

VERWANTSKAP TUSSEN BE- PLANNING EN BEHUISING

Drie hoofaspekte kom na vore:

- Waar kom ons vandaan. Waar het ons oorspronklik so 'n paar jaar gelede begin met 'n nuwe behuisingsbeleid?
- Waar staan ons vandag. Wat is die omvang van die huidige voorstelle wat op die tafel is, en die aankondigings wat reeds gedoen is.
- Waar gaan ons heen in die toekoms. Watter werk is nog nie gedoen nie. Wat moet ons doen en hoe dit eintlik die stads- en streekbeplanners spesifiek sal raak in die toekoms.

As ons so 'n paar jaar terugkyk, kan 'n mens net met verbasing stilstaan hoe vinnig daar in die afgelope drie jaar gevorder is. Dit was in daardie dae, drie, vier jaar gelede, dat ons gesit het met 14 behuisingsdepartemente en 14 verskillende behuisingsbeleide, 'n nasionale departement wat spesifiek na swart behuising gekyk het, die TBVC lande met elk hul eie beleid, die selfregerende gebiede met hulle beleid en die streekadministrasies wat ook elkeen hulle eie behuisingsbeleid gehad het. U kan u voorstel dat hierdie "chaos" gelei het tot baie teenstrydighede bv. waar 'n persoon 'n huis aan die een kant van die straat het wat in 'n sekere administrasie of selfregerende gebied val en waar jy 'n beperkte oppervlakte huis kan huur vir bv. R1/maand. 'n Identiese huis aan die anderkant van die straat, maar wat onder 'n ander administrasie val, word verhuur teen R270/maand. Hoe verduidelik 'n mens dit? Hierdie tipe teenstrydighede het wrywing veroorsaak en was een van die hoof aanleidende oorsake, na die waterskeidings-toespraak van 2 Februarie 1990, hoekom ek deur die destydse Minister van Behuising, minister Hernus Kriel,

gevera is om te kyk na die hele nuwe Suid-Afrika wat ons tans besig is om in te beweeg. (Die behuisingsadviesraad het die Minister in die verlede slegs bedien met advies vir die nasionale beleid en intussen gaan elkeen van die ander afsonderlike behuisingsdepartemente op hulle eie voort en doen hulle dinge self met geld wat hulle ontvang het uit die sentrale begroting.)

'n Skoon lei is hom aangebied, m.a.w. om ondersoek in te stel na behuising, reg van die basiese beginsel: "Start with the basic principles so that when you devise with your task group a policy that will lead towards a national housing policy in the end, you can at least say that it is a policy comparable to any other country in the world because that is the direction into which we are moving."

Ons was baie gelukkig om 'n stewige span kundiges te kry uit die verskillende dissiplines wat met behuising betrokke is en uit die departement wat gehelp het met die opstel van die verslag. Ons het dit in Mei 1992 aan die Minister gelewer. Daar is vir 'n jaar en 'n paar maande aan die verslag gewerk wat taamlik lywig was. Intussen het daar 'n geweldige behoefte by die verskillende buite-parlementêre groepe ontstaan om bymekaar te kom omdat behuising nie eintlik 'n politieke aangeleentheid is nie. Behuising is 'n algemene aangeleentheid wat almal raak en wat gevolglik nie deur die politiek verdraag behoort te word of enigins op 'n politieke baan geplaas behoort te word nie.

Die forum is uit al die politieke partye saamgestel met verteenwoordiging uit die privaatsektor, finansiële sektor en buite-parlementêre groepe. Die regering was ook genooi om by te kom, maar die politiek het daar 'n rol gespeel en daar is toe besluit om nie deel te wees nie. Die regering was egter bereid om met die forum te onderhan-

del. Daar is baie goeie werk gedoen in dié sin dat kundigheid ingetrek is en op verskeie terreine na die hele saak gekyk is. Op die besluit van die regering om die taakgroep se verslag, wat eintlik 'n nuwe behuisingsbenadering vir Suid-Afrika voorgestel het, as inset te neem en daarvolgens al die insette te kry van die politieke partye en daarop voort te bou om uiteindelik by 'n nasionale behuisingsbeleid uit te kom.

Die verslag het baie basiese beginsels gehad wat eintlik maar op gesonde verstand gebaseer was. Hier volg 'n paar:

- Alle Suid-Afrikanners, ongeag ras, geslag of kleur, in werklikheid ewegeregig is om behuising te bekom of gehelp te word om behuising te bekom, maar dat die fokus op die laagste inkomstegroep moet wees - diegene wat dit die minste kan bekostig om 'n dak oor hulle kop te kan sit. Dit is waar die staat 'n verantwoordelikheid het om 'n bydrae te maak.
- Die beginsel van besit van huise eerder as dat daar 'n hele massa behuisingskema opgerig word wat op 'n verhuurbasis uitgegee word. Dit is die geval in die Eerste Wêreld en moet in die Ontwikkelende Wêreld dieselfde wees. Dit is al so elders in die wêreld. Jou huis moet eintlik jou grootste enkele bate wees en as jy kan help om 'n persoon 'n basies bate gegee, kan hy met die tyd daardie bate opbou en is dit die basis van sy rykdom later. Dit is iets wat hy kan versorg en vertroetel en na kyk en nie iets wat hy sal dink aan iemand anders behoort en kan vernietig soos dit hom pas nie.
- Enige tipe van woning wat ingestel kan word op 'n "erf-en-diensskema" of 'n metode om iemand te help om bekostigbare huisvesting te

kry. Die vereiste is dat dit vir die persoon bekostigbaar moet wees. Bekostigbaar beteken dat alles feitlik gesubsidieer moet word vir die man wat niks besit nie. Met die hoë werkloosheid in ons land, is daar in werklikheid miljoene individue, gesinne wat geen vaste heenkome het nie, in die sin dat hulle geen vaste inkomste het of iewers in diens is nie. Baie van die mense is in die informele sektor en ander op die uitkyk vir 'n inkomste.

- Die beginsel van die invul van grond tussen die swart stedelike gebiede en die blanke stedelike gebiede. Daar moet eventueel integrasie plaasvind, want daar is geweldig baie grond tussen daardie dele wat vir die armer persoon nader aan die werksgeleenthede is. Vervoerkoste raak al hoër hoe verder die mense van die werk af bly en hulle bring dit moeilik by uit die skraal loon wat hulle verdien. Dit is dus logies dat die bestaande infrastruktuur, wat in die verlede uitgerek is om 'n sentrale stadsgebied te hê met die swart gebiede buite om, opgevolg moet word om dit beter te benut. Dit het die voordeel dat die eenheidskoste sak, maar 'n nadeel het dat hoe nader jy aan die stad beweeg, hoe duurder word die grond.

Hierdie basiese beginsels is deur die forum aanvaar en is oor twee jaar ontwikkel. Daar het onderhandelings plaasgevind met die destydse Departement van Nasionale Behuising - verander nou na Departement van Behuising asook die portefeulje van die minister. Dit het aanleiding gegee dat die departement, die minister en die regering op daardie stadium met die forum sekere ooreenkomste aangegaan het. Die belangrikste ooreenkoms was om 'n subsidiestelsel in te stel.

Waarderaamwerk waarmee tans besig is

Hier word heel eerste na 'n visie gekyk, want geen beleid wat nie 'n visie het nie, kan enigsins hoop om eventueel suksesvol te wees nie. The vision that was formulated is as follows:

“South Africa should be striving for the establishment of viable communities, (m.a.w. gemeenskappe wat lewensvatbaar is, wat as 'n area kan saamleef ook gedurende die week en nie net naweke nie). Situated in areas allowing convenient access to economic opportunities and health, educational and social entities with and in which all its peoples will have access at least, to:

- (i) a permanent residential structure with secure tenure ensuring privacy, providing adequate protection against the elements,
- (ii) potable water; adequate sanitary facilities including waste disposal.”

Hierdie tipe visie is nie iets wat onmiddellik daargestel kan word nie. Dit is 'n ster waarheen geskiet word. Daar moet na die praktiese probleme op die grond gekyk word. Die visie is vir kort- en medium termyn vir 'n sogenaamde “National Housing Goal”, nl. om standhoudende behuising daar te stel wat ons mense in die land in staat sal stel om behuising te verkry met 'n besitreg binne 'n veilige en gesonde omgewing en lewensvatbare gemeenskappe en wat 'n positiewe bydrae maak i.t.v. nie-rassige, nie-seksistiese demokratiese en geïntegreerde gemeenskap, maar binne die kortste moontlike tyd. Dit is 'n doel wat ons nou kan nastreef en wat ons baie spesifiek na kan werk.

Die basiese punte waarvandaan ons vertrek het, kan ek ook kortliks vir u opsom. Dit is dat ons ekonomies fiskaal gesproke, maatskaplik en finansiële standhoudend moet wees. Daar moet ook na die wyer ekonomiese impak van behuising wat voorsien word, gekyk word. Daar moet ook gekyk word na hoe seker die besitreg is en dat enigiemand nie sonder meer verwyder kan word van grond wat in die verlede vasgestel is nie. Daar moet die maksimum vryheid aan die individu gegee word om die tipe van behuising te kies wat hy werklik wil hê asook die area waar hy daardie behuising verkies. Hy moet ook toegang tot soveel moontlik van die behuisingsopties gegee word en die konflik wat altyd daar bestaan tussen die skaars

hulpbronne, probeer verminder. Dit beteken dat die ondersteuning van die gemeenskappe hier vereis word asook die van alle rolspelers wat die privaatsektor, die owerhede, konstruksiebedryf, die finansiële instellings en almal wat belangstelling in die behuisingveld het.

Die noodsaaklikheid om vinnig te werk moet baie versigtig gebalanseer word met die vereiste dat daar breedweg ondersteuning moet wees vir wat gedoen word en die proses absoluut haalbaar moet wees.

Daar is nog enkele bykomende vereistes bv. die regverdigheid, openheid en die toerekenbaarheid van die administrasie moet baie duidelik wees. Die maksimum betrokkenheid van die gemeenskap moet verkry word, nie alleen in die goedkeuring en ontwerp van die betrokke ontwikkeling nie, maar veral ook die gebruik van die plaaslike arbeid, die oordrag van vaardighede van bestaande individue wat vaardig is na die individu, sodat waarde toegevoeg word meer as die struktuur of die dienste in die grond, wat daar andersins is. So is daar nog heelwat vereistes wat gestel word, maar dit is as agtergrond daargestel sodat daar eventueel by 'n nasionale behuisingbeleid uitgekome kan word.

Dit was egter nie moontlik, prakties of menslik, om terug te sit vir 'n jaar of twee en te probeer om 'n nasionale behuisingbeleid te ontwikkel, maar niks gebeur intussen op die grond nie. Daarvoor is die tye te moeilik. (Agenda: Everton - plakkers ingetrek op grond wat in privaatbesit is. Die omstandighede van daardie mense, die ongerustheid, die dringendheid om aan hierdie probleem nou daadwerklik aandag te gee).

Daarom is besluit om eerste dinge eerste te doen. I.p.v. om vir 'n jaar of twee aan 'n behuisingbeleid te werk en dan eers die nodige geld deur te gee in die verskillende kanale, die stelsel vinnig op die grond te kry, behuisingrade in te stel en ontwikkel-aars solank aan te moedig om aansoeke in te stuur en baie binnekort ook, individue gaan in staat stel om aansoek te doen vir bystand. Die voordeel hiervan, nog voor die nuwe regering aan bewind gekom het, is dat al die partye saamgestem het om nie te wag

totdat 'n nuwe regering aan bewind kom nie aangesien dit slegs 'n verdere vertraging is. Behuising is belangriker as politiek en daarom het almal ooreengekom dat daar sekere interim stappe geneem word wat in werklikheid in die behuisingssubsidieskema tot uiting kom en wat besig is om prakties op die grond te kom.

Al hierdie oefeninge wat deurgegaan is, is met een doel gedoen en dit was om 'n eenvoudige stelsel op die been te bring waardeur ons die behuisingshulp wat die staat aan die individue gaan gee, eerstens te beperk dat hy homself nie onnodig verryk nie. Die doel is werklik vir behuising en nie vir die aankoop van luukse ware of ander tipe uitgawes nie en tweedens, moet dit gaan na die areas waar daar die grootste behoefte is. Daar is sekere dele waar die druk groter is as in ander dele en dit sal dan ook dié dele wees waarheen die beskikbare fondse sal gaan.

Daar is dus 'n strategie vir 'n eindverbruikerssubsidie ontwerp wat gemik is daarop om die "sweetkapitaal" van die persoon te gebruik in die proses om vir homself huisvesting te kry. Die oorspronklike taakgroep het op 'n syfer van ± R7 500 gewerk as synde 'n gemiddelde koste dwarsoor die land vir 'n gediens-erf. Die Onafhanklike Ontwikkelingstrust het hierdie gemiddeld vasgestel. Dit het gewissel van die Wes-Kaap na Natal a.g.v. die heuwelagtige terrein, terwyl weer ietwat goedkoper in dele van die Noord-Kaap en OVS. Die koste hang ook af van hoe naby dit aan die stad geleë is. Dit is ongelukkig al wat spandeer kan word om dit bekostigbaar te maak. Die forum se redenasie was dat dit beter is om 100 mense op 'n erf-en-diens basis te plaas waarop hulle self hul eie struktuur kan oprig, al is dit in die begin 'n struktuur van sink of wat hy ook al verkies/bekostig, as om 50 mense te plaas op 'n gediens-erf waarop 'n duurder struktuur gebou is. Dit het egter een groot nadeel nl. dat die "slum" nie maklik in die "slumgebiede" uitgewis kan word deur aan hom 'n gediens-erf te gee nie. Daarom het die departement saam met die forum besluit om iets beter te ontwerp sodat behuising eerstens 'n groter prioriteit by die Sentrale Regering word. 'n Hoër bedrag word benodig om ten minste vir die mense

'n basiese struktuur op te rig op 'n gediens-erf wat terselfdertyd 'n dak oor hul kop sal hê i.p.v. net 'n oop stuk grond. Die groen lig is 'n hele paar maande gelede gegee in ooreenstemming met die departement en die nasionale behuisingforum om 'n bedrag van R12 500/persoon, gesin, saamwonende eenhede, individue toe te ken vir diegene wat 'n inkomste het minder as R1 500/maand. Dit is die maksimum wat gegee kan word. Dit is baie arbitrêr in dié sin dat daar nie juis R12 500 betaal kan word vir 'n gediens-erf in die Wes-Kaap of Natal nie. Daar bly dan verder niks oor nie. Vir hierdie bedrag is daar dan net 'n kaal gediens-erf of half gediens-erf omdat die erwe baie duur is. Aan die ander kant kan mens in sekere gebiede vir R3 000 - R3 500 basiese dienste verskaf afhange van die grootte van die perseel en laat dus heelwat geld oor wat gebruik kan word vir die oprigting van 'n struktuur.

Daar is nog heelwat vrae wat beredeneer moet word o.a. die volgende:

- Die konsolidasie van bestaande subsidies. 'n Persoon op 'n huidige perseel met 'n bestaande subsidie. As dit na vandag se waardes verdiskonteer word, kan dit dalk minder wees en moet die persoon die verskil uitbetaal word.
- Wanneer teruggekyk word waar 'n persoon 'n huis besit, maar wat nie aan die minimum standarde voldoen nie, moet hy vir daardie eenheid betaal word of laat dit daar en help eerder iemand sonder huis?
- Wanneer daar 'n paar persone saam 'n struktuur wil oprig bv. pa en seun/ander familieledes, ens. moet elkeen van die gesinne die ooreengekome bedrag gegee word sodat hulle 'n beter struktuur kan bou, met bv. drie slaapkamers of moet hulle almal saam net 'n enkele toekenning van R12 500 gegee word.
- Traditional tenure especially in the rural areas where one cannot obtain ownership of that piece of property. Permission is given by the headman to erect a residence on a piece of land but it doesn't comply completely with the requirements of that particular piece

of property.

- Hostelle. Die kwessie daaromheen is nog nie heeltemal uitgesorteer nie. Daar is wel goeie beweging in daardie rigting. Presies wat daar gedoen moet word, is nog nie duidelik nie. Is elke inwoner geregtig op R12 500, indien hy minder as R1 500/maand verdien, en forseer word om op 'n aparte erf te gaan woon.
- Moet enkelopende meerderjariges ook gehelp word om 'n struktuur op te rig soos hierbo genoem?

Hierdie is enkele probleme waarmee die forum tot nou toe te kampe gehad het.

Die aard van die hulp wat nou in die interim fase aangebied word, is eerstens 'n kapitaalbedrag wat vooraf aan 'n begunstigde gegee word. R12 500 aan diegene wat minder as R1 500/maand verdien; tussen R1 500 - R2 500 kry R9 500 en tussen R2 500 - R3 500/maand/huishouding kry R5 000 met dien verstande dat die gesin wat dit die minste kan bekostig, die meeste gehelp moet word.

Die bedrag word nie in kontant aan die persoon uitbetaal nie. Hy ontvang dit sodra hy oordrag van sy eiendom neem. Ontwikkelaars is ingetrek om met hierdie aspek behulpsaam te wees aangesien daar heelwat uitbuiting voorsien word wanneer dit heeltemal aan die individu oorgelaat word. Deur ontwikkelaars toe te laat om die huise te bou, wat eerstens baie vinniger kan bou, en tweedens die stelsel kan gebruik en weet waar om goedkeuring te kry. Hy sal die nodige toestemming van al die partye in die gemeenskap verkry en solank dit binne die riglyne bly soos neergelê, is daar geen probleem om so 'n ontwikkeling aan te pak nie.

Enige enkele individu of meer individue wat saam woon, selfs die wat nie getroud is nie, word as 'n huisgesin erken. Hulle sal mag aansoek doen. Enkelopendes wat bewys van afhanklikes kan lewer, sal ook toegelaat word, bv. 'n vrou met kinders sonder man kwalifiseer ook vir hierdie behuisingstoelae.

Die gesinsinkomste is 'n pragtige

begrip op papier maar is 'n baie moeilike begrip om in die praktyk toe te pas. Die soort inkomste wat ingetel moet word is salarisse, lone, gereelde toelaes, enige verpligtinge wat deur die werkgewer betaal word, kommissies wat verdien word, indien self aan diens, enige kontant en enige pensioen of ongeskiktheidsvoordele wat aan 'n persoon uitbetaal mag word.

Die soort produk waarop gespandeer mag word is voorlopig vasgelê as nie-geboude strukture wat onder verband geplaas kan word. Komplekse waar daar meer as een eenheid is, sal ook kwalifiseer, opgeknapte en omgeboude geboue of strukture wat vir gesinne huisvesting verskaf. Bestaande huise, opgradering van bestaande erf-en-diens skemas, behuisingskemas waar reeds 'n huis op staan, maar kwalifiseer om by te sit.

Die aansoekproses is ook in die proses om vasgelê te word en daar sal waarskynlik in die volgende paar weke baie meer duidelikheid kom wanneer daar 'n groot publisiteitskampanje geloods gaan word om mense in te lig presies hoe te werk gegaan moet word om hulp te kry met hierdie tipe van subsidie.

Dit is te verstane dat, aangesien dit die eerste keer in Suid-Afrika is dat so iets aangebied word, dit 'n geweldige logistiese taak is om die tipe van subsidie in te stel. Ons moet aanvaar dat daar in die proses heelwat lekkasies gaan wees.

There will be cases of abuse and misuse of the capital amount, but it is thought much more preferable to actually go ahead and do something about it even though one will not be 100% successful. It is better to be 90% successful and go ahead as to wait another year and is 95% successful.

So we thought, and the government agreed, to get this individual subsidy scheme on the ground and then work to tighten up over time and work towards a system whereby in the end we will have a well-working system.

Nog 'n paar verdere opmerkings vir die basiese beginsels vir die projekgekoppelde subsidie. Dit is die soort van subsidie wat moontlik eerste van

die grond af sal kom. Daar is heelwat van die projekte tans in die pyplyn.

Mnr Pretorius gaan vir die volgende Raadsvergadering insette lewer van aansoeke van ontwikkelaars om goedkeuring te kry om voort te gaan met projekte wat binne die riglyn val wat reeds neergelê is. Daar moet ook maar deur die proses geleer word. Ons is aan die begin van 'n leerkurwe. Daar is 'n klompie idees op papier wat in die praktyk getoets moet word. Dit is hier waar die Streekbehuisingsvoorsitter en die -Rade baie belangrik is. Ons in die Vrystaat is baie gelukkig in die sin dat daar 'n Raad is wat kan voortgaan onder die nuwe bedeling in die Provinsie aangesien die ander provinsies soos Transvaal en Kaapland onderverdeel is in kleiner provinsies m.d.g. dat die Behuisingsraad ook moet onderverdeel. Die werk word dus ook onderverdeel. Dit moet nou in kompartemente gedoen word volgens die areas sodat wanneer daar 'n nuwe provinsiale regering daargestel word, die werk oorgeneem kan word en slegs 'n nuwe raad daar kan stig. Dit is ongelukkig 'n aanpassingsproses omdat dit nog 'n paar maande sal neem vir die nuwe administrasies om te begin. Gelukkig is die nuwe behuisingsministers al aangestel.

Die Minister van Behuising het reeds op Donderdag, 26 Mei 1994 'n vergadering belê vir alle streekbehuisingsministers om seker te maak dat daar koördinasie is en om te keer dat elkeen weer op sy eie uitgaan en sy eie aankondigings maak. Daar is nou een beleid en dit gaan nou oor hoeveel outonomie elkeen van die streke of provinsies het om te besluit wat hulle wil doen.

Dit is die gedagte om nasionaal net bloot die buitelyne, die holistiese buitelyne en riglyne te gee, maar dit is vir elke streek om self te bepaal waar sy prioriteite lê. Dit is tog nie vir Pretoria moontlik om vir die Vrystaat te sê waar sy prioriteite moet wees en waar en hoe hy sy geld moet aanwend nie. Die streek sal self die beste weet waar die grootste behoefte is.

Dit sal nog 'n paar maande neem om alles uit te stryk, maar intussen gaan die forum voort daarmee. Die projekte wat reeds in die pyplyn is, sal voorkeur geniet. Sekere daarvan kom van

die ou owerhede wat afgeskaf is wat aan die meeste vereistes voldoen.

Die een vereiste wat nog kortkom en waarop gestaan sal word, is dat daar baie definitief 'n "maatskaplike ooreenkoms" moet wees met die persone wat betrokke is in die omgewing. Die ontwikkeling moet wees wat hulle wil hê en kan bekostig. Die standaard moet ook bekostigbaar wees wat hulle betref.

'n Ontwikkelaar hoef nie 'n privaatsektor maatskappy as sulks te wees nie, dit kan ook 'n paar persone in die gemeenskap wees wat 'n vennootskap met 'n sekere ontwikkelaar aangaan. Dit kan enige ander instansie wees wat 'n klein ontwikkeling wil doen, nie noodwendig 'n maatskappy nie. Daar is baie soepelheid in die aansoeke wat ingestuur kan word. Die voorwaarde is egter dat hulle aan die vereistes wat neergelê word vir 'n ontwikkelaar, moet voldoen. Daardie vereistes is tans besig om uiteengesit te word in 'n sg. handleiding vir ontwikkelaars.

Die groot probleem met die logistiek vir individue wat wil aansoek doen vir 'n behuisingslening, 20/30 km buite die stad bly, moet vereis dat hulle na 'n groot struktuur binne-in die stad moet kom by 'n onpersoonlike plek. Dit is in die eerste plek duur omdat dit meer as een keer sal vereis om in te kom stad toe om alles in orde te kry.

Dit is dikwels moeilik om die betrokke plek te kry. Daarom word daar na metodes gesoek om die inligting baie nader aan die gemeenskap te bring, sodat daar binne-in 'n gemeenskap 'n instansie sal wees wat al die nodige inligting beskikbaar het, met wie probleme bespreek kan word en wie eventueel die goedkeuring sal gee. Dit is baie belangrik omdat daar weggekomp moet word van die idee dat alles gesentraliseer moet wees. Deur die buitelyne neer te lê dat hierdie tipe dinge op die grond gedoen moet word. Die volgende is die belangrikste algemene kriteria om dit te beoordeel:

- Behoefte wat in die omgewing bestaan.
- Dringendheid daarvan.
- Waar dit geleë is.

- Of 'n volledige ontwikkeling, m.a.w. nie net 'n huis nie.
- Gemeenskapsfasiliteite, hospitale, skole.
- Skep dit 'n proses wat deurlopendheid sal gee of 'n eenmalige proses wat nie weer herhaalbaar sal wees nie.
- Aanpas of uitsteek soos 'n seer vinger.
- Indiensnemingspotensiaal.
- Opleidingspotensiaal vir die mense in die omgewing.
- Gesondheids- en veiligheidsvereistes.
- Beplanning en ontwerp.
- Bekostigbaarheid.
- Omgewingsimpak.
- Tegnieese uitvoerbaarheid.
- Rekenpligtigheid of hefboom van openbare bates. Mate van openbare bates daarin en bydrae van privaat-sektor daarin.
- Plaaslike owerheid se kapasiteit - kan hy daardie groot maat dienste lewer, is dit reeds beskikbaar, wie gaan dit finansier en nog vele meer. Die vereistes is nie vas en konkreet nie, maar kriteria waarna die streekbehuisingrade sal moet kyk wanneer hulle oordeel, want daar gaan definitief te min geld wees vir al die projekte wat op die tafel is. Om die waarheid te sê, as mens na die begroting kyk, is daar 'n totaal van oor die R300-miljoen beskikbaar vir behuising. dit sluit allerhande "heile en onheile" in.

Hierbenewens moet die volgende in berekening gebring word.

Al die projekte wat reeds goedgekeur is en mee begin is. Ook alle projekte waar kontrakte aangegaan is en in werklikheid 'n "commitment" aangegaan is ... tot aan einde Maart 1995 is net minder as R1 000-miljoen, maar die moontlikheid bestaan dat met die fyner deurgaang van die wat sogenaamd reeds gekontrakteer is, dit moontlik opgestoot kan word tot R1 500-miljoen

wat hierdie jaar nog beskikbaar sal wees vir die land as 'n geheel en wat aangewend kan word vir hierdie subsidiëskema as sulks.

Van hierdie begroting self kan afgelei word hoe belangrik die regering behuising in totaal in die hele land ag. Die Minister van Finansies sal op 22 Junie 1994 die begroting by die Parlement indien. Die huidige begroting, soos dit tans bekend is, sal ter tafel gelê word. Die departemente werk tans daarvolgens, Die begrotingsvoorstel wat daaruit sal spruit, sal 'n aanduiding gee of hy bereid is om aansienlik meer geld beskikbaar te stel. Behuising is tans een van die hoogste prioriteite by die regering en grootste meerderheid instansies.

It is perhaps the highest priority for the simple reason that, if one takes any government in power, isn't housing actually in the end for the man in the street very important. It is of much value to him and gives him a basis of building for the future. It is the best way that the forum can think of really getting several birds with one shot by:

- Creating some employment.
- Assist a building industry which is very much down and has been decimated because of the downturn in the economy.
- It doesn't impact negatively on our balance and payments because the material is basically in this country.
- If one really wants to attack the problem of violence and disruption, the best thing to do is to give a person a house that he can look after himself.

You have also asked me to tie this into the town planning and specific field of interest.

I would like to quote you just a brief paragraph from a book that has recently appeared "Managing fast growing cities" by Dewas & Racody.

"Urban planning and management is not about producing a technically perfect plan or devising a policy to bring about an ideal situation in which all

will benefit equally. Rather, it is about assessing conflict and claims and making choices. In many developing countries, those in power are not in any real way accountable to the population. Planners and urban managers in the developing world are likely to be making many of the important choices."

Van u gaan verwag word om baie van daardie belangrike besluite direk te neem, want u is op die grond en kan daar die beste beoordeel. Daar is gesê dat die huidige beleid van die regering 1-miljoen huise oor die volgende vyf jaar beloop. Die Eerste Minister van die PWV, mnr Tokio Sekwale, het gesê dat hy 180 000 huise wil bou. Die beraming van die forum was dat die agterstand oor tien jaar uitgewis moet wees, en dat $\pm 300\ 000$ huise gemiddeld/jaar gebou moet word oor die tien jaar. Dit is gebaseer op syfers wat twee tot drie jaar oud is. 'n Hersiening daarvan dui egter nou daarop dat die syfer nader aan 350 000/370 000 gemiddeld/jaar moet wees. Dit is egter 'n geweldige taak en uitdaging.

Ons kan ook kyk na die verstedeliking van die bevolking. In 1985 was daar 'n bevolking van 19-miljoen in ons stedelike gebiede. Dit sluit dorpieë met meer as 5 000 mense en meer in. Die raming vir die jaar 2 000 is 35-miljoen, amper 'n verdubbeling. Teen 2010 sal 70% van ons bevolking verstedelik wees.

Ek moet dadelik sê dat dit teen daardie tempo sal afplat, want dit is internasionaal gevind dat teen 70 tot 75% die tempo afplat. Hierby kan gevoeg word dat die hele behuisingprobleem nie net in die stede lê nie hoewel dit die grootste is. Op die platteland is dieselfde probleem. Behuising is nie net 'n dak oor die kop nie, maar ook toegang tot werkgeleenthede. Daar moet probeer word om 'n relatiewe balans daar te stel.

Die stadsbeplanner kan sekerlik hierdie proses bespoedig deur weg te kom van die geïkte ou begrip van regulasies, regulering, letter van die wet, ens. In die nuwe haastiger Afrika waar dit om behuising gaan, is daar nie tyd vir die pragtige, netjiese regulasies

waarin elke letter van die wet nagekom moet word nie. Daar moet nuwe, vinniger maniere gevind word waarvolgens daardie tipe van werk gedoen kan word. Van die forum se kant af, kan gevra word dat die stadsbeplanner in sy dissipline na vore moet kom met voorstelle hoe om daardie aspekte vinniger aan te pak. Van die forum se kant af, sal ook voorstelle gemaak word en hoop om op die ou end 'n baie beter proses te kry om titelaktes te registreer, goedkeurings te verkry, ens. Prosesse moet vereenvoudig word en areas geïdentifiseer word waar standarde verlaag kan word. U is miskien bewus van die sogenaamde "Rooi Boek" wat baie binnekort uitgereik sal word. Dit gee vlakke van dienslewering aan die verskillende ontwikkelings. Dit kan vrywillig as basis gebruik word, maar gee 'n basis wat ook deur streekbehuisingsrade gebruik kan word wanneer hierdie skema verder ontwikkel word.

Daar is baie maniere waarop die stadsbeplanner kan help en voorstelle is baie welkom. Dit kan met die plaaslike voorsitter van die Raad bespreek word en hy sal dit aan die Nasionale Raad voorlê.

Wat die grootte van persele betref en u navrae om te standaardiseer op 240 vierkante meter. Daar is geen vaste norme neergelê nie en kan wissel solank dit bekostigbaar is. Sodra dit te groot raak, styg die koste om dit te diens.

Ten slotte kan gesê word dat die nuwe omgewing waarin gewerk word, baie opwindend is. Dit is ook 'n ontsaglike uitdaging wat voorlê, maar Suid-Afrika het die potensiaal om te slaag. Die kennis, mannekrag en bronne is beskikbaar, maar vereis aan die anderkant dat die rigiede lyne waarmee in die verlede gewerk is, gebreek moet word. Daar sal innoverend opgetree moet word en gewaak word teen die burokrasie.

A tremendous future as far as this is concerned, but a lot of work to do.

1 Die lesing is op 20 Mei 1994 gelewer en is deur die Instituut vir Stads- en Streekbeplanners (Vrystaat en Noord-Kaaptakke) gereël.