaarheid	38
4.3.2 Ekonomiese volhoubaarheid	44
4.3.3 Ekologiese volhoubaarheid	51
4.4 Samevating	53
PROBLEME EN VOORSTELLE	
5.1 Inleiding	55
5.2 Die ideale aanvaarbare lae-koste behuisingsontwikkeling	55
5.3 Lae-koste behuising in Suid-Afrika	56
5.4 Voorstelle hoe om meer volhoubare lae-koste behuising te voorsien	
5.4.1 Betaling vir dienste en huise	60
5.4.2 Werkskepping	62
5.4.3 Besparing	63
5.4.4 Ligging	64
5.4.5 Alternatiewe boumetodes	64
5.5 Samevating	70
GEVOLGTREKKING	71
BRONNELYS	
BYLAE	

LYS VAN FIGURE

	Bladsy
Figuur 2.1: Standaard huis van vroeë vyftigs	11
Figuur 2.2: Sy- en vooraangesigte van nuutste standaard lae-koste huis	18
Figuur 2.3: Lae-koste huis van 30m ²	19
Figuur 3.2: Die boublokke van ontwikkeling	22
Figuur 3.2: Verskillende fases van ontwikkeling waartydens publieke deelname moet plaasvind	23
Figuur 5.1: Voorstelle vir die skep van volhoubare ontwikkeling	59

LYS VAN TABELLE

Tabel 2.1: Begunstigdes vir subsidies	16
Tabel 2.2: Koste van standaard lae-koste behuising	17

LYS VAN GRAFIEKE

Grafiek 1.1: Behuisingsagterstand teenoor aantal gesubsidieerde huise	1
Grafiek 2.1: Persentasie informele behuising	5
Grafiek 2.2: Totale aantal subsidies deur die regering goedgekeur	15
Grafiek 2.3: Bevolkingsinkomste	17

BYLAE

Bylaag A: Brief van die Minister van Behuising	
---	--

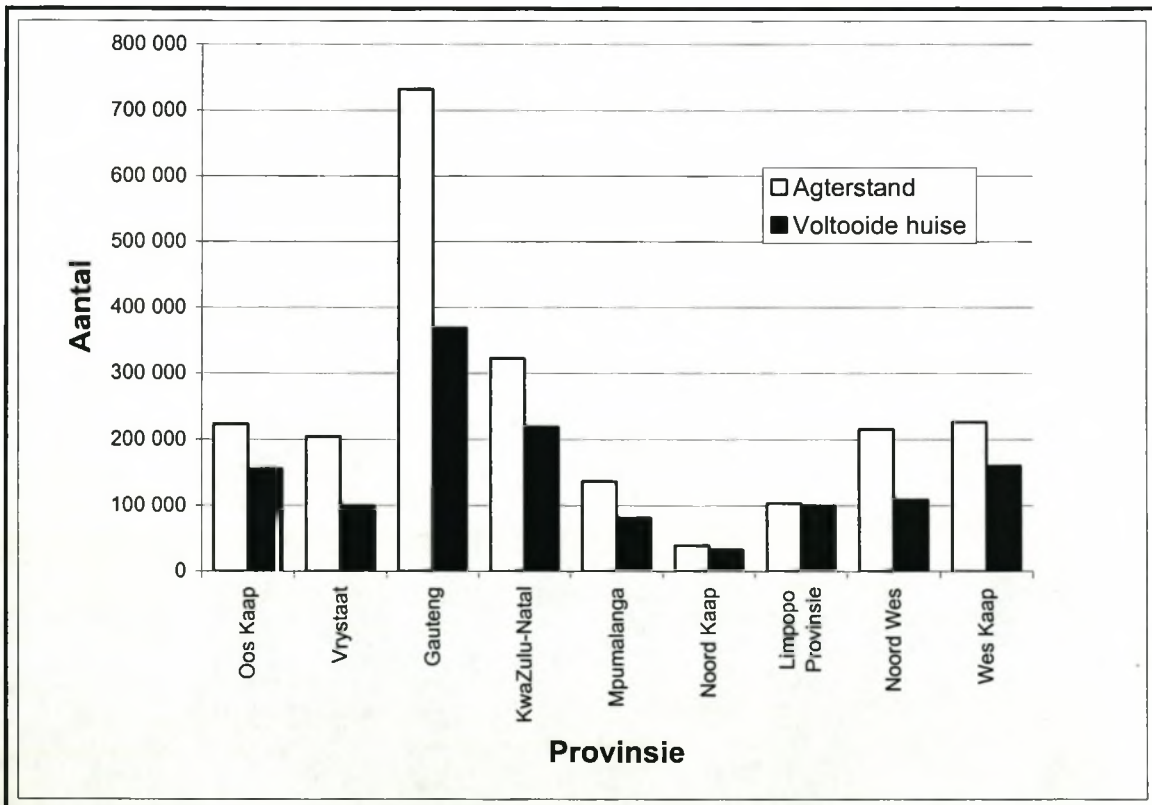
Hoofstuk 1

Inleiding

1.1 Probleemstelling

Die nuwe eeu se neiging is om volhoubare ontwikkeling na te streef. Volgens die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur (no.107 van 1998) word volhoubare ontwikkeling gedefinieer as die integrasie van maatskaplike, ekonomiese en omgewingsfaktore in beplanning, implementering en besluitneming ten einde te verseker dat ontwikkeling huidige en toekomstige geslagte dien.

Suid-Afrika het 'n huidige populasie van ongeveer 40 miljoen mense, waarvan 14% nie formele behuising het nie. In 1996 was daar 'n behuisingstekort van ongeveer 2 miljoen huise (Sensus,1996). Grafiek 1.1 toon wat die verskillende provinsies se behuisingstekorte was in 1996 teenoor die aantal huise wat tot en met Julie 2002 deur die regering gebou is.



Grafiek 1.1: Behuisingsagterstand teenoor aantal gesubsidieerde huise voltooi tussen 1996 en 2002 (www.housing.gov.co.za).

Dit wil voorkom of die regering stadig maar seker die behuisingstekort begin inhaal. Die vraag is, hoe volhoubaar is die huise wat deur die regering voorsien word?

Ek sien volhoubare behuising as behuising wat **aanvaarbaar** is vir beide die regering en die samelewing binne die sosiale, ekonomiese en natuurlike omgewingskonteks van ontwikkeling, vir huidige en toekomstige geslagte. 'n Huis is dus "volhoubaar" as die fisiese struktuur vir vandag en toekomstige geslagte bly staan en nie inval of uitmekaar val nie, as die inwoners en gemeenskap gelukkig is met die huis en dit lei tot sosiale opheffing, as die bou van die huis en die huis self nie die natuurlike omgewing skade aandoen nie en as die behuising (deur die bouproses of die feit dat die inwoners 'n huis het) lei tot ekonomiese vooruitgang van die inwoners en die gemeenskap.

Die regering en nie-regeringsorganisasies poog om deur lae-koste behuisingskemas soveel as moontlik mense van behuising te voorsien. Volgens wetgewing (wat volledig in hoofstuk 3 bespreek word) moet enige ontwikkeling wat gedoen word volhoubaar wees.

Volhoubare ontwikkeling word deur baie mense gesien as die oplossing vir al ons probleme, maar hoekom gebeur dit dan nog steeds dat so baie mense ontevrede is met die behuising wat hul kry? Is dit dat volhoubare ontwikkeling nie reg toegepas word nie, of is dit dat die definisie van volhoubare ontwikkeling nie alles omvatend genoeg is nie?

'n Mens se huis is nie net 'n struktuur, gebou van klip of klei nie, dit is ook 'n ruimte waarheen mens terugkeer na 'n dag se werk, 'n ruimte waar mens sosialiseer en gesinsbande bou en 'n in 'n sekere mate 'n statussimbool wat 'n weerspieëling gee van wie jy is. As mens tevrede is met waar jy bly en jou omstandighede waarin jy bly, en as dit in lyn is met, en 'n weerspieëling is van jou sosio-kulturele standaarde, is mens geneig om gemaklik, ontspanne en trots te wees op wat jy het. Trots kweek by mense 'n gevoel van menswaardigheid, wat noodsaaklik is in enige gemeenskap. Menswaardigheid gee vir mens selfvertroue wat nodig is om ekonomies te presteer.

In die apartheidsjare is baie mense van die reg op behuising ontnem. Baie van hierdie mense sit nou in 'n posisie waar hulle van ander afhanklik is om vir hul behuising te voorsien. Hierdie mense het nie geld en dus nie die keuse oor waar hulle wil bly of hoe

hulle huise moet lyk nie. Tog het hierdie mense dieselfde sosiale behoeftes as enige iemand wat in 'n ordentlike huis wil bly. Hierdie mense wil ook trots wees op hul huise en die geleenthed gegun word om 'n tuiste daarvan te maak.

Dit is duidelik dat behuising nie in isolasie gesien kan word nie. Dit is dus daarom die regering en nie-regerings-organisasies (NGO's) se plig om nie net klem te lê op die blote voorsiening van 'n huis (struktuur) nie, maar ook om seker te maak dat **alle** ander aspekte van behuising **gelyke** aandag geniet. Behuising kan 'n finominale bydrae maak tot ons land se ekonomie en sosiale beeld deur dit te koppel aan werkskepping, vaardigheidsleer, opvoeding en sosiale opheffing. Behuisingsprojekte moet dus so beplan word dat die omgewing, ekonomie en die sosio-kulturele behoeftes van die gemeenskap vir wie beplan word ten alle tye in ag geneem word, om die gemeenskap sosiaal en ekonomies op te hef, sodat hul kan uitstyg bo hul huidige situasie.

1.2 Doel

Die doel van hierdie werkstuk is om te kyk na die sosio-kulturele, ekonomiese en natuurlike omgewingsaspekte wat die volhoubaarheid van lae-koste behuisingskemas beïnvloed.

1.3 Wat is volhoubare ontwikkeling

Die manier waarop ons ontwikkelingsprojekte aanpak, is uiters belangrik vir langtermyn sukses en oorlewing (Snowman & Urqhart, 1998, p10). Daarom was dit noodsaaklik om 'n konsep soos volhoubare ontwikkeling te skep. Die kern betekenis en een van die vroegste definisies van volhoubare ontwikkeling is die van die Brundtland Kommissie in "Our Common Future" wat sê dat volhoubare ontwikkeling is die "ontwikkeling wat aan die behoeftes van vandag se mense voldoen sonder om die vermoë van toekomstige geslagte, om aan hulle behoeftes te voorsien, in gedrang te stel" (Jardine, 1999). Van die prioriteite van volhoubare ontwikkeling is die verbetering van van geleenthede en lewenstandaarde vir alle mense en die vermindering van siektes en armoede sonder om die natuur te beskadig (Snowman & Urqhart, 1998, p11). Behuising sal dus volhoubaar wees as dit die geleenthede en lewensstandaarde van alle mense verbeter en lei

tot die vermindering van siektes en armoede sonder om die natuur te beskadig. (Snowman & Urqhart, 1998, p11).

1.4 Uiteensetting van studie :

Die werkstuk fokus grotendeels op die ontwerpfasie van behuising en die aspekte wat tydens die fase aandag moet kry. Alhoewel daar wel gekyk word na wetgewing is die fokus nie op die beleide en die raamwerke wat geskep word vir behuisingslewering nie maar eerder op die implementering daarvan.

In hoofstuk 2 word 'n breë oorsig van die geskiedenis van lae-koste behuising in Suid-Afrika gegee. Dit kyk ook na hoe wetgewing deur die jare verander het, en wat tot hierdie veranderinge bygedra het.

Dit is altyd nodig om kennis te dra van hoe wetgewing 'n sekere onderwerp kan vorm of beperk. In hoofstuk 3 word daar gekyk na die verskillende wette wat behuising vandag aanspreek. Daar word gekyk na hoe ou wetgewing bygedra het tot vandag se behuisingskrisis en hoe nuwe wetgewing poog om 'n oplossing vir die probleem te vind.

In hoofstuk 4 word publieke deelname en die belangrikheid daarvan bespreek, asook die wetgewing wat handel oor publieke deelname. 'n Hele hoofstuk word aan publieke deelname afgestaan omdat dit een van die sleutelkomponente van die werkstuk is. Dit is 'n essensiële boublok in enige ontwikkelingsprojek om te verseker dat 'n gemeenskap se behoeftes in ag geneem word.

In hoofstuk 5 word volhoubare ontwikkeling in diepte omskryf en gedefinieer. Daar word gekyk na alle aspekte van volhoubare ontwikkeling soos die sosio-kulturele, ekonomiese en omgewingsfaktore wat 'n invloed op lae-koste behuising het.

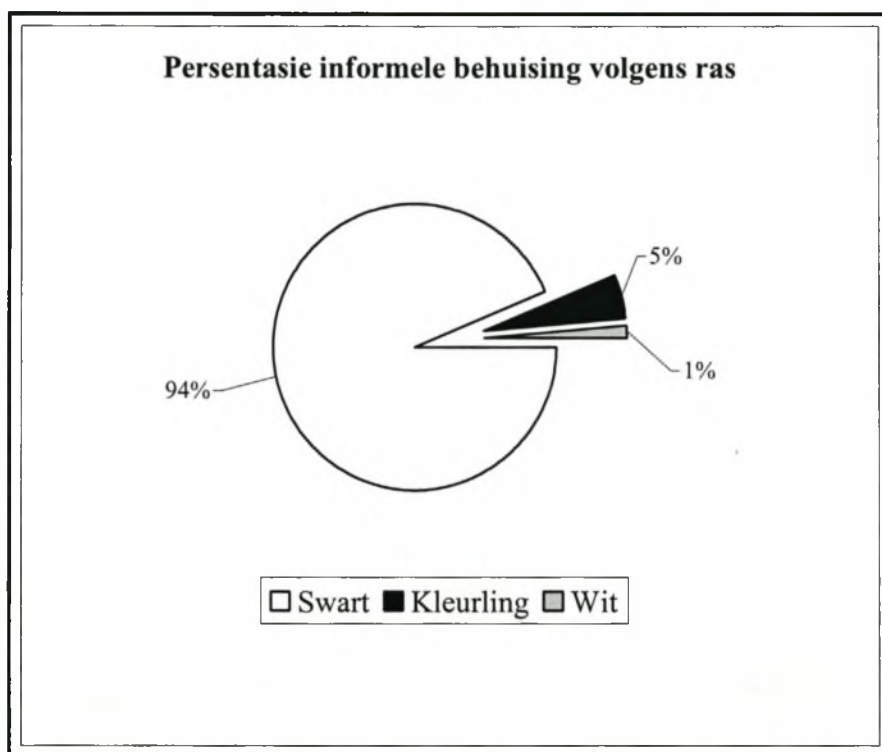
Hoofstuk 6 handel oor die probleme wat vandag met volhoubare ontwikkeling gepaard gaan en moontlike voorstelle wat kan dien as oplossings vir die probleem. Daar word ook gekyk na hoe suksesvol volhoubare ontwikkeling in Suid-Afrika werklik is.

Hoofstuk 2

Geskiedenis van swart behuising in Suid-Afrika

2.1 Inleiding

Hierdie hoofstuk gaan hoofsaaklik op die geskiedenis van swartbehuising in Suid-Afrika fokus, omdat die swartbevolking van ons land met die grootse behuisingstekort sit (Grafiek 2.1).



Grafiek 2.1: Persentasie informele behuising (Sensus 1996)

Dit is nodig om te verstaan wat aanleiding gegee het tot die behuisingekrisis voordat mens kan probeer om nodige oplossings daarvoor te kry. In hierdie hoofstuk word daar 'n kort opsomming gegee van die werk van Pauline Morris (1981) en die De Loor verslag (1992) oor die verskillende gebeure in die geskiedenis en hoe dit swart behuising beïnvloed het.

2.2 Geskiedenis

Fase 1: Koloniale fase (voor 1910) (Morris, 1981, bl.6-11)

Soos in die res van oos, middel en suidelike Afrika het die swart bevolking van Suid-Afrika nooit 'n inheemse stedelike tradisie aangeneem nie, met uitsondering van die Tswana stamme waar daar wel 'n bietjie verstedeliking voorgekom het. Met die groei van wit stede en met die ontdekking van diamante by Kimberley en goud by Johannesburg is baie van die swartes na die stede gelok om hul arbeid te verkoop.

Min swartes het in stede gebly en was hoofsaaklik mans. Hulle was baie arm en moes vinnig aanpas van 'n landelike leefwyse na 'n stedelike en westerse leefwyse. In 1910 het meeste swartes in spesiale gebiede gebly wat aan hulle toegeken is

In die Kaapkolonie het nedersettings van swart- en kleurlingarbeiders en hul families op die buitewyke van dorpe gebly omdat die grond aan hulle toegeken is of omdat hulle stelselmatig plakkersdorpe daar gevorm het.

In die Transvaal het die swartmense wat Johannesburg toe gestroom het met die ontdekking van goud in 1886, aanvanklik in myndorpe gebly. Soos Johannesburg gegroei het, het ander werksgeleenthede ontstaan in die industriële bedryf en ook werksgeleenthede om as huishulpe te werk. Huishulpe is toegelaat om op hul werkgewers se grond te bly en hostel akkommodasie is voorsien vir munisipale werkers en sekere industriële werkers. Die res van die werkers moes hulle eie akkommodasie kry. Aanvanklik is daar baie min gedoen in hierdie tydperk om rasse-verdeling af te dwing en meerrassige gemeenskappe het ontstaan in gebiede soos Vrededorp.

Volgens tradisie was swartes gewoon daaraan om hul eie huise te bou in die landelike gebiede van waar hul afkomstig was. Alhoewel omstandighede, soos die beskikbaarheid van boumateriaal, nie altyd dieselfde was nie, het hulle voortgegaan om hul eie akkommodasie te bou. Hulle was egter nie gewoon aan die hoë digtheid van die stede nie en het nie die kennis gehad om sanitasie of infrastruktuur aan te lê nie.

Die algemene patroon van afsondering/apartheid het spontaan begin as gevolg van die sosiale en kulturele verskille tussen die wit en swart bevolking. Later is daar stelselmatig wette en beheermeganismes geskep om hierdie patroon van afsondering te versterk.

Redes vir die afsondering was:

- om die swart bevolking se werk te beheer en te kanaliseer
- om gesondheidsstandaarde te handhaaf
- om onwettige drankverspreiding te beheer
- om die risiko's van vuur en diefstal te verhoed
- om eiendoms waarde te handhaaf
- om as buffer te dien vir die swartbevolking se onkunde oor die kultuur van die witmense.

Die wetgewing wat geskep is, was daargestel om die witmense se belange te beskerm en het niks gedoen om te help met die swartmense se verstedelingsprosesse nie en het ook nie gehelp met hul integrasie in die ekonomiese wêreld in nie. Baie min is gedoen om vir hul akkommodasie of nodige dienste te gee.

Fase 2: 1910-1929 (Morris, 1981, bl.13-21)

In 1914 het die Tuberculosis Kommissie 'n omvattende studie gedoen oor die omstandighede in die swart stedelike gebiede. Die Kommissie het bevind dat die ligging van hierdie gebiede hoofsaaklik op die buitewyke van 'n dorp was en dat dit in meeste gevalle op swak gebiede was, naby aan die dorp se asgate of slagpale en dat hulle min of geen toegang tot huishoudelike water gehad het nie. Daar is geen poging aangewend om die dorpe sistemasties uit te lê nie, die hutte is net op enige plek geplaas en daar is geen straatuitlegte met dreineringsvoorsiening nie. Baie min dienste is voorsien en net 'n baie klein aantal mense is van sanitêre dienste voorsien.

Die hutte waarin die mense gebly het was swak. Hier en daar was daar 'n tradisionele byekorfhut maar oor die algemeen is die huise van sink, plastiek en ander optel rommel gebou. Hierdie huise waarin die mense gebly het was klein, donker en baie vuil. Die huise is so gebou dat dit nie altyd die nat weer kon weerstaan nie en het dan verspoel. Die mense kon nie grondeienaarskap kry nie en moes die erwe waarop hul gebly het maandeliks huur. Omdat hul nooit sekuriteit gehad oor hul huis nie het hul nooit die moeite gedoen om hul huis te verbeter nie.

Ongeag die haglike toestande en uiterste armoede waarin die mense geleef het is daar feitlik niks gedoen om die toestande te verbeter nie.

In 1920 is die Behuisingswet (No 35 van 1920) aanvaar waaronder 'n Sentrale Behuisingsraad van die Departement van Gesondheid gestig is. Hierdie liggaam moes die behuisingsontwikkelings van plaaslike owerhede beheer en is aanvanklik gesien as net 'n administratiewe organisasie, wat sou toesig hou oor lenings wat deur die regering vir behuisingsdoeleindes toegeken word. Plaaslike owerhede kon volgens wet geld leen van die Provinsie of, met sy toestemming, by enige ander bron, om huise op te rig. Die Wet is egter baie min van toepassing gemaak op swartmense en kleurlinge.

Tydens die fase was daar 'n geweldige toename in die aantal swartmense wat na stede getrek het. Redes hiervoor was die skaarsheid van landelike grond, droogtes en die behoefte om hul lewensstandaarde te verhoog met beter werksgeleenthede en opvoeding.

Aan die einde van die fase het plaaslike owerhede baie meer inisiatief begin wys met die voorsiening van behuising vir hul swartpopulasie as gevolg van 'n groeiende publieke bewustheid van die haglike toestande en ook as gevolg van beter finansiële fasiliteite. In meeste van die behuisingskemas is standaard huise en hostelle voorsien en die keuse van tipe behuising was baie beperk.

Fase 3: 1939 – 1948: Tweede Wêreldoorlog en toeneemende industrialisasie (Morris, 1981, bl. 31-40)

Die toestande van die swart stedelike bevolking voor die Tweede Wêreldoorlog was baie haglik en het tydens die oorlog net verder agteruit gegaan as gevolg van die stroming van swartes na stede en die tekort aan mannekrag en boumateriaal.

Tydens hierdie fase het die swart populasie vyandiggesind begin raak teenoor die owerhede. Witmense is gebruik om huise te bou vir die swartmense, wat beteken het dat die swartmense duurder moes betaal vir witarbeid. Die swartmense was opstandig teenoor die feit dat hulle sedert 1923 nie grond mag besit het nie en ook nie hul eie huise mag gebou het nie, en steeds het die plaaslike owerhede nie genoeg behuising voorsien vir hulle nie. Omdat daar so 'n groot skaarste was in behuising het die

swartmense begin om onwettige strukture op te rig op grond wat hulle nie mag beset het nie. Dit was 'n onvermydelike proses wat gedui het op hul bereidheid om hul behuisingsprobleem self te probeer oplos.

Die regering het hierdie onwettige plakkery gesien as die afbreek van hul beheer oor die situasie. Hulle het die standaard van die strukture wat opgerig is as onaanvaarbaar beskou. Die regering het noodkampe opgerig wat voorsien is van basiese dienste om te dien as 'n tydelike oplossing totdat hulle voldoende behuising vir die swartmense kon voorsien. Hierdeur het hulle die swartmense meer afhanklik van die regering gemaak vir behuising.

Fase 4: Verandering in Regering en 'n beleid van aparte Ontwikkeling
(Morris, 1981, bl.42-71)

In 1948 het die Nasionale Party aan bewind gekom en hierdie party was vasbeslote om aparte ontwikkeling vir swart- en witmense toe te pas. Die swartmense wat in witareas gebly het is gesien as net 'n tydelik en hulle het geen politieke, sosiale of ander regte in hierdie areas gehad nie.

Om hierdie beleid van aparte ontwikkeling te ondersteun het die Nasionale Party ander beleide oor behuising daargestel. Hierdie beleide het gehandel oor erf-en-dienste skemas, huiseienaarskap, die plasing van swart dorpe, en etniese groepering.

In 1954 het die Minister van Bantoesake, Dr. H.F. Verwoerd, gesê dat die regering nie moet poog om elke jaar vir 10% van die bevolking ordentlike huise te gee nie maar eerder om vir 100% van die bevolking erwe te gee in goed beplande swart dorpe met die nodig dienste soos water, elektrisiteit en sanitasie. Hierdie benadering is die benadering wat vandag nog gebruik word, diepte vs wydte. Die Plaaslike owerhede moet dan soveel as moontlik van die mees ekonomiese huise bou. Die res van die mense moet toegelaat word om self hul eie huise te bou onder toesig van die owerhede. Hierdie goedbeplande erf-en-dienste areas moet voorsiening maak vir toekomstige gemeenskapsfasiliteite. Die oorgrote meerderheid van die erwe moet vir losstaande huise wees maar daar moet ook voorsiening gemaak word vir meer digte skakelhuse en hostelle.

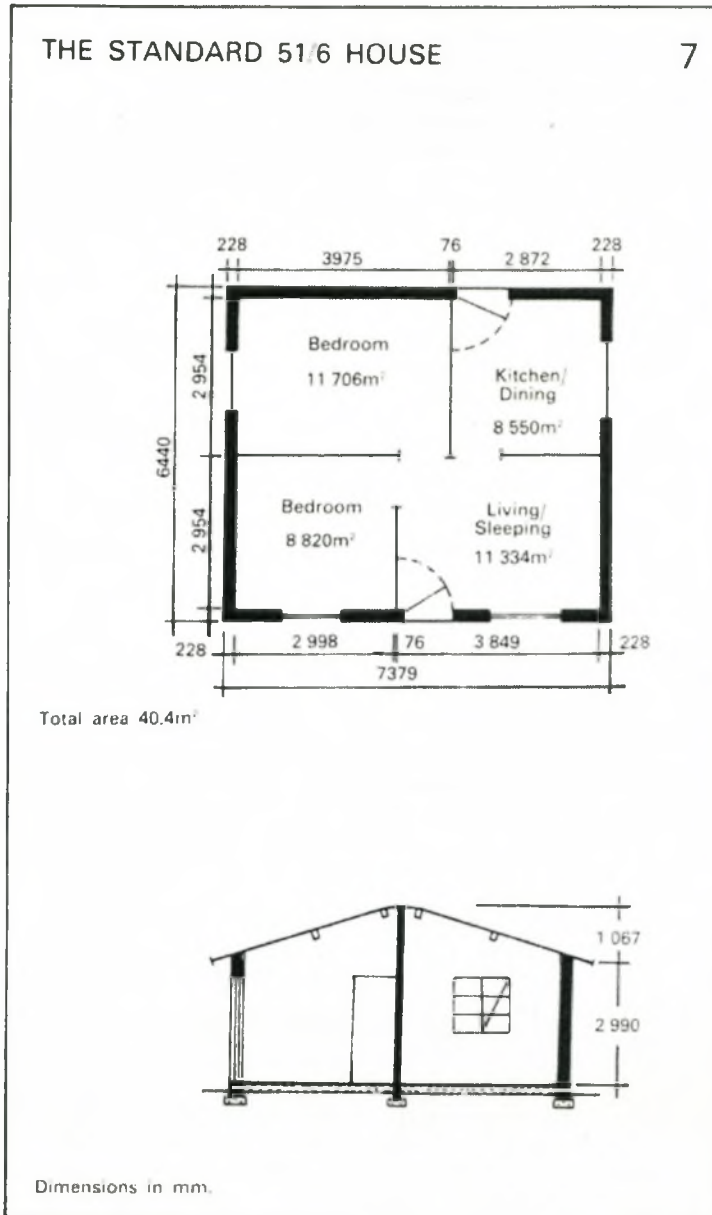
In die vroeë 1950's het die Departement van Bantoesake en die Nasionale Behuisingsraad voorgestel dat daar 'n 30 jaar huurtydperk vir die inwoners gegee word. Volgens hulle sou dit die swart bevolking aanmoedig om trots te wees oor hul huise en daarin te belê. Dit sou ook hopelik die fondasie lê vir 'n stabiele sosiale struktuur.

Die plasing van swart dorpe is so gedoen dat daar net een groot swart woonbuurt per dorp sou wees om te voorkom dat daar klomp kleiner swart dorpies rondom die dorpe ontstaan wat moontlik later sou lei tot die oorvleuling van swart- en wit woonareas. Hierdie swart buurtes moes 'n redelike afstand van die wit dorp af wees maar na genoeg dat vervoer na die wit dorp per trein (nie motor) moontlik sou wees en hierdie swart dorpe moet verkieslik van die wit area geskei word deur 'n industriële buffer.

In hierdie tydperk het die Departement van Bantoesake ook 'n beleid bekend gestel wat gesê het dat die swartmense volgens etniese groepe in die dorpe geplaas word. Hulle motivering hiervoor was dat dit makliker sou wees om skole te voorsien waar die kinders in hul moedertaal onderig kon kry, dit gemeenskapsgees sou versterk en dat dit stamdisipliene sou bevorder. Die swartmense was hierteen gekant en het gevoel die regering probeer om die stamgrense te versterk wat deur verstedeliking afgebreek is.

In 1947 het die Departement van Gesondheid gesê dat daar minimum standaarde vir swart- en kleurlingbehuising moet wees en vier jaar later in 1951 is minimum standaarde opgestel en aanvaar. Die planne het faktore soos ventilasie, meubel plasing, sonlig en funksionaliteit in ag geneem.

In Figuur 2.1 is 'n voorbeeld van 'n viervertrek 40,4 m², 51/6 tipe huis wat die standaardhuis was wat gebou is in swart dorpe in die tydperk. In vergelyking met vandag se huise, was hierdie huise baie groot en luuks. Vandag se lae-koste huis is 30 m² en bestaan meestal uit twee vertrekke waarvan een heelwaarskynlik 'n badkamer is.



Figuur 2.1: Standaard huis in vroeë vyftigs (Morris, 1981, bl.53)

Die probleem met hierdie huise, soos die huise van vandag, is dat dit vir 'n standaard gesin gebou is. Hierdie huise was vir 'n gemiddelde gesin met 'n gemiddelde inkomste beplan. Daar is gesinne wat moontlik 'n groter, duurder eenheid sou verkies terwyl die meeste van die mense nie eers hierde standaard huise kon bekostig nie.

Soos vandag is huishoudings op 'n waglys geplaas en soos huise beskikbaar raak is dit aan mense toegeken. Die mense was nie betrokke in enige besluit wat gehandel het oor die koste, ontwerp of konstruksie of ligging van die huis nie. Die mense het gewoon geraak aan die idee dat die regering vir hul sou huise gee en het geen ondervinding gekry in die proses om self behuising te voorsien nie.

Fase 5: 1960-1975: Klem op Tuisland ontwikkeling (Morris, 1981, bl.72-90)

Hierdie fase was 'n baie agteruitgaande fase vir swart behuising. Die opstande wat in 1960 plaasgevind het, onder andere die Sharpsville opstande, het die regering net meer gedetermineerd gemaak om voort te gaan met hul beleid van aparte ontwikkeling. Daar is meer begin fokus op die ontwikkeling van tuislande en verdere beperkings is gehê op die beweging van swartmense in wit dorpe en beperkings op die geleenthede vir swartmense om hulself te bevorder en status te kry in wit gebiede. Meeste van die positiewe aspekte wat uit die vorige fase gekom het (soos die voorsiening van familie behuising) is teruggetrek in hierdie fase. Nog 'n negatiewe aspek van die tydperk is dat beplanning en ontwikkeling van swart dorpe minder geïntegreerd geraak het met die wyer metropolitane areas.

In die tuislande was daar 'n sterk toename in die swart bevolking. Van 1960 tot 1970 het die populasie geweldig toegeneem. Een van die hoof redes vir hierdie toename, is hervestiging van swartmense vanuit wit areas en die feit dat die regering 'n stop gesit het in die voorsiening van familiebehuising. Teen September 1970 was daar 66 dorpe in hierdie gebiede. Meeste van die dorpe was op die grense van wit gebiede en was basies "slaap dorpe" wat geen ekonomiese basis gehad het nie. Hoë vervoerkostes na en van die swart dorpe het verdere beperkings geplaas op die mense se beweeglikheid en het bygedra tot verdere verarming van die swartmense.

Fase 6: 1975 – 1977: Kritieke behuisingstekorte (Morris, 1981, bl.93-106)

In hierdie fase is van die beleide wat in die vorige fase ingebring is, heroorweeg en aangepas. Daar was baie onluste in die swart stedelike gebiede en dit het die swartmense se frustrasie met die sisteem van aparte ontwikkeling duidelik gemaak. Informele nedersettings op die rante van die dorpe het aansienlik gegroei soos mense probeer het om self hul behuisingsprobleem op te los. Die regering het dit probeer

beheer deur sterk wetgewing toe te pas en uit te oefen soos die sloop van plakkerskampe.

*Fase 7: 1977 – 1980: Verandering in wetgewing en die Riekert
Kommisie (Morris, 1981, bl.108-132)*

In hierdie fase is besluit om pag aan swartes toe te ken vir 'n tydperk van 99 jaar sodat hulle ook die reg het om hul eiendom aan hul kinders na te laat, om dit te kan onderverhuur en om dit te verkoop.

Die Riekert Kommisie wat in die 1979's opgestel is, het oor swart behuising die volgende bevind:

- (i) Dat die kapitaal wat gemaak word uit die verkoop van swart behuising slegs aangewend moet word vir die voorsiening van behuising in swart woongebiede.
- (ii) Erwe moet beskikbaar wees, op 'n pag basis, vir swartmense wat hul eie huise wil bou volgens die voorgeskerwe minimum standaard
- (iii) Eienaarskap moet toegeken word vir werkgewers wat behuising wil voorsien vir hul werknemers
- (iv) Die subsidie van laer-inkomste swart behuising moet op dieselfde basis geskied as vir ander bevolkingsgroepe

Bogenoemde veranderinge wat in die fase plaasgevind het wys dat daar begin is om te aanvaar dat swartmense permanent deel is van wit areas. siening verander

Fase 8: 1983-1987: Afstel van invloedbeheer

Van die begin van die 1980's het die ekonomiese realiteite begin toon dat geografiese skeidings van die verskeie bevolkingsgroepe onprakties was. Swart verstedeliking het voortgeduur teen 'n vinnige tempo, ekonomiese ontwikkeling van die tuislande was baie teleurstellend, vervoer subsidies het die hoogte ingeskiet en politieke onrustigheid onder die swart bevolking het toegeneem (De Loor, 1992, bl63).

Dit het die regering gedwing om van sy beperkings op swartes wat buite die self-regerende streke en TBVC-state woon, te verminder. In 1982 het swart plaaslike owerhede die Ontwikkelingsrade begin vervang (De Loor, 1992, bl63).

Groot veranderinge in die behuisingsveld het plaasgevind in 1983 met die aanvaarding van 'n nuwe Grondwet vir Suid-Afrika. Die Grondwet het bepaal dat die wit, kleurling en asiër bevolking, se behuising was "eie sake", dit wil sê dat hul behuising die verantwoordelikheid van die eie sake ministers geword het wat elkeen sy eie behuisingsbeleid aangeneem het. Alle behuisingsake wat met die swart bevolking verband gehou het, was voortaan gesien as 'n algemene saak. Sedert 1985 het die behuising van swart mense buite die selfregerende streke en TBVC state die verantwoordelikheid van die departement van algemene sake geword, wat toe genoem is die Departement van Konstitusionele Ontwikkeling en Beplanning (De Loor, 1992, bl 64).

In 1986 is die Witskrif op Verstedeliking opgestel wat gesê het dat dit die regering se verantwoordelikheid is om konstruktiewe verstedeliking te beplan en te stimuleer. Verder het die Witskrif gesê dat die regering erken dat elke individu die reg het om behuising binne sy eie vermoëns te mag bekom. Volgens die Witskrif het die regering die proses van verstedeliking in metropolitaanse en landelike gebiede as 'n onvermydelike fase in die ontwikkelingsproses gesien, wat daartoe gelei het dat die regering ontwikkeling wou begin gebruik as 'n positiewe, eerder as 'n beperkende faktor. Dit het aanleiding gegee dat invloei-beer gestop is, wat beteken het dat alle mense in alle stedelike gebiede kon rondbeweeg op 'n nie-diskriminerende basis (De Loor, 1992, bl. 105).

Soos genoem is invloei-beheer ook afgestel en in 1987 is Streeksdiensterade gevorm om hulpbronne te mobiliseer om ook aan die behoeftes van die aangrensende plaaslike owerhede te voldoen (De Loor, 1992, Bl 63).

*Fase 9: 1991: De Loor Verslag, publikasie van die Witskrif op
Grondhervorming*

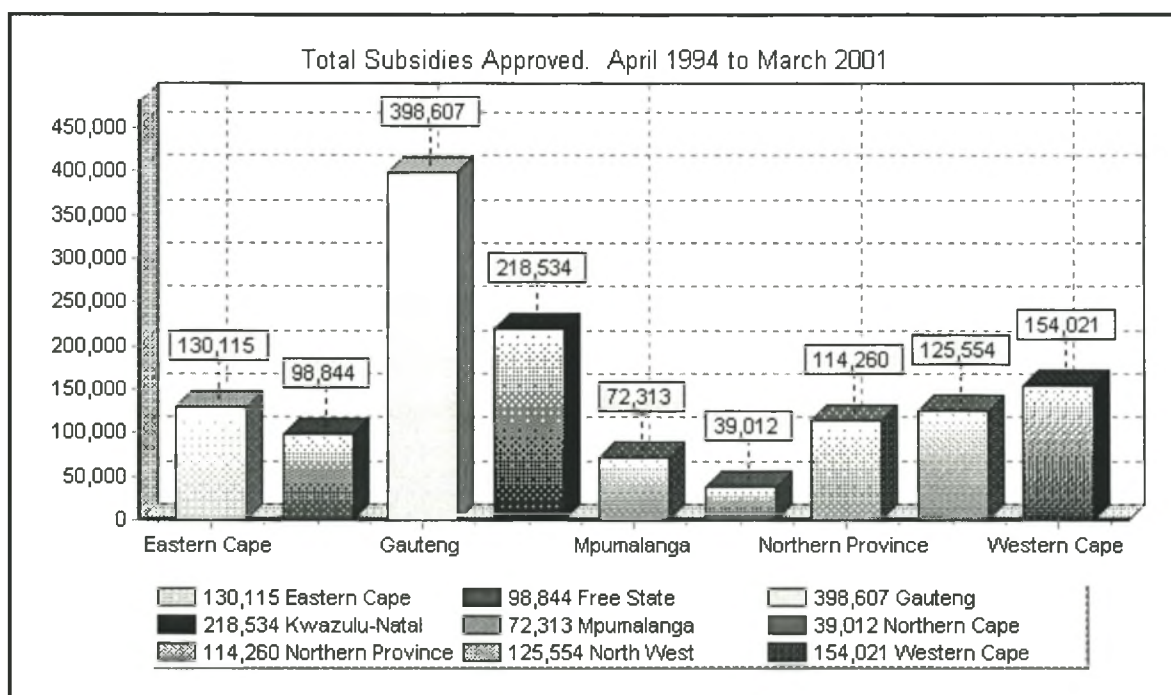
Een van seker die grootste veranderinge wat plaasgevind het voor 1994 is die publikasie van die Witskrif op Grondhervorming in 1991 wat begin het om gelyke regte aan mense tot te ken.

Met die publikasie van die Witskrif op Grondhervorming in 1991, het daar beduidende veranderinge in die behuisingsbeleide en strategieë plaasgevind. Die grootste veranderinge was seker die regering se beleid op grond wat gebaseer was op drie beginsels nl (De Loor, 1992, bl. 258):

1. Almal moet gelyke regte hê om grond te bekom.
2. Almal se regte tot grond moet gelyke beskerming geniet.
3. Grond is 'n nasionale bate wat behoort aan al die inwoners van Suid-Afrika, en dit is in almal se belang dat grond effektief benut word.

2.3 Behuisingsubsidies

Tot op hede het die regering ongeveer al 1,3 miljoen huise voorsien om te probeer om die agterstand van ongeveer 2.2 miljoen huise in te haal (www.housing.gov.za). Daar is dus nog 'n agterstand van amper 900 000 huise. Huise word nie net willekeurig aan mense toegeken nie, maar word deur middel van subsidies aan begunstigdes toegeken. Grafiek 2.2 wys hoeveel subsidies tot Maart 2001 al deur die regering goedgekeur is.



Grafiek 2.2: Totale aantal susidies deur die regering goedgekeur (www.housing.gov.co.za)

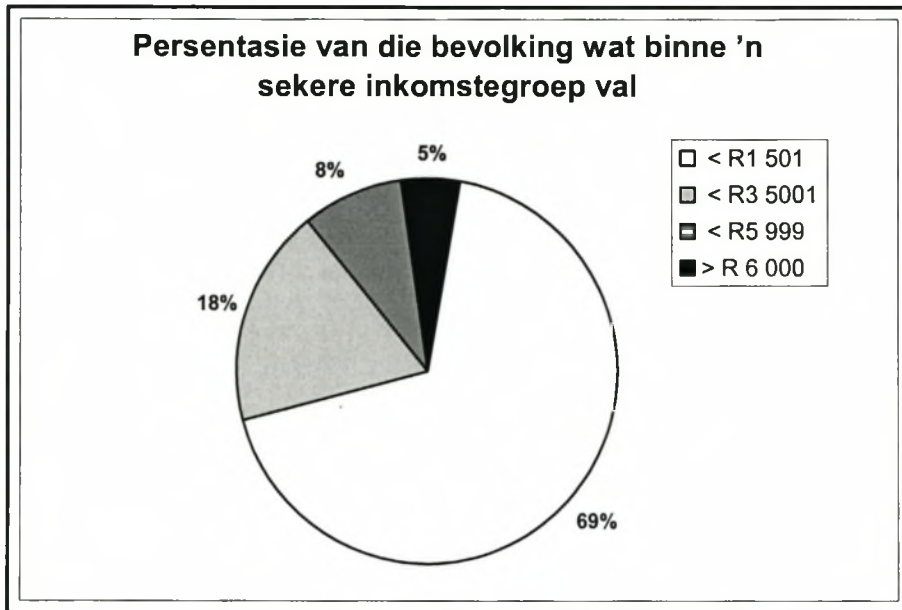
Om te kwalifiseer vir behuisingssubsidies moet mens 'n Suid-Afrikanse burger en ouer as 21 wees. As 'n persoon aan die eerste twee kriteria voldoen word hy verder op grond van persoonlike maandelikse inkomste gekeur. Tabel 2.1 dui die nuutste subsidie bedrae en die mense wat daarvoor kwalifiseer aan (soos vanaf 1 April 2002).

Inkomstekategorie	Subsidie
R0 - R1 500	R20 300
R1 501 - R2 500	R12 700
R2 501 - R3 500	R7 000
Ou mense, gestremdes en behoeftige vrouens*	R22 800
Konsolidasie sub. tot R 1500	R10 900
Konsolidasie sub: Ou mense, gestremdes en behoeftige vrouens*	R13 400
Institusionele subsidies: R0-R3 500 p/m	R20 300

Tabel 2.1: Begunstigdes vir subsidies

* Behoeftige vrouens: Dit is vrouens wat aan die hoof van 'n huishouding is, wat R800 per maand of minder verdien in die informele sektor soos byvoorbeeld huishulpe, en wat minderjariges het wat finansiëel afhanklik van haar is.

As ons kyk na hoeveel van ons land se bevolking wat wel 'n inkomste verdien, moontlik in aanmerking kan kom vir behuisingssubsidies is dit skokkend om te sien dat meer as 80% van die land se werkende mense in aanmerking kan kom vir gesubsidieerde behuisings, veral as mens die geweldige ekonomiese las wat dit op die regering plaas in gedagte hou.



Grafiek 2.3: Bevolkingsinkomste (Rand/maand) (Sensus 1996).

Die minimum koste om 'n standaardhuis van 30 m² te bou is R22 800 (Bylae A). Hier onder in tabel 2.2 word 'n kort opsomming gegee van waarvoor die geld aangewend word. Die maksimum subsidie waarvoor 'n persoon kan kwalifiseer is R20 300 (tabel2.1).

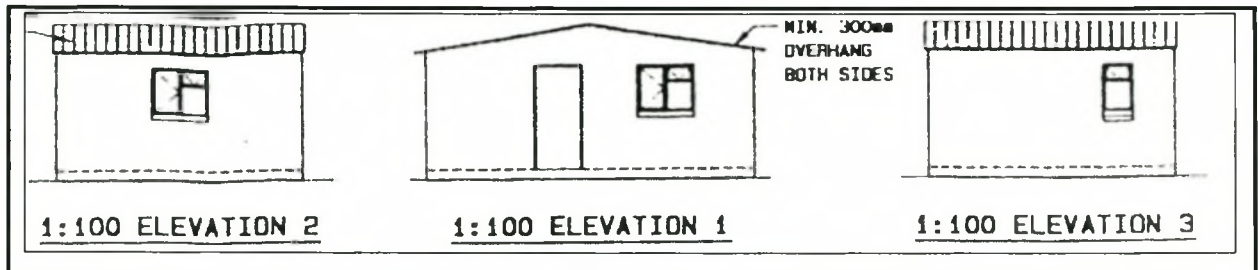
Koste van standaard huis		
Koste van:	Beskrywing	Koste
Gediensde terrein	Grondkoste	R 332
	Indirekte koste	R1 312
	Direkte koste	R7 755
Totaal		R9 400
30 m ² Huis		R13 418
Groot totaal		R22 800

Tabel 2.2 Koste van standaard lae-koste behuising

Dus kort die persone wat kwalifiseer vir 'n volle subsidie nog R2 500 voor hul 'n huis kan bou. As mens in ag neem dat hierdie persone onder R1 500 per maand verdien, is dit duidelik dat nie eers 'n gesubsidieerde lae-koste huis vir hul maklik bekostigbaar is nie. Om vir die mense die huise meer bekostigbaar te maak het die regering die opsie

daargestel om self jou huis te bou en sodoende op arbeidskoste (wat ongeveer R2 500) te bespaar. Hierdeur stel dit die mense in staat om die huise te kan bekostig.

Figuur 2.2 en 2.3 wys onderskeidelik hoe die planne vir vandag se lae-koste huise lyk.

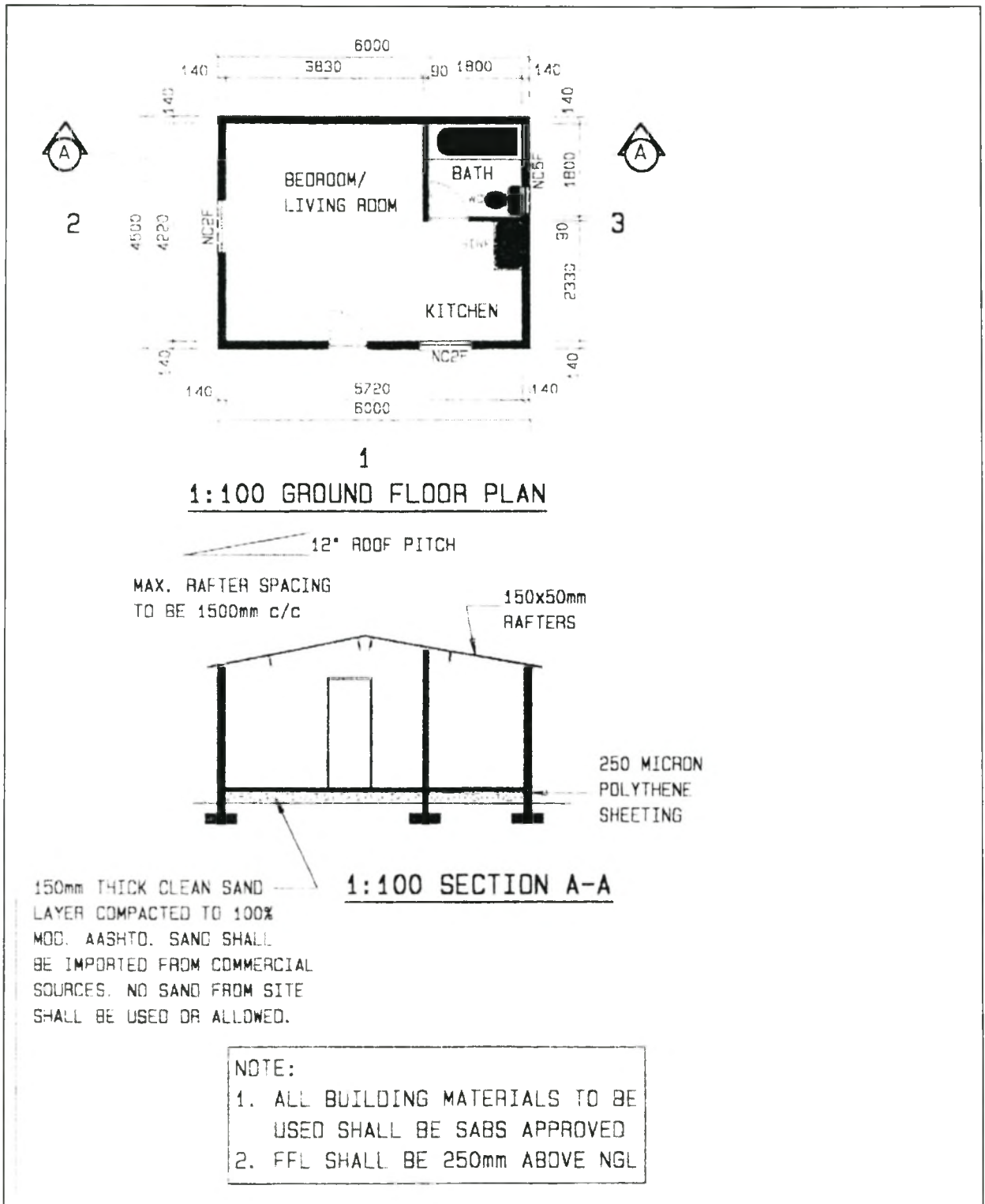


Figuur 2.2: Sy- en vooraangesigte van nuutste standaard lae-koste huis.

Dit is die nasionale regering se verantwoordelikheid om die geld vir die subsidies beskikbaar te stel en die munisipaliteite se verantwoordelikheid om die ekstra geld wat nodig is om 'n huis te bou in te samel. Die munisipaliteit kan die geld deur middel van ander befondsing (byvoorbeeld skenkings, of donasies) insamel en indien nie, kan dit die geld as eenmalige bedrag by die begunstigde kry, of die begunstigde kan maandeliks die bedrag afbetaal.

2.4 Samevatting

As mens na al die fases deur die loop van die geskiedenis kyk is dit duidelik dat die behuisingsprobleem vandag nie veel beter is as in die verlede nie. Ons sit vandag steeds met 'n enorme behuisingsstekort, onaanvaarbare fisiese toestande, vër afstande van metropolitaanse stede en werksgeleenthede waar mense met oorvol, duur, onveilige busse en treine moet ry om by hul werk uit te kom, te hoë huurkoste en 'n tekort aan keuses oor waar en in watter soort huis mens wil bly. Selfs die karakter van meeste lae-koste behuisingskemas is steeds baie eentonig met rye en rye huisies wat eentonig en sonder karakter is.



Figuur 2.3: Lae-koste huis van 30 m² (Morris, 1981, bl.64)

Hoofstuk 3

Wetgewing en publieke deelname

3.1 Inleiding

Wetgewing vorm die raamwerk waarbinne behuisingsontwikkeling kan plaasvind en publieke deelname is 'n sleutel faktor in die voorsiening van aanvaarbare behuising. Wetgewing en publieke deelname probeer dus saam verseker dat volhoubare ontwikkeling kan plaasvind.

In hierdie hoofstuk word daar gekyk na die bydra wat ou wette gelewer het tot die behuisingskrisis, die rol en noodsaaklikheid van publieke deelname en die wetgewing wat publieke deelname en behuising aanspreek.

3.2 Bydrae van ou wetgewing

Die behuisingsprobleem waarmee Suid-Afrika vandag sit, kan grootliks toegeskryf word aan apartheid en sy aanvullende verstedelikingbeleide. Vir jare lank al word mense rondgeskuif en daar was selfs 'n periode waar meer huise gesloop is as wat gebou is (Muller & Pienaar:1999). Distrik Ses in Kaapstad is 'n goeie voorbeeld van 'n kleurlinggebied wat gesloop is om plek te maak vir 'n nuwe blanke woonbuurt.

In die Wes-Kaap het die arbeidsbeleid (wat meer ten gunste was vir die kleurling gemeenskap) gelei tot 'n groot tekort aan behuising vir swartmense. Daar was, buiten vir 'n paar, amper geen huise tussen 1973 en 1988 vir swartmense in die Kaapse Skiereiland gebou nie (Muller & Pienaar:1999). Daar is nie eens voorsiening gemaak vir die natuurlike toename van die swart populasie wat 'n reg gehad het om in die Skiereiland te woon nie. Hierdie faktore, saam met die migrasie vanaf die Oos-Kaap (Transkei en Ciskei) na die Wes-Kaap het bygedra tot die toenemende behuisingsprobleem waarmee die Wes-Kaap steeds gekonfronteer word. Die Wes-Kaap is egter nie die enigste provinsie wat met 'n behuisingstekort sit nie. Die behuisingsprobleem is 'n nasionale probleem.

Grond om behuising te voorsien is in groot tekort en is baie duur, veral grond naby die stad. Dit gebeur gereeld dat mense onwettig grond beset wat bedoel was vir ander ontwikkeling. Op die Kaaps Vlakte net buite Kaapstad plaas die weersomstandighede en sanderige grond 'n verdere beperking op die terrein beskikbaar vir behuisingontwikkeling omdat dele in die reëniger winter oorstroom word.

Nog 'n probleem wat bydra tot die behuisingstekort, is die kulturele gebruik van sommige mense van die swart bevolking, om 'n huis in die landelike en in die stedelike gebied te besit, wat outomaties 'n persoon diskwalifiseer vir 'n behuisingssubsidie (Muller & Pienaar:1999).

Daar is ook gevalle waar mense wat 'n behuisingssubsidie gekry het, hul huis verkoop vir baie minder geld as wat dit werd is, sodat hulle kan rondtrek om werk te soek. Hierdie mense kan nooit weer aansoek doen vir 'n behuisingssubsidie nie (Muller & Pienaar:1999).

Behalwe die tekort aan behuising is daar 'n groot behoefte aan 'n beleid vir die verkoop van gesubsidieerde huise, asook 'n beleid oor publieke uithuur van wonings, waarvoor die nuwe behuisingbeleid nie voorsiening maak nie (Muller & Pienaar:1999).

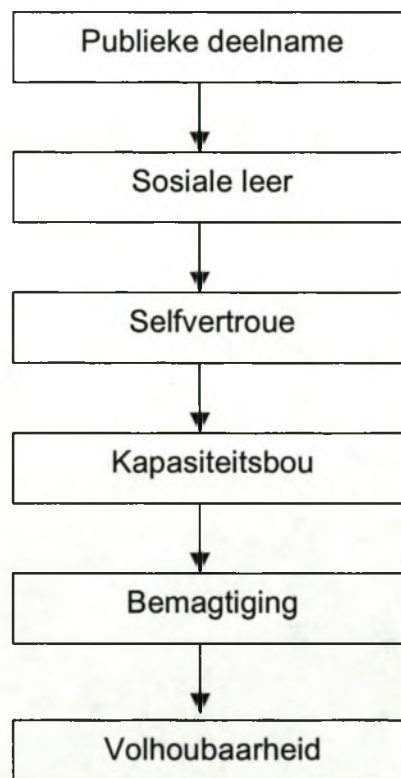
3.3 Publieke deelname

Publieke deelname is die nuwe "buzz word" wat in alle kringe van ontwikkeling gebruik word. Die vraag is: "Hoe kan publieke deelname bydrae tot volhoubare ontwikkeling?". Publieke deelname is volgens my die sleutel tot aanvaarding. Vir behuising om volhoubaar te wees (soos bespreek in 1.1) is dit nodig dat die huise aanvaarbaar is binne die sosiale, ekonomiese en omgewingskonteks. Aanvaarding kan gesien word as die hoof sosiale-aspek waarna gestrewe word met behuisingvoorsiening. As 'n persoon tevrede is met sy huis beteken dit tog dat alle sosiale aspekte genoegsaam aangespreek is soos onder andere die kweek van trots oor 'n huis. Trots kan weer lei tot

selfvertroue wat 'n indirekte invloed kan hê op die ekonomiese aspekte deurdat 'n persoon met genoeg selfvertroue, moontlik makliker sal werk kry as 'n persoon wat onseker voorkom.

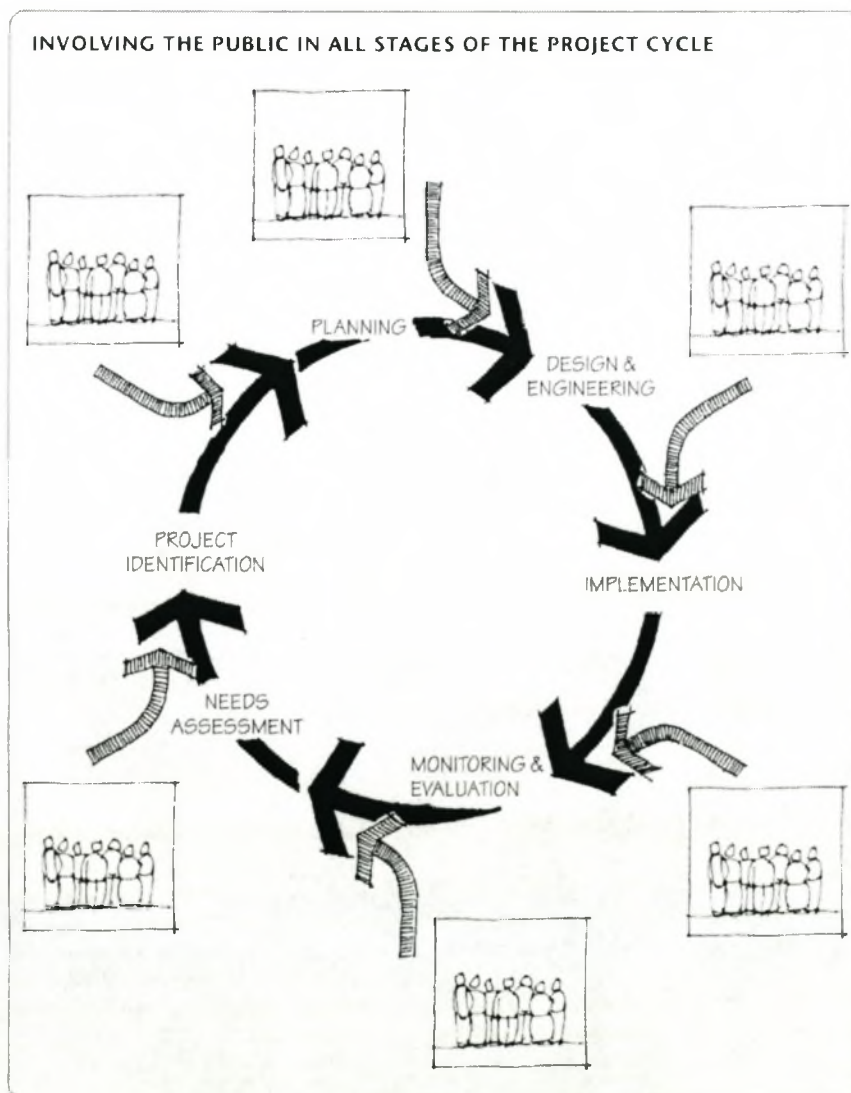
Meyer en Theron het dit so mooi saamgevat deur te sê dat publieke deelname gedefinieer kan word as 'n essensiële deel van menslike groei, insluitende selfversekerdheid, trots, inisiatief, verantwoordings en samewerking. Sonder ontwikkeling in 'n persoon self, sal alle pogings om die mense se armoede te verlig baie moeiliker wees, indien dit nie onmoontlik is nie. Hierdie proses waardeur mense leer om beheer te neem oor hul eie lewens en die oplos van probleme is die krag van ontwikkeling (Theron,klasaantekeninge:1).

Publieke deelname is dus meer as 'n blote betrokkenheid in ontwikkelingsprojekte. Meyer en Theron (2000:5) beweer dat publieke deelname 'n fundamentele menslike behoefte is wat deel vorm van die sogenaamde "boublokke" van ontwikkeling. Die onderstaande skets (figuur3.1) gee 'n mooi opsomming van die verskillende boublokke van ontwikkeling.



Figuur 3.1: Die boublokke van ontwikkeling (Meyer en Theron, 2002:5).

Vir die publiek om te tevrede te wees met hul behuising is betrokkenheid van mense, in alle aspekte van beplanning en ontwikkelingsprogramme wat hulle affekteer, 'n fundamentele vereiste. Nie net om die gemeenskap gelukkig te hou nie maar dit is ook noodsaaklik vir volhoubare ontwikkeling. Publieke deelname beteken veel meer as konsultasie met die mense of om hulle te vra wat hulle wil hê. Die spesifieke gemeenskap moet betrokke wees in alle stadiums van die beplanningsproses en in besluite wat hulle gaan affekteer. Dit verskil baie van die "top-down" ontwikkelings benaderings van die verlede. Figuur 3.2 is 'n opsomming van al die fases waarby die publiek betrokke moet wees (Sowman & Urqhart, 1998, bl.25).



Figuur3.2: Verskillende fases van ontwikkeling waartydens publiek deelname moet plaasvind (Sowman & Urghuart, 1998, bl.26).

Ervaring het bewys dat publieke deelname mees suksesvol is wanneer dit begin saam met die beplanningsprojek en volgehou word regdeur die beplanningsiklus. Dit beteken dat mense aktief betrokke moet wees by die identifisering en prioritisering van hulle behoeftes, hulle moet saamstem oor die skaal van die projek, hulle moet bydra tot die beplanning, ontwerp en implementering en hulle moet help met die evaluering van die projek (Sowman & Urqhart, 1998, bl.29).

Die begunstigde gemeenskap is die mense wat die beste weet wat hul behoeftes en prioriteite is. Die regering is in geen posisie om vir die mense te besluit wat hulle die nodigste het nie. As mens aan die voorsiening van huise dink is die eerste gedagte wat in mens se kop inspring, die bou van huise wat sal staan en wat elkeen met dienste soos water en elektrisiteit toegerus is. Dit word algemeen aanvaar dat dit die eerste prioriteit van behuising is. In 'n studie wat deur Fiona Ross gedoen is oor 'n gemeenskap wat in Chris Nissen Park net buite Somerset-Wes bly is die teenoorgestelde bewys (Ross, 2002).

Chris Nissen Park, is 'n informele nedersetting wat oor die afgelope 13 jaar gegroei het tot 'n gemeenskap van ongeveer 900 inwoners. Die gemeenskap het bevondsing van die regering gekry om nuwe huise te bou. Dit beteken dat die gemeenskap sou moes skuif na 'n ander nabygeleë terrein. Tydens die publieke deelname proses met die gemeenskap het dit duidelik geword dat een van die grootste bekommernisse van die gemeenskap was dat hulle gevoel het dat die nuwe behuising moontlik tot die afbreek van hul gemeenskapstruktuur sou lei. Hul bekommernis was rondom die daaglikse ritueel waar die vrouens water gaan haal by die twee watertenks wat voor die drankwinkels gestaan het. Hierdie watertenks was die sosiale bymekaarkomplek van die gemeenskap en dit was hier waar gemeenskapsbande gebou is. Die gemeenskap was bang dat indien elke gesin 'n huis wat van water voorsien was sou kry, dit sou veroorsaak dat die gemeenskap daagliks bymekaar sou kom om saam te sosialiseer nie.

Dit is dus duidelik dat prioriteite van gemeenskappe verskil. Vir sekere gemeenskappe is hul eerste prioriteit miskien om huise te kry wat elkeen 'n eie waterkraan het, en vir ander gemeenskappe, is die prioriteit miskien die bou van gemeenskapsbande. Uit

bogenoemde voorbeeld is dit dus baie duidelik dat **geen** ontwikkelingsprojek kan plaasvind sonder die **deelname van die publiek** nie. Ervaring het bewys dat publieke deelname mees suksesvol is wanneer dit begin saam met die beplanningsprojek en volgehou word regdeur die beplanningsiklus. Dit beteken dat mense aktief betrokke moet wees by die identifisering en prioritiseering van hulle behoeftes, hulle moet saamstem oor die skaal van die projek, hulle moet bydra tot die beplanning, ontwerp en implementering en hulle moet help met die evaluering van die projek (Sowman & Urqhart, 1998, bl.30). As die publiek regdeur, tydens elke fase van beplanning teenwoordig is, sal hul voel dat hul 'n beduidende bydrae tot die eindproduk gelewer het en dit sal help om te verseker dat die projek aanvaarbaar is vir die gemeenskap.

Die betrokkenheid van mense in alle aspekte van beplanning en ontwikkelingsprogramme wat hulle affekteer, is dus 'n fundamentele vereiste van volhoubare ontwikkeling. Dit verskil baie van die "top-down" ontwikkelingsbenaderings van die verlede.

3.4 Wetgewing

Wetgewing speel 'n baie belangrike rol in die skep van volhoubare behuising, deurdat dit riglyne stel waarvolgens behuisingsontwikkelingsprojekte behoort plaas te vind.

Daar is 'n hele paar wette wat die behuisingsprobleem aanspreek. Baie van die wette en beleide is oor die jare aangepas en verander soos tye verander het. Een van die grootste veranderinge wat seker plaasgevind het in die wetgewingsveld is die erkenning van menseregte. Saam met die erkenning van menseregte het publieke deelname sy regmatige plek in wetgewing ingeneem. 'n Paar van die wette en beleidstukke wat betrekking het op behuising en publieke deelname is:

Die Grondwet (108 van 1996)

Die Wet op Ontwikkelingsfasiliteerings (67 van 1995)

Die Behuisingswet (107 van 1997)

Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Strukture (Wet 117 van 1998).

Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels (Wet 32 van 2000)

Die Witskrif oor Grondhervorming

Die Witskrif oor Plaaslike Regering, 1998

3.4.1 Die Grondwet

Die Grondwet is die hoogste wet in Suid-Afrika. Dit beteken dat alle wette in Suid-Afrika verenigbaar moet wees met die Grondwet en dat alle verpligtinge wat deur die Grondwet opgelê word, uitgevoer moet word (Artikel 2).

In Artikel 24 sê die Grondwet dat almal die reg het tot 'n omgewing wat nie skadelik vir sy/haar gesondheid en welvaart nie. Almal het die reg tot 'n omgewing wat bewaar word vir die voordeel van die huidige en toekomstige geslagte, deur wetgewing en ander maatreëls wat:

- besoedeling en ekologiese agteruitgang voorkom,
- bewaring bevorder en
- ekologiese volhoubare ontwikkeling en die gebruik van natuurlike hulpbronne voorstaan, terwyl dit ook sosiale en ekonomiese ontwikkeling bevorder.

Verder sê die Grondwet die volgende in Artikel 26:

- (1) Almal het die reg tot toegang tot behuising
- (2) Die staat moet redelike wetgewende en ander maatreëls tref om binne sy beskikbare middele hierdie reg in toenemende mate te verwesenlik.
- (3) Sonder 'n hofbevel wat na oorweging van al die tersaaklike omstandighede toegestaan is, mag niemand uit hul woning gesit word en mag niemand se woning gesloop word nie.

Dit is die plaaslike sfeer van die regering (bestaande uit munisipaliteite) se verantwoordelikheid om 'n veilige en gesonde omgewing, sosiale en ekonomiese ontwikkeling en dienslewering, op 'n volhoubare manier te voorsien (Artikel 152).

3.4.2 Die Wet op Ontwikkelingsfasiliteerings 67 van 1995

Die Wet op Ontwikkelingsfasiliteerings se hoofdoel is om buitengewone maatreëls daar te stel om die implementering van heropbou en ontwikkelingsprogramme en projekte te fasiliteer en te versnel vir beide stedelike en landelike ontwikkelings.

Die Wet maak voorsiening vir sake wat handel oor omgewings en sosiale volhoubaarheid en het dus 'n invloed op die keuse van grond wat vir behuisingsontwikkeling aangewend word. Hierdie Wet maak egter geen spesifieke aanmoediging vir die konstruksie van volhoubare, energie effektiewe behuisingsontwikkelings nie. Die ontwerp en konstruksie van huise word nie gelei deur enige volhoubare kriteria nie, so as die grond eers gekies is in terme van die Wet, kan enige tipe huis of ontwikkeling daarop gebou word (Jardine, 1999).

Oor publieke deelname:

Artikel 3(1)(d) van die Wet op Ontwikkelings Fasiliteerings bepaal dat lede van gemeenskappe wat geraak word deur plaaslike ontwikkeling, aktief betrokke moet wees in die prosesse van die plaaslike ontwikkeling. Seksie 3(1)(e) sê ook dat die vaardighede en kapasiteit van verontregte persone wat betrokke is by plaaslike ontwikkeling, ontwikkel moet word.

3.4.3 Behuisingswet (107 van 1997)

Die Behuisingswet maak voorsiening vir die fasilitering van 'n volhoubare behuisingsontwikkelingsproses, deur algemene riglyne neer te lê wat toepaslik is op behuisingsontwikkeling in alle sfere van die regering.

In ooreenstemming met die inleiding van die Wet is behuising, 'n geskikte skuiling wat 'n basiese menslike behoefte vervul, 'n produk waarna mense strew, vorm dit 'n essensiële deel van geïntegreerde ontwikkelingsbeplanning, dra dit by tot 'n sleutelsektor van die nasionale ekonomie en is behuising essensieel vir die sosio-ekonomiese welvaart van die bevolking (Muller & Pienaar:1999).

Die algemene beginsels van die Wet (Artikel 2) handel oor:

- die voorkeur wat die armes kry met behuisingsontwikkeling,
- betekenisvolle konsultasie met individue en gemeenskappe wat geraak word deur behuisingsontwikkeling,
- die keuse van soveel as moontlik verskeidenheid behuisingstipes en opsies oor eienaarskap,
- die versekering dat behuisingsontwikkeling ekonomies, sosiaal, fisies en finansiële bekostigbaar en volhoubaar is,
- die versekering dat behuising gebaseer is op geïntegreerde ontwikkelingsbeplanning,
- die ondersteuning en aanmoediging van individue en gemeenskappe in hul pogings om hul eie behuisingsbehoefte te bevredig, deur aan hul toegang tot grond, dienste en tegniese bystand te gee, op so 'n manier dat dit kan lei tot die aanleer van nuwe vaardighede en bemagtiging van die gemeenskap.

Hierdie riglyne vereis aktiewe deelname van alle betrokke partye in behuisingsontwikkeling.

Die Wet definieer 'n nasionale behuisingsprogram as 'n beleidsraamwerk wat poog om die volgende doelwitte te bereik (artikel 1):

- om bystand vir persone te bied wat nie aan hul eie behuisingsbehoefte kan voorsien nie,
- om behuisingslewering te fasiliteer, en
- rehabilitering of opgradering van bestaande behuising.

Die Wet definieer ook die verskillende sferes van die regering se onderskeie funksies in behuisingsontwikkeling. Volgens Artikel 9 is die provinsiale regering se rol om alles in sy mag te doen om die voorsiening van behuising in sy provinsie te fasiliteer binne die

raamwerk van die nasionale beleid, na volledige konsultasie met die provinsiale organisasies wat die munisipaliteite verteenwoordig. In artikel 7 word gesê dat die rol van munisipaliteite is om die nodige stappe te neem om te verseker dat inwoners van die betrokke munisipaliteit of jurisdiksie toegang tot behuising en dienste het.

Wat publieke deelname bedref stipuleer deel een van die behuisings wet dat alle sfere van die regering betekenisvol met individue en gemeenskappe moet konsolideer wat geraak word deur behuisings ontwikkeling.

3.4.4 Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Strukture (Wet 117 van 1998).

Artikel 19(2) van die Wet stipuleer dat munisipale rade gereeld die volgende moet hersien:

- a) die behoeftes van die gemeenskap
- b) sy prioriteite om aan die behoeftes te voldoen
- c) sy prosesse om die gemeenskap betrokke te kry
- d) sy organisatoriese en lewerings sisteme om aan die behoeftes van die gemeenskap te voldoen, en
- e) sy algehele "performance" om hierdie doelwitte te bereik.

Artikel 19(3) bepaal dat 'n munisipale raad meganismes moet ontwikkel om met 'n gemeenskap en gemeenskapsorganisasies te konsulteer in die uitvoer van sy funksies en magte.

3.4.5 Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels (Wet 32 van 2000)

Hoofstuk 3 van hierdie wet, bepaal dat 'n munisipale raad 'n kultuur van deelnemende regering moet ontwikkel, en vir hierdie rede toestande vir inwoners, gemeenskappe en ander betrokke partye in die munisipaliteit bevorder en skep, om deel te neem aan plaaslike sake.

3.4.6 Witskrif oor Grondhervorming

In die Witskrif oor grondhervorming word die visie en implementeringstrategie van Suid-Afrika se grondbeleid uiteengesit. Die drie elemente van die grondhervormingsprogram

wat in die Witskrif uiteengesit word is herverspreiding, vergoeding vir grond en hervorming van grondeienaarskap (Muller A Pienaar J, 1999).

Die vier doelwitte van die regering se grondbeleid is:

- om die onregverdigede van apartheid aan te spreek,
- om rekonsiliasie en stabiliteit te bevorder,
- om ekonomiese groei te bevorder,
- om huishoudelike toestande te bevorder,
- om armoede te verlig.

Armoede word nie direk in die Witskrif aangespreek nie maar daar is verskeie verwysings na faktore wat 'n direkte of indirekte impak op armoede en die onwettige besetting van grond het (Muller & Pienaar, 1999).

3.4.7 Die Witskrif oor Plaaslike Regering, 1998

Hierin word dit uitdruklik gesê dat munisipaliteite met alle sektore van 'n gemeenskap moet werk om 'n gesamentlike visie te bou en om doelwitte vir ontwikkeling te stel. 'n munisipaliteit moet die belange van sy gemeenskap verteenwoordig.

3.5 Opgradering van behuising

Die behuisingsprobleme van Suid-Afrika word nie net deur wetgewing aangespreek nie maar ook deur ander relevante inisiatiewe soos die daarstel van die volgende instansies (Van Wyk:1999:52):

- die Nasionale Stedelike Heropbou- en Behuisingsagentskap in 1995 om finansiële bystand te bied vir lae-koste behuising,
- die Nasionale Behuisings Finansieringskorporasie in 1996 om behuisingsfinansiering beskikbaar te maak vir mense wat nie toegang het tot formele krediet het nie,

- die Mortgage Indemnity Fund in 1996 om finansiële risiko's te dra, en die
- National Home Builders Registration Council om bouers te reguleer en boustandaarde te stel

Deur die jare was daar baie verandering in die beleide wat handel oor behuising. Deur internasionale ervaring kan ons sien dat daar twee groot veranderinge in die beleide oor informele behuising was (Urban Foundation, 1991:38).

Die eerste benadering tot informele behuising, was die afbreek of sloop van plakkerskampe en ander vorme van informele behuising. Hierdie benadering tot die hantering van informele behuising het veral voorkeur geniet onder die diktatoriale regerings, wat baie keer opgetree het met die doel om politieke opposisie in informele-areas uit te roei (bv. verwyderings deur militêre regerings in Argentinië, Brasilië en Chille). Programme vir die verwydering van plakkers was 'n algemene proses wat begin het in die vyftigerjare soos bv. in Afrika (Nigerië en Tanzanië) en Asië (Suid-Korea en Indië) (Urban Foundation, 1991:38).

By sommige van hierdie verwyderings is daar alternatiewe behuising voorsien maar dit was baie beperk. Die algemene neiging was om die huise te sloop en die inwoners met geen ander opsie te laat as om na 'n ander plek te gaan en weer van vooraf informele behuising op te rig (Urban Foundation, 1991:38).

Die tweede en mees onlangse beleidsreaksies is om informele behuisingsprosesse te gebruik om vir so veel as moontlik mense behuising te voorsien. Die twee algemene prosesse wat gebruik word is die erf-en-dienste model en die opgradering van bestaande informele behuising.

Erf-en-dienste word deur die Urban Foundation (1991:24) gedefinieer as die identifikasie en voorbereiding van grond voor mense daar kan begin woon. Grond word uitgelê en die basiese infrastruktuur word voorsien. Mense kan dan 'n erf koop met dienste wat reeds voorsien is en bou aanvanklik informele huise. Hopelik vind opgradering later plaas sodat informele behuising vervang word met formele behuising. Die basiese

infrastruktuur wat voorsien word wissel van net 'n waterkraan en 'n toilet, tot een kamer met 'n toilet. Laasgenoemde staan ook bekend as kernbehuising.

Die erf-en-dienste benadering is nie sonder sy probleme nie. Volgens die Urban Foundation (1991:42) is van die mees algemene probleme van die benadering die volgende:

- Alhoewel dit vir arm mense meer toeganklik is as publieke behuising, is dit soms steeds onbekostigbaar vir 'n groot groep arm mense.
- Erf-en-dienste skemas vereis meestal dat mense gereelde betalings moet maak vir die dienskosies. Dit sluit dus mense uit wat nie 'n gereelde of vaste inkomste verdien nie.
- As gevolg van hoë metropolitaanse grondpryse is erf-en-dienste skemas baie keer in afgesonderde areas op die rand van die stad, wat veroorsaak dat die mense ver afstande moet aflê werk toe en hoë reiskosies moet betaal.

Opgradering van bestaande informele nedersettings, kry toenemend meer internasionale ondersteuning as 'n sleutelement in die nasionale behuisingsbeleid van ontwikkelende lande. Anders as die erf-en-dienste programme lei die opgradering nie tot die oprig van nuwe huise nie, dit is slegs 'n proses waar die kondisies in bestaande resedensiële gebiede verbeter word met die minimum versteuring of verskuiwing van die gemeenskap (Urban Foundation 1991:44). Opgradering word deur die Urban foundation (1991:53) gedefinieer as die voorsiening van eienaarskap en die nodige infrastruktuur en dienste om gesondheid en veiligheid in bestaande informele nedersettings te voorsien.

Een van die groot voordele van opgradering is dat mense op 'n laer inkomste vlak bereik word, as wat bereik word met erf-en-dienste skemas". Die hoof redes hiervoor is dat (Urban Foundation 1991:45):

- baie hoë behuisingsdigtheid moontlik is met opgradering, wat die eenheidskoste verlaag,
- daar bespaar word op eiendomskosies want nuwe grond hoef nie aangekoop te word nie,

- spontane informele nedersettings is gewoonlik goed geleë ten opsigte van werksgeleenthede, so vervoerkostes is aansienlik laer.

Uit bogenoemde wil dit dus lyk of opgradering groter potensiaal inhou vir die behuisingsprobleem as erf-en-dienste. Van die probleme wat ervaar word met opgradering is:

- die verskuiwing van mense na ander gebiede kan dalk nodig wees in areas waar die digtheid baie hoog is,
- dit kan moeilik en kompleks wees om eienaarskap te verseker,
- opgradering is moeilik in sekere gebiede, en
- noodsaaklike publieke deelname is partymaal moeilik om te bewerkstellig.

Publieke deelname verwys na die deelname van 'n gemeenskap, individu of groep aan die ontwikkelingsproses. Die ideaal is om publieke deelname by al die vlakke van besluitneming te hê, van die begin van die ontwikkelings voorstelle, regdeur tot by die implimentering daarvan (Urban Foundation 1991: 47).

3.6 Samevating

Die wetgewing wat in die hoofstuk bespreek is maak dit baie duidelik dat almal die reg tot behuising het wat deur middel van volhoubare ontwikkeling gelewer behoort te word. Die wette gee egter nie 'n spesifieke definisie vir volhoubare behuising nie, en spesifiseer nie duidelik genoeg watter aspekte ingesluit word as daar verwys word na die sosiale, ekonomiese en ekologiese faktore van ontwikkeling nie. Dit kan onduidelikheid veroorsaak oor byvoorbeeld watter sosiale-aspekte voorkeur moet geniet tydens behuisingsleweringsprojekte. Vir een persoon kan die sosiale-aspekte van behuising beteken dat 'n gesonde omgewing geskep moet word, terwyl 'n ander persoon dit weer sien as die skep van 'n mooi omgewing.

Alhoewel daar in die Grondwet gesê word dat die Wet die gebruik van natuurlike hulpbronne tydens ontwikkeling voorstaan, word dit slegs in sekere dele van behuisingsontwikkeling toegepas. Die Wet, en ook geen een van die ander wette, maak geen melding van die voorkeur wat die gebruik van natuurlike hulpbronne behoort te geniet tydens die konstruksie fase nie.

Hierdie hoofstuk maak dit duidelik dat publieke deelname beide die begin en einde in die proses van ontwikkeling behoort te wees. Geen ontwikkeling kan gedoen word sonder intense publieke deelname nie, want sonder publieke deelname sal daar nie volhoubare behuising voorsien kan word nie. Dit is daarom nodig dat die betekenis van publieke deelname as 'n proses van volhoubare ontwikkeling verstaan moet word. Ontwikkeling moet altyd gesien word as 'n boublok wat bestaan uit die prosesse van figuur 3.1

Hoofstuk 4

Volhoubare Ontwikkeling

4.1 Inleiding

Die Nasionale Behuisingsprogram in Suid-Afrika lewer 'n beduidende aantal huise. Tot baie onlangs het die klem geval op die aantal huise wat voorsien word (1 miljoen huise teen die einde van 2000) eerder as die kwaliteit daarvan. Die rede hiervoor is dat daar baie druk op die regering is om huise te lewer en dat daar 'n tekort is aan kapasiteit op plaaslike vlak, om meer volhoubare projekte te implementeer (Ward & Colleen:2000).

Volhoubare lae-koste behuising (soos gedefinieer in afdeling 1.1) wat aanvaarbaar is, kan slegs binne die konteks van volhoubare ontwikkeling geskep word. As al die aspekte van volhoubare ontwikkeling, dit is nou die ekonomiese, sosiale en natuurlike omgewingsaspekte, genoegsame en gelyke aandag kry tydens die beplannings- en konstruksiefases sal die behuising nie net vir die begunstigdes nie, maar ook vir die res van die samelewing aanvaarbaar wees.

Dit is nodig dat die res van die samelewing, wat nie direk betrokke is by die behuisingsprojekte nie, die behuisingsprojek as aanvaarbaar sien. Die voorsiening van lae-koste behuising het nie altyd 'n positiewe beeld in die publiek se oë nie. Daar is baie keer die persepsie dat met die voorsiening van lae-koste behuising in hulle omgewing, dit sal veroorsaak dat hulle, die publiek, meer belasting sal moet betaal om voorsiening te maak vir die water en elektrisiteit wat die nuwe inwoners van die behuisingskema ontvang maar nie altyd voor betaal nie. Lae-koste behuising word soms as onveilige areas gesien en die huise self dra dikwels nie by tot die estetiek van 'n omgewing nie, wat die publiek wat in daardie areas woon rede gee om ongelukkig te wees.

Met die onlangse bewuswording van volhoubare ontwikkeling, het dit meer sigbaar geword op beleidsvlak, alhoewel daar baie debatte is oor wat presies volhoubare ontwikkeling behels. In 2000 is daar definitief 'n groter erkenning, op beleidsvlak, van wat die negatiewe impakte van onvolhoubare ontwikkeling op elke vlak is, insluitende

die mense, die plaaslike owerhede en die partye wat verantwoordelik is vir die voorsiening van dienste (Ward & Colleen:2000).

Die definisie van volhoubare behuising in afdeling 1.1 sê dat die bou van volhoubare huise bereik kan word binne die konteks van volhoubare ontwikkeling. Hierdie hoofstuk kyk na die verskillende aspekte van volhoubare ontwikkeling wat in ag geneem moet word tydens die beplanning en veral die ontwerpfase van die huise

4.2 Wat is Volhoubare Ontwikkeling?

Die sentrale doel van ontwikkeling is om aan mense se basiese behoeftes te voldoen. Daarom val behuising binne die konsep van ontwikkeling (Jardine, 1999). Behuising word lankal gesien as een van die basiese behoeftes van die mens. Met die apartheidsbeleide (wat in hoofstuk 2 bespreek is) het die meerderheid van die bevolking nie hulp van die regering gekry vir behuising nie, en is hulle ook verhoed om te kies waar hulle wou bly (Snowman & Urqhart, 1998, bl.10). Omdat die begunsitgdes nie geld het nie en hulle keuses oor hul behuising dus so beperk is, lê die verantwoordelikheid by die regering of NGO's om tipe behuising te voorsien waarmee die mense sover as moontlik tevrede is. 'n Huis moet skooling bied maar dit alleen is nie genoeg nie. Dit moet ook aan mense se behoefte voldoen om 'n plek van hul eie te hê waar hulle 'n familie versorg.

Vir lae-koste behuising, of enige behuising, om volhoubaar te wees moet dit aan die volgende vier hoofkriteria voldoen (Snowman & Urqhart, 1998, bl.13):

1. Ekologiese volhoubaarheid

Dit beteken dat ontwikkelingsaktiwiteite nie meer rommel en besoedeling moet produseer as wat die natuurlike omgewing kan absorbeer nie. Herwinbare hulpbronne (soos water, gras en hout) en nie-herwinbare hulpbronne (soos steenkool en metaal) moet bewaar word. Enige skade aan die omgewing moet voorkom word.

2. Ekonomiese volhoubaarheid

Dit moet bekostigbaar en toeganklik wees vir die mense op wie dit gemik is, asook die plaaslike owerhede wat verantwoordelik is vir die instandhouding van dienste. Bekostigbaarheid sluit die aanvanklike en later onderhoudskoste in.

3. Sosiale volhoubaarheid

Dit moet 'n gevoel van gemeenskap en veiligheid kweek, en moet ook bydra tot die fisiese en sielkundige welstand van die inwoners. Behuising moet gemeenskapsbetrokkenheid en verantwoordelikheid bewerkstellig.

4. Tegniese volhoubaarheid

Dit moet gepaste tegnologie vir spesifieke situasies gebruik sodat die verbruikers van die tegnologie kan voortgaan met die onderhoud van die huise. Tegnologie moet ook pas by omgewingskondisies.

Dit is daarom belangrik om die beplanning en bou van huise of enige behuisingsprojek as 'n geïntegreerde proses te benader, wat al vier die bogenoemde aspekte in ag neem (Snowman & Urqhart, 1998, bl.14)

Daar is al lankal 'n behoefte om weg te beweeg van die swak behuisingskondisies en die agteruitgang van die natuur by informele nedersettings en plakkerskampe, na die skepping van projekte wat 'n meer leefbare omgewing bied en menslike ontwikkeling bevorder. Deur 'n meer integrerende benadering toe te pas kan behuising as 'n belangrike ontwikkelingsagent dien. 'n Verbetering in die mense se natuurlike omgewing en sosiale kondisies sal die kwaliteit van hul lewens verbeter en die arm mense help om 'n bestaan te voer (Snowman & Urqhart, 1998, bl.14).

4.3 Sosio-kulturele-, ekonomiese- en omgewingsfaktore

Dié drie aspekte van behuising word in die Behuisingswet as die hoof elemente van volhoubare ontwikkeling gesien. Daarom is dit nodig dat mens 'n baie duidelik begrip het van wat presies bedoel word met sosiale-, ekonomiese-, natuurlike omgewingsvolhoubaarheid. Tegniese volhoubaarheid (wat hierbo ook genoem is) word aangeraak in hoofstuk 5 as daar na alternatiewe boumetodes gekyk word.

4.3.1 Sosio-kulturele volhoubaarheid

Die sosiale aspek van behuising is volgens my die faktor wat die minste aandag kry. Die rede hiervoor kan moontlik wees dat dit so moeilik is om presies vas te stel wat 'n spesifieke groep se sosiale en kulturele behoeftes is. Omdat elke gemeenskap uniek is en hul behoeftes en verwagtinge verskil, is hul sosiale en kulturele behoeftes verskillend en sal hulle verskillend reageer op verskillende omgewings (Snowman & Urqhart, 1998, bl.16).

Volhoubare ontwikkeling behoort te lei tot die geluk van die betrokke mense. Die sosio-ekonomiese kriteria vir volhoubare ontwikkeling probeer om die behoefte van geluk aan te spreek maar besef nie dat geluk dieper lê as 'n vol maag en 'n huis om in te bly nie. Geluk is die woord wat gebruik word om 'n dieper gevoel van sekuriteit, welvaart, 'n gevoel dat mens êrens behoort en 'n geestelike tevredenheid te beskryf (Du Plessis, 1998).

Die omgewing waarin ons werk en woon dra baie by tot mens se vlak van geluk, op 'n geestelike en sielkundige vlak. Heinrich Zille het gesê dat mens 'n persoon kan doodmaak met 'n gebou of 'n byl. Hy het baie meer hiermee bedoel as die ooglopende impak wat 'n gebou op 'n mens se gesondheid kan hê. Hy het ook gepraat van die siellose geboue wat deur die Modernistiese Beweging gebou word (Du Plessis, 1998). As mens kyk na die lae-koste behuising wat vandag gebou word, kan mens 'n baie duidelike ooreenkoms sien tussen die lae-koste huise wat gebou word en die siellose geboue waarvan Zille praat.

Die vraag is nou: "Hoe bou mens geboue met siel?". Eerstens is dit baie belangrik om te weet dat geboue nie in isolasie bestaan nie. Dit word gevorm deur die verbruiker se vereistes, kulturele voorkeure, klimaat, terrein keuse en die ekonomie. Op hul beurt vorm die geboue dan die landskap en die nedersetting deur hul verhoudings met ander geboue, vervoerroetes en oop ruimtes. Hierdie verhoudings beïnvloed weer kulturele gedrag en die verbruiker se behoeftes (Du Plessis, 1998).

Geboue (in die konteks, huise) kan dus 'n geweldige sosiale impak op mense se lewens hê. Hier onder volg die belangrikste sosiale-aspekte wat in ag geneem moet word tydens enige ontwikkeling.

a) Gesondheid

Die tipe boumateriaal waarmee huise gebou word kan 'n geweldige impak op die inwoners se gesondheid hê. Een van die probleme met die sement huise wat vandag gebou word is dat die sementblokke nie waterdig sluit nie. As die huis nie waterdig is nie en materiaal gebruik word wat nie op standaard is nie, en dus vog in die huis inlaat, kan dit aanleiding gee tot respiratoriese siektes soos tuberkulose. Swak ontwerpe en swak insolasie by lae-koste behuising, dwing die mense om steenkool, parrafiën en hout te gebruik om hul huise te verhit. Op die oomblik is respiratoriese siektes, wat veroorsaak word deur binnehuise lugbesoedeling wat ontstaan met die verbranding van fossielbrandstowwe, die tweede grootste oorsaak van kindersterftes (kinders onder 5 jaar) in Suid-Afrika (Du Plessis, 1998).

Rioolstelsels soos put latrines kan die watertafel besoedel en siektes veroorsaak soos cholera (Du Plessis, 1998).

Dit is dus duidelik dat die keuse van die terrein, oriëntasie en boumateriaal 'n ernstige effek kan hê op mense se gesondheid en welvaart, wat weer op sy beurt 'n impak kan hê op die ekonomie in terme van verhoogde mediese kostes en 'n afname in produktiwiteit.

b) Kontinuiteit en Interverbintenis

Vroeër in die werkstuk is gesê dat geluk verbind is met 'n dieper gevoel van sekuriteit, welvaart en 'n gevoel dat mens êrens hoort. Daar is verskeie maniere hoe die beboude omgewing daartoe kan bydra. Een manier is deur die vorming van kontinuiteit en interverbintenis (Du Plessis, 1998).

In alle mense is daar 'n behoefte om êrens te behoort of om deel te wees van 'n groep. Dit is nodig om te voel dat daar kontinuiteit is van een generasie tot 'n volgende en dat ons verbind is tot iets groters soos 'n gemeenskap, stam of nasie. Die voorbeeld wat in

hoofstuk 3 genoem is van die Chris Nissen Park gemeenskap wys dat daar vandag nogsteeds 'n sterk behoefte is om deel te wees van 'n gemeenskap. In plekke waar die gevoel van om êrens te behoort vernietig is deur verskuiwings of sosiale veranderinge, het gemeenskappe gou ander alternatiewe gekry. As gevolg van die oorsprong van die sosiale afbreek is die alternatiewe baie keer minder opbouend. 'n Voorbeeld hiervan is benedegeweld. 'n Studie wat in die Kaap gedoen is, het getoon dat die afbreek van tradisionele gemeenskappe, eerder as armoede, een van die oorsake van benedegeweld is (Du Plessis, 1998).

'n Minder voor die hand liggende aspek is kultuur. Dit kan varieer van voorsiening van binnehoue in gemeenskappe waar die privaatheid van vroue 'n belangrike rol speel, ruimtes wat uitgesit word om diere te slag ('n integrale deel van baie nie-westerse kulture) of die voorsiening van natuurlike oop ruimtes wat eenkant gehou word vir inisiasiedoeleindes (Du Plessis, 1998).

Tydens die ontwerpsproses is dit belangrik om te kyk na die gebruik van materiale wat ooreenstem met die plaaslike boutradisies en die gebruikersgroep se manier van lewe. Geloof en seremoniële tradisies (soos hier bo genoem) het 'n groot invloed hierop en moet ingesluit word by die beplanningsproses (Ebsen & Ramboll:2002).

c) Status

Wanneer mens 'n lae-koste behuisingsontwerp bekendstel is dit belangrik om dit nie te koppel aan behuising vir slegs lae-inkomste families nie. Status is hier baie belangrik, want mense wat binne die lae-inkomstegroep val wil nie hê hulle huise moet gesien word as lae-inkomste behuising nie, omdat almal dan sal weet dat die mense wat in die huise bly, arm is. Hierdie mense neig om die ryk mense se huise na te maak. Dit is die rede waarom bakstene so 'n gewilde boumateriaal is (Ebsen & Ramboll:2002).

d) Geslag

In meeste kulture is die vroue in beheer van huishoudelike sake en neem die verantwoordelikheid van die familie op hulself. Dit is ook hoofsaaklik hulle verantwoordelikheid om 'n huis te hou en die huur betaal. Daarom is dit belangrik om vroue in te sluit in die beplanningsproses (Ebsen & Ramboll:2002).

e) 'n Gevoel van veiligheid

Die rede waarom mense begin het om skuilings te bou was nie net om beskerming te bied teen die natuurlike elemente nie, maar ook teen wilde diere en ander mense. Hulle het later geleer dat dit meer beskerming bied om die skuilings in groepe te rangskik omdat indringers dan die hele gemeenskap moes aandurf. Ons geweld obsesiewe gemeenskappe skep stedelike forte omring met lemmietjiesdraad en elektriese heinings om veilig te bly maar, ironies genoeg, vernietig dit die laaste oorblyfsels van sosiale kohesie wat veiligheid gebied het (Du Plessis, 1998).

Die konsep van "Crime Prevention through Environmental Design (CPTED)" probeer om die behoefte aan te spreek deur na ander maniere te kyk om ons huise veilig te maak. Dit gebruik beginsels soos observasie en sigbaarheid, verdedigende ruimtes en toegangs- en ontsnaproetes om veiliger gemeenskappe te skep (Du Plessis, 1998).

f) Eienaarskap

As mense beheer het oor hul onmiddellike omgewing, voel hulle meer selfversekerd en meer verantwoordelik vir hul omgewing. Dit gee vir hulle selfrespek en vertroue deur vir hulle beheer te gee oor die kwaliteit van hul lewens.

g) Publieke meewerking

Die manier hoe ons huise en ontwikkelings beplan kan ook bydra tot die gevoel van eienaarskap. Projekte waar publieke deelname gebruik is in die ontwerpfase is baie meer suksesvol as projekte waar die gemeenskap nie betrek is nie, omdat 'n huis wat deur die toekomstige inwoner self help ontwerp is baie meer aanvaarbaar sal wees vir die inwoner (Du Plessis, 1998). In hoofstuk 4 is publieke deelname volledig bespreek en ook die wetgewing wat dit aanmoedig .

h) Menslike hulpbronne

Menslike vaardighede moet ontwikkel word in gemeenskappe, vir ontwikkelingsprogramme om enigsins suksesvol te wees oor die langtermyn. Dit beteken dat publieke deelname moet plaasvind in alle sferes van die proses. Kapasiteitsbouprogramme moet dus 'n integrale deel vorm van alle aktiwiteite, en spesifiek met ekstra aandag om die kapasiteit van vroue te ontwikkel (Ebsen & Ramboll:2002).

i) Estetiek

Abraham Maslow het in die vyftigerjare 'n eksperiment gedoen om die effek wat estetiek in 'n omgewing, op die menslike siel het te bepaal. In die eksperiment het hy drie kamers onderskeidelik met mooi, normaal en lelike omgewings geskep en vir 'n dag lank onderhoude in elke kamer gehou. Hy het bevind dat onderhoude wat in die lelike kamer gehou is aggressief en depressief was terwyl die wat in die mooi kamer gehou is baie meer ontspanne en minder geïrriteerd was (Du Plessis, 1998). Hieruit kan ons sien dat skoonheid van 'n omgewing tog 'n sielkundige impak op mens het.

j) Gevoel van plek

Hierdie aspek sluit ook aan by bogenoemde estetiek. Soos reeds genoem is een van die mees fundamentele behoeftes van die mens om sy bestaan as betekenisvol te ervaar. Daar word algemeen aanvaar dat die omgewing 'n invloed op mense het, en dat mense weer 'n invloed op die omgewing het. Beplanning vereis dus dat mense verder moet kyk as net suiwer funksionalisme, om te verstaan wat die omgewing vir mense beteken (Dennis Moss vennootskap, 2000).

Suksesvolle behuisingsontwikkelings het 'n sekere unieke karakter en 'n gevoel van eenheid wat moeilik is om te definieer. Dit is maklik om agter te kom as hierdie karakter, wat 'n gevoel van plek genoem word, nie teenwoordig is nie. 'n Voorbeeld hiervan is die lang rye, klein identiese huise, met geen gemeenskapsfasiliteite of plantegroei nie wat so tipies is van die apartheidsydperk (Snowman & Urqhart, 1998, bl.70). Aan die ander kant kry mens weer soms informele nedersettings wat, al het hulle nie die basiese dienste wat lewenskwaliteit verbeter nie, tog 'n gevoel van gemeenskap het wat 'n unieke

karakter aan die nedersetting gee. Die uitdaging by opgradering van so 'n nedersetting is om nie die karakter van die gemeenskap te verloor nie, maar om dit te versterk. As 'n nuwe behuisingsprojek in harmonie is met die karakter van die mense se natuurlik omgewing en hul sosiale en kulturele waardes in ag neem, kan dit aanleiding gee tot 'n unieke gevoel van plek (Snowman & Urqhart, 1998, p73).

'n Gevoel van plek en die hoe die nedersetting oor die algemeen lyk, is nie 'n byvoordeel nie, want dit speel 'n kritieke rol wat help om die sukses en bemagtiging van die behuisingsprojek te bepaal. 'n Gevoel van plek is kompleks en is afhanklik van die interaksie tussen die natuurlike en kulturele en omliggende omgewings. Die karakter van die publieke of sosiale ruimtes, insluitende die oop ruimte sisteme, gemeenskaps en mark fasiliteite, is nog belangrike elemente wat kan bydra tot die gevoel van plek (Snowman & Urqhart, 1998, p74).

Soos genoem hang die gevoel van plek grootliks af van waardes en kultuur maar die voorkoms van die nedersetting speel ook 'n groot rol. As 'n behuisings terrein baie vaal is en geen spesiale natuurlike eienskappe besit nie, kan dit nodig wees om die omgewing se voorkoms te verbeter deur byvoorbeeld die aanplanting van bome (Snowman & Urqhart, 1998, p74).

Bogenoemde is 'n mondvul, maar as dit kortliks opgesom moet word kan mens sê dat behuisingsprojekte slegs suksesvol en dus aanvaarbaar kan wees as dit gesien word as 'n voortgaande sosiale proses wat probeer om:

- i. 'n unieke gevoel van plek te skep,
- ii. toegang tot hulpbronne en ekonomiese geleenthede te verbeter,
- iii. die kwaliteit van die omgewing te verbeter deur die skep van publieke en groen ruimtes,
- iv. geleenthede te bied vir publieke deelname,
- v. hulp te bied vir selfhelpprogramme en
- vi. sosiale fasiliteite te voorsien en die deel van hulpbronne te bevorder.

4.3.2 Ekonomiese volhoubaarheid

Meeste van die groot lae-koste behuisingsinisiatiewe word gedryf deur mense of organisasies wat fokus op getalle, eerder as die kwaliteit van behuising wat hulle sien as 'n vertraging van die ontwikkelingsproses. Kwaliteit word gesien as 'n hindernis tot hulle bydrae in die ontwikkelingsproses (Greyling, 1998). Die feit dat kwaliteit nie belangrik genoeg geag word nie, lei net tot uitgestelde koste wat later spandeer sal moet word om gebarste pype, huise wat lek en ander foute wat 'n direkte gevolg van swak kwaliteit is reg te maak. Kwaliteit beteken nie noodwendig duurder nie. In sekere gevalle kan goedkoper dienste meer gepas wees vir die omgewingstoestande (Sowman & Urquhart, 1998, p82) van die area sonder om die kwaliteit van dienste te beïnvloed. As kwaliteit van die begin van 'n projek af aandag kry sal latere onnodige kostes uitgeskakel kan word.

Soos vroeër genoem moet lae-koste behuising toeganklik en bekostigbaar wees vir die gemeenskap en die plaaslike owerhede wat verantwoordelik is vir die voorsiening van infrastruktuur (elektrisiteit, water, riolering en paaie) en die instandhouding van die behuising.

Vir lae-koste behuising om ekonomies volhoubaar te wees beteken vir my dat dit behuising moet lei tot beter ekonomiese geleendehede vir die gemeenskap. Daarom is die keuse van die terrein baie belangrik en moet dit so na as moontlik aan werksgeleendehede of hoofroetes met vinnige toegang tot werksgeleendehede wees. Verder moet die behuisingsprojek gebruik maak van die geleentheid om vir die gemeenskap nuwe vaardighede aan te leer wat hul later kan gebruik om hulself te bemagtig. Die behuising moet bekostigbaar wees en nie 'n groter ekonomiese las op die inwoners plaas nie. Hieronder is paar ekonomiese aspekte van behuising wat die volhoubaarheid van 'n projek kan bepaal.

a) **Subsidies**

Die nuustste subsidie-bedrae en hoe dit toegeken word, word in hoofstuk 2 volledig bespreek. Om voloubare behuising te lewer is dit essensiël vir ekonomiese vooruitgang dat huise bekostigbaar is vir die begunstigdes. In hierdie konteks kan bekostigbaarheid gesien word as die vermoë van huishoudings om die koste van behuising te dra sonder om beperkinge te plaas op ander lewenskoste. Met ander woorde, bekostigbaarheid is die vermoë om 'n huis te beset wat aan vasgestelde norms voldoen teen 'n prys wat die inwoners met genoeg inkomste laat om te lewe sonder om onder 'n sekere armoedelyn te val (Aboutorabi & Abdelhalim, 2002).

Uit grafiek 2.1 kan mens sien dat die 69% van die werkende bevolking 'n inkomste van onder R1 501 per maand verdien. Om te kyk of die huise vir die mense bekostigbaar is, is dit nodig om die volgende faktore in ag te neem met die berekening van bekostigbaarheid. Gestel die persoon kwalifiseer vir die voile subsidie van R20 300 (tabel 2.1) en die persoon kan help om sy/haar huis te bou, dan hoef die persoon nie 'n finansieële bydrae te maak nie. Gestel die persoon se maandelikse uitgawes is as volg:

Kos : R450

Klere: R150

Kinders en skool: R200

Water en elektrisiteit: R150

Vervoer en ekstra geld om afhanklike familie te ondersteun R100

As al die bogenoemde opgetel word, is die minimum lewenskoste per maand R950. Dit beteken dat 'n persoon 'n minimum inkomste van R950 moet verdien voordat 'n lae-koste huis vir hom/haar bekostigbaar is. Neem in ag dat daar nie elke maand R150 aan klere spandeer gaan word nie, maar daar kan ander onvoorsiene uitgawes wees wat ook nie hier bereken is nie. Dit beteken dat vir 'n persoon wat minder as R950 verdien 'n lae-koste huis nie bekostigbaar is nie, al kry die persoon die huis verniet.

Die definisie van lae-koste (behuising) hang af van die ekonomiese kapasiteit van die teikengroep. As die huise en dienste te duur is kan die arm mense nie bekostig om daar te bly nie, wat sal veroorsaak dat die projek misluk. Een konsep is dalk bekostigbaar in een deel van die wêreld maar te duur vir 'n ander (Ebsen & Ramboll, 2002).

Enige koste wat bespaar word tydens die dienstevoorsiening van die erf, moet oorgedra word aan die fondse wat beskikbaar is vir die bou van die bo-struktuur, sodat 'n groter huis gebou kan word.

b) Keuse van Terrein

Die basiese beginpunt van enige ontwikkeling is die ligging van die terrein. Mens moet kyk na waar die terrein in verhouding met dienste, werksgeleenthede, winkels en publieke fasiliteite geleë is. As die terrein goeie toegang het, lei dit tot besparings vir individue en plaaslike owerhede, besparings in tyd, geld en vervoerkostes. Areas wat beter geleë is, kan 'n wyer verskeidenheid van aktiwiteite onderhou en dus die lewensstandaarde van die mense wat daar woon verbeter (Ward, 2002, bl. 57)

Lae-koste behuising vir die nie-blankes is in die verlede op die buitewyke van die dorpe en stede geplaas vir politieke redes (soos in hoofstuk 4 bespreek). Dit het veroorsaak dat hierdie mense vër afstande na werksgeleenthede moes aflê. Omdat grond naby of in die stede so duur is, word meeste lae-koste behuising steeds op goedkoper grond op die buitewyke van stede en dorpe gebou. Dit plaas 'n geweldige las op die arm mense omdat die mense vasgevang word in groot, onfunksionele stadsgebiede op die buitewyke van stede, wat hulle weerhou van maklike toegang tot ekonomiese geleenthede, werksgeleenthede, fasiliteite en gelyke dienste (Hill, Pienaar, Bowen, Kusel, 2000).

Dit plaas groot druk op die land se ekonomie in die vorm van publieke vervoersubsidies. In 1999 moes die regering 'n subsidie van R4000 per jaar spandeer aan elke persoon wat 30 km met 'n bus werk toe gery het. 'n Pendelaar wat binne 5 km van die werk af bly, het geen subsidie nodig nie. Treine as publieke vervoermiddel is baie goedkoper en vereis 'n kleiner subsidie. In 1999 was die subsidies vir trein pendelaars wat 30 km aflê R1000 per jaar (Ward, 2002). Treine word egter deesdae as onveilig gesien omdat die geweld op treine baie toegeneem het.

Meeste van die staatsubsidies vir publieke vervoer het platgeval en is vervang deur

taxi's wat onveilig is, 'n wet van hul eie volg en dit dus moeilik maak vir die publieke owerhede om taxi's te beheer.

Die feit dat die mense so ver na werksgeleenthede of ander fasiliteite moet reis, maak dat onnodige geld en tyd op vervoer spandeer word. Vir lae-koste behuising om ekonomies volhoubaar te wees ten opsigte van vervoer, is dit nodig dat die inwoners maklik toegang tot werksgeleenthede en fasiliteite kan kry, wat veilig en goedkoop is. Die fisiese eienskappe van 'n terrein kan ook die koste van 'n behuisingsprojek beïnvloed. 'n Goeie ekonomiese terrein is 'n terrein wat nie ontwikkelingskoste sal verhoog nie. Terreine wat vermy moet word is areas met steil hellings, swak dreinerings grond, en terreine teen sandduine (Sowman & Urquhart, 1998, bl.18).

c) **Infrastruktuur**

Infrastruktuur is 'n baie belangrike deel van enige behuisingsprojek. Daar is baie verskillende tipes dienste wat voorsien kan word. Dit sluit gewoonlik die volgende dienste by 'n ontwikkeling in: die voorsiening van elektrisiteit, water, stormwaterbeheer, riolering en vullisverwydering. Die uitdaging is om 'n sisteem te kies wat pas by die sosiale, omgewings en kulturele omstandighede van die gemeenskap maar wat ook terselfde bekostigbaar is (Sowman & Urquhart, 1998,p 81).

Dit is belangrik om 'n verskeidenheid van keuses vir die gemeenskap te bied. Die keuses moet bespreek word sodat 'n besluit geneem kan word wat die meeste gepas sal wees vir die plaaslike omstandighede. Dit moet in ag geneem word dat die dienste maklik opgegradeer moet kan word. Dis beste maatreël hiervoor is om te begin met die mees bekostigbare dienste wat die omgewing in ag neem en wat sosiaal verlang word (Sowman & Urquhart, 1998,p 83).

Infrastruktuur word gewoonlik deur die regering of plaaslike owerhede voorsien. Deur gepaste vlakke van dienste te lewer verbeter die lewe van die gemeenskap, verminder siektes en gevare soos brande en handhaaf of verbeter dit die balans met die natuurlike omgewing (Sowman & Urquhart, 1998,p84).

Die betrokkenheid van die mense in alle aspekte van dienste voorsiening word vandag gesien as 'n belangrike vereiste vir die lewering van aanvaarbare voorsiening van dienste (Sowman & Urquhart, 1998, p83). Dit sluit in die identifisering van die gemeenskap se belangrikste behoeftes, die seleksie van 'n gepaste sisteem en bydraes tot die beplanningsproses, regdeur tot by die instandhouding en bestuur van die proses (Sowman & Urquhart, 1998).

Opvoeding en opleiding word ook gesien as fundamenteel tot die proses. Daar is dus 'n behoefte om in die gemeenskap en plaaslike owerhede die vaardighede, vertrouwe en kapasiteit om saam met mekaar te werk te skep, en ook vaardighede om eienaarskap en verantwoordelikheid te aanvaar vir die implementering, bestuur en langtermyn volhoubaarheid van die dienste (Sowman & Urquhart, 1998).

Baie arm mense het gedink dat as hulle huise kry sal hulle lewensstandaarde outomaties verbeter. Soos bo gewys (in 4.3.2.a) is dit nie altyd noodwendig die geval nie. As persone 'n inkomste van minder as R950 per maand verdien kan 'n nuwe huis dalk net lei tot ekstra finansieële uitgawes, wat hulle nie kan bekostig nie. Terwyl die bekostigbaarheid van behuising nie al die verwagtinge van arm mense bevredig nie, die voorsiening van water (meer as 1 miljoen konneksies) en die voorsiening van elektrisiteit (300 000 huise in 1997) twee van die meer suksesvolle dienste wat oor die laaste paar jaar gelewer is. Suksesvolle watervoorsiening is te danke aan die nasionale regering se Departement van Waterwese en Bosbou, en die voorsiening van elektrisiteit is gedoen deur ESKOM wat elektrisiteit in grootmaat aan plaaslike owerhede en andelike gebiede voorsien (Hill, et.al 2000).

Energie is 'n baie belangrike deel van die oorlewing van die mens. Dit is nodig vir beligting, verwarming en om kos voor te berei. Geen huishouding kan oorleef sonder 'n sekere vlak van minimum energie nie, dit is essensieel om aan basies behoeftes te voorsien. Arm huishoudings spandeer 'n beduidende hoeveelheid tyd en geld om hul energiebehoefte te bevredig. Huishoudings wat inkomste tot onder R400 per maand verdien spandeer tussen 20% en 30% van hul inkomste op hulle energie behoeftes. Die

energiebronne wat hulle gebruik (parrafien, steenkool) is dikwels, oneffektief, ongesond, onveilig en sleg vir die omgewing (Ward, 1998, p53).

Die voorsiening van dienste is nie altyd die oplossing van die mense se probleme nie. Veral elektrisiteit plaas gewoonlik 'n groter finansiële las op die inwoners in plaas daarvan om dit te verminder (Ward, 1998, p48).

Dit is ongelukkig nie 'n tydelike verskynsel soos wat aanvanklik geglo is nie. Die toegang tot elektrisiteit beteken nie dat arm mense nie meer meer onveilige brandstowwe soos parrafien, steenkool, en hout gebruik nie. In teendeel, baie mense wat elektrisiteit in hul huise het gebruik nog steeds koolstowe vir kook en verhitting omdat hulle nie dadelik elektriese toestelle kan bekostig nie. Die gebruik van steenkool hou nie op as die huise elektrisiteit kry nie, soos in dele van Soweto, waar die koste van elektrisiteit hoër is as die koste vir steenkool en waar die voorsiening van elektrisiteit met baie onderbrekings gepaard gaan as gevolg van swak bestuur deur die plaaslike owerhede (Hill, Pienaar, Bowen, Kusel, 2000).

Omdat daar in die ontwerp, uitlegte en konstruksie van lae-koste behuising so min aandag aan termiese aspekte soos byvoorbeeld isolasie gegee word maak dit dat onnodige geld aan verhitting spandeer word. Meeste lae-koste behuising het nie plafonne of voldoende vogbeskerming of ventilasie nie (Ward, 1998, p78). Oriëntasie en ander ontwerpselemente soos die plasing van vensters en oorhange word nie genoeg in ag geneem nie. Daar is beperkte informasie beskikbaar oor die waarde van sulke insette vir die ontwerp en konstruksie van lae-kostehuise. Dit geld vir alle energie effektiewe metodes, ongeag die feit dat internasionale ervaring wys dat die sukses van energie effektiewe programme vir industrie en lae inkomste huishoudings, 20% is as gevolg van tegnologie en 80% as gevolg van effektiewe opleiding, opvoeding en informasie verspreiding (Ward, 1998, p80).

Soos bo genoem het meeste, indien nie alle, lae-koste behuising geen plafonne nie. Dit veroorsaak dat baie energie (hitte) deur die dak verlore gaan en dat die huise koud is in die winter en warm is in die somer (Eland & Jansen, 2002). Dit veroorsaak dat inwoners dan noodgedwonge onnodige geld spandeer aan verhitting in die winter. Deur 'n plafon

in die huis te plaas kan tot 50% van die koste van verhitting bespaar word (Ward, 2002, p85).

Een van die grootste probleme met informele nedersettings is die brandgevaar. Meeste van die brande word veroorsaak deur kerse of parraffienstowe. Die digtheid van die nedersetting en die boumateriale wat gebruik word vir konstruksie veroorsaak dat die brande baie vinnig kan versprei, veral in kusgebiede wat blootgestel is aan sterk winde. Toegang tot veiliger energie bronne soos elektrisiteit sal die gevaar van brande aansienlik verminder (Ward, 2002, p47)..

Skoon, veilige en betroubare watervoorraad verbeter die lewenskwaliteit en gesondheid van inwoners van armer gebiede. Waar toegang tot water beperk is, word huishoudings noodgedwonge gedwing om enige water tot hul beskikking te gebruik, soos stroompies en poele stilstaande water, wat moontlik besmet kan wees en aanleiding kan gee tot die oordrag van siektes (Sowman & Urquhart, 1998, p97). Dit het 'n invloed op die mense se werksvermoë en plaas meer druk op gesondheidsdienste wat weer 'n direkte invloed op die ekonomie kan hê.

Nuwe wetgewing in Suid-Afrika vereis van plaaslike owerhede om alle inwoners in hul gebied van volhoubare toegang tot water en sanitasiedienste te voorsien. Daar is 'n duidelike skakel tussen die voorsiening van water en sanitasie, en verbeterde gesondheidstoestande van die individu, familie en gemeenskappe deur verbeterde persoonlike- en omgewingshigiëne. Studies in Indië het bewys dat as mens van toegang tot skoon water voorsien word, sonder om die sanitasiesisteme te verbeter, lei dit nie tot minder siektes nie, dit lei net tot verskillende tipes siektes (Sowman & Urquhart, 1998, p98).

Soos vroeër genoem kan laekwaliteit dienste lei tot ekstra kostes. Munisipale waterpype wat lek kan veroorsaak dat 'n paar miljoen liter water per dag gemors word. In 1995 in Soweto alleen is bereken dat ongeveer 125 miljoen liter water per dag gemors is omdat die waterpype gelek het (Sowman & Urquhart, 1998, p98).

Om watervoorsiening meer ekonomies te maak, kan mens gebruik maak van waterbesparings toestelle in huise soos byvoorbeeld, spoel toilette wat min water gebruik en stortkoppe wat min water op 'n slag deurlaat. Hierdie, wat soos klein besparings lyk, kan lei tot groot besparings, nie net vir die gemeenskap nie maar ook vir die regering soos in berekening gewys word.

Die vyf algemene vereistes vir basiese watervoorsiening om dit aanvaarbaar te maak is (Sowman & Urquhart, 1998, bl.100):

1. daar moet 'n minimum van 25 liter water per dag per persoon voorsien word,
2. niemand behoort water verder as 100 m te dra nie (al sê die Witskrif op Watervoorsiening 200 m), veral nie waar die grondoppervlak steil en klipperig is nie,
3. die vloeispoed behoort nie minder as 10 liter/minuut te wees nie,
4. instandhouding van die sisteem moet effektief wees, met minimale onderbrekings of ongerief,
5. die kwaliteit van die water moet aan gesondheidsstandaarde voldoen, en
6. die basiese dienste moet so beplan word dat opgradering sal kan plaasvind.

d) Bemagtiging

Werkloosheid is, saam met behuising, een van die grootste probleme van ons land. Een van die grootste uitdagings van 'n behuisingsprojek is om aan die einde van die projek, nie net vir die mense huise te voorsien het waarmee hulle tevrede is nie, maar ook om die mense nuwe vaardighede aan te leer het, wat hulle kan gebruik om hulself te finansieel op te hef. Volgens Ebsen en Ramboll(2002) kan werkskeppingsaktiwiteite soos arbeids-intensiewe konstruksiemetodes en die skep van klein werkswinkels gebruik word om plaaslike ekonomiese volhoubaarheid te kry.

4.3.3 Ekologiese volhoubaarheid

Die Wêreldberaad van 1992 in Rio de Janeiro het 'n globale bewustheid geskep ten opsigte van die belangrikheid van omgewingsvolhoubare ontwikkeling (Serageldin,1998). Tydens die konferensie is Agenda 21 opgestel. Dit is 'n globale plan

vir aksie vir volhoubare ontwikkeling wat deur meer as 100 lande aangeneem is (Snowman & Urqhart, 1998, p97). Aan die einde van die konferensie het dit baie duidelik geword dat, sonder beter omgewingsbeheer ontwikkeling nie tot sy volle potensiaal sal plaasvind nie en indien ontwikkeling in die arm lande nie versnel word nie, sal omgewingsbeleide vaal. Die bewyse daarvan is orals om ons. In stede soos Bangkok, Mexico Stad en Sao Paulo is die besoedelde lug en water 'n ernstige gesondheidsprobleem (Serageldin,1998).

Volhoubare ontwikkeling is 'n term wat wêreldwyd gebruik word en 'n gesamentlike doelwit van baie regerings, internasionaal en Suid-Afrika. Dit word weerspieël in baie van Suid-Afrika se wetgewing en beleidstukke soos die Witskrifte oor (Snowman & Urqhart, 1998, p23):

- Behuising (1994)
- Watervoorsiening en Sanitasie (1994)
- Omgewingsbestuur beleid vir Suid-Afrika (1997).

Hierdie beleide vereis dat aktiwiteite wat die verantwoordelikheid is van 'n spesifieke sfeer van die regering, uitgevoer word op 'n manier wat omgewingsvolhoubaar is. Suid-Afrika het ook die beginsels van Agenda 21 aangeneem, en gesê dat die land teen 2002 'n volhoubare ontwikkelings strategie in plek sal hê (Snowman & Urqhart, 1998, p24).

Gelyke toegang tot hulpbronne vorm 'n sentrale deel van volhoubare ontwikkeling. Ryk lande soos die Verenigde State van Amerika verbruik baie meer natuurlike hulpbronne en baie vinniger as arm lande in die suide. Daarom is nog 'n doelwit van volhoubare ontwikkeling om die onnodige verbruikspatrone van die ryk lande te verminder en om toegang en verbruik van arm lande te bevorder. Besorgdheid oor die natuur gaan nie net oor beskerming van die fona en flora nie maar hoofsaaklik oor die opheffing van die kwaliteit van lewe vir alle mense, veral die arm mense, deur toegang tot 'n skoon en 'n gesonde omgewing te verseker by mens se huis en werk (Snowman & Urqhart, 1998, p28).

In hoofstuk 3 van die werkstuk is dit duidelik die Behuisingwet (107 van 1997) volhoubaarheid as een van die wet se doelwitte stel en ook die belangrikheid daarvan

om die omgewing in ag te neem by beplanning. Selfs die Wet op Ontwikkelingsfasiliteerings (67 van 1995) moedig omgewingsvolhoubare grondontwikkelingsprosesse aan. Tog is daar genoegsame bewyse dat ontwikkelings wat vandag gedoen word nie altyd die omgewing ten volle in ag neem nie. Een van die grootste struikelblokke om volhoubare ontwikkeling op plaaslike vlak te bereik is dat daar nie meganismes en riglyne is om beleidsriglyne om te sit in aksie nie (Snowman & Urqhart, 1998, p30).

Die hoofredes waarom lae-koste behuising dikwels nie aanvaarbaar is nie, veral wat energieverbruik betref is deur Ward (2002, p18) as volg gestel:

- Die nasionale en plaaslike regerings is onder geweldige druk om behuising te voorsien,
- Publiek bewustheid op alle vlakke van die samelewing is baie laag, oor wat presies bedoel word met oneffektiewe energie gebruik, en daar is baie min beskikbare informasie oor energie besparings,
- Die rol wat energie speel in die ontwikkeling van 'n volhoubare leefwyse en die beperkinge wat 'n tekort van energie op 'n ontwikkelings strategie plaas is steeds nie duidelik in hoofstroom ontwikkeling nie.
- Publieke verteenwoordigers, amptenare, beleidsmakers en ontwikkelings implimenterders is groepe wat optree as hulpbronne vir ontwikkelingsbeplanning. Omdat baie van die groepe nie die belankrikheid van energie verwante sake vir volhoubare ontwikkeling verstaan nie, sien hulle dit nie as 'n prioriteit by lae-koste behuising nie.

4.4 Samevating

Dit is baie duidelik dat bogenoemde drie aspekte van volhoubaarheid almal interverwant is en nie in afsondering gesien kan word nie. Dit is ook duidelik dat die ekonomiese-aspekte nie net oor werkskepping gaan nie, die sosiale-aspekte gaan nie net oor die fisiese oprig van 'n struktuur wat bly staan nie en omgewingsaspekte gaan oor veel meer as die bewaring van fona en flora. Deur alle aspekte van behuising gelyke aandag

te gee kan volhoubare behuising voorsien word wat nie net aanvaarbaar is vir die begunstikgdes en owerhede nie maar ook vir die res van die samelewing.

Hoofstuk 5

Probleme en voorstelle

5.1 Inleiding

In hierdie hoofstuk word daar gekyk na hoe die ideale behuisingsontwikkeling lyk, hoe lae-koste behuising in Suid-Afrika lyk en voorstelle van hoe behuising in ons land meer aanvaarbaar gemaak kan word deur te kyk na onder andere alternatiewe boumetodes.

5.2 Die ideale aanvaarbare lae-koste behuisingsontwikkeling

Dit is reeds voorheen genoem dat volhoubare behuising hoofsaaklik rus op vier interverwante aspekte, naamlik die sosio-kulturele, ekonomiese, ekologiese en tegniese aspekte van behuising. Volgens Jardine (1999) sal volhoubare behuising onder die vier hoofde as volg lyk:

a) Sosio-kultureel

Sosio-kultureel aanvaarbare behuising sal die lewenskwaliteit van die gemeenskap verbeter, dit sal self-waarde en kulturele diversiteit kweek en die ontwikkeling sal 'n gevoel van plek aanmoedig. Die huise sal ontwerp wees vir toekomstige opgradering en uitbreiding. Die ontwikkeling sal vaardigheidsleer en kapasiteitsbou bevorder, dit sal gelyke verspreiding van sosiale koste en voordele van konstruksie nastreef, en dit sal beplan word vir die huidige en toekomstige generasies.

b) Ekologie

Ekologie handel oor die biologiese en fisiese aspekte van die omgewing. 'n Ekologies-volhoubare ontwikkeling moet 'n gesonde, nie-toksiese omgewing skep, terwyl daar tydens die konstruksiefase sover moontlik van herwinbare hulpbronne gebruik gemaak word. Die konstruksie moet lei tot die verminderende gebruik van energie, water, materiale en grond en moet water-, lug- en grondbesoedeling minimaliseer, terwyl die gebruik van herwinde materiale gemaksimaliseer word. Hierdie behuisingsontwikkeling sal die skade wat aan sensitiewe omgewings, insluitende historiese, kulturele, landbou en die estetika van 'n omgewing, gedoen

word, tot die minimum beperk en die ekologiese diversiteit van die omgewing behou deur onder andere die aanplant van slegs plante wat inheems aan die gebied is.

c) **Ekonomie**

Ekonomiese volhoubare behuisingsprojekte sal bekostigbaar wees vir die begunstigdes, dit sal arbeids-intensiewe konstruksie gebruik en werkskepping aanmoedig en terselfdetyd sal dit behuisingsprojekte voorsien naby bronne van werk om die vervoerkostes so laag as moontlik hou. Beleide wat volhoubaarheid nastreef en omgewingsverantwoordelike verskaffers bevoordeel sal aangeneem word, en van die winste wat gemaak word deur die gebruik van nie-herwinbare hulpbronne sal belê word in sosiale en mensgemaakte kapitaal.

d) **Tegnies**

Tegnies aanvaarbare lae-koste behuisingsprojekte beteken die bou van sterk, betroubare en funksionele strukture. Dit sal kwaliteit van die geboude omgewing nastreef met geboue waarin mense gemaklik voel. Die tegnologie wat gebruik word sal gepas wees sodat die begunstigdes dit kan gebruik tydens die bou van hul huise en ook later vir die opgradering van hul huise. Die ontwikkeling sal onder andere fokus op die skep van gemengde gebruik voetganger woonbuurte.

5.3 Lae-koste behuisingsprojekte in Suid-Afrika

Die lae-koste behuisingsprojekte in Suid-Afrika het oor die algemeen nie 'n baie goeie beeld nie. As daar na die voorsiening van behuisingsprojekte binne die konteks van volhoubare ontwikkeling gekyk word, is daar 'n paar daaraan 'n paar bevindings wat in skrilte kontras is met die definisie van volhoubare ontwikkeling.

Van die sosiale aspekte van behuisingsprojekte is, soos genoem, gesondheid, veiligheid, selfwaardigheid en trots. Wat is volhoubaar in die feit dat by lae-koste behuisingsprojekte publieke oopruimtes gesien word as onveilig? Wat is volhoubaar in die feit dat "nuwe" behuisingsprojekte aanleiding gee tot hoër respiratoriese infeksies, insluitende toenemende getalle van TB as gevolg van tekort aan ventilasie (4.3.1.a). Is lae-koste behuisingsprojekte aanvaarbaar en kweek dit 'n gevoel van gemeenskaps- en selfwaardigheid, as daar na die huise verwys word as "smartie towns" of "boksies"?

As mens na die ekonomiese aspekte kyk, is dit net so kommerwekkend. Die huise wat gebou word, word nie met plafonne gebou nie (4.3.2.c). Die mense se onkunde oor isolasie maak dat hul ekstra kostes aan verhitting spandeer in 'n poging om warm te bly. Die selfde geld vir elektrisiteit. Elektrisiteit is vir meeste van die mense 'n nuwe begrip. Baie gemeenskappe verstaan nog nie hoe om elektrisiteit effektief te gebruik nie, en het ook nie die nodige kennis om te weet watter toestelle meer elektrisiteit gebruik as ander nie (Ward & Colleen:2000). Van die mense wat behuising kry deur middel van subsidies, verval verder in armoede omdat hulle nie genoeg geld het om die huis te onderhou of om elektrisiteit of water te betaal nie (4.3.2.a).

As mense kyk na amper enige lae-koste behuisingskema is dit duidelik dat te min aandag aan die ontwerp en konstruksie van die huise gegee is om dit energie-effektief te maak of om eienskappe te beklemtoon wat dit meer omgewingsvolhoubaar maak. As gevolg hiervan is die huise oor die algemeen swak ontwerp, ongeskik vir die plaaslike klimaat, en dit is redelik duur om 'n gemaklike binnehuise klimaat te handhaaf. Die nuwe behuisingsontwikkelings is nie omgewingsvriendelik nie en bevorder nie sosiale, ekonomiese, estetiese en omgewings volhoubaarheid nie (Jardine, 1999).

Een van die grootste bronne van lugbesoedeling in Suid-Afrika is die rook in residensiële gebiede waar daar nie elektrisiteit is nie (4.2.3.c). Deur die konstruksie van energie doeltreffende behuising vir die arm mense kan die gebruik van paraffien verminder word. Die tegnologiese kennis vir die konstruksie van energie doeltreffende behuising, is al vir baie jare beskikbaar, en steeds is daar tot dus ver nie 'n meer positiewe optrede van die regering nie. Beide die Witskrif oor 'n Nuwe Behuisingsbeleid en Strategie vir Suid-Afrika wat uitgereik is in 1994 en die Behuisingswet (107 van 1997) fokus op ekonomiese en sosiale volhoubaarheid deur klem te lê op werkskepping en die versnelde lewering van bekostigbare behuising. Die enigste verwysing na omgewingsvolhoubare konstruksie het nie die Wet gehaal nie. Die voorlaaste bladsy van die Witskrif noem dat daar nie genoeg aandag aan die verhouding tussen termiese effektiewe kwaliteite van behuising, en die huidige bevolking se behoeftes in die energie sektor gegee word nie, wat moontlike voordelige impakte sou kon inhou by die verbruik en produksie van energie. Dit is dus duidelik dat die werk wat al gedoen is oor energie

effektiewe bekostigbare behuising min invloed gehad het in beide die regering se Behuisingwet en die huidige praktyk van behuisingvoorsiening (Hill, Pienaar, Bowen, Kusel, 2000).

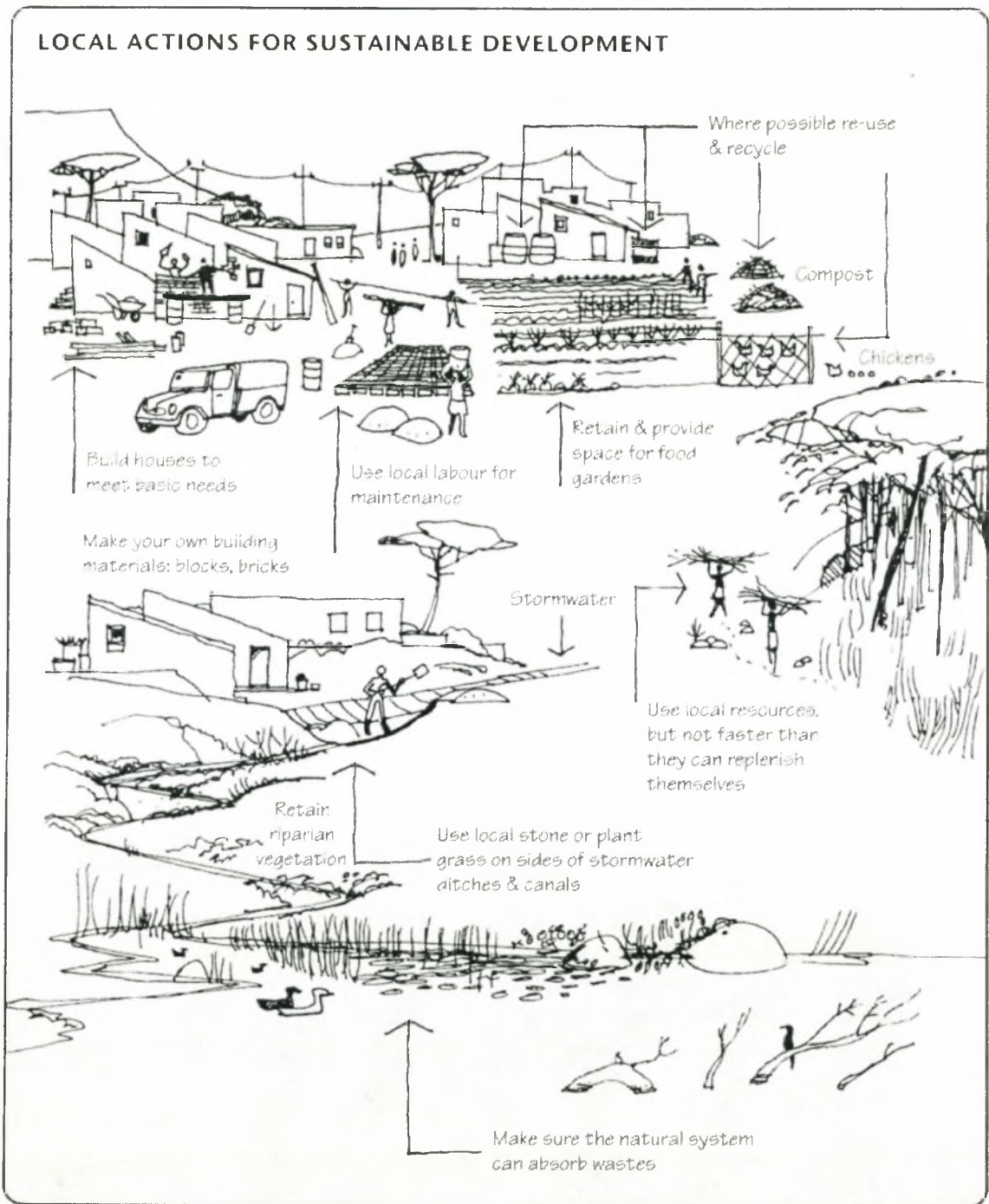
Dit is dus duidelik dat behuisingontwikkeling 'n groter las op die hulpbronne van ons land en die inwoners van die huise plaas, 'n las wat verminder of vermy kan word deur vooraf beplanning, ontwerp en konstruksie te doen, wat aandag gee aan omgewings volhoubaarheid (Jardine, 1999).

Daar is nog genoeg geleentheid om die situasie om te draai omdat daar nog 'n agterstand van 900 000 huise is wat nog beplan en gebou moet word (2.3). Suid-Afrika kan nog die inisiatief neem om die standaarde van behuising te verbeter, die lewensomstandighede te verhoog, sosiale ontwikkeling te bevorder en die impak van die verstedelike bevolking op die omgewing te verminder (Jardine, 1999).

5.4 Voorstelle om meer volhoubare lae-koste behuising te voorsien

Hieronder word 'n paar voorstelle gemaak hoe om behuising meer aanvaarbaar te maak. Alhoewel dit nie noodwendig oplossings is vir die behuisingprobleem nie, is dit nodig om bietjie verder te kyk en ander alternatiewe in ag te neem om weg te breek van 'n "konserwatiewe" denkwysie wat in die vinnig veranderende wêreld as verouderd gesien kan word.

Die onderstaande figuur 5.1 gee 'n paar voorstelle vir hoe 'n meer volhoubare ontwikkeling gedoen kan word.



Figuur 5.1: Voorstelle vir skiep van volhoubare ontwikkeling (Sowman en Urqhart, 1998, bl.5)

5.4.1 Betaling vir dienste en huise

Die nie-betaling van dienste is deur baie arm mense begin as 'n metode van opstand teen die apartheidsregering en het aangehou vir 'n verskeidenheid ander redes onder andere as 'n protes teen die nie-lowering van dienste (Sowman & Urquhart, 1998, p84). Dit kan 'n bose kringloop vorm omdat die mense nie betaal vir dienste wat hulle wel het nie, wat veroorsaak dat die regering nie geld het om nuwe dienste vir hulle te voorsien nie. As mense begin berekeninge doen oor hoeveel geld die regering maandeliks verloor as gevolg van mense wat nie vir hulle dienste betaal nie, kom mense op astronomiese bedrae uit.

'n Rowwe berekening kan bogenoemde verduidelik. Die regering het al tot op hede 1,3 miljoen huise gebou, waarvan gestel, die helfte nie hulle maandelikse water en elektrisiteit betaal nie. Om die berekening te vergemaklik (en om die verlies eerder te onderskat as te oorskat) kan veronderstel word dat die maandelikse elektrisiteit en waterrekening van 'n standaard huis nie deur inflasie beïnvloed is nie en nog steeds R100 is, soos wat dit in Khayelitsha in 1994 was (Aboutorabi & Abdelhalim, 2002).

Die verlies weens nie betaling is:

per maand: $650\,000 \times 100 = 65$ miljoen verloor

per jaar : 65 miljoen $\times 12 = 780$ miljoen verloor

As ons volgens die nuwe begroting van R22 800 per huis werk (tabel 2.1), beteken dit dat, die regering met die geld wat hulle jaarliks verloor, 34 210 huise kon gebou het.

Uit 'n onderhoud met F. Van Dalen, 'n ingenieur by Stellenbosch Munisipaliteit, het die volgende duidelik geword. Die regering spandeer jaarliks miljoene rande aan nuwe behuising. Hulle bou huise en gee dit deur subsidies verniet weg. Dit is geld wat die regering nooit weer sien nie, en wat vir geen ander doeleindes aangewend kan word nie. 'n Direkte oorsaak hiervan is dat minder geld beskikbaar is vir die oprig van skole, die instandhouding van dienste, paaie en so meer. In Peru en Argentinië word huise nie soos in Suid-Afrika vir mense verniet gegee nie. Die mense daar gaan 'n kontrak met die regering aan waarin hulle onderneem om maandeliks 'n bedrag, buiten die bedrag wat hulle vir water en elektrisiteit moet betaal, wat binne hulle vermoëns is, al is dit hoe

klein, vir 'n huis te betaal. Verder onderneem hulle dat hulle nageslag sal voortgaan om die bedrag te betaal totdat die huis, al neem dit geslagte lank, afbetaal is. Gestel ons doen dieselfde in Suid-Afrika en vir die 1.3 miljoen huise wat gebou is, betaal elke huishouding R20 per maand vir sy huis. Dit beteken die regering kry maandeliks R26 miljoen, wat spandeer kan word op byvoorbeeld opgradering van dienste of voorsiening van ander fasiliteite. Nie net sal dit finansiële voordele vir die regering inhou nie maar dit sal die eienaar van die huis 'n rede gee om sy huis in stand te hou en te sorg dat sy huis bly staan vir sy nageslag. Die eienaar sal ook 'n sin van eiewaarde en trots kry.

Deur huise verniet weg te gee word 'n tradisie versterk waar mense gewoon raak daaraan om agteroor te sit en te wag vir ander mense om vir hul goed te gee. Later voel die mense dat dit hulle reg is om aan te dring op huise en dienste waarvoor hulle nie hoef te werk nie. Dit is 'n tradisie wat so gou as moontlik gestop behoort te word. Dit is nodig dat mense tot die besef moet kom, dat niks in die lewe verniet is nie, en dat dit van elke individu afhang om self sy sukses in die lewe te bepaal.

'n Voorbeeld van waar 'n gemeenskap nie net huise gegee is nie, maar moet werk vir hul huise is by Chris Nissen Park buitekant Somerset-Wes. Die persone is huise toegeken maar sal eers na vyf jaar eienaarskap van die huise kry. Die voorwaarde waarop eienaarskap aan hul toegeken word is dat hul die huis moet onderhou en versorg en as die huis na vyf jaar in 'n goeie kondisie is kan hul eienaarskap kry (Ross, 2002). Die projekbestuurder se motivering hiervoor was dat hy gevoel het in ander projekte waar mense huise verniet gekry het, het hulle in die huise ingetrek en nie 'n vinger gelig om die huise in stand te hou nie. Die inwoners sien dit nie as hul verantwoordelikheid om die huis te onderhou nie en besef nie dat tensy die huis onderhou word, dit met tyd agteruit sal gaan. Deur vir die mense van Chris Nissen Park verantwoordelikheid te gee word hulle geleer dat hulle hulle water en elektrisiteit moet betaal en hulle huise instand moet hou (Ross, 2002). Dit is duidelik in Ross (2002) se verslag dat die mense wel begin het om verantwoordelikheid te aanvaar vir die instandhouding en mooi maak van hul huise deur die verskeie tuine wat, kort na die gemeenskap se intrek in die nuwe huise, orals begin opspring het.

Die volgende voorbeeld is die voorbeeld van Klupmuts waar opgradering en die voorsiening van behuising aanleiding gegee het tot beter ekonomiese en sosiale

omstandighede in die gemeenskap. Die voorbeeld kyk egter nie na hoe aanvaarbare behuising geskep is nie, maar kyk na die gevolge wat aanvaarbare behuising kan inhou.

In 1998 is konsruksie begin vir die opgradering van Klupmuts net buite Stellenbosch. Die twee groot projekte waarmee begin is, was die voorsiening van water en die opgradering van paaie. Later, as gevolg van die sukses van die twee projekte, is 700 informele huise met formele huise vervang. 'n Direkte gevolg van die projekte is dat daar 80 werksgeleenthede geskep is deur gebruik te maak het van arbeidsintensiewe arbeid. 'n Maandelikse bedrag van R80 000 is aan die arbeiders betaal. 30 Van die arbeiders het opleiding in die boubedryf gekry en is sertifikate toegeken wat hul in die toekoms kan gebruik as hulle vir werk soek. Nog direkte gevolge van die opgradering en voorsiening van huise is dat 'n geskatte 95% van die huishoudings in Klupmuts hul diensrekening betaal, en vir die eerste keer in die in ons land, het die inwoners van die projek ingestem om elke R300 van die behuisingsubsidie wat hulle ontvang het, te gee vir landskapering en die aanplanting van bome. Dit is 'n direkte gevolg van die versterkte gemeenskapsgees en trots (Bylae B). Die voorbeeld wys hoe belangrik dit is dat daar 'n sin van gemeenskap en trots by mense gekweek kan word. Die ekonomiese, sosiale en omgewings voordele wat 'n gelukkige gemeenskap kan inhou, behoort hieruit duidelik te wys.

5.4.2 Werkskepping

Die ideaal van 'n behuisingsprojek is om vir die mense huise te gee waarmee hulle gelukkig is en om, na afloop van die projek te kan sê, dat deur die projek, die gemeenskap ekonomies meer onafhanklik geraak het.

Die algemene rigting waarin mens begin dink as daar gepraat word van werkskepping by lae-koste behuising is werksgeleendhede in die boubedryf. Werkskepping is egter nie net beperk tot die boubedryf nie maar kan uitkring na ander gebiede ook soos voorgestel deur Greyling (1998). Volgens Greyling (1998) is 'n ander metode van werkskepping waar werklose mense opgelei en van die nodige infrastruktuur voorsien word om vullis te versamel, te sorteer en van ontslae van te raak. Dit word gedoen deur die gemeenskap verskillende sones in te deel, volgens stapafstande, met 'n persoon

wat aangestel word in elke sone. Hierdie persoon versamel die vullis neem dit na sy eie vullis depo waar hy dit sorteer in herwinbare metaal, glas, papier, plastiek, nie herwinbare vullis en nat-vullis. Die nat-vullis word gebruik om kompos te maak, wat weer verkoop kan word aan die publiek. Herwinningsmaatskappye voorsien houers vir glas, metaal, papier en plastiek wat hulle op 'n twee weeklikse basis kom haal en voor betaal volgens gewig. Hulle help ook om die kostes te dek om die nie-herwinbare vullis na die munisipale asgate te vervoer. Die gewig van die nie-herwinbare vullis is ongeveer 10 tot 15% van die totale vullis uitset, wat die koste daarvan redelik laag maak. Die feit dat daar minder vullis is wat weggeneem moet word, kan lei tot huishoudelike besparings van R25 per maand, sonder om die standaard van die dienste te verminder terwyl daar terselfde tyd een werksgeleendheid vir elke 400 tot 600 huise geskep word (Bruwer, 2000).

5.4.3 Besparings

Nog 'n manier om lae-koste behuising meer ekonomies volhoubaar te maak is om gemeenskappe te help om meer ekonomies te werk met water en elektrisiteit. Deur gemeenskappe te leer om effektief met elektrisiteit en water te werk kan dit hul help om geld te spaar wat vir ander doeleindes aangewend kan word.

Om waterbesparings te bewerkstellig sonder om die koste te verhoog moet was- en toiletwater tot die minimum beperk word. Deur byvoorbeeld toilette te gebruik wat minder water gebruik en water van reënwater tenks afkry, kan besparings in die omgewing van 15% van die maandelikse waterverbruik bereik word. Hierdie reënwater tenks kan ook gebruik word om tuine nat te lei. Deur storte, eerder as baddens in lae-koste behuising te gebruik, kan ongeveer 70% van waswater bespaar word, wat lei tot 'n totale besparing van 20-25%, as mens hiermee saam vloei-beheerde krane gebruik. Die potensiële waterbesparings per maand is tussen 35% en 45% wat optel tot R10 of R15 se maandelikse besparings (Bruwer, 2000). Hierdie besparings kan dalk klein en onbelangrik klink, maar as mens bereken dat daar maandeliks R10 by 'n miljoen huise gespaar kan word, raak die bedrae meer indrukwekkend. Veral as mens in ag neem dat so baie mense nie hul water rekening betaal nie.

Floresent gloeilampies is duurder om te koop maar gebruik baie minder elektrisiteit as standaard gloeilampe (Greyling, 1998). As 'n gemeenskap geleer word hoe om effektief met elektrisiteit te werk kan hulle baie geld bespaar. In 4.3.2.c is die stelling gemaak dat baie energie verlore gaan omdat meeste van die regeringshuise nie plafonne het nie. As die begunstigdes geleer word dat isolasie elektrisiteit kan spaar, kan hul self plafonne in hul huise insit. Plafonne kan selfs van plat getrapte appelbokse gemaak word, soos wat Sarah Ward (Stads-en Streekbeplanner) hulle besig is om in van die informele nedersettings vir die gemeenskappe te leer.

5.4.4 Ligging

Lae-koste behuising moet naby aan stedelike en kommersiële areas wees om die maksimum geleentheid vir werk te skep. As die behuising naby werksgeleentheid, winkels en ander fasiliteite is, beteken dit dat die mense minder tyd en geld aan vervoerkostes spandeer. Die idiaal sal wees om lae-koste behuising langs bestaande aktiwiteitskorridors, 'n roete in stede of dorpe waar meeste van die ontwikkeling en ekonomiese aktiwiteite plaasvind, te vestig.

5.4.5 Alternatiewe boumetodes

Die energie faktore wat betrokke is by die vervaardiging van sekere boumateriale sal moontlik 'n kritieke rol in die toekoms begin speel. Tussen 70% en 80% van die totale hoeveelheid energie wat gebruik word in die konstruksie van geboue wêreldwyd word bestee aan die aankoop van die materiale. Daar is toenemende druk op alle sferes van die regering om alternatiewe boumetodes ernstig te oorweeg, goed te keur en te fasiliteer soos stedelike migrasie toenemende druk op hulpbronne plaas (Bruwer, 1997). Geboue verbruik 'n geskatte 50% van die wêreld se vinnig verminderende energiebronne (Bruwer, 2000) daarom is dit nodig om te begin kyk na ander boumetodes wat minder energie verbruik, meer volhoubaar is en nie 'n nadelige impak op die omgewing het nie. U kan miskien van die mening wees dat dit net hoë inkomste behuising is wat so baie energie verbruik en dat dit daarom nie belangrik is, om by lae-koste behuising, na meer volhoubare alternatiewe boumetodes te kyk nie. Dit is uiters belangrik om van onder af te begin en op basis vlak meer omgewingsvriendelike boumetodes te gebruik. Dit help

nie om by hoë of middel inkomse behuising meer omgewingsvriendelike huise te bou, maar op groot skaal (en 900 000 huise is op groot skaal) voor te gaan om lae-koste behuising te bou wat op die ou end nie volhoubaar is volgens ekonomiese, sosiale, en omgewings standarde nie.

Baie van die landelike bevolkings in Suid-Afrika gebruik klei of grond om hul huise van te bou. Een van die mees opvallendste kenmerke van die Transkei is die duisende klei hutte wat die omgewing versier. Grond, klei en sooi as boumateriaal is 'n tradisionele boumateriaal wat al vir eeue gebruik word. Onder hierdie afdeling wil ek kyk na grond, strooibale en strooiklei as alternatiewe boumateriaal.

a) Grond as boumateriaal

In die landelike gemeenskappe gebruik die mense tradisionele tegnologie, wat ontstaan het uit die beskikbaarheid van plaaslike hulpbronne, om hul huise te bou. Die meerderheid van die tradisionele huise word gebou van son-gedroogde kleiblokke, wat die tradisionele konstruksietegniek van meeste landelike gebiede is. Gereelde instandhouding, wat 'n integrale deel van die gemeenskap se lewe is, is nodig om die leeftydperk van die huise te verleng. Gereelde instandhouding is nodig omdat die ongestabiliseerde grondblokke baie kwesbaar is vir agteruitgang as gevolg van strukturele probleme en verwerking. Die risiko wat geassosieer word met die strukturele sterkte en duursaamheid van die huis lê by die eienaar van die huis, want dit is die eienaar se verantwoordelikheid om sy huis in stand te hou (Bolton, 1999). Met vandag se oorvloed kennis en eksperte op argitektuur gebied, is dit moontlik om die agteruitgang wat plaasvind as gevolg van hierdie strukturele probleme en verwerking, te voorkom, om so doende die huise volhoubaar te maak.

Buiten die algemene beskikbaarheid van grond, is die ander hoofrede vir die gebruik van grond as boumateriaal die koste daarvan. Aansienlike besparings word gemaak omdat daar nie ekstra kostes op die vervoer van die materiaal bestee hoef te word nie. Die besparing op vervoer kostes en ander meer algemene boumateriaal, maak dit moontlik vir die mense om huise te bekostig, wat hul nie met ander konvensionele metodes sou kon bekostig nie. Grond is nie 'n herwinbare hulpbron nie maar word

gesien as volhoubaar in die omgewingskonteks, omdat dit minder energie vereisend is in die produksie daarvan en meer energie effektief is met gebruik (Bolton, 1999).

Die redes waarom daar steeds vandag nog van die tradisionele boumetodes gebruik gemaak word, al is daar meer konvensionele tegnologie beskikbaar, is volgens Bolton die volgende:

Voordele:

- a) Gebruik van plaaslike beskikbare materiaal
- b) Spesiale plaaslike vaardighede is beskikbaar
- c) Hoë vervoerkostes word uitgeskakel
- d) Dit is deel van die tradisie en kultuur van die gemeenskappe
- e) Kan gesien word as volhoubaar
- f) Meer omgewingsvriendelik omdat die gebruik daarvan nie so groot impak op die omgewing het nie
- g) Dis baie goedkoper as konvensionele boumateriaal. 'n Tradisionele huis kos gemiddeld R67/m² waar 'n konvensionele huis ongeveer R600/m² kos.

Nadele:

- a) Die tradisionele huise is nie noodwendig so sterk en bestand soos konvensionele huise nie (maar kan volhoubaar gemaak word met vandag se kennis)
- b) Individuele vaardighede is besig om uit te sterf.

b) Strooibale as boumateriaal

Strooi is die oorskiet van graan wat geen voedingsware het nie (Bruwer, 2000) en alhoewel dit voorkom as baie lig en klein, besef meeste mense nie hoe swaar dit werklik is nie (Bruwer, 1997). As mense die werklike waarde van strooi besef kan daar 'n menslike revolusie ontstaan wat sterk genoeg sal wees om die manier te verander hoe ons dink, lewe en ons geboue oprig (Bruwer, 1997).

Strooibaalhuise word van gewone kafbale gebou wat soos boublokke opmekaar gepak en met metaalstawe gestut word. Die sowat 40 cm dik mure het geen fondament nodig nie, maar wel 'n lae basisplatform om die bale bo afloopwater uit te lig. Die mure word met 'n kleimengsel gepleister en gekalk of met 'n natuurlike suiwelverf geverf. Hoewel die mure teoreties gesproke sterk genoeg kan wees om die gewig van 'n dak te dra, word die dak meestal op sy eie pilare gestut (Louwrens, 2001).

Die potensiaal van strooi as 'n koste-effektiewe, praktiese en vinnige boumetode het stelselmatig begin posvat in die globale denkwys. Reg oor die wêreld, van hoë-profiel geboue in Hopland, California tot eenvoudige geboue soos die suidelike San – Khomani Gemeenskapsentrum in Welkom, reg deur tot by selfhelp behuising in Urals in Rusland, begin dit as internasionale neiging verskyn (Bruwer, 1997).

Die vroegste gedokumenteerde gebruik van strooibale as strukturele boumateriaal was in Brittanje, waar “appelhuise” van strooi gebou is omdat dit gedien het as goed geventileerde, langtermyn store vir vars produkte (Bruwer, 1997).

Van die ander voordele wat strooi as boumateriaal inhou is (Bruwer, 1997):

- Dis bekostigbaar: Al die natuurlike materiale is klaar gemaak en reg om gebruik te word. Dit is letterlik die mees “wagon-to wall” produk van almal. Waar normale bakstene ongeveer R65/m² kos, kos strooibale R5-R15 (Ward, 2002).
- Dit bespaar energie: Enige proses wat moeite bespaar met produksie, lei tot groot finansiële- en omgewingsbesparings.
- Dis baie vinnig: Dit is nie nodig vir langtermyn storting, opstapeling, berging of aflewering nie. 'n Huis van 200 m² kan in 'n naweek deur 'n standaard bouspan “gebaal” word.
- Sosiale voordele: Dit word baie keer gebou as 'n gemeenskaps projek. Gemeenskaps samewerking kweek goeie verhoudings en vriendelikheid tussen mense.
- Insolasie voordele: Baal mure insoleer 5 – 15 keer beter as enige ander algemene boumateriaal. Gemiddelde humiditeitsvlakke

verbeter respirasie in geboue.

Tydens koue winter maande waar verwarming nodig is, is besparings van tussen 40 –50% al opgeteken.

By 'n gebou wat in Constansia in die Kaap gebou is, het strooibaal mure gehelp om die graas van die snelweg aansienlik te verminder.

Die enigste vereistes van strooibaal konstruksie is dat die bale moet droog bly en moet kan "asem" kry. PVA verf, en digsluitende muur eenhede is dus nie geskik nie (Bruwer, 1997). Klei pleister is die maklikste om aan te wend en ook die mees organiese middel. Dit kan met die hand aangewend word sonder gereedskap, dit laat natuurlike asemhaling, humiditeitsbeheer, versterking en beskerming van die bale toe (Bruwer 1997).

c) Strooikleï as boumateriaal

Strooikleï, in een of ander vorm, is seker die mees gebruikte vorm van grond konstruksie. Dit bestaan uit een-vyfde klei en vier-vyftes grond, wat versterk is met plantvesel (meestal strooi). Dit word met die voet gemeng deur dit te trap, en word of met die hand direk aan die mure aangewend, of word in bakstene gevorm. Dit is die materiaal waarvan 'n derde van die wêreld se argitektuur, van Europa, Amerika, China tot in Afrika, gemaak is (Bruwer,2000).

Strooikleï is waarskynlik die maklikste keuse vir selfbou. Die mure, sowat 400 mm dik, word in koeke op mekaar geplak en met die hand gevorm word. Dit word met klei gepleister en met roulynolie geseël. Goeie fundamente (40 cm diepe en breed, van klip en dagha) sowel as 'n stewige dak is onontbeerlik. Strooikleïhuise is besonder arbeidsintensief, maar met genoeg hande kan dit heelwat vinniger as bakstene bebou word aangesien die boustof vinniger uitdroog (Louwrens, 2001).

Strooikleï huise is ook aansienlik goedkoper. 'n Twee slaapkamer huis van 18 m², teen R440/m² kos ongeveer R7 000, 'n sewe vertrek huis, 72 m², teen R310/m² kos ongeveer

R22 000. Hierdie kostes word bereken deur 45% materiaal kostes en 55% aan arbeid. Die huis sluit in 'n basiese dak, hout afwerkings maar sluit loodgieterswerk en elektriese dienste uit (Bruwer, 2000). In terme van die behuisingssubsidies van 2000 het dit beteken dat 'n 60 m² huis met die subsidie gebou kon word en 'n inkomste van R85/dag vir 21 werksdae vir die eienaar en twee vakleerling assistente voorsien kon word (Bruwer, 2000).

Buiten vir die ekonomiese voordele, is daar ook baie ander voordele om met strooikleit te bou. Hieronder is die voordele en in hakkies verskyn verwysing na waar dit inpas by die volhoubare behuising. Volgens Bruwer (2000) is die voordele dat die eienaar (Bruwer, 2000):

- 'n bemagtigende ervaring kry en sy waardigheidsgevoel versterk, deurdat hy sy "plek" in die wêreld help maak en sy eie omgewing help kies (6.2.a);
- 'n bemerkbare vaardigheid aanleer (6.2.a);
- die vaardighede wat hy aan geleer het, aan twee ander mense kan aanleer en terselfde tyd 'n inkomste vir 'n maand verdien (6.2.c);
- bydra tot die skepping van 'n plek (place-making) (6.2.a).

Om met strooikleit te bou is verder nog opvoedkundig, koste-effektief en dit gebruik arbeid op 'n opbouende manier – jy werk vir jouself, of met die doel om vir jouself te bou. Dit bevoordeel kreatiwiteit en innovasie, dit moedig die persone aan om self goed te doen eerder as om te betaal vir iets en dit ontwikkel beheer en verantwoordelikheid vir die eienaar (Bruwer, 2000).

Verdere voordele van strooikleit is dat dit baie aanpasbaar en rekbaar is. Dit het 'n onbeperkte leeftydperk, is heeltemal herwinbaar sonder afval. Dit dra by tot 'n baie gesonde omgewing (6.2.b) deur dat dit geraas besoedeling verminder en 'n perfekte termiese medium is. Een van die grootste sosiale voordele is dat die bou van strooikleit huise 'n gemeenskapsprojek is wat help met gemeenskapsbou (Bruwer, 2000).

Een van die groot probleme met alternatiewe boumetodes is die mense se persepsie daarvan. Baie mense assosieer *die* boumetodes met die tradisionele huise van die ou tuislande en voel dat dit nie inpas by die westerse stede nie. Volgens Ettiene Bruwer

(argietek) is die mense se siening dat hulle in baksteenhuise soos die “ryk” mense in die stede wil woon. Dit is 'n persepsie wat moet verander, en wat moontlik kan verander omdat van die “ryk” mense in Constansia en ander plekke teen die kus hier en daar begin het om met strooikleï en strooibaal huise te eksperimenteer. Om die hierdie persepsie te verander sal nie oornag kan gebeur nie maar daar is al begin om vir arm gemeenskappe van die voordele van strooikleï huise te leer.

Hierdie alternatiewe boumetodes spreek baie van die sosiale, omgewings en ekonomiese volhoubare behoeftes gelyk tydige aan. Dit behoort sterk oorweeg te word in lae-koste behuising.

5.5 Samevating

Ek wil dit baie duidelik maak dat alternatief nie **plaasvervanger** beteken nie, maar bloot 'n **ander keuse**. Dit sou naief wees om te glo dat alle huise wat nou deur die regering gebou word van bostaande alternatiewe boumetodes gebruik moet maak, maar dit sal net so naief wees om te glo dat die boumetodes wat vandag vir lae-koste behuising gebruik word, oor honderd jaar van nou af nog steeds gesien sal word as die beste, en mees ekonomies, sosiale en omgewingsvriendelike boumetodes. Die wêreld is vinnig besig om te besef dat **modern** nie noodwendig altyd **beter** beteken nie. Dit is baie duidelik te sien in die mediese veld waar daar weer 'n oplewing plaasgevind het met die terugkeer na meer tradisionele medesyn soos kruie, olies en voedselekstrakte wat begin om al meer voorkeur te geniet, soos baie duidelik gesien kan word in die aantal kruiedokters, refleksioloë en homeopate wat al hoe meer gewild word. Selfs in die voedselbedryf word al hoe meer voedsel organies verbou, sonder moderne chemikalië of gifstowwe. Is dit dan nie tyd dat alternatiewe boumetodes wat al vir eeue lank gebruik is weer oorweeg moet word nie?

Hoofstuk 6

Gevolgtrekking

Die behuiskrisis in ons land is 'n realiteit. Of mens daarmee saamstem of nie, moet die mense wat nie huise kan bekostig nie, huise kry. Al wat wel debateerbaar is in die verband, is die proses waardeur behuising voorsien word (moet die huise verniet weggee word of moet die mense op 'n manier daarvoor betaal) en wat die standaard van die behuising moet wees. Eerder as om vas te kyk in die ekonomiese las en ander negatiewe aspekte van die voorsiening van behuising, moet mens begin fokus op die potensiaal wat lae-koste behuising kan inhou vir ons land. Die sosiale-, ekonomiese- en omgewingsvoordele kan egter net bereik word as die huise en hul omgewing meer aanvaarbaar is vir die samelewing. Aanvaarbaarheid kan 'n direkte positiewe impak hê op die mense se bereidwilligheid om hulle bydrae vir ons land te lewer.

Aanvaarbare behuising kan net binne die konteks van volhoubare ontwikkeling geskep word as die sosiale-, ekonomiese en omgewingsfaktore **ewe veel** aandag kry. Omdat armoede so 'n groot probleem in Suid-Afrika is, val die huidige klem meer op die ekonomiese aspekte van behuising. Dit is tyd dat die regering en die mense in die profesionele sektor tot die besef kom dat ekonomiese vooruitgang slegs kan plaasvind as die sosiale- en omgewingsbehoefte van ons land genoegsame aandag kry. Geen mens kan 'n positiewe ekonomiese bydrae lewer as daar nie vir hul 'n veilige omgewing geskep word om in te presteer nie, en as hul gesondheidsbehoefte en menswaardigheid nie verbeter en versterk word nie.

Daar is verskillende menings oor of die lae-koste behuising wat vandag voorsien word volhoubaar is of nie. Daar is ook verskillende menings oor die aanvaarbaarheid van behuising. Sommige mense het die uitgangspunt dat die huise verniet weggee word en dat mens nie 'n gegewe perd in die bek kyk nie, so dit maak nie saak hoe die huise lyk nie, 'n huis is tog 'n huis. Volgens my het die regering homself klaar verbind om huise te voorsien en is die regering bereid om op die meeste 'n subsidie van R20 300 per persoon te betaal vir die bou van 'n huis. Dit is geld wat die regering klaar voor begroot het en eenkant gesit het vir behuising. As dit dan moontlik is vir die regering om vir die selfde bedrag, en dalk minder, 'n huis te bou wat nie net volhoubaar is volgens wet nie

maar ook aanvaarbaar is, kan ek geen rede sien hoekom die regering moet voortgaan om huise te bou wat oor die algemeen geen bydrae op sosiale- en omgewingsvlak lewer nie. Gaan die regering en die mense in die profesionele sektor hul blind staar vir dievoordele wat alternatiewe boumetodes inhou of gaan hul begin om hul denkwyses te verander en ander meer ekonomiese en omgewingsvriendelike boumetodes begin oorweeg?

Die alternatiewe boumetodes wat in hoofstuk 5 bespreek is, is nie noodwendig die oplossing vir alle behuisingskemas reg oor die land en in die res van die wêreld nie. In sekere dele van ons land soos in die Transkei en die ou Transvaal is klei makliker beskikbaar as ander provinsies soos die Wes-Kaap, maar dit beteken nie dat mens verby die feit moet kyk dat dit goedkoper en meer arbeidsintensief is nie, en dus ideaal is vir 'n land waar werkloosheid en armoede hoogty vier, om nie eers te praat van die omgewings en sosiale voordele wat reeds bespreek is nie.

Suid-Afrika is 'n land wat oop is vir verandering en vernuwing maar is dit nodig om altyd in die voetspore van die res van die wêreld te volg? Dit het tyd geword vir ons land om voortou te neem en 'n voorbeeld te stel van hoe 'n behuisingskrisis in 'n derde wêreld land deur middel van volhoubare, aanvaarbare behuising, omgeswaai kan word tot 'n opbouende ekonomiese mag.

BRONNELYS

- Aboutorabi M, Abdelhalim K.M 2002: *A Study of Housing Affordability for Low-Income Households in Khayelitsha Township, South Africa*. Conference: Sustainability in the build environment, Johannesburg, pp12.3-12.6
- Bruwer E 1997: *Organic building processes come of age – the role of straw as a building material at the threshold of the new millennium*, *Earthy*, 15:36-39
- Bruwer E 2002: *Straw as building material*. Conference: Sustainability in the build environment, Johannesburg, pp33.1-33.6
- Colleen N, Ward S 2000: *Housing and sustainability*. Sustainability in the build environment, Johannesburg, pp44.1-44.4
- De Wet N. P. 1997: *Beplanning van Informele Nedersettings met spesifieke verwysing na die opgraderingsproses*. Departement van Stads- en Streeksbeplanning, Ongepuliseerde M-Tesis, Stellenbosch.
- Dennis Moss Venootskap 2000: *Biostreeksbeplanningsraamwerk vir die Wes-Kaap Provinsie*, Kaapstad
- Du Plessis C 1998: *Spiritual Architecture – Building for People*, Paper delivered at Interbuild Conference on Sustainability in the built Environment. Conference: Sustainability in the build environment, Johannesburg, pp1-7
- Ebsen C, Ramboll B 2002 : *International review of Sustainable low-cost Housing Projects*. Conference: Sustainability in the build environment, Johannesburg, pp3.1-3.5
- Eland T, Jansen Z 2002: *Sustainable Homes Initiatives: Kutlowanang Ecohouses*. Conference: Sustainability in the build environment, Johannesburg, pp10.1-10.4
- (Environmental issues – 4): *Sustainable Development*

- Glynn Cocharne 1979: *The Cultural Appraisal of Development Projects*, Praeger Publishers, New York.
- Greyling H 1998: *An Holistic Approach to Low Cost Housing Delivery*. Conference: Sustainability in the build environment, Johannesburg, pp1-9
- Hardie G.J. and Hart T 1984: *Community Involvement in the Residential Planning of Manguang, Bloemfontein: The use of Participation Techniques*. CSIR, NIPR Contract Report C/PERS 356. Johannesburg, pp2-8
- Hill R.C, Pienaar J, Bowen P.A, Kusel K 2000: *Sustainability in the Build Environment in South Africa – Trends and Challenges*. Conference: Sustainability in the build environment, Johannesburg, pp17-28
- Jardine C 1998: *Housing, Sustainable energy, Environment and Development*. Conference: Sustainability in the build environment, Johannesburg, pp37.1-37.5
- Louwrens K 2001: *Uit die aarde groei huise*. Insig, Mei 2001, pp58-60.
- Meyer I, Theron F 2000: *Public Participation in Local Government: A framework for action*, NDB, Goodwood.
- Pienaar J, Muller A 1999: *The impact of the prevention of illegal eviction from and unlawful occupation of land act 19 of 1998 om homelelssness and unlawful occupation within the present statutory framework*, Stellenbosch Law Review, Rustica press, Ndabeni, Wes-Kaap, 10(3):370-389).
- Ross F 2002: *Making home in the new South Africa*, paper presented to the Africa Seminaar, Centre for African Studies.
- Serageldin I 1998 : *Making Development Sustainable*. Conference: Sustainability in the build environment, Johannesburg, pp2-7
- Sowman M, Urquhart P 1998: *A Place Called Home – Environmental issues and low-cost housing*, University of Cape Town Press, Cape Town.

Stea D and Taphanel S 1974: Theory and Experiment on the Relation Between Environmental Modelling and Environmental Cognition, In Canter D, Lee T.R Eds. *Psychology and the Built Environment*. Architectural Press.

Urban Foundation 1991: *Policies for a new urban future: Informal housing*, Kaapstad

Van Wyk J 1999: *Planning Law, Principles and Procedures of Land-use Management*, JUTA & Co, LTD, Kaapstad

Ward S 1998: *Sustainable Energy Practices in Urban Low-Income Housing Development – a Strategy*. Conference: Sustainability in the build environment, Johannesburg, pp1-10

Republiek van Suid-Afrika 2002: www.housing.co.za

BYLAAG A

BRIEF VAN MINISTER VAN BEHUISING



MINISTRY: HOUSING
REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

Private Bag X645, Pretoria, 0001, RSA. Tel: (012) 421 1310, Fax: (012) 341 8513
Private Bag X9029, Cape Town, 8000, RSA. Tel: (021) 465 7295/6/7, Fax: (021) 465 3610
<http://www.housing.gov.za>

Reference: NB 4/3/20/29

Ms N E Hangana
Member of the Executive Council: Housing
and Corporate Services
P O Box 648
CAPE TOWN
8000

Dear Colleague

ADJUSTMENT OF THE QUANTUM OF THE HOUSING SUBSIDY

It is with pleasure that I can confirm the Housing MINMEC decision regarding the increase in the housing subsidy amount, that came into effect on the 1st April 2002. Kindly note that the increase of the subsidy quantum coincides with the implementation of the warranty scheme of the National Home Builders Registration Council (NHBR) in respect of the housing subsidy only market and the following aspects are highlighted in order to ensure the proper application of the new subsidy amounts.

1. The following table illustrates the new subsidy amounts:

Income category	Existing subsidy	New subsidy
R0 to R1 500	R16 000,00	R20 300,00
R1 501 to R2 500	R10 000,00	R12 700,00
R2 501 to R3 500	R5 500,00	R7 000,00
Old aged, disabled & indigent*	R16 000,00	R22 800,00
Consolidation Sub: up to R1 500	R8 500,00	R10 900,00
Consolidation sub: Old aged, disabled & indigent*	R8 500,00	R13 400,00
Institutional Subsidies: R 0 - R3 500 p/m	R16 000,00	R20 300,00

*New dispensation as from 1 April 2002

2. The Implications of the Adjusted Subsidy Amount

2.1 The revised detailed cost structure of the subsidy amount (**Annexure A**), illustrates the composition of the cost structure of a serviced stand and the construction cost of a 30m² house. The revised cost of a serviced stand amounts to R9 400,00, while the cost of constructing a 30m² house amounts to R13 400,00. Therefore, the new total product price amounts to R22 800,00.

2.2 The National Norms and Standards in respect of Permanent Residential Structures

As indicated in my previous letter dated 18 December 2001, the abovementioned Norms and Standards will remain applicable in respect of the application of the Housing Subsidy Scheme. Any deviation from the said norms and standards may only be considered in circumstances where the development area requires special developmental and precautionary measures, such as due to the geophysical conditions of the area. Savings in the cost of the provision of a serviced stand (where stands are provided for less than R9 400,00) must be transferred to the funds available for the construction of the house. Such savings must realise in an increase in the size of the house. My Department will embark on the development of detailed policy guidelines for the variation of the subsidy amount as mandated by Housing MINMEC.

For purposes of calculating the variation amount available in terms of the housing subsidy scheme, the total product price of R22 800,00 must be utilised. For example, in exceptional severe developmental conditions, where the maximum variation is required to provide for the professionally recommended engineering services and/or precautionary measures, the revised maximum variation amount will be up to R3 420,00. The total product price will therefore amount to R26 220,00 (R22 800,00 + R3 420,00). In the Southern Cape Coastal Condensation Area (SCCCA), the additional amount of R1004,00 may be added to the R26 220,00, which will bring the product price to R27 224,00. In addition, the disability variation amounts could also be applied and this fact could further increase the product price.

The special dispensation will still apply in terms of which the size of the house could be reduced to compensate for instance in respect of medium dolomite conditions in Gauteng, additional expenses where the normal 15% variation is inadequate

2.3 The Subsidy Amount and the Required Contribution:

a) Income Category R0 - R1 500.00 per month.

Qualifying subsidy beneficiaries falling within this income category and who will not participate in the People's Housing Process will be required to make a financial contribution of R2 479,00, to enable the final approval of a housing subsidy application. The revised subsidy amount in this instance will therefore amount to R20 300,00.

2.4 Deposit Taking Strategy

My Department has developed a strategy for the collection of the required contributions and a separate letter will be directed to the Head of your Housing Department, shortly.

2.5 Application of the Increased Subsidy Amounts

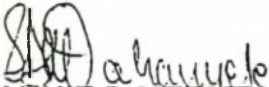
In line with the approved convention, the adjustment of the subsidy quantum came into effect from 1 April 2002. Therefore, only Project linked subsidy projects, Institutional subsidy projects, Consolidation subsidy projects, Individual consolidation subsidies, Relocation assistance applications and individual credit- and non-credit linked subsidy applications approved on or after 1 April 2002, will be eligible for the increased subsidy amounts.

I have however decided to approve that beneficiaries of People's Housing Process projects, approved on or after 2 January 2002, should also benefit from the increase subsidy amounts indicated above. This will ensure that such projects, that could take up to three years to conclude, will benefit from the increased, market related subsidy amounts. It is important that the quality of houses delivered through the People's Housing Process are also enhanced, notwithstanding the fact that these houses will not be subjected to the warranty scheme of the NHBRC in the immediate future.

May I wish you the best of luck in your important task of managing housing development in your province.

Your cooperation is appreciated.

Yours sincerely


MS SANKIE D MTEMBI-MAHANYELE MP
MINISTER OF HOUSING
DATE: 11-04-02

ANNEXURE A

The new housing subsidy based on the approval by Housing MINMEC on 25 February 2002		
Detail cost breakdown:	Item Description	
1. The Serviced Stand	Land Cost	
	Land acquisition	R 313.47
	Opening of township register	R 6.27
	Attorneys fees: Land purchase & Establishment	R 12.54
	Sub Total: Land Cost	R 332.28
	Indirect Costs:	
	Professional Fees:	
	Project management	R 313.47
	Geo-technical Investigation	R 37.62
	Contour Survey	R 25.08
	Land surveying and site pegging	R 125.39
	Land survey examination fee	R 38.87
	Town Planning	R 169.27
	Civil Engineer: Services	R 376.16
	Site supervision: Clerk of Works- civils	R 95.29
	Social facilitation	R 125.39
	Legal Fees- Agreement	R 6.27
	Sub Total: Indirect Costs	R 1,312.81
	Direct Cost:	
	Water reticulation (incl. Meter)	R 1,930.95
	Sanitation reticulation	R 2,244.41
	Roads	R 1,441.94
	Storm Water	R 2,087.68
	Street lighting	R 50.15
	Sub Total: Direct Cost	R 7,755.13
	Total cost of a serviced stand:	
	Sub Total: Land Cost	R 332.27
	Sub Total: Indirect Costs	R 1,312.79
	Sub Total: Direct Cost	R 7,755.13
	Total	R 9,400.19
	Total cost (rounded off)	R 9,400.00

2. Constr. cost of 30 sq house		
	Earthworks (provisional)	R 798.00
	Concrete, Formwork and Reinforcement	R 1,074.00
	Brickwork	R 2,842.50
	Roofstructure	R 2,290.25
	Windows	R 970.92
	Doors and frames	R 639.65
	Finishing and Paintwork	R 400.40
	Plumbing and Toilet	R 600.00
	Material	R 9,615.72
	Labour	R 2,365.47
	Sub Total	R 11,981.19
	P&G	R 479.25
	Overheads	R 539.15
	Profit	R 419.34
	Total	R 13,418.93
	Grand Total	R 22,818.93
	Rounded off New product cost	R 22,800.00