

# BEPALING VAN BEHUISINGSBEHOEFTE EN -VOORSIENING VIR EIENAARS, HUUR- DERS EN LOSEERDERS IN MANGAUNG (BLOEMFONTEIN)

PROF. E.N. MULLINS

Departement Geografie, Universiteit Vista, Bloemfontein.

Manuskrip aanvaar September 1989

*The aim of the article is to determine the position with regard to housing in Mangaung (Bloemfontein). As a consequence of the changing political situation, certain housing alternatives are now open for blacks in urban areas. The housing situation effects not only the house owner, but also the lessor and the lodger. The first conclusion reached was that although 77,9 percent of the residential lots were in private ownership, only 56,9 percent of the households owned their own houses. Secondly, it was found that there are small differences between the owners on the one hand and lessees and lodgers on the other with regard to their ability to purchase*

*their own residential units. Thirdly, it was found that a high percentage of the lessees/lodger families choose to stay in their present residential units, rather than move to better accommodation outside Mangaung (for example Botshabelo).*

*Die doel van dié artikel is om die behuisingsituasie in Mangaung (Bloemfontein) te bepaal. Aan die hand van die veranderde politieke bestel word sekere behuisingsmoontlikhede nou geskep vir swartes in stedelike gebiede wat voorheen buite hul bereik was. Die behuisingsituasie raak nie net die huiseienaar nie, maar ook die huurder en*

*loseerder in Mangaung. Die eerste belangrike gevolgtrekking wat gemaak is, is dat alhoewel 77,9 persent van die woonerwe in privaat besit is, slegs 56,9 persent van die huisgesinne in Mangaung hul eie huis besit. Tweedens het dit geblyk dat daar min verskil is tussen die eienaars, hoof-huurders en loseerders ten opsigte van laasgenoemde twee se vermoë om hul eie huisvesting te bekom nie. Derdens is bevind dat 'n hoë persentasie van die huurder-/loseerdergesinne verkies om onder hul huidige bewoningsomstandighede te bly woon, eerder as om beter akkommodasie buite Mangaung (byvoorbeeld Botshabelo) te bekom.*

## 1. AGTERGROND EN DOELSTELLING

Hierdie artikel, gebaseer op 'n empiriese opname in die dorp Mangaung (Bloemfontein), ondersoek die behuisingsituasie in Mangaung met spesifieke verwysing na eienaars en huurders se sosio-ekonomiese omstandighede en vermoë om eie huisvesting te bekom. (Figuur 1).

Mangaung se ontwikkeling het sedert die laat sewentigerjare gestagneer as gevolg van 'n verskeidenheid van faktore soos deur Anne Bernstein (Financial Mail 29 May 1987, p.43) uitgelig is:

'... black urbanisation in South Africa has been historically distorted by the homelands policy, by influx control and by decentralization policy.'

Wat behuising spesifiek betref het hierdie beleid verreikende gevolge gehad.

'Vir baie lank was die amptelike beleid van die regering om geen nuwe ontwikkeling van huisvesting in Mangaung, Bloemfontein se swart woongebied, toe te laat nie.

Bestaande huise mag ook nie vergroot of opgeknop word nie' (Finansies & Tegniek 2 Oktober 1987, p.44) en: 'Die krisis met huisvesting in Suid-Afrika is nie die resultaat van swart verstedeliking nie, maar bestaan omdat die werklikheid van verstedeliking te lank geïgnoreer is en nie daarvoor beplan is nie' (Die Volksblad, 20 November 1986, p. 10).

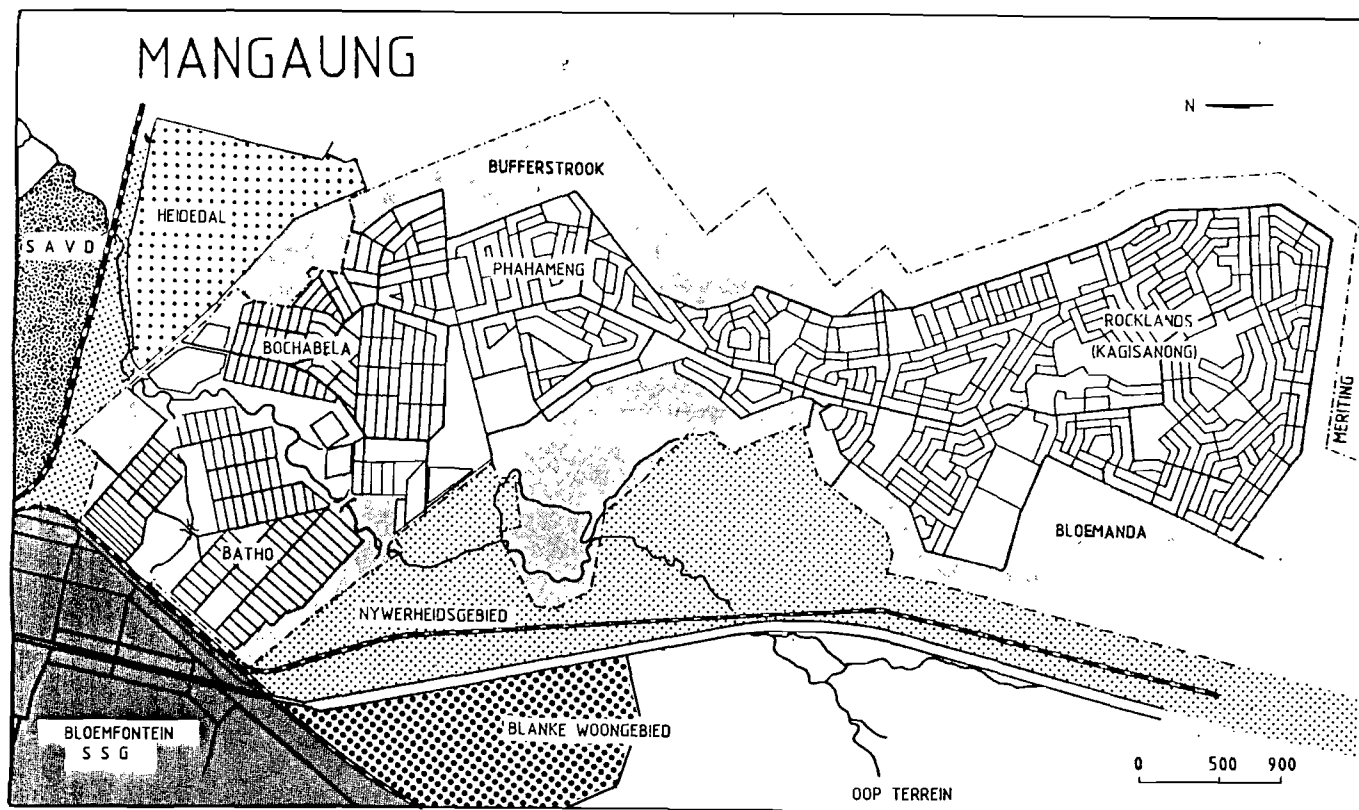
Die ontwerp-gidsplan vir Mangaung (Botha, Vos & Vivier, 1982) aanvaar byvoorbeeld dat

'nieteenstaande die huidige beleid dat die buitengrens van Mangaung nie uitgebrei mag word nie, word dit egter aanvaar dat verdere ontwikkeling en uitbreiding binne die bestaande buitengrens ongehinderd sal voortgaan...' (Botha Vos & Vivier, 1982: p.35).

Hierdie ontwerp-gidsplan vir Mangaung maak dus geen voorsiening vir verdere uitbreiding buite die bestaande dorpsgrens nie. Die rasionaal was dat potensiële bewoners van Mangaung geen ander alternatief moes hê as om na Botshabelo, sowat 70 km oos van

Bloemfontein, te verskuif nie (Finansies & Tegniek 2 Oktober 1987, p. 44).

Verskeie faktore in die vroeë tagtigerjare, het hierdie 'program' egter omvergewerp. Eerstens het die geweldige groei (Mullins & Senekal, 1986/87: p.44) in Botshabelo veroorsaak dat vir alternatiewe vestiging van swartes in die Bloemfontein-streek voorsiening gemaak moes word. Tweedens verdien 66 persent van die ekonomies-bedrywige bevolking van Botshabelo en 75 persent van die op Thaba Nchu hul inkomste in Bloemfontein (Finansies & Tegniek 2 Oktober 1987, p.44). Derdens het die afskaffing van die wetgewing op instromingsbeheer daartoe gelei dat bewoners in Botshabelo onbevrees na Mangaung kon verhuis, solank hulle 'n dak oor hulle koppe kon kry in laasgenoemde stad. Vierdens het die oorhandiging van die dorp se transportakte op 6 November 1986 die Plaaslike Bestuur meer vryheid toegelaat om te beding vir grondaankope aangrensend tot Mangaung (Die Vaderland 1 Julie 1986, p. 7). Mangaung was dan ook die eerste Vrystaatse woongebied wat aan 'n Swart Plaaslike Bestuur oorhandig is.



FIGUUR 1 MANGAUNG EN OMLIGGENDE GEBIEDE

Die totale woongebied van 1793 ha het dus die verantwoordelikheid van die 'Stadsraad' geword en sluit in die toekenning van 99-jaar huurpag sowel as volle eiendomsreg aan privaat mense en instansies.

As gevolg van die toegepaste beleid word die volgende hipoteses gestel:

- 'n Beduidende persentasie bewoners in Mangaung kan as huurders geklassifiseer word;
- Die sosio-ekonomiese standaard van die huurders sal laer wees as die eienaar-bewoners;
- Huurders sal graag 'n eie woning wou bekom;
- Inwoners van Mangaung verkies om in Mangaung te woon eerder as om na Botshabelo te verhuis.

## 2. NAVORSINGSMETODE

Die ondersoek is in April 1987 geloods met 'n ewekansige, proporsionele steekproef van 3,61 persent op al die woongebiede in Mangaung, hostelle uitgesluit. Die vier woongebiede, Batho (1924), Bochabela (1931), Phahameng (1956) en Kagisanong ook bekend as Rocklands (1964) (waarby Bloemanda se ontwikkeling ingesluit is - 1986) is verdeel in sub-eenhede. Twintig Swart

studente het onderhoude gevoer met die bewoners en 'n totaal van 527 woon-eenhede is betrek. Die data is met behulp van die SPSS rekenaarprogram verwerk na ontfouting voltooi is. Tabulering is in die vorm van die vier woongebiede en 'n totaal vir Mangaung soos in Tabel 1 uiteengesit.

## 3. HUISEIENAARSKAP

Tabel 1 toon die verhouding tussen eienaars en huurders aan. Hieruit is dit duidelik dat die meerderheid huisbewoners die woonhuise gekoop het (77,9 persent) teenoor slegs 22,1 persent wat die woonhuise huur. Hoofsaaklik a.g.v. die tekort aan wooneenhede die afge-

TABEL 1 MANGAUNG: VERDELING VAN EIENAAR-, HOOFHUURDER- EN LOSEERDERGESINNE (N EN PERSENTASIE)

	BATHO		PHAHAMENG		BOCHABELA		ROCKLANDS		TOTAAL		
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	%
Eienaars	61	95,3	62	88,6	47	90,4	130	65,3	300	56,9	77,9
Hoofhuurder	3	4,7	8	11,4	5	9,6	69	34,7	85	16,1	22,1
Loseerder 1	33		20		11		19		83	15,8	
Loseerder 2	18		14		2		15		49	9,3	
Loseerder 3	5		2		0		3		10	1,9	
Erwe	64		70		52		199		385		100
Huisgesinne	120		106		65		236		527	100	

lope agt jaar is daar 'n baie groot persentasie eienaars en huurders wat wooneenhede op die perseel verder onderverhuur. Hierdie verhurings word in Tabel 1 aangetoon. Tabel 1 toon aan dat 27,0 persent van die inwoners in Mangaung loseerders is op die woonpersele. Dit is veral Batho, Figuur 1, waar 'n baie hoë persentasie (46,7 persent) van die inwoners hoofhuurder/loseerders is. Dit kan dan ook aanvaar word dat die ligging van Batho m.b.t. Bloemfontein, 'n baie groot rol speel. Rocklands wat die swakste ligging het m.b.t. toeganklikheid na Bloemfontein het egter die hoogste hoofhuurderpersentasie (34,7 persent). 'n Faktor wat beslis 'n rol hier speel is die feit dat slegs twee toegangsroetes na Mangaung beskikbaar is. Gemeet aan 'n gemiddelde huishoudingsgrootte van 7,1 (Botha, Vos & Vivier, 1982: p.12) en 'n loseerderpersentasie van 27,0 persent beteken dit dat daar 'n tekort van ongeveer 3 940 wooneenhede is wat 'n bevolking van 27 971 verteenwoordig. Daar was tydens die ondersoek 14 591 spesiale woonerwe in Mangaung. Daar is verder in dié studie bevind dat 64,9 persent van die persele slegs een wooneenheid bevat, 22,4 persent twee wooneenhede, 8,6 persent drie wooneenhede en 4,1 persent vier of meer wooneenhede. Nagenoeg 88,2 persent van die persele het uit enkelwoonhuistipes bestaan, 6,7 persent uit skakelhuse, 3 persent kon as plakkersbehuising geklassifiseer word en 2,4 persent as ander (buitegeboue soos motorhuse). Slegs 0,5 persent van die tweede en derde huise op die perseel kon as enkelwoonhuise geklassifiseer word. 'n Klein persentasie van die tweede en derde loseerdersgesinne het in motorhuse (5,6 persent by eerste loseerder) en buitekamers (4,7 persent by tweede loseerder) gewoon.

### 3.1 Huiseienaar

Tabel 2 toon dat 35,4 persent van die eienaars die bestaande huise bekom het deur as eienaarbouers op te tree. Dit moet in gedagte gehou word dat daar voor 1986 geen huise in privaatbesit was in Mangaung nie. Hierdie eienaarbouers spruit voort uit hernuwingspogings ten opsigte van bestaande wonings wat verbeter is. 'n Hoë persentasie (28,0 persent) is bekom deur aankope vanaf die Mangaung behuisingsafdeling en veral in Rocklands, die nuutste uitbreiding, is die syfer hoog (48,5 persent).

TABEL 2 MANGAUNG: WYSE WAAROP EIENAAR DIE HUIS BEKOM HET (PERSENTASIE)

Wyse	BATHO	PHAHAMENG	BOCHABELA	ROCKLANDS	TOTAAL
Eienaarbouer	23,0	51,6	30,0	36,9	35,4
By familie	6,6	8,1	4,0	0,8	4,9
By die Raad	19,7	17,7	26,0	48,5	28,0
Erfpag	49,2	16,1	32,0	3,1	25,1
Ander	1,6	6,5	8,0	10,8	6,6

Batho (49,2 persent, Bochabela (32,0 persent) toon dat erfpag 'n baie belangrike rol gespeel het in die verkryging van die woonhuis. Hierdie erfpag is steeds van belang soos Latsky (1987, p.4) dit beskryf:

'99-Year leasehold is retained in the new legislation as a form of permanent title - registered as such in the deeds registry - which is an alternative to ownership. Leasehold rights remain as a form of tenure which is a potentially cheaper stage on the way to full title to the relevant land.'

Weer eens het erfpag in Rocklands (3,1 persent) nie 'n groot rol gespeel nie. Die hernuwingspoging (eienaarbouer) lewer in al vier die woonbuurtes 'n hoë persentasie van eienaarskap. Hierdie afleiding word gestaaf deur die feit dat 70,4 persent van die eienaars aangedui het dat hulle nog verbeterings wil aanbring aan die huis.

Dat die werkgewer 'n groot bydrae maak tot die finansiering vir 'n woonhuis (30,5 persent) blyk duidelik uit hierdie ondersoek. Finansiële instellings soos bouverenigings (18,0 persent) en banke (14,0 persent) lewer saam ook 'n bydrae van 32,0 persent. Dat daar wel nog ruimte bestaan vir finansiering vanuit laasgenoemde bronne is egter duidelik aangesien 41,0 persent van die eienaars of deur familie of op ander wyses finansiering moet bekom. Hierdie gevolgtrekking word beaam deur 'n besturende direkteur van 'n bougenootskap '... the majority of responsible employers lend assistance, whether through collateral or some kind of subsidy' (Financial Mail 28 August 1987, p. 74). Indien die huiseienaar finansiëel deur sy werkgewer gehelp word, is die moontlikheid daar dat dit in uiterse gevalle gebruik kan word tot

nadeel van die eienaar deurdat die eienaar hierdie finansiering kan verloor indien hy van werk verander of indien hy werkloos sou raak. Finansiële instellings bied in sulke gevalle 'n groter mate van stabiliteit.

### 3.2 Sosio-ekonomiese struktuur

Uit die inkomsteverspreiding van huishoudings is dit duidelik waarneembaar dat die ouer persone asook die grootouers se pensioene (indien daar grootouers is wat inwoon) ingesluit is, soos wat in die vraelys gevra was. Dit is belangrik om die totale huishoudingsinkomste te neem aangesien sekere bouverenigings soos die SA Perm (Financial Mail, 28 Augustus 1987, p.74) werk op 'n syfer van 25 persent van al die volwassenes in 'n huishouding se inkomste. Die gemiddelde inkomste vir die woonbuurtes en groepering wissel tussen R167-00 per maand tot R765-00 per maand, met 'n gemiddeld van R355-00 per maand vir Mangaung as geheel. Soos die verwagting dan ook was, is daar 'n beduidende verskil tussen die ou woonbuurt Bochabela (R295-00) en die nuwe woonbuurt Rocklands (R434-00). Wanneer dit vergelyk word met die vlak van opleiding, is daar ook 'n groot verskil t.o.v. persone (manlik en vroulik) wat langer as 13 jaar opleiding ontvang het, in Batho (4,5 persent manlik/2,4 persent vroulik) en Rocklands (18,7 persent manlik/17,2 persent vroulik). Hierdie opleidingsvlak en inkomste het besliste nagevolge vir die hernuwing in Mangaung soos later aangedui sal word. Ten opsigte van die beskikbaarheid van bestebare inkomste vir behuising is dit belangrik om te let op die bedrae wat hierdie inwoners kan spaar. Dit is ook bevind dat die meerderheid minder as R200-00 per maand kan bespaar. Hierdie syfers

wissel van 'n gemiddelde van R28-30 (Batho) tot R209-20 per maand vir Rocklands. Op hierdie stadium is dit duidelik dat die ouer woongebied (Batho) se huiseienaars swakker daaraan toe is as die van Rocklands t.o.v. 'n verskeidenheid sosio-ekonomiese faktore.

'Inwoners wat finansiële daartoe in staat is neig om uit te beweeg na suburbia terwyl die kerne en die binne residensiële ring van die stad neig om toenemend arm inwoners te huisves' (Oosthuizen 1987: p.13).

Dat Mangaung se eienaars gelukkig is met hul huidige verblyfplek is deur 97,3 persent van die eienaars beaam.

#### 4. HUURDERS

Soos aangetoon in Tabel 1 behoort 22,1 persent van die erwe aan huurdergesinne, as sulks behoort die huurdergesinne nie so 'n belangrike rol te speel in die ontwikkeling van die gemeenskap nie. Dit is eers wanneer die huurders en sub-huurders (loseerders) in aggeneem word, Tabel 1, dat gesien kan word hoe belangrik hierdie groep wel is. Nagenoeg 43,0 persent van die huisgesinne in Mangaung is huurders en/of loseerders. Slegs 16,1 persent van alle gesinne is hoofhuurders, en slegs 56,9 persent van die gesinne is eienaars, die res is loseerders. Die huurdergesinne en -loseerders speel dus 'n beduidende rol in die gemeenskap, sosiaal sowel as ekonomies. Hierdie gesinne is gebruikers van plaaslike dienste, maar verskaf geen inkomste aan die Plaaslike Raad t.o.v. byvoorbeeld saniteits- of erfbelasting nie. Hierdie huurder-realiteit verg dus dieper ondersoek.

##### 4.1 Algemeen

Van die huurdergesinne het 77,8 persent aangetoon dat hulle gelukkig is in Mangaung en nie sou wou trek na 'n ander dorp of stad nie. Dit beklemtoon die hipoteses dat daar voorsiening gemaak moet word vir hierdie mense in Mangaung of toekomstige uitbreidings in Mangaung. Daar is ook bevind dat 77,8 persent tevrede is met die huis wat hulle bewoon – selfs met die huidige infrastruktuur tot hulle beskikking.

##### 4.2 Huiseienaarskap en finansiering

'n Oorweldigende meerderheid van die hoofhuurders en loseerders het aange- toon dat hulle, hul huise self sal wil besit (90,6 persent vir hoofhuurdergesinne en

91,4 persent van die loseerders). Die persentasie van mense wat bereid was om die huis self te bou m.a.w. fisies die bouwerk te verrig was hoog, onder die twee groepe naamlik 79,3 persent en 85,3 persent onderskeidelik. Die feit dat hulle kans sien om self 'n eenaar/bouer se verantwoordelikhede te dra is gevind in die feit dat 73,3 persent van hulle bereid is om self hul behuisingsituasie te verbeter.

Die groot vraag wat die huurder moet beantwoord is waar die finansiering vandaan sal kom en hoeveel hy per maand sal kan bekostig om te betaal.

Uit die ondersoek blyk dit duidelik dat daar min verskil tussen die hoofhuurder en die loseerders se bedrag beskikbaar aan afbetaling is. Die feit dat die werk- gewer gesien word as 'n bron van finansiering deurdag 40 persent van die huurders en loseerders die werkgever gesien het as 'n finansieringsbron.

Die tradisionele instelling, die bouvereniging, word steeds gesien as 'n bron van finansiering. Wat wel kommerwekkend is, is dat 18 persent hoofhuurders en 13 persent loseerders, nie 'n spesifieke finansieringsbron kon aandui nie. Waar 'n groot persentasie eienaars deur familie gefinansier was (18 persent), blyk dit dat 'n klein persentasie van die hoofhuurders en loseerders dit as 'n finansieringsbron beskou (5 en 6 persent onderskeidelik). Hierdie aanvaarding van finansieringsbronne strook met regeringsbeleid wat verklaar dat:

'Gesien die beperkte fondse wat van owerheidskant beskikbaar is, berus die strategie op 'n groter deelname van die privaatsektor, en in die besonder die individu, aan die verkaffing van behuising aan die laer inkomste groepe' (Eerste verslag van die kommissie van ondersoek na dorpstigting en verwante aangeleenthede, 1983: 12).

#### 4.3 Inkomste

Daar is bevind dat daar 'n duidelike verskil is tussen die eienaars, huurders en loseerders se inkomstes, nl. R466-00, R277-00 en R329-00 onderskeidelik. Slegs 'n gedeelte van hierdie inkomste kan bestee word op behuising, wat veroorsaak dat die koopbedrag aansienlik laag sal wees. Verskeie alternatiewe is egter beskikbaar en in deel 4.5 sal daar meer aandag aan geskenk word.

#### 4.4 Ouderdomsverspreiding en gesinsgrootte

Die gemiddelde ouderdomme van die ouers word in Tabel 3 aangetoon. Met inagneming dat hierdie tabel die hoofde van huishoudings insluit, is die ouderdomsgroepgemiddeld van tussen 40 en 50 jaar aanvaarbaar. In dié tabel self is dit slegs die loseerders in Bochabela (32 jaar vir mans en vrouens) en huurders in Rocklands (38 jaar en 37 jaar onderskeidelik), wat in 'n jonger ouderdomskategorie val. Hierdie tabel verklaar dat die gesinsiklus in 'n laat volwasse stadium is, wat beteken dat die hoofde van huishoudings reeds gevestig is en heel moontlik ook die huise vir 'n redelike lang tydperk reeds bewoon.

Die gemiddelde gesinsgroottes wissel tussen 4,26 (Bochabela) persone per gesin tot 5,21 (Phahameng) met 'n gemiddelde grootte van 4,82 persone/gesin (Tabel 4). Hierdie syfer is baie naby aan die van Botha (1987: p.84) wat 'n gesinsgrootte van 4,35 persone verkry het. Hierdie syfer moet egter nie verwar word met die gemiddelde huishoudingsgrootte *per erf* wat 'n baie hoër bevolking tot gevolg het nie. Aangesien die erfbesetting met 37,00 persent (527/385 x 100 persent) oorskry word, verhoog dit die gemiddelde huishoudingsgrootte na 6,60 persone per erf. Daar is o.a. gevind dat in sowat 36 persent van alle huise in die P.W.V. se Swart woonge-

TABEL 3 MANGAUNG: GEMIDDELDE OUDERDOM VAN HUISHOUDINGSHOOFDE (JARE)

Geslag	BATHO			PHAHAMENG			BOCHABELA			ROCKLANDS			TOTAAL		
	*	**	***	E	H	L	E	H	L	E	H	L	E	H	L
Manlik	45	44	43	49	48	41	47	41	32	41	38	42	46	41	41
Vroulik	45	44	41	47	47	40	46	41	32	40	37	41	45	42	39

\* Eenaar  
 \*\* Huurder  
 \*\*\* Loseerder

biede vier of minder mense woon. In 17,3 persent van die huise woon nege of meer mense. In Mangaung is tot 23 mense per woonhuis aangetref (Botha, Vos & Vivier 1982, Bylae 1, p.7).

TABEL 4 MANGAUNG: GEMIDDELDE GESINSGROOTTES (N)

Huishouding	BATHO	PHAHAMENG	BOCHABELA	ROCKLANDS	TOTAAL
Eienaar	4,30	5,44	5,21	5,65	4,87
Huurder/ loseerder	4,53	5,21	4,26	4,82	4,77

#### 4.5 Metode om behuising te bekom

##### 4.5.1. Werkgewers

Daar is verskillende maniere waarop 'n werkgever finansiële bystand aan sy werknemers kan bied.

- Lenings kan direk uit maatskappyfondse of maatskappy pensioenfondse toegestaan word en wissel in grootte van klein lenings vir deposito's op huise of vir huisverbetering tot groot lenings wat of die volle koste om 'n huis te koop of 'n persentasie daarvan dek.
- Subsidies wissel vanaf 'n direkte finansiële toelae wat aan werknemers betaal word tot subsidiëring van rentekoerse op lenings of deur die maatskappy self toegestaan of deur 'n ander instansie soos 'n bouvereniging of bank.
- Borg, aanvullende sekuriteit en waarborge kan plaasvind wanneer die werkgever of pensioenfonds lenings deur 'n bouvereniging of bank borg, aanvullende sekuriteit verskaf of waarborge aanbied.

Die implementering van hierdie finansiering is nie hier ter sake nie; maar sal afhang van elke werkgever se eie behuisingsbeleid (Bv. wat gebeur met die lening met diensbeëindiging, afsterwe, afdanking, herinstelling, aftrede, verplasing, versekering, ens.).

##### 4.5.2 Behuisingsbystandskemas deur die Staat

Dit moet in gedagte gehou word dat die projek handel oor die inwoners van Mangaung en spesifiek oor die huurders en loseerders se vermoë tot die verkry-

ging van hul eie wooneenheid. Indien die werkgever geen behuisingsvoordele aan sy werknemers kan bied nie, is daar sekere wyses waardeur die Staat finansiering kan verskaf, waarby werknemers kan inskakel.

##### 4.5.2.1 Die Staatshuiseienaarskap/spaarskema

Dit is basies 'n spaarplan wat deur middel van die bouverenigings beskikbaar gestel word. Die bouverenigings bied tans 9 persent rente aan op die geld wat gespaar word, terwyl die Staat 'n bykomende 3 persent bydra. Die bouverenigingskoerse wissel na gelang van skommelings in rentekoerse. 'n Maksimum van R20 000 mag gespaar word oor 'n tydperk van nie langer as 10 jaar nie, en alle rente wat oloop, is belastingvry. Die belastingvoordeel sowel as die rentesubsidie deur die Staat verval as of die maksimumbedrag of die maksimumspaar tydperk oorskry word, of as die geld vir enige ander doel as die koop van 'n huis, 'n erf, of albei, gebruik word.

##### 4.5.2.2 Die Staat se 33<sup>1</sup>/<sub>3</sub> persent rentesubsidie

Die mate van subsidiëring wissel volgens rentekoerse. Die skema is beskikbaar aan alle huiskopers wat die eerste keer 'n huis koop, ongeag hul geslag en huwelikstatus. Die beoogde huis moet nuut wees en die voornemende koper moet die eerste bewoner daarvan wees. Die maksimumwaarde van die huis, sonder die grond, om vir die subsidie te kwalifiseer, moet nie meer as R45 000 wees nie en aansoekers moet aan die

gewone bouverenigingskriteria vir 'n verband voldoen. Die verband mag R45 000 oorskry maar die rentesubsidie sal net tot 'n maksimum van R40 000 geld. Die verband mag slegs R45 000 oorskry indien die saldo verband hou met die koste van die grond, en nie met die boukoste of die waardasie van die huis nie. Aansoekers moet die huis persoonlik bewoon. Die subsidie is slegs op die rente gedeelte van die maandelikse paaient en nie die kapitaalgedeelte daarvan nie. Die subsidie word bereken op rente teen die minimum toepaslike bouverenigingsverbandrentekoers. Enige vorm van behuisingstoelae of subsidie deur 'n werkgever bring mee dat 'n aansoeker nie vir hierdie subsidie in aanmerking kom nie.

##### 4.5.2.3 Ondersteunende selfhelp bouskema

Volgens hierdie skema kan die voornemende eienaar/bouer boumateriaal van 'n maksimum van R6 000-00 bekom om hom in staat te stel om 'n eie huis op te rig. Indien die eienaar nie self wil of kan bou nie, kan 'n verdere R1 000-00 aan hom toegestaan word vir arbeidskoste. Die huis mag egter nie 52 m<sup>2</sup> oorskry nie en die lening word pro rata verlaag indien die huis kleiner as 52 m<sup>2</sup> is.

##### 4.5.2.4 Finansiering deur finansiële instellings

Die lenings wat tans bekom kan word teen 19 persent, wissel na gelang van die paaient en die tydperk waaroor die lening geneem word. Teen die rentekoerse van 19 persent per jaar wissel die beskikbare bedrae vanaf R3 565-00 (teen R60-00 p.m.) tot R6 258-00 (R100-00 p.m.). Volgens navorsing wat Analytical Marketing in die P.W.V. gebied gedoen het, blyk dit dat: 24 persent 'n huishoudelike inkomste van tussen R500 en R799 p.m. verdien en sowat 24,3 persent minder as R499. (Finansies & Tegniek, 2 Oktober 1987, p.44). Die SA Behuisingstrust het byvoorbeeld laat in 1987 bevind dat 'n 50 m<sup>2</sup> huis teen R200/m<sup>2</sup> gebou kan word insluitend die erf vir ongeveer R14 000-00. Teen die verbandkoerse van 8 persent oor 15 jaar sou die gemiddelde paaient uitwerk op R108-00 p.m. (Financial Mail, 2 Oktober 1987, p.32). Hierdie syfers word ook bevestig deur Mokotjo (1988: pp. 5-6). Sien ook Tabel 1 wat daarop dui dat die meer-

derheid van huidige huurders en loseerders dit wel kan bekostig. Hierdie afbetalings is dus wel binne bereik van die huurder/loseerdergesinne gesien teen die feit dat die Raadhuise se pryse wissel tussen R800-00 en R1 500-00. Dit moet ook in gedagte gehou word dat die finansiële bystand wat aan voornemende kopers beskikbaar is vanaf die owerhede, hierdie "oopmark" lenings as 'n laaste of finale uitweg beskou moet word.

#### 4.5.2.5 Ander finansiële bronne

Benewens die bronne soos reeds uiteengesit, bestaan daar nog 'n verskeidenheid van ander finansieringsbronne wat wel vir behuising genader kan word. Dit sluit ondermeer in: Behuisingskemas vir beamptes en werknemers in die Openbare Sektor, Behuising-nutsmaatskappy en die S.A. Behuisingstrust.

### 4.6 Gevolgtrekking oor finansiële bystand

Dit is duidelik dat 'n beduidende persentasie van die huurdergesinne die woonhuise wat tans aan hulle verhuur word kan bekostig. Dit is ook moontlik dat 'n hoër persentasie van die loseerders in staat is om hulle eie behuising te bekom. Oor hoe ingelig die Swartes, veral die lae inkomstegroep, oor hierdie bronne is, bly 'n ope vraag.

Indien die loseerders en huurders wel gebruik maak van die opsie om hul eie behuising te bekom op watter wyse ookal, kan daar moontlik voorsiening gemaak word vir die beskikbaarstelling van grond in of naby hul huidige woongebiede om gemeenskapsgebondenheid en etniese groepering te bevorder.

## 5. BEPLANNING VIR BEHUISING

Daar kan vervolgens bepaal word of daar grond beskikbaar is in die vier woongebiede wat aangewend kan word vir lae-koste behuising.

### 5.1 Beskikbare grond

Groot gedeeltes van die buffersone om Mangaung bestaan uit goeie grond. Uit die Mangaung Hernuwing verslag (Botha, Vos & Vivier, 1982: p. 28-9) blyk dit duidelik dat amper 50 persent van die totale oppervlakte in Batho en Bochabela beslaan word deur die buffersones. Die buffersones wissel tussen 180m en 450m en dit is onaanvaarbaar dat die grond nie beskikbaar gestel kan

word vir behuisingdoeleindes nie. Botha, Vos & Vivier (1982: p.35), beveel egter aan dat die buffersone vir nie-residensiële gebruike gesoneer moet word en dat:

'Loseerdergesinne moet aanvaar word as 'n permanente verskynsel aangesien die behuisingagterstand onmoontlik binne die bestaande grense van Mangaung uitgewis sal kan word.'

Sedert die beleid egter in 1986 ten opsigte van onbesette grensstroke rondom Swart dorpe gewysig is, het nuwe moontlikhede beskikbaar geraak. Hierdie gewysigde beleid impliseer dat:

- aansoeke vir die verslapping van onbesette grensstroke deur die Direkteur van Plaaslike Bestuur in die Provinsiale Administrasie wat met Swart dorpsstigting gemoeid is, geneem kan word behalwe in gevalle waar moontlike politieke implikasies voorsien word, in welke geval die beslissing op Administrateursvlak geneem moet word;
- benutbare grond binne reeds geproklameerde Swart dorpe meer koste-effektief aangewend kan word; en
- elke Provinsiale Owerheid sy eie benadering mag toepas indien dit prakties geïmplementeer kan word.

In die geval van Batho en Bochabela bestaan die buffersones slegs in teorie, aangesien die buffersones lank na die woonbuurtes ingestel is en daar reeds huise in die gebied opgerig was.

Die Stadsraad van Mangaung het geen addisionele grond vir uitbreiding nie, (Botha, Vos & Vivier, 1982) terwyl die Blomanda behuisingsmaatskappy ('n nutsmaatskappy in Mangaung), grond op die grens suid van Kagisanong besit. Hierdie gronde bestaan uit 771 ha wat nog nie ontwikkel is nie.

Sedert 1987 het daar twee dorpsstigtings rondom Mangaung plaasgevind, naamlik Kagisanong Fase 2 en Meriting Fase 1. Laasgenoemde uitbreiding beslaan 69,60 ha en maak voorsiening vir 1 749 residensiële erwe en eersgenoemde 187,9 ha wat vir 3 450 residensiële erwe voorsiening maak. Meriting Fase 2 is reeds (1989) in die beplanningstadium. Verder vind daar ook residensiële ontwikkeling in die buffersones plaas wat nie met dorpsstigting gepaardgaan nie. Alhoewel dié tipes ontwikkeling onwettig is, word dit toegelaat weens die groot tekort aan erwe. Hierdie ontwikkeling

word op 'n latere stadium geformaliseer, deurdat die dorpsstigtingaansoek later gedoen word. Dit verlig dus die druk op die proses van dorpsstigting deurdat ontwikkeling plaasvind voordat die dorpsstigtingimplimentering plaasvind.

Uit 'n verslag 'An Investigation into Township Development Potential South of Mangaung' (Botha: 1987), word gespekuleer dat in die jaar 2000 daar nagenoeg 180 000 mense in Mangaung woonagtig sal wees. Dit verteenwoordig 'n bevolkingsvermeerdering van 70 000 mense indien die huidige bevolkingssyfer van 110 000 mense aanvaar word. Bereken (volgens Botha: 1987) teen 'n gemiddelde huishoudingsgrootte van 4,82 persone per gesin word daar in die volgende 11 jaar 14 500 huise benodig om voorsiening te maak vir hierdie toename, wat nie die agterstallige eenhede insluit nie.

Met 'n huidige agterstand van 3 940 gesinne wat tans nie hul eie huisvesting besit nie en met inagneming van migrasie en natuurlike aanwas, moet daar gedurende die volgende 11 jaar ongeveer 18 500 huise gebou word om vir die toename en agterstand voorsiening te maak.

Wanneer daar in gedagte gehou word dat die digtheidstandaard vir Mangaung soos voorgestel deur Botha, Vos en Vivier, (1982: Bylae 3) op 75 persone per bruto ha gestel word, sal die grond wat aan die Blomanda behuisingsmaatskappy behoort, behuising aan 58 000 persone of ongeveer 12 000 gesinne voorsien. Dit sluit in die ontwikkeling van 1 000 woonerwe asook 250 hoër digtheid woonerwe. 'n Gedeelte van die bufferstrook ten ooste van Phahameng (Figuur 1) wat ongeveer 25,5 ha beslaan, kan behuising voorsien aan 1 912 mense (teen 75 persone per bruto ha) of 397 huishoudings (4,82 persone per huishouding). Hierdie onontwikkelde gebiede sal 'n redelike persentasie van die loseerdergesinne in Batho en Phahameng kan akkommodeer.

Indien aanvaar word dat geen invulbeplanning binne die woonbuurtes sal plaasvind nie, word daar 'n verdere 2 137 wonings of 137 ha benodig om aan al die inwoners hul eie woonerwe beskikbaar te stel. Hierdie syfers is 'n maksimum aantal erwe benodig en slegs geldig indien alle loseerders wel gebruik gaan maak van die opsie om hul eie woonerwe te bekom.

## 5.2 Finansiële implikasies vir huurders/loseerders

Soos reeds getoon is die bedrag wat hierdie voornemende eienaars beskikbaar het, vir hul eie behuising genoeg om in hul basiese behoeftes te voorsien. Gesubsidieerde huisvesting is 'n ou siekte wat 'n nuwe behandeling vereis. Die nuwe behandeling is 'n verlaging van standarde vir huisvesting en diensteverskaffing soos Smit en Booyesen (1981: p. 103) dit stel:

'Dit bly egter belangrik om te onthou dat die belangrikste kant van huisvesting nie is wat dit is nie, maar wat dit in die lewe van mense doen en dat die tevredenheid van die bewoner nie noodwendig saamhang met die oplegging van standarde nie.'

Botha, Vos & Vivier (1982: Bylae 4) het reeds 'n duidelike uiteensetting van standarde vir Mangaung gegee en deurdat dit nie deel van hierdie projek vorm nie, word daarmee volstaan.

## 6. HUISEIENAARSKAP – KEUSE OF VERPLIGTING?

Die feit dat die opheffing van die Instromingsbeheermaatreëls (1986) veroorsaak het dat groter geografiese mobiliteit aan Swartes verleen word, asook die feit dat hulle eiendomsreg tot eiendom kan verkry, word deur huiseienaarskap aangemoedig. Dit is egter baie duidelik dat hierdie huiseienaarskap nie op die Swart gemeenskap afgedwing moet word nie. Soos Dewar, (in Boaden, 1985: p. 28) dit stel:

'Within a system based on choice, self-help housing and the sale of rented housing to tenants may have roles to play, provided they are offered as options and are not imposed.'

Die poging om ook 'n behuisingmark te skep vir die Swartes sal seer sekerlik 'n groter mobiliteit en keuse tot gevolg hê, daar is egter inherente probleme. Die geweldige lae verkoopsprys van Raadshuise tans, gaan veroorsaak dat die eienaar nie sy prys vir die huis gaan kry indien hy sou besluit om te verkoop nie, om hom in staat te stel om 'n nuwe huis te laat bou nie. Hy sal dus tevrede moet wees met sy eerste aankoop en die woning oor 'n lang termyn verbeter. Die gevolg is tweeledig: Eertens sal die meerderheid van huurhuise deur die huurders gekoop word, aangesien hulle eerste keuse het en die aantal beskikbare

huurhuise sal daal. Tweedens sal die loseerders dit moeilik vind om 'n bestaande huurhuis te bekom a.g.v. die feit dat die huise reeds verhuur word. Om ook deel te kan hê aan die besit van eiendom raak 'n moeilike doelwit vir die loseerders. Die gevolg is dat die posisie van die loseerder en die arm huurder moontlik onveranderd gelaat sal wees. Die permanente verlies van staats/plaaslike huurhuise, wat spesifiek vir die armes gebou was, is ook 'n verlies vir toekomstige arm huisgesinne.

Huiseienaarskap het bepaalde voor- en ook nadele vir beide die huiseienaar en vir die gemeenskap.

Behuising kan 'n belegging vir die huiseienaar wees deurdat die huis se waarde kan toeneem en dus as 'n buffer teen inflasie kan dien. Dit is egter belangrik dat daar 'n behuisingmark moet bestaan wat afhanklik van welvaart sal wees. Gevolglik sal daar ook 'n hoër prysstruktuur in die gemeenskap t.o.v. behuising ontwikkel. Die maandelikse afbetalings bly redelik konstant, terwyl die huur gekoppel word aan inflasie. Die eienaar kan egter 'n te groot lening aangaan wat veroorsaak dat hy verplig word om loseerders in te neem wat hom dan indirek help om sy verband af te los. Vir die gemeenskap beteken dit meer beskikbare huisvesting, maar kan ook uitbuiting deur die eienaar tot gevolg hê, en onsekerheid kweek by die loseerder.

Daar rus egter 'n geweldige verantwoordelikheid op die huiseienaar deurdat hy sy verbandafbetalings in stand moet hou, al gaan rentekoerse op en dit versterk ook sy reg tot permanente verblyf in stedelike gebiede. Vir die loseerder verskaf dit sekuriteit en ook angs. Sekuriteit deurdat hy privaat loseer en angs omrede hy afhanklik is van die eienaar se buie – huurverhoging, en om uitgesit te word. Ten opsigte van die gemeenskap is daar beduidende voordele: Dit verseker gemeenskapkwaliteit deurdat die eienaar 'n kapitale belegging het wat hy sal beskerm en verbeter: Groter stabiliteit in gemeenskappe, omrede die eienaar iets konkreet het wat hom verbind aan die gemeenskap. Dit moet in gedagte gehou word dat 'n monopolisering van die eiendomsmark daartoe kan lei dat welgestelde eienaars verkies om op 'n ander plek te gaan woon en hul eiendomme eerder te verhuur as om dit self te bewoon.

Polities gesproke kan dit dan ook lei tot 'n stabiele politieke gemeenskap as gevolg van belange beskerming. Dit skep dus die geleentheid vir die opbou van 'n sterk Swart middelklas.

Die afname in Staatsbehuisingkemas sal 'n daling in indiensneming te weeg bring, maar die feit dat eienaarbouers sterk ondersteuning vanaf die plaaslike rade en die Regering geniet, sal veroorsaak dat daar werksgeleenthede vir werkloos geskep word om vergoeding te kry vir arbeid wat verrig is.

Intra-stedelike mobiliteit onder die werkers sal afneem, deurdat indien die werkgewer finansiering verskaf vir die huis, die werker meer geneë sal wees om sy werk te behou en sodoende ook sy huisvestingvoordele. Daar moet ook nie verwag word dat daar 'n geweldige omset van huise sal wees nie. Die omset sal heel waarskynlik plaasvind onder die meer luukse huise en selfs dan sal dit nie binne die afsienbare toekoms wees nie.

Hierdie afdeling moet veral gesien word in die lig van die bevindinge in hierdie projek, dat slegs 19,0 persent van die huurders en loseerders aangedui het dat hulle bereid is om uit Mangaung te verskuif om beter akkommodasie te bekom. Dieselfde groep (77,8 persent) het aangetoon dat hulle gelukkig is in Mangaung.

Soos reeds aangedui moet 'n mens nie verwag dat hierdie loseerders *en masse* sal wil verskuif na nuwe woongebiede nie. Ligging ten opsigte van plek van werk speel 'n belangrike rol. Botha, Vos & Vivier (1982: Bylae 3, p.4) het byvoorbeeld aangedui dat 72,85 persent van die inwoners in Bloemfontein middestad, Spoorwegwerke, Hamilton of in Mangaung self werk. Daar bestaan dus wel 'n behoefte om hierdie mense so na as moontlik aan hulle werkplek te akkommodeer.

## 7. SINTESE

Daar kon by die indeling van die data 'n verdeling van eienaars/hoofhuurders en loseerders gemaak word, of dan soos wel gedoen is eienaars vs hoofhuurders/loseerders. In Tabel 1 is daar egter aangetoon dat die hoofhuurders 'n relatief lae persentasie van die aantal hoofwooneenhede uitgemaak het, (gemiddeld 16,8 persent vir Mangaung), en dat slegs Rocklands (34,7 persent) 'n beduidende persentasie hoofhuurders



gehad het. Die implikasie wat huiseienaarskap inhou vir hoofhuurders en loseerders is dieselfde. Die loseerders sit net in die moeilike situasie, dat hulle geen reg op huiseienaarskap, i.t.v. huidige okkupasie het nie, wat die hoofhuurder gesinne wel het.

Die afskaffing van sekere wetgewings en ontwikkeling van nuwe uitbreidings in Mangaung na die Hernuwingsverslag in 1982 het tot gevolg dat die situasie vanaf 1982 tot 1989 dramaties verander het. Hiermee saam dan ook die ontwikkeling van Botshabelo gedurende hierdie tydperk. Hierdie veranderings het tot 'n groot mate veroorsaak dat daar benevens interstedelike migrasie ook intrastedelike migrasiepatrone ontwikkel het. Hierdie prosesse het dan ook noodwendig tot gevolg gehad dat byvoorbeeld huishoudingsgroottes per erf, gedaal het, inkomstes gestyg het en nuwe geleenthede vir huisvesting en mobiliteit na vore gekom het.

Deur die stelsel van patroon, proses en strategie kon die hipoteses soos gestel beantwoord word. (Booyesen, Smit)

- Dat 'n beduidende persentasie bewoners in Mangaung as huurders geklassifiseer kan word is wel bevestig deurdat alhoewel 77,9 persent van woonerwe in privaatbesit is, besit slegs 56,9 persent van die huisgesinne in Mangaung hul eie huis.
- Dat die sosio-ekonomiese standaard van die huurders laer sal wees as die eienaar-bewoners, is nie bewys nie en daar was geen beduidende verskil in die sosio-ekonomiese standarde van die eienaars en huurder/loseerdersinne nie.
- Dat huurders graag 'n eie woning sou wou bekom is wel die geval en dat hulle oorweldigend die beginsel van 'n eie huis ondersteun (90,6 persent-huurders en 91,4 persent-loseerders) en dat dit wel binne hulle vermoë is.
- Dat inwoners van Mangaung verkies om in Mangaung te woon eerder as om na Botshabelo te verhuis is duidelik deur die feit dat 77,8 persent van die huurder/loseerdersinne aangedui het dat hulle sal verkies om eerder in Mangaung te woon as om beter akkommodasie buite Mangaung te bekom.

Die doel van die projek was om deur middel van 'n empiriese ondersoek in Mangaung te poog om die behuisingssituasie te ontleed met spesifieke verwysing na eienaars en die behoeftes van huurder/loseerdersinne asook die moontlikheid dat laasgenoemde groep hul eie huisvesting kan bekom. Dit was duidelik uit die ondersoek dat daar 'n geweldige behoefte bestaan onder die huurder/loseerdersinne om hul eie eiendom te besit, dit is egter ook duidelik dat daar sekere beperkings op veral die loseerdersinne geplaas word wat eie huisvesting beperk. Die plaaslike Raad en die Staat sal steeds in laekoste-behuising moet voorsien om die moontlikheid vir loseerders daar te stel om hul eie woning te kan bekom.

## ERKENNINGS

Die projek is moontlik gemaak deur 'n toekenning van Universiteit Vista. Mevv. van Schalkwyk en Mullins word bedank vir die tegniese versorging van die manuskrip.

## VERWYSINGS

- Botha, W.J. van H. Vos, J.A. & Vivier, D.J. 1982. *Mangaung Hernuwing*. ISEN: Boemfontein.
- Botha, W.J. van H. 1987. *Mangaung South: A Local Structure Plan*. Verslag Wim Botha Town Planners: Bloemfontein.
- Dewar, D. soos in Boaden, B.G. 1979. *The financial aspects of Black homeownership with reference to the new 99-year leasehold legislation*. Geleentheidspublikasie, Universiteit van die Witwatersrand. Johannesburg.
- Die Vaderland*. 11 Julie 1986, p. 7
- Die Volksblad*. 20 November 1986, p. 10
- Eerste Verslag van die Kommissie van Ondersoek na dorpsstigting en verwante aangeleenthede, 1983. Staatsdrukker, Pretoria.
- Financial Mail*, 29 May 1987, p. 43.
- Financial Mail*, 28 August 1987, p. 74.
- Financial Mail*, 2 October 1987, p. 32.
- Finansies & Tegniek*: 2 Oktober 1987, p. 44.
- Latsky, J. 1987. *Black Communities Development Act: Implications of Amendments*. The Urban Foundation Seminar Series on Legal changes in Black housing.
- Mullins, E.N. & Senekal, W.F.S. 1987. *Die omvang en aard van die informele sektor in Botshabelo: 'n Gevallestudie*. SA Geograaf 14(1/2): pp. 43-54.
- Oosthuizen, A.J.G. 1987. *Politieke ontwikkeling en Behuising*. Institute for housing of Southern Africa. 8th Biennial National Housing Congress. Cape Town.
- Smith, P.S., Booyesen, J.J. 1981. *Swart verstedeliking: Proses, Patroon en Strategie*. Tafelberg uitgewers: Pretoria.
- Viljoen, A.F.C. 1987. *Die openbare sektor se betrokkenheid by behuising*. Institute for housing of Southern Africa. 8th biennial National Housing Congress. Cape Town.