

HOOFSTUK 1

INLEIDING

1.1 OPDRAG

Octagonal Development is aangestel om 'n Behuisingsmeesterplan vir die Munisipaliteit Bergrivier op te stel. Die volledige opdrag lei soos volg:

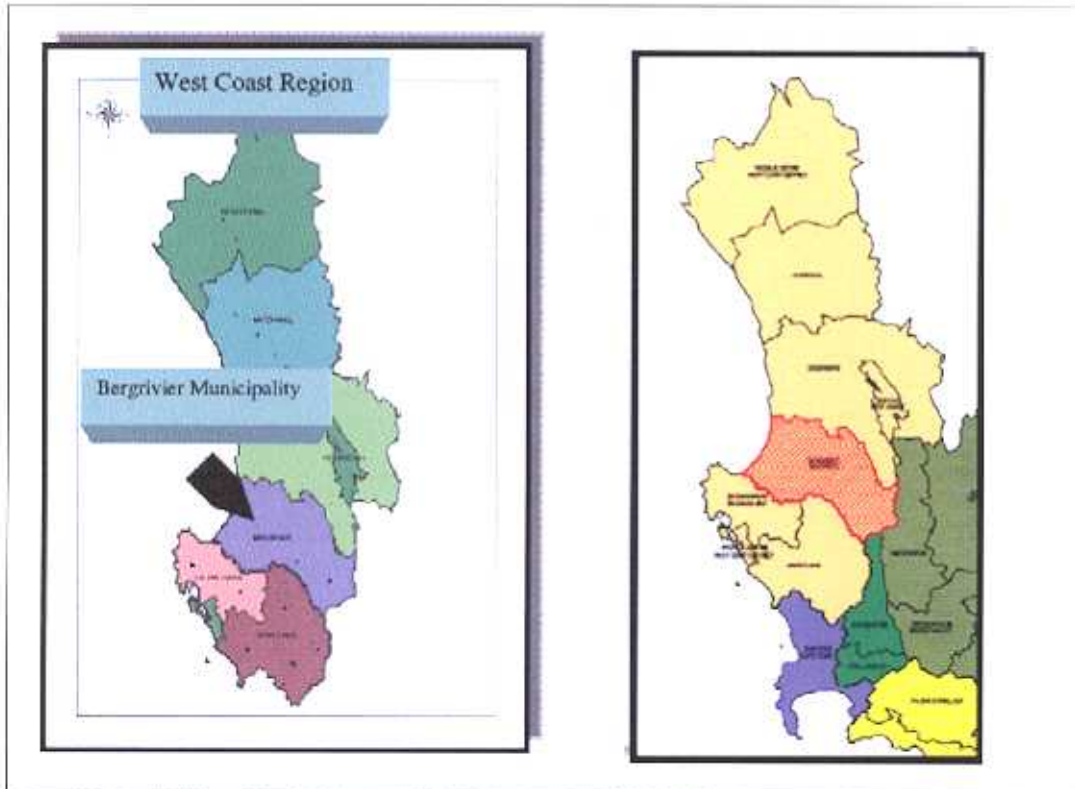
"Die bestaande Behuising en Vestigingsbeleid moet in geheel hersien en inkorporeer word:

- *Die volgende moet ondermeer ook ingesluit word:*
 - *'n Vyf (5) jaarplan met alle beoogde projekte, huidige beraamde kostes en wel binne jaarlikse toekennings van die Provinsiale Departement van Behuising en die MIG, wat ook beraamde kostes insluit vir die daarstelling van alle Munisipale Dienste en ondersoeke wat uitgevoer moet word;*
 - *'n Tabel wat as tydraamwerk dien en inskakel by die Vyf(5) jaarplan en finansieringsbronne;*
 - *'n Tabel wat die huidige aanvraag (waglyste) en verwagte toename/ afname, saam sal aanspreek onder die verskillende soorte behuising;*
 - *'n Toekenningsbeleid wat die kriteria van toekenning van huise aan aansoekers bepaal;*
 - *Uitvoering van 'n aktekantoor ondersoek na beskikbare Munisipale, Staats- en privaatgrond met aanbevelings oor die moontlike aanwending daarvan, sowel as hersoneringsopsies;*
 - *Voorgestelde wysigings aan die Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk van Bergrivier Munisipaliteit om aan die Vyf(5) jaarplan se verwagtinge te voldoen.*
- *'n Konsepplan moet opgestel word wat ondermeer bovermelde inligting bevat, gewerkswinkel word met die publiek, deur openbare deelname vergaderings te hou op al ses (6) dorpe, asook die Morawiese Sendingstasies; daarna aangepas word en voorgelê word aan die Burgemeesterskomitee; waarna die Finale Konsepplan aan die Munisipale Raad voorgelê word vir goedkeuring; en*
- *Die implementeringsdatum is 01 April 2008 om saam te val met die Provinsiale Departement van Plaaslike Bestuur en Behuising se Finansiële Jaar en Begrotingsbeplanning."*

1.2 LIGGING EN AGTERGROND

Bergrivier Munisipaliteit is in die Weskus Distrik geleë met die hoofdorpe Piketberg, Porterville en Velddrif, asook verskeie ander dorpies en nedersettings soos Aurora, Dwarskersbos, Eendekuil, Goedverwacht, Redelinghuys en Wittewater. Die Munisipale gebied, soos aangedui in die 2007 Geïntegreerde Ontwikkelingsplan (GOP), is in kaart 1.1 vervat.

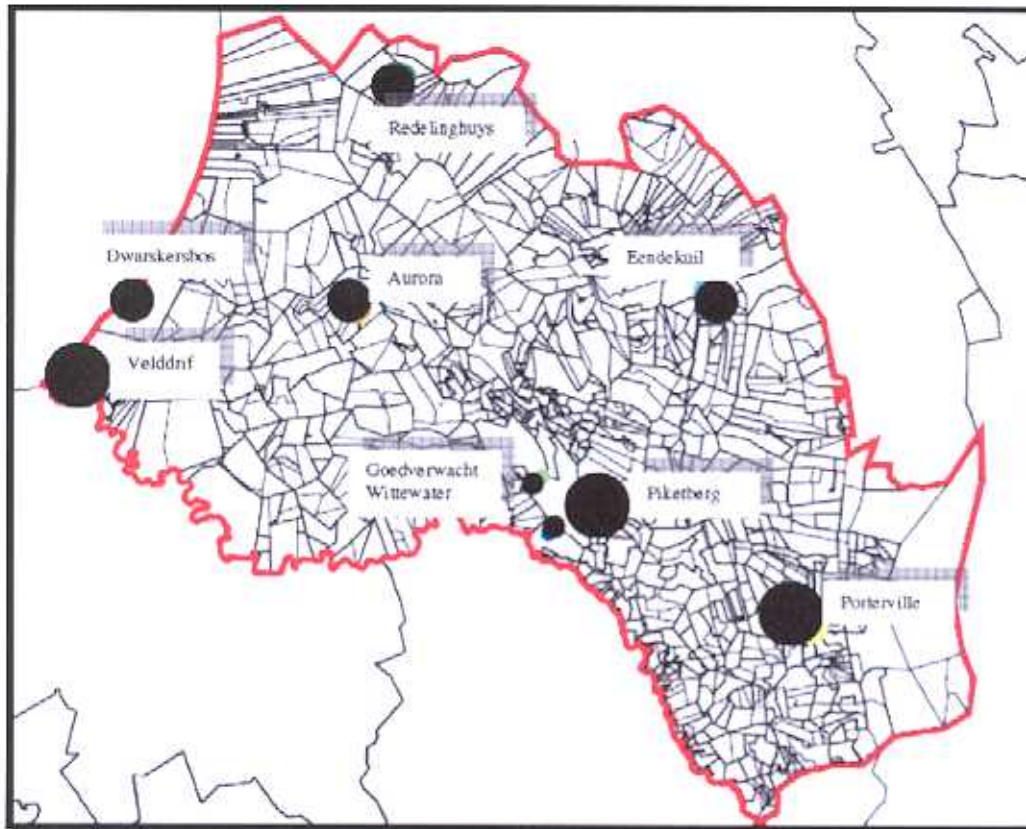
KAART 1.1 LIGGING BERGRIVIER MUNISIPALITEIT



Bron: Munisipaliteit Bergrivier: Geïntegreerde Ontwikkelingsplan: 2007 /2008 gedateer May 2007

h Behuising- en vestigingsbeleid is in Junie 2002 in opdrag van die Munisipaliteit deur Kwezi V3 Raadgewende Ingenieurs gefinaliseer (Hierna genoem die vestigingsbeleid). Na ses (6) jaar moet die dokument hersien word om vir nuwe vereistes, soos uiteengesit in paragraaf 1.1, voorsiening te maak.

Die ligging van die dorpe en nedersettings in die munisipale gebied word in Kaart 1.2 aangedui.



Bron: Munisipaliteit Bergrivier, Geïntegreerde Ontwikkelingsplan: 2007 /2008 gedateer Mei 2007

1.3 VISIE EN DOELWITTE VAN DIE MUNISIPALITEIT

Hierdie verslag moet inskakel by die munisipaliteit se visie, missie en doelstellings soos vervat in die GOP en sal ook as 'n sektorale plan om deel van die nuwe GOP te vorm oorweeg word. Daar moet dus kennis geneem word van beleidsogmerke in die GOP vervat.

Die visie van Bergrivier Munisipaliteit word soos volg in die 2007 / 2008 geïntegreerde ontwikkelingsplan (GOP) beskryf:

AFRIKAANS

"Verseker die welstand van al die inwoners / mense deur ekonomiese groei, maatskaplike welsyn, gemeenskapsdeelname en effektiewe bestuur binne 'n veilige en gesonde omgewing."

ENGLISH

"Ensure the well-being of all inhabitants / people through economic growth, social welfare, community involvement and effective management inside a safe and healthy environment."

Bron: Engelse teks uit 2007 /2008 geïntegreerde ontwikkelingsplan. Afrikaanse teks is vrye vertaling daarvan.

Uit bovermelde visie is die volgende doelstellings (goals) van die munisipaliteit geformuleer:

1. To eradicate service and housing backlogs;
2. To alleviate poverty;
3. To eliminate social exclusion;
4. To integrate human settlements;
5. To stimulate economic growth and
6. To develop skills levels"

Bron: Munisipaliteit Bergrivier: Geïntegreerde Ontwikkelingsplan: 2007 /2008 gedateer Mei 2007

1.4 WETGEWING- EN REGULERENDE RAAMWERK

Benewens die GOP moet die finale behuisingsplan ook voldoen aan die wetgewing en beleidsvoorskrifte van die nasionale- en provinsiale regering. Die belangrikste sodanige wetgewing en beleidsvoorskrifte word soos volg opgesom:

1.4.1 DIE GRONDWET VAN DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Die Grondwet bepaal onder andere soos volg:

- Elkeen het die reg:
 - om op enige plek te bly [Artikel 21(3)];
 - op 'n omgewing wat nie skadelik vir hul gesondheid en welsyn is nie [Artikel 24 (a)];
 - op geskikte behuising [Artikel 26] en die staat moet redelike wetgewende en ander maatreëls tref om binne sy beskikbare middele hierdie reg in toenemende mate te verwesenlik;
 - water [Artikel 27(1)(b)];
- Behuising is 'n funksionele gebied van konkurrente Nasionale en Provinsiale wetgewende bevoegdheid [Artikel 76(3) gelees met Bylae 4];

- Alhoewel behuising nie in die grondwet aan plaaslike owerhede opgedra is nie, bepaal artikel 153(b) dat munisipaliteite aan nasionale en provinsiale ontwikkelingsprogramme moet deelneem en kan die nasionale – en provinsiale regering in terme van artikel 156(4) behuising, onderworpe aan sekere voorwaardes, aan munisipaliteite opdra.

1.4.2 DIE BEHUISINGSWET, 1997 (WET 107 VAN 1997)

Hierdie wet maak voorsiening vir:

- Die instelling van 'n Nasionale Behuising Ontwikkelingsraad;
- Die instelling van 'n Nasionale databank met betrekking tot behuising;
- Die instelling van Provinsiale Behuising Ontwikkelingsrade;
- Die instelling van 'n Suid Afrikaanse Behuisingsfonds;
- Die onderskeie funksies van die verskeie sfere van regering met betrekking tot behuising;
- Munisipaliteite om, as deel van hul GOP's, te verseker dat inwoners van hul munisipale gebiede op 'n progressiewe en volhoubare wyse toegang tot behuising kry en dat die nodige infrastruktuur voorsien word. (Finansiering word via die provinsiale owerhede verskaf en daar moet apart van alle inkomstes en uitgawes boek gehou word.)

1.4.3 DIE WET OP MUNISIPALE FINANSIËLE BESTUUR, 2003 (WET 56 VAN 2003)

Hierdie wet omskryf wyse waarop munisipaliteite hul finansiële sake moet bestuur en bepaal onder andere dat sodanige bestuur deursigtig moet wees en dat nasionale en provinsiale departemente munisipaliteite moet ondersteun, hul finansiële verpligtinge weens munisipaliteite moet nakom en tydig inligting moet verskaf sodat munisipaliteite behoorlik kan beplan en begroot.

1.4.4 DIE WET OP DIE VOORKOMING VAN ONWETTIGE UITSETTING VAN EN ONREGMATIGE BESETTING VAN GROND, 1998 (WET 19 VAN 1998)

Hierdie wet is hoofsaaklik daarop gerig om te verhoed dat mense onregmatig of sonder 'n hofbevel van behuising ontnem word.

1.4.5 DIE WET OP BESKERMINGSMAATREËLS VAN BEHUISINGSGEBRUIKERS, 1998 (WET 95 VAN 1998)

Hierdie wet maak voorsiening vir die instelling van 'n Nasionale Huisbouers Registrasie Raad en om te verseker dat kwaliteit huise gelewer word.

1.4.6 WET OP HUURBEHUISING, 1999 (WET 50 VAN 1999)

Hierdie wet handel oor die regering se bevoegdhede met betrekking tot die voorsiening van huurbehuising en bepaal beginsels vir huurooreenkomste en die oplossing van geskille tussen huurders en verhuurders.

1.4.7 WET OP DIE OPENBAARMAKING VAN HUISVERBANDE, 2000 (WET 63 VAN 2000)

Hierdie wet is daarop gemik om te verseker dat finansiële instellings besonderhede verskaf van verbande wat aan verskillende kategorieë huiseienaars toegestaan is. Dit het onder andere ten doel om te verseker dat daar nie teen sekere persone of tipes behuising gediskrimineer word nie.

1.4.8 GRONDWET VAN DIE WES-KAAP, 1998 (WET 1 VAN 1998)

Hierdie wet bepaal onder andere:

- Die provinsiale bevoegdhede met betrekking tot behuising;
- Dat dienslewering op 'n regverdige, gelyke en deursigtige wyse moet geskied;
- Toegang tot behuising as 'n fundamentele reg (onderworpe aan praktiese beperkings en beperkte bronne).

1.4.9 WES-KAAPSE WET OP BEHUISINGSONTWIKKELING , 1999 (WET 6 VAN 1999)

Hierdie wet handel oor die finansiering en ontwikkeling van behuising in die Wes-Kaap.

1.4.10 WET OP MINDER FORMELE DORPSTIGTING, 1991 (WET 113 VAN 1991)

Hierdie wet stel 'n verkorte prosedure vir dorpstigting met betrekking tot behuising daar.

1.4.11 DIE WETSONTWERP OP MAATSKAPLIKE BEHUISING, 2007

Die doel van hierdie wetsontwerp is om 'n omgewing vir volhoubare maatskaplike behuising daar te stel asook om:

- Die funksies van nasionale, provinsiale en plaaslike regerings met betrekking tot maatskaplike behuising te definieer;
- Om vir die skepping van 'n reguleringgesag vir maatskaplike behuising voorsiening te maak, welke gesag instellings, wat openbare fondse vir maatskaplike behuising bekom het, sal reguleer;
- Om voorsiening te maak vir ander voorsieningsagente om projekte te onderneem met openbare fondse;
- Omstatutêre erkenning te gee aan maatskaplike behuisingsinstellings;
- Om vir aanvullende sake voorsiening te maak.

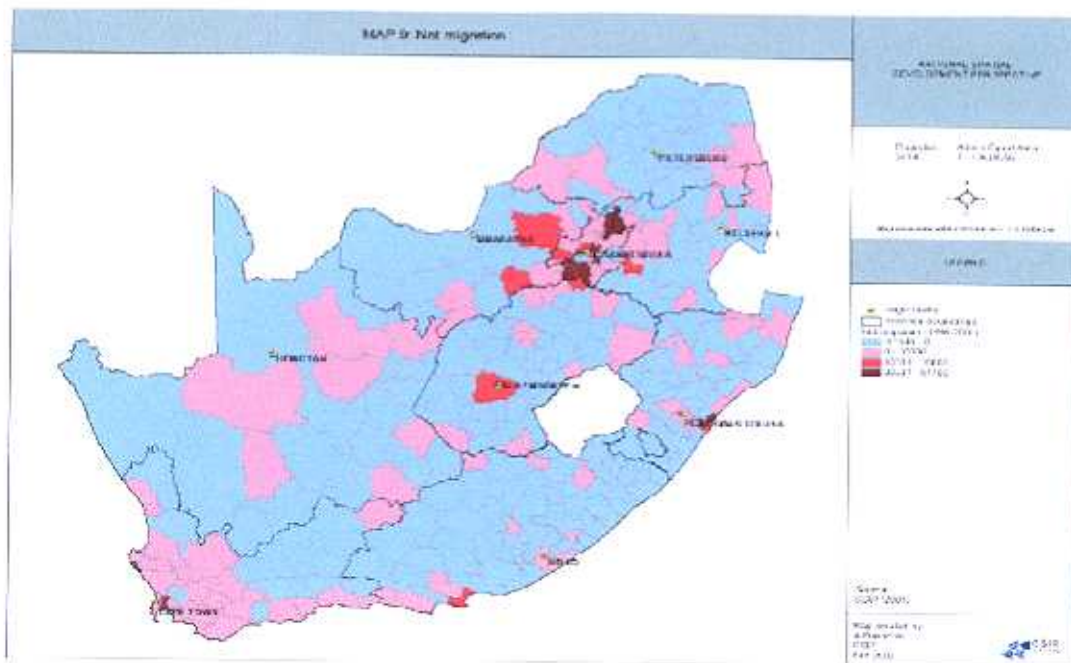
In terme van hierdie wetsontwerp beteken maatskaplike behuising 'n gehuurde of kooperatiewe behuisingsopsie vir lae tot medium inkomste huishoudings op 'n skaal wat institusionele bestuur benodig in goedgekeurde sones vir herstrukturering en gefinansier deur middel van openbare fondse.

1.4.12 DIE NASIONALE RUIMTELIKE ONTWIKKELINGS-PERSPEKTIEF (NSDP)

Die nasionale ruimtelike ontwikkelingsperspektief (NSDP) is in Maart 2003 deur die Presidensie geloods. Dit beskryf die nasionale ruimtelike visie en ontwikkelingsbeginsels en dien as riglyn vir ekonomiese groei, werkskepping, volhoubare dienslewering, armoedeverligting en die vermindering van historiese ongelykhede en ruimtelike verwringings. Dit dien as rigshoer vir die opstel van provinsiale groei en ontwikkelingstrategieë en van munisipale GOP's. Dit is 'n instrument vir beleidskoördinerings en besteding van fondse op infrastruktuur.

Die NSDP bestaan onder andere uit 'n stel kaarte wat verskillende aspekte van ontwikkeling in Suid-Afrika uitbeeld. Een van genoemde kaarte is vervat in Kaart 1.3 en dui die netto immigrasie in Suid-Afrika aan. Dit dui aan dat die Bergrivier munisipale gebied een van die areas in Suid-Afrika is waarheen netto immigrasie plaasvind. Dit het spesifieke implikasies met betrekking tot behuising en skep sterk motivering vir die toekenning van fondse vir behuisingdoeleindes.

KAART 1.3: MIGRASIE PATRONE IN SUID-AFRIKA



Bron: Die Presidensie; PowerPoint voorlegging op webblad van die presidensie(www.gov.za)

1.4.13 DIE PROVINSIALE GROEI EN ONTWIKKELINGSTRATEGIE

Die Wes-Kaapse Witskrif op die Provinsiale groei en ontwikkelingstrategie (PGDS) is op 15 November 2007 gepubliseer. Dit bevat die visie van die Wes-Kaapse Regering vir die jaar 2014 met die slagspreuk dat die provinsie in "...home for all is."

Dit konseptualiseer onder andere die NSDP met betrekking tot die Wes-Kaap en dien as riglyn vir die opstel van die GOP. Die doelwitte, doelstellings en Programme om dit in werking te stel verskyn in tabel 1.1.

TABEL 1.1: DOELWITTE, DOELSTELLINGS EN PROGRAMME VERVAT IN DIE PGDS

Goal	Objective	Lead Intervention (programmatic area)
I. Grow and share the economy	1. Broadening economic participation and poverty reduction	MEDS priority sector implementation strategies: BPO/ Call Centres, Tourism, Oil & Gas, Creative Industries, Renewable Energy, Waste Recycling, Sustainable Agriculture Poverty Reduction and Second Economy Interventions
	2. Efficient and Effective Infrastructure	Co-ordination of World Cup 2010 strategy and projects, with special reference to the developmental legacy Expanded Public Works Sectoral Development – especially in relation to ICT Integrated Human Settlements
II. More Equal and Caring Society	3. Liveable Communities	Integrated Human Settlements , with special reference to priority projects that integrate communities and bring the poor into the heartlands of the Province's towns and cities
	4. Improved resilience and tolerance	Social Transformation – aimed at reducing crime and addressing substance abuse in 21 priority areas
	5. Enhancement of Human Capacity	Skills Development – learning to get jobs Social Transformation
III. Ecologically Sustainable Development	6. Sustainable Resource Use	Climate Change response strategy , with special reference to renewable energy, energy efficiency and the water-wise campaign, new sectors of the economy
IV. Greater spatial integration	7. Greater Spatial Integration	Integrated Human Settlements Property development approaches that respect the spatial, economic, social and ecological goals of the <i>IGDS</i>
	8. Effective public and non-motorised transport	Integrated transport - inter-governmental action on an integrated transport strategy implemented via a multi-year expenditure programme
V. Effective Governance and Institutional Strengthening	9. Effective governance	Governance - improve the way we are governed to ensure accountable, responsive and united government serving the interests of everyone in the province.

Bron: Provinsiale Groei en Ontwikkelingstrategie (PGDS): Witskrif gedateer 15 November 2007

Van besondere belang uit die PGDS met betrekking tot behuising is die volgende:

- Die vestiging van geïntegreerde menslike omgewings ("integrated human settlements") wat onder andere daarop gemik is om die ruimtelike wanbalanse, wat deur apartheid meegebring is, reg te stel;
- Om agterplaasbewoning te formaliseer en op te gradeer;
- Kruis subsidiëring binne of geassosieer met behuising op grond met hoë grondwaardes;

- Om "GAP" behuising te voorsien aan persone, wie se inkomste bo die regering subsidie van R3,500 per huishouding is, maar wat nie by banke finansiering vir behuising kan kry nie;
- Behuising op staatsgrond nader aan die sentrale dele van stede en dorpe;
- Agri dorpies (vir plaaswerkers) in en rondom landelike dorpe;
- Die vestiging van meer kompakte stede en dorpe, wat onder andere 'n nuwe konsep van die stedelike rand vereis om te verhoed dat stede en dorpe op onvolhoubare wyse in landelike gebiede uitbrei met gepaardgaande hoër vervoerkoste en moontlike skade aan die omgewing (n digtheid van 25 eenhede per hektaar word voorgestel);
- Leefbare gemeenskappe waar die armste dele van die gemeenskap met die res van die gemeenskap geïntegreer word en toegang kry tot gemeenskapsfasiliteite;
- Geïntegreerde vervoer sisteme om mense maklike toegang tot hul werkplek, en gemeenskapsfasiliteite te gee;
- Wat eiendomsontwikkeling betref beoog die provinsiale regering om:
 - Sentraal geleë provinsiale grond vir behuising beskikbaar te stel;
 - Die beplanning van gemengde gebruike en behuising vir verskillende inkomste-groepe op openbare grond;
- Die studie oor die groeipotensiaal van dorpe sal as basis gebruik word om voorkeur te verleen aan infrastruktuur ontwikkeling in "leader towns" en dorpe met hoër groeipotensiaal (In Dorpe met laer groeipotensiaal, maar groter behoefte aan maatskaplike dienste, sal daar op die lewering van dienste wat menslike kapitaal ontwikkel, gefokus word). Sien ook Bylae "4.1" in hierdie verband;

1.4.14 DIE PROVINSIALE RUIMTELIKE ONTWIKKELINGSRAAMWERK

Die Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (PSDF) is as inset tot die PGDS gedien en dit is dus nie nodig om hierdie dokument in detail te ontleed nie, maar daar is 'n belangrike paragraaf oor die beleid met betrekking tot plaaswerkers en dit word soos volg aangehaal:

2.5.6 Policy for the Settlement of Farm Workers (September 2000)

The policy is focused on the variety of settlement needs in the Western Cape farm worker community. It groups settlement options into two broad models, namely "on the farm" and "off the farm" options. "Off the farm" settlements can either be in an existing town / node or in an agri-village (new node) - which could include forestry as the reason for deviating from the no-new-node principle. These settlements should be so located that they would result in the development of sustainable communities and should promote rural and agricultural (inclusive of forestry) development.

Bron: Paragraaf 2.5.6 van die PSDF

1.4.15 DIE BEHUISINGSKODE

Die behuisingskode is onlangs hersien en staan nou bekend as die "National Housing Code, 2007". Dit bevat die beleid wat uitvoering gaan aan die Behuisingswet, 1997. Die belangrikste bepaling is soos volg:

- Die bevat die norme waaraan aansoekers om behuising moet voldoen, wat onder andere bepaal dat die maandelikse inkomste van 'n huishouding om te kwalifiseer vir:
 - 'n bostruktuur nie meer as R3,500 per maand mag wees nie;
 - 'n finansiering gekoppelde individuele subsidie nie meer as tussen R3,500 en R7,000 mag wees nie;
 - Vir die aankoop van 'n gedienste erf meer as R7,000 per maand mag wees.
- Daar is tegniese vereistes waaraan beide die perseel en die gebou moet voldoen;
- Die uitgebreide openbare werke program word aan die regering se behuisingsprogramme gekoppel om werkskepping, ekonomiese groei, en oordrag van vaardighede te bevorder;
- Die skepping van ekonomiese- en gemeenskapsfasiliteite, akkreditasie van munisipaliteite en riglyne vir die opstel van 'n hoofstuk met betrekking tot behuising in die GOP is van die sake wat aangespreek word.

Die openbare deelname proses het bestaan uit werksinkels wat soos volg plaasgevind het:

DORP	PLEK	DAG	TYD
Piketberg	L B Wernich Biblioteeksaal	Dinsdag 22 Maart 2008	19:00
Porterville	Monte Bertha Gemeenskapsaal	Dinsdag 22 Maart 2008	19:00
Velddrif	Velddrif Gemeenskapsaal	Donderdag 24 Maart 2008	19:00

Die bekendmaking en reklame van die proses is deur die munisipaliteit self hanteer en het bestaan uit aankondigings op Radio Weskus, kennisgewings wat in woongebiede afgelewer is en afkondigings wat deur die verkeersafdeling oor luidsprekers in die strate gemaak is.

Bywoning was soos volg:

Piketberg: 130 persone
 Porterville: 67 persone;
 Velddrif: 40 persone

Die kommentaar wat, tydens die werksinkels, ontvang is word in paragraaf 2.5 hanteer.

'n Konsep meesterplan is hierna vir openbare kommentaar gepubliseer kragtens kennisgewing nr 61 / 2008. 'n Afskrif van genoemde kennisgewing is vervat in Bylae 3 tot hierdie verslag (sien aparte bundel met bylaes gemerk deel 2 van hierdie verslag). Afskrifte van die konsep meesterplan het by al 10 biblioteke van Bergrivier Munisipaliteit ter insae gelê en inwoners is uitgenooi om kommentaar aan die Munisipale Bestuuder te rig nie later as 12:00 op Donderdag 12 Junie 2008. Geen kommentaar is ontvang nie, maar die "Bergrivier Spatial Development Framework Documents" (BSDF) opgestel in opdrag van Bergrivier munisipaliteit is op 20 Junie 2008 gepubliseer. Daarin word voorstelle met betrekking tot die stedelike rand gedoen en sekere aanbevelings gemaak wat die voorstelle vervat in die geadverteerde meesterplan raak. Daar is besluit om die oorspronklike voorstelle te behou sodat dit voorstelle in die BSDF vergelyk kan word. Daar is dus 'n nuwe hoofstuk 6 tot hierdie verslag toegevoeg waarin die addisionele voorstelle bespreek en finale aanbevelings gedoen word.