

HOOFSTUK 5

BEHUISINGSBELEID

5.1. INLEIDING

In die opdrag word die volgende aspekte van behuisingsbeleid spesifiek as deel van hierdie ondersoek bepaal:

- Die hersiening en inkorporering van die bestaande Behuising- en Vestigingsbeleid, wat impliseer dat alle aspekte oor behuisingsbeleid wat daarin vervat is, hersien en in hierdie verslag vervat moet wees;
- 'n Toekenningsbeleid wat die kriteria van toekenning van huise aan aansoekers bepaal;
- Moontlike aanwending van munisipale en ander grond vir behuising en opsies vir hersonering;
- Voorgestelde wysigings aan die ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (ROR) om aan die Vyf (5) jaarplan se verwagtinge te voldoen.

Daar word ook 'n kort oorsig gegee van ander beleidskwessies wat in die loop van die ondersoek na vore gekom het.

5.2. BELEIDSRIGLYNE VERVAT IN BEHUISING- EN VESTIGINGSBELEID

5.2.17 BEHUISING VIR BEJAARDES

Dit blyk uit paragraaf 2.2.3 dat ongeveer 6.6% van die bevolking van die munisipale gebied teen 2015 bejaard sal wees. In die GOP is dit ook as doelwit gestel dat die behuisingsbehoefte van bejaardes ondersoek moet word.

Tydens die openbare deelname proses is die volgende insette met betrekking tot bejaardes gemaak:

- Op Piketberg (paragraaf 2.5.5.4) is gesê: *"Wanneer die ouers in wie se name die huise geregistreer is sterf, ondervind die kinders groot probleme om die huise op hul name geregistreer te kry. (Daar is soms nie testamente om aan te dui in wie se name dit geregistreer moet word nie.) Die Munisipaliteit verwys die mense na hul prokureurs, maar die mense verstaan nie die proses nie";*
- In Velddrif (paragraaf 2.5.3.3) is daarop gesê: *"Daar is ook behoefte aan eenhede vir bejaardes in Velddrif. Eenhede spesifiek vir bejaardes kan in een gebied gebou word".*

Alhoewel daar relatief min bejaardes in die munisipale gebied is, het bejaardes spesiale behoeftes wat die volgende insluit:

- Gestremdheid as gevolg van siekte of ander toestande wat gebruik van rolstoele en ander hupmiddels nodig maak;
- Versorging vir verswakte bejaardes;

- Addisionele sekuriteitsmaatreëls as gevolg van algemene verswakking van liggaamskragte wat hulle teikens van misdadigers maak.

Die Departement van Maatskaplike Ontwikkeling het 'n dokument getiteld "South African policy for older persons" gepubliseer wat onder andere die volgende beginsels behels:

- "The main goals of this policy is to enable older persons to enjoy active, healthy and independent living and to create an enabling and supportive environment that ensures that both frail and mobile older persons receive services that respond to their needs" (Foreward by Dr ZST Skweyiya, Minister of Social Development);
- Die sleutel prioriteite wat in die beleidsdokument onderstreep word, is:
 - Ouer persone moet steeds die geleentheid hê om te ontwikkel;
 - "Advancing health into well-being";
 - Die versekering van 'n omgewing wat ondersteuning bied;
 - Die beveiliging en beskerming van ouer persone.
- Ouer persone word beskou as dames ouer as 60 jaar en mans ouer as 65 jaar;
- In die Wes-Kaap is 10.8% van die bevolking in die bejaarde groep. (Die persentasie in Bergrivier is aansienlik laer, nl. 5.9% - sien paragraaf 2.2.3;
- Die geskooldeheidsvlak van ouer persone is laer as die gemiddeld van die bevolking. Sowat 51% van die ouer persone in Suid-Afrika het geen formele skool onderrig gehad nie;
- Ongeveer 23% van ouer persone is gestremd. Die mees algemene gestremdhede is swaksienheid of blindheid (47,1%) terwyl 20% fisies gestremd is;
- Die dokument stel dit as doelwit dat ouer persone voorkeur behandeling van alle vlakke van Regering, insluitende plaaslike regering behoort te verkry en met respek behandel moet word. (paragraaf 2.6, p11).
- Versorgers behoort in die gemeenskap opgelei en beskikbaar gestel te word;
- In Maart 2005 was daar 163,857 ouer persone in die Wes-Kaap wat maatskaplike toelaes ontvang het;
- Ouer persone wat gestremd is kan by die Departement van Behuising aansoek doen vir addisionele subsidies wanneer huise aan hul toegeken word om hul huise by hul gestremdhede aan te pas (p. 25);

Fasiliteite soos ouetehuse word deur die Departement Maatskaplike Ontwikkeling gesubsidieer volgens die volgende skale, maar die beleid is dat ouer persone in die gemeenskap moet bly en nuwe gesubsidieerde ouetehuse word nie tans geregistreer nie:

| Maandelikse Inkomste | Minimum versorging | Medium Sorg | Hoë Sorg |
|----------------------|--------------------|-------------|----------|
| Onder R870 | R300 | R705 | R1.430 |
| R871 – R900 | R150 | R495 | R1.140 |
| R901 – R1,000 | - | R330 | R945 |
| R1001 – R1100 | - | R170 | R790 |
| R1,101 – R1200 | - | - | R675 |
| R1201 – R1250 | - | - | R470 |
| R1251 – R1300 | - | - | R170 |
| Meer as R1,300 | - | - | - |

Die Wet op Ouer Persone, 2006 (Wet 13 van 2006) is op 2 November 2006 gepubliseer en beoog onder andere om die klem op versorging van bejaardes te verskuif van institusionele versorging na gemeenskapsgebaseerde versorging. Die doelwit is om ouer persone in staat te stel om langer in sy of haar eie huis te bly as deel van die gemeenskap. Dit het onder andere ook bepalings om ouer persone teen mishandeling te beskerm.

Tuisversorging word deur dienssentrums vir bejaardes en welsynsorganisasies hanteer en is een van die belangrikste elemente van die beleid om bejaardes langer binne die gemeenskap te hou in plaas van die duurder opsie as versorging in 'n inrigting. Die Global Fund van die Europese Unie finansier onder andere welsynsorganisasies wat sodanige dienste lewer.

Die volgende beleidsmaatreëls word aan die hand gedoen:

- Dat ouer persone voorkeur kry by die toekenning van huise en dat dit in die toekenningsbeleid vervat word;
- Dat daar gepoog word om 'n persentasie (wat ooreenstem met die persentasie ouer mense in die gemeenskap) van nuwe huise aan ouer persone toe te ken;
- Dat daar veral in Veldrif waar geen fasiliteite vir die versorging van ouer persone is nie, probeer word om in samewerking met 'n geskikte gemeenskapsorganisasie 'n dienssentrum vir bejaardes op die been te bring;
- Dat in die program om voorligting aan nuwe huiseienaars te verskaf, ook aandag gegee word aan die belangrikheid om 'n testament op te stel en huise aan kinders te bemaak en dat die proses om eiendom oor te dra verduidelik word;
- Dat gestremdes en bejaardes gehelp word deur die projekbestuurder van 'n nuwe behuisingkema om die huise aan te pas, byvoorbeeld om toeganklik vir rolstoele te wees en voorsien te word van ander fasiliteite soos handrelings by trappe.

5.2.18 BEHUISING VIR PLAASWERKERS

In terme van beide die vestigingsbeleid en die GOP is dit reeds die beleid van die Munisipaliteit dat plaaswerkers (van die Bergrivier regsgebied) behuisingkemas in dorpe gehuisves sal word. Daar word goeie redes hiervoor aangevoer soos dat dit beter toegang tot skole en ander fasiliteite soos klinieke en biblioteke bewerkstellig. Dit stel ook die plaaswerker in staat om 'n eie eiendom te bekom. Die enigste nadeel wat hieraan verbonde is, is die vervoer na die plase, maar boere is gewoonlik in staat om die nodige reëlings te tref. Die feit dat daar in Porterville 'n geval gerapporteer is waar 'n boer behuising in die dorp vir sy plaaswerkers gekoop het, beklemtoon juis dat hierdie opsie ook vir die grondeienaars aanvaarbaar is.

'n Ander aspek van landelike vestiging wat nog nie behoorlik uitgeklaar is nie, is die vestiging van landbou dorpieë waar plaaswerkers kan woon. Alhoewel die Provinsiale regering verklaar dat die konsep gesteun word, is dit in stryd met ander beginsels soos die groeipotensiaal van dorpe en die vestiging van volhoubare gemeenskappe. Dorpe soos Redelinghuys en Aurora en ook die Bo-Berg area kan hiervoor oorweeg word, maar dit behels ook ander ondersoeke soos die beskikbaarheid van infrastruktuur en gemeenskapsfasiliteit.

Die derde opsie, naamlik die op-die-plaas opsie is die tradisionele manier en kan in samehang met die ander drie opsies voortbestaan.

Die volgende beleidsmaatreëls word aan die hand gedoen:

- Dat die huisvesting van plaaswerkers in behuisingskemas as beleid behou word en dat daar nie teen plaaswerkers gediskrimineer word in die toekenningsproses nie;
- Dat die vestiging van landboudorpie of behuisingskemas op die kleiner dorpe spesifiek vir plaaswerkers versigtig oorweeg word aangesien dit tot ongewenste resultate mag lei soos gebrekkige infrastruktuur en gebrekkige gemeenskapsfasiliteite.

5.2.19 DIENSLEWERING

Die dienste wat in elke dorp beskikbaar is, is in hoofstuk 3 beskryf. Dit word nie nodig geag om die statistiek oor toegang tot dienste soos dit in die 2001 sensus vervat is, te herhaal nie en dit is reeds tot 'n groot mate verouderd. Die GOP bevat spesifieke doelwitte met betrekking tot toegang tot noodsaaklike dienste en gemeenskapsdienste.

5.2.20 INFORMELE VESTIGING EN DIE TRAJEKTEKAMP

Die bestaande beleid waarvolgens plakkery/informele behuising en besetting van grond nie toegelaat word nie, word ondersteun en behoort in plek te bly. Om plakkery en informele vestiging te verhoed, behels die huidige beleid:

- Om pro-aktief op te tree en behuisingsbehoefte aan te spreek sodat die probleem nie ontstaan nie;
- Om aan bestaande wettige okkupeerders van persele 'n vergunning te maak om, as tydelike maatreël, 'n tweede wooneenheid of 'n huiswinkel op hul erwe te voorsien;
- Om onwettige strukture te verwyder in terme van die wettige regsproses.
- Om die trajektekamp in Piketberg as tydelik maatreël te behou om in hoogs uitsonderlike gevalle mense te huisves as 'n noodmaatreël.

5.2.21 BEHUISINGSTANDAARDE

Die bestaande beleid is om behuisingstandaarde waar moontlik te verbeter. Dit behels onder andere om al die noodsaaklike dienste te verskaf, toegang tot gemeenskapsdienste te bevorder en in die algemeen 'n omgewing te skep waarin families kan ontwikkel, werk en ontspan en waarop hulle trots kan wees. Dit behels dus ook die behoorlike beplanning van nuwe behuisingsprojekte en toesig deur bevoegde projekbestuurders in die konstruksiefase sodat behuising van goeie standaard voorsien kan word.

Hierdie beleid behoort in plek te bly.

5.2.22 OPLEIDING EN KAPASITEITBOU

Dit is in die Behuising- en Vestigingsbeleid (paragraaf 7.2.10) as doelwit gestel dat inwoners van behuising wat deur die munisipaliteit voorsien is, toegelig sal word oor die voordele, verantwoordelikhede en verpligtinge wat huiseienaarskap meebring. In hierdie verband was daar in die onlangse verlede twee positiewe verwickeling, naamlik die aanstelling van Gemeenskapswerkers en die toekenning van R60,000 aan die munisipaliteit om voorligtingsprogramme daar te stel. Van die sake wat aandag behoort te geniet is:

- Die voordele van huiseienaarskap en die feit dat dit die vernaamste manier vir gewone mense is om kapitaal te bou en 'n erflating vir hul kinders te verseker;
- Die verantwoordelikheid om 'n huis wat aan jou toegeken is, behoorlik in stand te hou;
- Die gevolge van sterftes en die verantwoordelikheid om 'n testament op te stel waarin die huis uitdruklik aan die erfgenaam / erfgename bemaak word;
- Die proses van oordrag van eiendom;
- Versekering teen brand, vloede ensovoorts;
- Die verpligtinge soos die betaal van belastinge en dienste en die wyse waarop deernishulp verkry kan word;

5.2.23 KAPITAALBYDRAES TOT BEHUISING

Volgens die huidige beleid moet persone wat meer as R1,500 per maand verdien 'n kapitaalbydrae maak tot 'n gesubsidieerde woning. Deelname aan die Bestaan die nasionale spaarskema moet in die gemeenskap bevorder word, maar deelname is vrywillig.

5.2.24 KREDIETBEHEER EN DEERNISBELEID

Alhoewel die kredietbeheer- en deernis beleid in plek is, is daar steeds behoefte inwoners wat nie weet dat hulle daarvoor kan aansoek doen nie. Sodanige persone raak agterstallig en dit veroorsaak allerlei onnodige probleme. As deel van die openbare deelname proses van die munisipaliteit en in die gewone interaksie tussen raadslede of amptenre met die publiek moet die beleid aan soveel moontlik mense verduidelik word.

5.2.25 GRONDBESKIKBAARHEID

- **Identifisering**

Die behoefte aan behuising word in hierdie dokument geboekstaaf, maar moet ook opgeneem word in die GOP sodat dit geprioritiseer kan word. Die ROR is in 'n sekere sin die ruimtelike weerspieëling van die GOP en moet dus vir die ruimtelike behoeftes van die inwoners voorsiening maak. Grond vir behuising word in die eerste instansie in die ROR aangedui, maar waar daar nie voorsiening is om 'n spesifieke behoefte te bevredig nie, sal wysigings aan die GOP nodig wees. In hierdie verband is dit veral die grond op 'n gedeelte van die plaas Melkbosfontein in Piketberg wat reeds identifiseer is, maar die proses om die ROR te wysig moet nog aandag kry.

Onderhandelinge is reeds in Velddrif gefinaliseer om grond te bekom en in Piketberg en Porterville behoort alles doenlik gedoen te word om die reeds geïdentifiseerde grond te bekom.

- **Stedelike Rand, Verdigting en geïntegreerde woongebiede**

Die stedelike rand is 'n nuwe beginsel wat onder andere daarop gemik is om verdigting en ontwikkeling naby die kern van dorpe aan te moedig. Terselfdertyd sal dit ook 'n bydrae lewer om meer geïntegreerde gemeenskappe daar te stel en die nalatenskap van apartheid te verminder. Hierdie konsep is:

- Geskik vir klein skemas en veral vir gemeenskapsbehuising, waar vyf of tien huise op 'n potensieel beskikbare stuk grond voorsien word;
- Nie geskik om die behuisingstekort vir lae koste behuising op die kort termyn op te los nie, omdat die omvang daarvan net te groot is. Indien die konsep van ontwikkeling op invul grond op lae koste behuising toegepas word, sal dit noukeurige beplanning verg. In die geval van Bergrivier Munisipaliteit sal dit byvoorbeeld kontraproduktief wees om op die kort termyn bestaande beplanning omver te werp en van voor af, in terme van die nuwe riglyne, hoër digtheid nader aan die sentrale dele van dorpe te beplan omdat dit lewering sal vertraag;
- Nie geskik vir lae koste behuising waar subsidies beperk is en voordele van skaal verkry moet word om grootmaat dienste te voorsien en beplanningskoste te dek nie.

Daar word dus voorgestel dat die identifisering van geskikte grond naby die kerns van die verskillende dorpe wel voortgaan, maar as 'n aparte aksie lang termyn aksie. Op so 'n wyse sal die nuwe beleid dus op 'n beplande wyse ingefaseer word terwyl projekte wat reeds vir die volgende vyf jaar beplan is voortgaan. Die nuwe konsepte soos die stedelike rand en verdigting het meriete, maar kan nie oornag op projekte wat reeds beplan is, toegepas word nie.

Bovermelde voorstel sal verseker dat beplande projekte voortgaan en dat behoorlike beplanning intussen kan plaasvind om verdigting en integrasie te bevorder

• Vestiging

Soos voorheen in hierdie verslag genoem is, is die beleid van die sentrale en provinsiale regerings onderskeidelik vervat in die NSDP en die PSDF. Dit behels dat vestiging moet plaasvind op dorpe wat oor die nodige groeipotensiaal beskik en waar volhoubare ontwikkeling kan plaasvind. In terme van genoemde beleide is die ontwikkelingspotensiaal van al die dorpe in die Bergrivier Munisipale gebied bepaal en is bevind dat slegs Piketberg, Porterville en Veldrif oor die nodige potensiaal beskik om volhoubare ontwikkeling te ondersteun. Sien hoofstuk 3 in hierdie verband.

Die bestaande beleid om vestiging in die drie hoofdorpe te akkommodeer kan dus behou word. Wat die kleiner dorpe betref kan vestiging op **klein skaal** oorweeg word waar:

- Daar reeds beskikbare grond is;
- Daar grootmaat dienste beskikbaar is;
- Daar minimum maatskaplike infrastruktuur beskikbaar is.

In bovermelde gevalle sal daar egter baie duidelike riglyne moet wees, byvoorbeeld dat die ontwikkeling slegs vir plaaslike persone wat reeds in die gebied (plase binne maklike bereik ingesluit) woon en werk voorsiening maak.

• Integrasie van woonbuurtes

Hierdie aspek is reeds behandel in die paragraaf oor vestiging en die stedelike rand.

- **Grondprys**

Die bestaande beleid behels dat grondpryse soos volg bepaal word:

- Grond wat die eiendom van die munisipaliteit is, word teen markwaarde vervreem. Die prys per individuele erf word dus op 'n pro-rata basis bepaal;
- Waar grond aangekoop word, word die aankoopprys plus alle ander kostes verbonde aan die verkryging in ag geneem en erfpryse word bepaal pro-rata tot die aantal benutbare erwe.

Hierdie beleid behoort onveranderd voort te bestaan.

- **Beskikbaarstelling van Grond**

Die bestaande beleid oor die beskikbaarstelling van grond op een van die volgende wyses word behou:

- Per openbare veiling met insetprys soos hierbo bepaal;
- Per openbare tender met 'n insetprys soos hierbo bepaal;
- Uit die hand verkope slegs in uitsonderlike gevalle waar die motivering daarvoor eers deur die raad oorweeg behoort te word, byvoorbeeld in die geval van behuisingskemas in terme van hierdie dokument teen 'n prys soos hierbo bepaal;
- Per grondbesikbaarheidsooreenkoms in gevalle waar die Raad 'n agent aanstel om 'n ontwikkeling namens die Raad te doen.

- **Verskeidenheid van grondgebruike**

Die bestaande beleid om grond vir verskillende vorme van behuising soos volg te voorsien word behou:

- Gediensete persele vir middel- en hoër inkomstegroepe;
- Ongediensete grond vir ontwikkelings deur ander partye;
- Grond vir hoër digtheid behuising in alle inkomstegroepe;
- Grond vir lae inkomste behuisingsprojekte;
- Grond vir die vestiging van landbou voorstede en –dorpies (indien dit 'n haalbare opsie is);
- Grond vir die akkommodasie van pensioenarisse;
- Grond vir die oprigting van institusionele behuising;
- Grond vir gemeenskapsfasiliteite en besighede.

Grond vir besighede, kerke, skole en ander openbare doeleindes moet on behuisingskemas voorsien word.

5.2.26 VERSKEIDENHEID VAN BEHUISINGSALTERNATIEWE

Die verskillende behuisingsalternatiewe soos gelys in paragraaf 7.2.2 van die Behuising- en Vestigingsbeleid kan behou en in die ROR en ander ruimtelike beplanningsdokumente soos die soneringskema opgeneem word.

5.2.11 RAAD AS ONTWIKKELAAR EN GEBRUIK VAN AGENTE EN/OF SLUIT VAN VENNOOTSAPPE

Die bestaande beleid dat die munisipaliteit nie as ontwikkelaar kan optree vir alle behuisingsalternatiewe nie, word behou. Waar dit finansieel haalbaar is, of waar dit in terme van Nasionale of Provinsiale beleid vereis word, kan die munisipaliteit wel as ontwikkelaar optree. Elke geval sal op meriete hanteer word, maar met konsekwentheid in die munisipale gebied as geheel.

Agente kan aangestel word of vennootskappe met privaat- of openbare instansies gesluit word om ontwikkelings van stapel te stuur.

Gemeenskapsdeelname by ontwikkelings word ondersteun.

5.2.12 WAGLYSTE

Die bestaande gerekenariseerde behuisingswaglyste wat vir praktiese doeleindes vir elke dorp afsonderlik opgestel word, word behou, maar word by die aanvaarding van hierdie verslag afgesluit sodat die bestaande aansoekers sekerheid oor die status van hul aansoeke kan kry. Dit sal verhinder dat die puntestelsel mense wat al lankal op die waglys is, sal benadeel in vergelyking met nuwe aansoekers.

Nuwe aansoeke word dan op 'n B-Lys geplaas en word oorweeg sodra die bestaande lys uitgeput is.

5.2.13 AKKOMMODASIE VAN IN-MIGRANTE

Mense is vry om te woon en werk in die dorp en streek van hul keuse, maar die publiek het tydens die openbare deelname vergaderings aangedui dat die toekenningsbeleid so opgestel behoort te word dat in-migrante nie voorkeur bo permanente inwoners kry nie. Dit word in die toekenningsbeleid hanteer.

Dit is die standpunt van die Raad dat mense van elder welkom is in die munisipale gebied en welkom is om by te dra tot die uitbou van die ekonomie en die gemeenskap en om die fasiliteite van die dorpe te gebruik.

5.2.14 VERBETERING VAN BESTAANDE BEHUISTINGSTANDAARDE

Die bestaande beleid soos vervat in paragraaf 7.2.9 van die Behuising- en Vestigingsbeleid word behou en daar sal verseker word dat

- Behuising voldoen aan die standaarde van die NHBRC;
- Verfraaiing en opgradering van bestaande en toekomstige behuisingskemas deurlopend aandag geniet in die beplanning en konstruksie stadiums en dat pro-aktiewe optrede in samewerking met die betrokke gemeenskappe plaasvind.

5.2.15 VOORSIENING VAN INFRASTRUKTUUR

Die bestaande beleid dat 'n basiese vlak van dienste, sover dit haalbaar en volhoubaar, is in die hele munisipale gebied voorsien sal word, word behou. Voorsiening van infrastruktuur sal verder in terme van die prioriteite soos vervat in die GOP voorsien word.

Wat nuwe behuising ontwikkelings betref, sal dienste op 'n geïntegreerde basis voorsien word, maar sal verskil volgens die verskillende behuisingsalternatiewe.

5.2.16 ROL VAN PARTYE BETROKKE BY DIE VOORSIENING VAN BEHUISING

5.2.16.1 Die Munisipale Raad

Die raad keur die GOP, die begroting waarbinne die behuisingsafdeling funksioneer, die dienslewering – en begroting implementeringsplan en die behuisingsmeesterplan goed.

Die ander rolspelers word gemagtig om die plan te implementeer deur die nodige delegasies, maar onderworpe aan beheer deur van tyd tot tyd vorderingsverslae voor te lê sodat vordering geëvalueer en moniteer kan word.

5.2.16.2 Uitvoerende Burgemeester en Burgemeesterskomitee

Die rol van die Uitvoerende Burgemeester en die Burgemeesterskomitee ten opsigte van die meesterplan vir behuising is om:

- Aanbevelings van die Gemeenskapsdienste Komitee te ontvang en daaroor te beslis;
- Projekte binne die begroting goed te keur;
- Vorderingsverslae te ontvang en aan die Raad te rapporteer.

5.2.16.3 Gemeenskapsdienste Komitee

- Dien as skakel tussen die Departement Gemeenskapsdienste en die Uitvoerende Burgemeester en die Burgemeesterskomitee;
- Maak aanbevelings aan die Burgemeester en die Burgemeesterskomitee;
- Doen maandeliks verslag aan die Burgemeester en die Burgemeesterskomitee;
- Gee in die algemeen ondersteuning aan die Departement Gemeenskapsdienste in die uitvoering van die Meesterplan vir Behuising.

5.2.16.4 Die Bodtoekenningskomitee

Ontvang tenderverslae en ken tenders toe binne die begroting en doen verslag aan die Burgemeesterskomitee en die Raad.

5.2.16.5 Die Direkteur Gemeenskapsdienste

Die Direkteur Gemeenskapsdienste is verantwoordelik vir:

- Die implementering van die Meesterplan vir Behuising;
- Skakeling met ander departemente wat moet saamwerk in die implementering van die plan;
- Sien toe dat gemeenskappe oor vordering ingelig bly;
- Doen maandeliks verslag aan die Gemeenskapsdienskomitee.

5.2.16.6 Personeel

Die personeel van die Departement Gemeenskapsdienste staan die Direkteur Gemeenskapsdienste by in die uitvoering van die Meesterplan vir Behuising soos aan hulle opgedra binne hul spesifieke pligstate, delegasies en verantwoordelikhede.

5.2.16.7 Projektkomitees (P55)

Projektkomitees word vir elke projek saamgestel en bestaan uit die betrokke wyksraadslid, die Direkteur Gemeenskapsdienste of sy verteenwoordiger, die projekbestuurder, en vyf moontlike deelnemers aan die projek. Die wyksraadslid is die voorsitter van die projekkomitee en van vergaderings met die betrokke gemeenskap.

Die funksies van die projekkomitee behels:

- Om as skakel tussen die projekspan en die betrokke gemeenskap te dien
- Skakeling met die wyksraadslid en deelnemers wat uit die waglyste geïdentifiseer is;
- Om insette tydens die beplanningsproses te lewer;
- Skep 'n platform vir samewerking tussen die betrokke gemeenskap(pe) en die projekspan;
- Hulpverlening met die indiensneming van plaaslike werkers en die aanstel van gemeenskap skakelbeampte deur kontrakteurs waar nodig;
- Hulpverlening aan die Behuisingsbeampte met die reeling van en tydens gemeenskapsvergaderings;
- Bywoning van gemeenskapsvergaderings en projekkomiteevergaderings;
- Toekenning van straatname binne behuisingsprojekte volgens die beleid van die Raad.

5.3 TOEKENNINGSBELEID

Wanneer 'n behuisingsprojek die tydstip bereik dat deelnemers betrek moet word by die sosiale deelname program, moet dit geskied volgens kriteria wat met die gemeenskap uitgeklaar is en wat deur die Raad goedgekeur is.

Tydens die openbare deelname werksinkels (sien paragraaf 2.5) is die volgende kriteria onder andere aanbeveel:

- Mense wat in agterplaas strukture (hokke) bly;
- Gevalle waar daar meer as een gesin in een huis woon;
- Mense wat op plase woon behoort ook in ag geneem te word vir die toekenning van huise;
- Die tydperk op die waglys is wel 'n oorweging, maar die tydperk wat die aansoeker al in die munisipale gebied woon behoort ook in ag geneem te word;
- Gesinne behoort voorkeur bo enkel persone te kry;
- Raadslede en amptenare mag nie voorkeur aan familie of vriende gee nie en nepotisme mag nie geduld word nie;
- Opnames behoort deur die munisipaliteit gedoen te word oor hoeveel mense in agterplaas strukture woon en plaaslike mense kan gebruik word om sodanige opnames te maak.
- Plaaslike mense, wat al lank in die gebied woon, moet voorkeur kry bo inkommers;
- Die tydperk wat die persoon op die waglys is, moet in ag geneem word;
- Daar is gerugte dat elke politieke party 'n aantal huise kry om toe te ken. Dit is nie aanvaarbaar nie;
- Daar is ook behoefte aan eenhede vir bejaardes.

Ander kriteria wat ook oorweeg kan word, is die volgende:

- Dat bejaardes spesiale oorweging kry soos aanbeveel in paragraaf 5.2.1;
- Dat daar nie teen plaaswerkers gediskrimineer word net omdat hulle op plase werk nie (Sien paragraaf 5.2.2);
- Gestremdes se behoeftes moet in ag geneem word (sien paragraaf 2.2.6);
- Die aansoeker moet voldoen aan die kriteria vervat in die behuisingskode en bepalinge in terme van die Behuisingswet, 1997 (Wet 107 van 1997);

Om objektiewe maatstawwe daar te stel is uiters moeilik, maar na aanleiding van die openbare deelname proses, die betrokke wetgewing en die faktore elders in hierdie verslag genoem, is twee tipes kriteria onderskei. Die eerste tipe kriteria handel oor die vraag of die aansoeker hoegenaamd oorweeg sal word.

Die tweede tipe kriteria behels 'n telkaart wat onderskei op grond van inkomste, huwelikstatus, finansieel afhanklike kinders, die tipe gebou waarin daar tans gewoon word en ouderdom en/of gestremdheid. Hierdie kriteria is in die vorm van 'n telkaart wat dit moontlik maak om uit die waglys 'n voorkeurlys voor te berei. Die voorstelle is soos volg:

(i) Algemene Kriteria om oorweeg te word:

- (a) Deelnemers moet 21 Jaar of ouer wees;
- (b) Slegs RSA Burgers word oorweeg;
- (c) Aansoekers moet binne die munisipale gebied woon. Aansoekers van buite die munisipale gebied word nie oorweeg nie (Broodkraal, Citrusdal, Koringberg, Saron, Nuwedrif, ens. word dus nie oorweeg nie);
- (d) Aansoekers wat voorheen regeringsondersteuning vir behuising gekry het, word nie oorweeg nie;
- (e) Aansoekers moet ten minste twee jaar in die munisipale gebied woonagtig wees.

(ii) Spesifieke Kriteria vir 'n telkaart

'n Voorstel vir 'n telkaart is vervat in tabel 5.1 en behels die volgende:

- Inkomste volgens die groepe soos bepaal in terme van die Behuisingswet;
- Huwelikstatus;
- Finansiële afhanklike kinders;
- Tydperk op waglys / Woonagtig in gebied.

| TABEL 5.1 TELKAART VIR TOEKENNING VAN HUISE | | | |
|---|---|---------|-------|
| 1 | INKOMSTE VAN HUISHOUDING: | | |
| | VAN (R) | TOT (R) | PUNTE |
| | 0 | 2500 | 2 |
| | 2501 | 3500 | 1 |
| | 3501 + | | 0 |
| 2 | HUWELIKSTATUS | | |
| | Getroud | | 2 |
| | Wewenaar/ Weduwee/ Geskei/ Saamwoon | | 1 |
| | Ongetroud | | 0 |
| 3 | FINANSIEEL AFHANKLIKE KINDERS | | |
| | 1 of meer | | 1 |
| | Geen Kinders | | 0 |
| 4 | TYDPERK OP WAGLYS / WOONAGTIG IN GEBIED | | |
| | 10 jaar en meer | | 5 |
| | 6 jaar tot 9 jaar | | 4 |
| | 3 jaar tot 5 jaar | | 3 |

Bovermelde telkaart kan egter gewysig en aangepas word deur die Raad soos wat nodig mag blyk te wees.

'n Basiese vertrekpunt waarvan gewerk kan word is dat getroude persone met inkomste van minder as R3500 per huishouding voorkeur geniet en daarna ongetroudes met kinders wat R3500 en minder per huishouding verdien, in volgorde van die meeste kinders eerste.

5.4 BELEIDSASPEKTE WAT IN LOOP VAN ONDERSOEK NA VORE GEKOM HET

5.4.1. VOORKOOPSREG

Tydens die openbare werksinkels is die vraag gestel of persone aan wie gesubsidieerde toegeken is, dit mag verkoop. Die munisipaliteit se beleid is om, in terme van die verkoopsooreenkoms, 'n voorkeepsreg van 8 jaar op te lê. Die voorkeepsreg word in die geval van die afsterwe van die begunstigde opgehef ten gunste van die erfgenaam. Die begunstigde mag ook in die ooreenkoms sy naasbestaende(s) aanwys.

5.5. VOORGESTELDE AKSIES EN WYSIGINGS AAN DIE RUIMTELIKE ONTWIKKELINGSRAAMWERK (ROR) OM AAN DIE VYF (5) JAARPLAN SE VERWAGTINGE TE VOLDOEN.

Soos uit hierdie verslag bly is die volgende aksies noodsaaklik om hierdie plan tot uitvoer te bring:

5.5.1 AANSTELLING VAN BEPLANNERS EN ANDER AGENTE

Die aanstelling van agente om die volgende ten opsigte van erf 1283, Velddrif te hanteer is noodsaaklik om te verseker dat die twee projekte wat binne die volgende vyf jaar daar moet plaasvind, wel sal realiseer:

- Opmeting van die grond;
- Beplanning van 'n konsep uitleg;
- Bepaling van oorhoofse infrastruktuur behoeftes;
- Hantering van 'n omgewingsimpak assessering;
- Bestuur van die projek indien dit nie intern hanteer kan of gaan word nie;
- Aansoeke om onderverdeling en ander beplanningsaspekte insluitende die aanstelling van landmeters;
- Detail beplanning van dienste en bo-strukture en dienste en kosteberamings;
- Aansoeke om befondsing indien dit nie intern hanteer sal word nie;

5.5.2 WYSIGINGS AAN DIE ROR (RUIMTELIKE ONTWIKKELINGSRAAMWERK)

Die volgende wysigings aan die ROR moet aandag geniet:

- Die grond wat aangekoop staan te word in Piketberg waarop die 995 wonings opgerig sal word, dit wil sê die gedeelte van die plaas Melkbosfontein.

5.5.3 GRONDAANKOPE

Die onderhandelinge vir die aankoop van grond in beide Piketberg en Porterville moet dringende aandag geniet.

5.5.4 AANSOEKE OM FINANSIERING

Daar word aan die hand gedoen dat 'n afskrif van hierdie verslag aan al die instansies by wie aansoek om finansiering geden is of sal word oorhandig word met 'n dekkingsbrief waarin versoek word dat die saak dringende aandag geniet.

5.5.5 VERDERE BEPLANNING

Die verdere beplanning om te verseker dat daar in die volgende tydperk van vyf jaar met die momentum voortgegaan kan word moet aandag kry en dit sluit onder andere die volgende in:

- Die identifisering van 'n welsyn – of ander gemeenskapsorganisasie wat as vennoot van die munisipaliteit en die gemeenskap kan voortgaan met die beplanning van 'n dienssentrum en moontlike wooneenhede vir bejaardes in Velddrif;
- Die identifisering van vakante gediensite grond in die kleiner dorpe (Aurora, Eendekuil EN Redelinghuys wat moontlik vir die huisvesting van SLEGS plaaslike mense aangewend kan word;
- Die ondersoek van alternatiewe oplossings vir die probleme wat ondervind word met ontwikkeling op grond van die Morawiese Kerk en dat die samewerking van die kerk se hoofkantoor en die Departement Grondsake as eerste prioriteit gestel word;
- Die identifisering van vakante gediensite en ongediensite grond in die drie groter dorpe vir invulskemas in verskillende kategorieë van behuising om integrasie van gemeenskappe te bevorder vir mense wat sodanige huisvestiging sou verkies;
- Die verkryging van die samewerking van ander munisipaliteite in die distrik om maatskaplike behuising te bevorder, wat die identifisering of stigting van 'n geskikte regs persoon om aandag daaraan te gee insluit;

5.5.6 INFRASTRUKTUUR

- Om te voorkom dat behuisingsvoorsiening in Porterville weens 'n watertekort gekortwiek word, sal stappe om voorsiening te versnel, geneem moet word.

5.5.7 “GAP” BEHUISING

Hierdie is 'n nuwe konsep vir die munisipaliteit en sekere beleidsriglyne is dus nodig. Die belangrikste hiervan is:

- Dat die konsep per openbare tender aan ontwikkelaars aangebied word sodat die ontwikkeling op gekoördineerde wyse kan geskied in samewerking met onder andere finansiële instellings wat die finansiering kan verskaf;
- Die gemeenskap behoort geken te word in die beplanning van die proses. In hierdie verband word aan die hand gedoen dat potensiële deelnemers genooi word om te registreer en dat een van die tender voorwaardes moet wees dat die tenderaar beplanning in samewerking met deelnemers verder sal voer;
- Tender voorwaardes behoort nie op die prys wat vir die grond getender word te fokus nie, maar eerder op watter ontwikkelingsvoorstel vir die gemeenskap die grootste voordeel op die lang termyn inhou;
- Projekte behoort in kleiner eenhede onderverdeel te word en die volgende fase kan aangepak word sodra die vorige fase 'n sekere ontwikkelingspeil bereik het, byvoorbeeld dat dit 90% uitverkoop moet wees;

- Voorstelle vir openbare – private vennootskappe (public-private partnerships) behoort oorweeg te word om, onder andere te verseker dat die openbare belang en die belange van inwoners altyd voorkeur geniet;
- Ontwikkelingsvoorstelle moet gekoppel word aan die voorkeur tender beleid van die Munisipaliteit.

5.5.8 Stedelike Rand, Verdigting en geïntegreerde woongebiede

Alhoewel nuwe beleidsrigtings van die nasionale- en provinsiale regering wat 'n inpak op behuising het, reeds behandel is, is dit uiters belangrik om te verstaan dat:

- Daar groot meriete in die voorstelle is;
- Dat die toepassing daarvan nie oornag kan geskied nie en dat nie net die afkondiging daarvan nie, maar ook die implementering ingefaseer behoort te word. Indien nie, word die werkbare en goed bedoelde konsep 'n doel op sigself wat behuising voorsiening vertraag in plaas daarvan om 'n beter beplande dorp op die langer termyn te bereik ;

Beplande skemas wat vir die volgende vyf jaar beoog word behoort dus voort te gaan en in dieselfde tyd moet daar, ook in samewerking met die Provinsiale regering, beplan word om uitvoering aan die nuwe konsepte te gee. Hierdie riglyne sal die geleentheid skep om die beleidsvoorstelle op beplande en gekoördineerde wyse te implementeer.

5.5.9 Beperkende faktore op die voorsiening van behuising

Daar is in die loop van hierdie verslag op verskeie faktore gewys wat die voorsiening van behuising kan vertraag. Deur bewus te wees van hierdie faktore en pro-aktief op te tree kan knelpunte op die langer termyn voorkom word. Die belangrikste hiervan is:

- Befondsing:** Soos in paragraaf 5.5.4 gestel, kan die meesterplan vir behuising onder andere gebruik word om as addisionele motivering vir aansoeke te dien en om vordering in die verkryging van fondse te monitor;
- Nuwe wetgewing:** Nuwe wetgewing, wat goed bedoelde uitkomst het, kan soms, as die implementering nie goed beplan word nie, onbedoelde nuwe effekte hê. As voorbeeld word genoem die vereiste dat omgewingsimpakstudie gedoen moet word voordat 'n behuisingsprojek uitgevoer kan word. Omdat die implementering nie ingefaseer is nie, het dit beplande behuisingprojekte in verskeie dorpe, wat gereed was vir uitvoering, vir twee tot drie jaar vertraag. Daar moet in hierdie verband daarteen gewaak word dat die implementering van die stedelike rand nie dieselfde onbedoelde gevolge het nie. Bestaande beplanning moet dus in ag geneem word by die bepaling daarvan;
- Watervoorsiening:** In veral Porterville is watervoorsiening krities en behoort prioriteit aandag daaraan gegee te word om te verseker dat gebrek aan water nie ontwikkeling en die voorsiening van behuising vertraag of selfs in die wiele ry nie;
- Ander Infrastruktuur:** Infrastruktuur dienste moet betyds voorsien word. Omdat verskillende instellings verskillende dienste finansier of voorsien, is dit nodig om te verseker dat al die infrastruktuur op die beplande tyd voorsien is. Dit sluit in elektrisiteit (Eskom beplan volgens media berigte om nuwe ontwikkelings te stuit totdat die situasie verbeter het), Riolering, strate, stormwater, klinieke, gemeenskapsale, skole ensovoorts. Beplanning, finansiering en uitvoering moet dus tussen verskillende rolspelers (intern en ekstern) uitgeklaar word.