VERSLAG

VAN DIE

KOMMISSIE VAN ONDERSOEK

na die voorkoms van heersende hoë verkoop-pryse van onbeboude residensiële persele en onbeplande grond wat vir dorpsontwikkeling bekom word.

Gedruk vir die Staatsdrukker deur V & R Drukkery, Pretoria.

RP 74/1970

Prys 55c Price
Oorsee 70c Overseas
POSVRY/POST FREE

– – – oOo – – –

VERSLAG

VAN DIE

KOMMISSIE VAN ONDERSOEK

NA DIE VOORKOMS VAN HEERSENDE HOë VERKOOPPRYSE VAN ONBEBOUDE RESIDENSIëLE PERSELE EN ONBEPLANDE GROND WAT VIR DORPSONTWIKKELING BEKOM WORD.

– – – oOo – – –

INHOUDSOPGAWE.

	ONDERWERP.	*BLADSY/E.*
1.	Inleiding: Aanstelling en lede van Kommissie	1 – 2
2.	INSTANSIES EN BRONNE GERAADPLEEG	2 – 4
3.	Dankbetuigings	3 en 35
4.	BESKIKBAARHEID VAN ONBEBOUDE PERSELE	4
5.	REDES VIR NIE–BESKIKBAARHEID VAN WOONERWE	5
6.	Rantsoenering en spekulasie	5
7.	Vertragings in die afhandeling van dorpstigting	5
8.	Duplisering van werk onder plaaslike besture en dorperade (dorpekommissies)	6
9.	Gebrek aan skakeling deur 'n voornemende dorpstigter met die betrokke plaaslike bestuur voordat hy sy dorpsplan finaal voorlê	6
10.	Die Dorperaad kan nie 'n plan laat voortgaan alvorens die beplanning van paaie, wat baie tyd vereis, gefinaliseer is nie	6
11.	Landmeters-generaal se kantore se werk is ver agter, wat die tydige goedkeuring van algemene planne verhinder	6
12.	Baie instansies op regeringsvlak sowel as provinsiale departemente en die betrokke plaaslike besture wat deur dorperade om kommentaar op voorgelegde planne gevra moet word neem te lank	7
13.	'n Tekort aan professionele mannekrag by plaaslike besture en provinsiale administrasies	7
14.	Gebrek aan meester- of gidsbeplanning van grondgebruike sowel as die voorsiening van dienste	7
15.	Finansiële onvermoë van plaaslike besture om dienste te voorsien	7
16.	Opveiling van persele deur plaaslike besture	8
17.	Te duur kaal of onbeplande grond	8
18.	AANVRAAG (DIE VERKOPERSMARK)	8
19.	Vermoë van die massa onder stedelike bewoners as kopers	8
20.	Ontwikkelaars is nie daarop ingestel om vir die massa erwe binne hulle geldelike bereik te voorsien nie	10
21.	Die winsgewendheid van dorpstigting vir ontwikkelaars en spekulante en die hoë pryse van erwe werk die voldoende voorsiening van erwe in die algemeen teen	10

	ONDERWERP.	*BLADSY/E.*
22.	Tekort aan huurakkommodasie stimuleer die verkopersmark	11
23.	Mark vir klein persele	11
24.	Invloed van groot ontwikkelaars of vasstelling van pryse	12
25.	Verkope voor proklamasie van dorpsgebiede	12
26.	DIE MOONTLIKHEID VAN INSTELLING VAN PRYSBEHEER OP WOONERWE	12
27.	DIENSVERSKAFFING AAN ERWE	14
28.	Vooruitbeplanning en programmering van dienste	15
29.	Finansiering van dienste	16
30.	Begiftigingsbydraes	17
31.	GETUIENIS TEN OPSIGTE BOUVERENIGINGS	19
32.	KOMMISSIE SE BEVINDINGS	21
33.	Dorpsontwikkelaars op winsbejag en hoë inkomstegroepe ingestel	21
34.	Wanverhouding tussen vraag en aanbod	21
35.	Tempo van dorpstigting is ontoereikend	22
36.	Plaaslike besture moet self ook aktief aan dorpstigting meedoen	24
37.	Erfveilings deur plaaslike besture moet net by uitsondering plaasvind	25
38.	Gebalanseerde dorpbeplanning moet ook vir huurakkommodasie soos skakelwoonstelle ens. op klein erwe voorsiening maak	25
39.	Wetgewing vir die instelling van seksionele titels is nodig	25
40.	Prysbeheer op Woonerwe	26
41.	Onbeplande omstedelike grond wat kragtens gids- en streekbeplanning vir dorpsontwikkeling aangewys word is 'n gemeenskapsbate	26
42.	Staatsbeleid in belangrike Westerse Lande	26
43.	Toestande in die Republiek van Suid-Afrika	29
44.	AANBEVELINGS	30 – 35

REPUBLIEK VAN *SUID–AFRIKA*

VERSLAG VAN DIE KOMMISSIE VAN ONDERSOEK NA DIE VOORKOMS VAN HEERSENDE HOë VERKOOPPRYSE VAN ONBEBOUDE RESIDENSIëLE PERSELE EN ONBEPLANDE GROND WAT VIR DORPSONTWIKKELING BEKOM WORD.

AAN:

DIE STAATSPRESIDENT
VAN DIE REPUBLIEK VAN SUID–AFRIKA.

Soos by Goewermentskennisgewing No. 3787 van 21 November 1969 bekendgemaak, het dit u behaag om 'n Kommissie van Ondersoek aan te stel om ondersoek in te stel en op of voor 30 Junie 1970 verslag uit te bring oor –

(i) die voorkoms van heersende hoë verkoopspryse van onbeboude residensiële persele en onbeplande grond wat vir dorpsontwikkeling bekom word en

(ii) stappe, indien enige, wat van owerheidsweë noodsaaklik geag word om die toestand die hoof te bied.

As lede van die Kommissie het u die volgende persone aangestel:

(i) Mnr. J.H. Niemand, Sekretaris van Gemeenskapsbou, Pretoria (Voorsitter);

(ii) Mnr. H.J. Viljoen, Sekretaris van Landboukrediet en Grondbesit, Pretoria;

(iii) Mnr. C.R.B. de Villiers, Registrateur van Finansiële Instellings, Pretoria;

(iv) Dr. B. Van Staden, Adjunk-hoof, Ekonomiese Afdeling, S.A. Reserwebank, Pretoria;

(v) Mnr. J.J.C. Kock, President van die Verenigde Munisipale Bestuur van Suid-Afrika, Pretoria;

(vi) Dr. G.H. Hansmann, Konsulterende Aktuaris en Direkteur van Maatskappye, Kaapstad.

Mnr. C.R.B. de Villiers, Registrateur van Finansiële Instellings, het na die eerste vergadering van die Kommissie gevra om hom te onttrek met die oog op die op hande synde neerlegging van sy amp as Registrateur en dit het u toe behaag om mnr. H.J.F. Cilliers, Hoofinspekteur van Finansiële Instellings in sy plek te benoem.

Mnr. C.J. Immelman van die Parlementêre personeel van die Voorsitter het as Sekretaris opgetree.

U Kommissie het sy ondersoek soos opgedra afgehandel en het die eer om soos volg aan u verslag te doen.

HOOFSTUK I.

INSTANSIES EN BRONNE GERAADPLEEG.

1. Die Kommissie het die volgende liggame spesifiek genooi om memoranda vir hom voor te berei en getuienis voor hom af te lê:

(1) Die vier Provinsiale Sekretarisse;

(2) die Verenigde Munisipale Bestuur;

(3) die plaaslike besture van die stede Pretoria, Kaapstad, Johannesburg, Durban en Port Elizabeth;

(4) die Afdelingsraad van die Kaap;

(5) die Nasionale Behuisingskommissie;

(6) die Gemeenskapsontwikkelingsraad;

(7) verskeie groot handelsbanke;

(8) verskeie groot dorpontwikkelingsmaatskappye;

(9) die Vereniging van Eiendomseienaars van Suid-Afrika;

(10) die Vereniging van Bougenootskappe;

(11) die Afrikaanse Handelsinstituut;

(12) die Association of Chambers of Commerce of South Africa;

(13) die Instituut van Eiendomsagente;

(14) die Instituut van Geswore Taksateurs;

(15) die Stedelike Behuisingsbond van die Kaapse Skiereiland;

(16) die Garden Cities Behuisingsmaatskappy van die Skiereiland;

(17) Sanlam;

(18) Ou Mutual;

(19) die Direkteur-generaal van Opmetings;

(20) die Nasionale Bounavorsingsinstituut van die Wetenskaplike en Nywerheidsnavorsingsraad; en

(21) die Bestuurder van die Ontwikkelingsmaatskappy Sasol Dorpsgebied Beperk.

2. Daarbenewens is alle belanghebbende persone wat vertoë wou rig of getuienis voor die Kommissie wou aflê, by voormelde Goewermentskennisgewing versoek om so spoedig moontlik na vore te tree.

3. Dit verskaf die Kommissie genoë om te verklaar dat hy die groots moontlike hulpvaardigheid en samewerking ontvang het van nagenoeg 90 instansies en individue wat almal voorleggings ingestuur het. Nie minder nie as 40 instansies en individue het mondelings getuienis afgelê. Die Kommissie spreek graag sy opregte dank teenoor almal uit vir hulle bydraes en opoffering.

4. 'n Volledige lys van name van instansies en individue van wie dokumentasie ontvang is, verskyn in die aanhangsel van die verslag.

5. Die Kommissie het ook, nadat hy baie breedvoerige getuienis aangehoor en dus goed vertroud geraak het met al die fasette van die onderwerp wat hy moes ondersoek, menings gewissel met:—

(1) die Voorsitter van die Ekonomiese Adviesraad van die Eerste Minister — bygestaan deur sy senior professionele assistente;

(2) die Voorsitter van die Beplanningsadviesraad van die Eerste Minister;

(3) die Hoofhandelsadviseur van die Departement van Handel (die Sekretaris van Handel was destyds op 'n sending buite Suid-Afrika);

(4) die Sekretaris van Vervoer, asook sy Hoofingenieur en ander senior personeellede; en

(5) die Hoof ('n ingenieur) van die Bou-afdeling van die Departement van Gemeenskapsbou.

6. Die besprekings met hierdie persone met hulle hoog gespesialiseerde deskundigheid was vir die Kommissie van die grootste waarde as agtergrond waarteen hy sy indrukke en afleidings na die aanhoor van al die getuienis kon evalueer en ook om hom te lei in die hantering van moeilike oplossingsvraagstukke. Die Kommissie wil dan ook graag sy opregte dank teenoor hierdie persone betuig.

7. Die Kommissie was verder in die gelukkige posisie dat mnr. D.P. Cartwright ('n Suid-Afrikaanse burger), tans Direkteur van die Australian Institute of Urban Studies, gedurende Februarie op pad vanaf Australië na Londen by die Voorsitter van die Kommissie aangekom het, by welke geleentheid waardevolle gedagtewisseling kon plaasvind. Die Instituut is in 1967 gestig as sentrale navorsingsliggaam vir al ses state van Australië belas met die behandeling van stedelike probleme, waarvan grondgebruik en stedelike

ontwikkeling belangrike elemente uitmaak.

8. Mnr. Cartwright was ook lid van 'n interdepartementele komitee wat die Eerste Minister van die Staat Wes-Australië in 1967 aangestel het om ondersoek in te stel na belastingheffing op onverbeterde grond. Die komitee moes onder andere ook stappe aanbeveel om grondspekulasie teen te werk. U Kommissie het 'n verslag van genoemde komitee deur die vriendelike toedoen van mnr. Cartwright ter insae gekry.

9. Deur bemiddeling van die Sekretaris van Buitelandse Sake het die Kommissie ook waardevolle inligting van die Suid-Afrikaanse Ambassade in Londen verkry in verband met 'n „Land Commission" in Brittanje wat in 1967 deur die „Land Commission Act of 1967" met die volgende twee doelwitte as sy vernaamste take in die lewe geroep is:

„(a) To secure that the right land is available at the right time for the implementation of national, regional and local plans, and

(b) to secure that a substantial part of the development value created by the community returns to the community and that the burden of the cost of land for essential purposes is reduced".

HOOFSTUK II.

TERREINE DEUR GETUIENIS EN MEMORANDA GEDEK.

1. Die Kommissie het na bestudering van alle voorgelegde dokumente en die aanhoor van mondelinge getuienis en verder uit besprekings met die deskundiges in paragraaf 5 van Hoofstuk I genoem, tot die slotsom gekom dat die kwessie van hoë pryse van onbeboude residensiële persele en onbeplande grond wat vir dorpsontwikkeling bestem is, tot die volgende kern gereduseer kan word:

Die geweldige vraag na woonpersele, wat voortvloei uit die bevolkingsgroei, verstedeliking en immigrasie en wat verder gestimuleer is deur buitengewoon hoë likwiditeit van die private sektor en deur spekulasie, was veel groter as die aanbod van woonpersele, wat weer op sy beurt gestrem is deur vertraagde proklamering en vertraagde verskaffing van dienste as gevolg van 'n tekort aan beide arbeid en kapitaal.

BESKIKBAARHEID VAN ONBEBOUDE PERSELE.

2. Die Kommissie was verras om te verneem dat in die Groter Kaapse Skiereiland in die omgewing van 40,000 onbeboude woonerwe lê waarvan die meeste van dienste voorsien kan word indien daarop gebou sou word. Intussen word daar maar sowat 1500 per jaar bebou, maar nogtans is net 'n baie klein persentasie erwe werklik te koop.

3. In Pretoria is die toestand meer sorgwekkend wat die beskikbare erwe met dienste betref. Volgens getuienis deur die verteenwoordigers van die plaaslike bestuur afgelê, is daar tans maar nagenoeg 6,000 kaal erwe terwyl plus minus 2,000 per jaar vir boudoeleindes nodig is. Ongeveer 10,000 verdere erwe in voorgenome dorpsgebiede word wel oorweeg, d.i. die proses van dorpstigting is wel aan die gang, maar dienstelewering daarvoor bied ernstige probleme.

4. Die posisie is skafliker in Port Elizabeth, waar die stadsraad self etlike duisende morge onbeplande grond besit. Die aanvraag na erwe met dienste is egter groter as die aanbod omdat die stadsraad nie vinnig genoeg erwe met dienste beskikbaar stel nie –

volgens getuienis omdat hy nie toegelaat word om genoeg geld te leen nie.

5. In die Durbanse stadsgebied lewer die voorsiening van rioleringsdienste deur die Stadsraad 'n groot probleem op en kan die Stadsraad sowel as ander ontwikkelaars, waaronder ook die Departement van Gemeenskapsbou, nie vinnig genoeg erwe met die nodige dienste lewer nie.

6. Die Johannesburgse stadsgebied het geen tekort aan voornemende dorpsontwikkelaars nie maar ook hier is die Stadsraad baie ver agter met sy rioleringsprogram. Op die oomblik wag nie minder nie as omtrent 12 vierkante myl dringend op rioleringsdienste voordat dit ontgin kan word.

7. Plattelandse dorpe bied nie ernstige probleme wat beskikbaarheid van persele en verkooppryse betref nie. Nuwe groeipunte soos Newcastle het egter die dringende aandag van ontwikkelaars nodig.

REDES VIR NIE–BESKIKBAARHEID VAN WOONERWE

I. Rantsoenering en spekulasie.

8. In die geval van die Groter Skiereiland met sy byna 40,000 onbeboude persele waarvoor dienste verskaf kan word, is voor die Kommissie getuig dat hierdie persele grotendeels in die hande is van eienaars wat nie wil verkoop nie. Enersyds behoort baie daarvan nog aan die oorspronklike ontwikkelaars (dorpstigters) wat die mark met verdrag voer (in hierdie verband is genoem die dorpsgebiede Welgemoed, Kenridge en Eversdal, waarvan die stigting al 15 tot 20 jaar gelede deur die Administrateur goedgekeur is maar waarvan gedeeltes nou eers op die mark kom). Daar word aangevoer dat daardie eienaarsmaatskappye ook rekening hou met inkomstebelastingwette en dus nie groot verkopings in een jaar aangaan nie. Daar word ook teruggehou op hoop van 'n stygende mark. Daar is verder getuig dat oor die afgelope paar jaar baie van die beskikbare erwe in die Skiereiland aangekoop is, nie deur persone wat hulle wil hê om vir hulleself te bebou nie maar by wyse van belegging, dit wil sê, om spekulatiewe redes. Hulle erwe is dan nie vryelik op aanvraag deur kopers beskikbaar nie maar word gehou totdat dit die spekulant die beste pas. Ongelukkig is dit nie enkele erwe wat sulke spekulante opkoop nie maar dikwels wel hele blokke of selfs tot 100 erwe tegelyk. Die terughou van erwe deur spekulante wat van die dorpsontwikkelaar gekoop het, en die „rantsoenering" van sy persele aan die kopersmark deur die dorpsontwikkelaar self veroorsaak dus dat voornemende kopers wat die grond vir eie gebruik wil hê, bestaande persele wat hulle nodig het, nie vryelik kan bekom op die tydstip wanneer hulle hulle nodig het nie en hulle in elk geval net teen spekulatiewe pryse in die hande kan kry. In die Johannesburgse stadsgebied, is die Kommissie gesaghebbend meegedeel, het letterlik duisende klein sindikaatjies ontstaan (gewoonlik saamgestel uit 'n paar salaristrekkers) wat erwe, wat beskikbaar word, opkoop om hulle 'n tyd van die mark te hou totdat dit lonend genoeg is om hulle van die hand te sit. Beleggings van hierdie aard deur die algemene publiek, is, volgens getuienis, dwarsdeur die land in swang.

II. Vertragings in die afhandeling van dorpstigting.

9. Verteenwoordigers van alle instansies wat direkte of indirekte belang by dorp-

stigtingsprosedures het, was baie uitgesproke oor die stadige tempo waarteen dorpstigting plaasvind. Verklarings is gedoen dat dit in Transvaal inderdaad jare duur om 'n dorp gestig te kry. Die Kaapse en Oranje-Vrystaatse masjinerie werk vinniger terwyl in Durban, weens oorhoofse planne wat bestaan en delegasies wat die stadsraad besit, geen probleme ondervind word nie. Die faktore wat vertragings veroorsaak is volgens die instansies wat getuig het:

(a) Duplisering van werk onder plaaslike besture en dorperade (dorpekommisies).

In hierdie verband word daarop gewys dat dorpsplanne ewe deeglik deur sowel die betrokke stadsraad as die provinsie se amptenare ten opsigte van dieselfde detail ondersoek moet word voordat die dorpekommissie (dorperaad) sy aanbevelings aan die Administrateur doen (dit geld nie in die gevalle van Durban en Pietermaritzburg nie wat gedelegeerde magte besit ten opsigte van dorpstigting).

(b) Gebrek aan skakeling deur 'n voornemende dorpstigter met die betrokke plaaslike bestuur voordat hy sy dorpsplan finaal voorlê.

Die amptenare in die beplanningsafdeling van die Johannesburgse munisipaliteit het getuig dat sedert die jongste oorlog, 'n periode van 25 jaar, nog geen ontwikkelaar sy plan met die afdeling kom bespreek het voordat hy dit aan die dorperaad gestuur het nie. As gevolg hiervan is baie vertragings, met latere redekawelry, veroorsaak. Die ontwikkelaar wil miskien 'n dorp op 'n plek stig waar daar in die volgende vyftien jaar nie dienste deur die stadsraad verskaf sal kan word nie. Hy wil gewoonlik te veel besigheids- en woonstelpersele voorsien in verhouding tot die grootte en ligging van sy beoogde dorp of hy wil huise vir topografies onmoontlike terreine beplan. Op sommige plekke elders in die land vind daar darem wel vooraf skakeling plaas, veral in die omgewing van Kaapstad. Weens die feit dat dorpsontwikkelaars in Transvaal, alvorens hulle planne deur die dorperaad oorweeg word, tans en voortaan waarborge moet verskaf dat dienste binne drie jaar beskikbaar sal wees,is hulle nou egter genoodsaak om vooraf met die betrokke stadsingenieur oorleg te pleeg in verband met die verskaffing van dienste en dit bring dus vroeë skakeling teweeg.

(c) Die dorperaad kan nie 'n plan laat voortgaan alvorens die beplanning van paaie, wat baie tyd vereis, gefinaliseer is nie.

Daar is gekla teenoor die Kommissie dat dit sonder uitsondering jare duur wanneer nasionale paaie in die besonder betrokke is, en 'n buitengewone geval van selfs 9 jaar is genoem. Ontwikkelaars het selfs verklaar dat hulle nie ontwikkeling in 'n gebied wil aanpak wanneer 'n nasionale pad betrokke is nie want dan is daar te veel struikelblokke wat die deurvoering van die dorpsplan bemoeilik. Getuies gee nietemin toe dat afhandeling van dorpstigting onmoontlik nie oornag kan gebeur wanneer roetes van belangrike provinsiale paaie of nasionale paaie ook beplan moet word nie. Van die groot ontwikkelaars het egter voorbeelde genoem van inkonsekwenthede wat hulle teëkom in die vereistes ten opsigte van straatwydtes in 'n gewone voorstad sonder deurpaaie of busroetes. Dit kan 22 voet wees of 30 en in een spesifieke geval is inderdaad selfs 60 voet vereis. Dit veroorsaak lang onderhandelings en noodwendig verset van die ontwikkelaar, maar andersins het dit ook gebeur dat tot 7 maande gewag is net om uiteindelik te verneem dat 'n beplande pad op 'n dorpsplan inderdaad goedgekeur is.

(d) Landmeters-generaal se kantore se werk is ver agter, wat die tydige goedkeuring van algemene planne verhinder.

Die Direkteur-generaal van Opmetings het getuig dat sommige planne lank vertraag word omdat die Landmetersberoep, net soos enige professie, ook swakkes onder

sy lede het. In sulke gevalle word onvolledige werk ingelewer deur private landmeters wat dorpsontwikkelaars aangestel het om hulle dorpe uit te meet. Die personeeltoestand in Landmeters-generaal se kantore is werklik benard. Vakkundiges is feitlik onbekombaar sodat daar tans van immigrante gebruik gemaak word om sekere werk te help verrig. Baie van hulle is nog Afrikaans nog Engels magtig en moet op 'n vereenvoudigde wyse geleer word om hulle werk te doen. Ongelukkig word personeel ook gereeld weggelok na die private sektor. In Transvaal duur dit gemiddeld ses maande om 'n algemene plan goedgekeur te kry, in die Oranje–Vrystaat en Natal vier maande en in die Kaapprovinsie gemiddeld drie maande.

(e) Baie instansies op regeringsvlak sowel as provinsiale departemente en die betrokke plaaslike besture wat deur dorperade om kommentaar op voorgelegde planne gevra moet word, neem te lank om hulle kant van die saak af te handel.

Ontwikkelaars glo meesal dat, om goeie beplanning te verseker, daar noodwendig deeglike keuring moet plaasvind. Hulle voel egter dat alle instansies, insluitende plaaslike besture, 'n beperkte tyd gegun moet word om kommentaar te lewer en dat, indien hulle kommentaar sou nalaat, daar voortgegaan moet word asof hulle geen besware teen die betrokke beplanning het nie. Dan is die mening ook dat dit soms skynbaar vir munisipaliteite moeilik is om ontwikkelaars se planne by hulle eie te integreer, wat lang tydsverloop veroorsaak voordat hulle kommentaar afgestuur word.

(f) 'n Tekort aan professionele mannekrag by plaaslike besture sowel as provinsiale administrasies om die nodige nasien en gereedmaking van planne te doen voordat dorperade dit kan aanbeveel.

Die Direkteur-generaal van Opmetings het ook hierna verwys wat Landmeters-generaal se kantore betref – kyk asseblief (d) hierbo. Getuienis deur verteenwoordigers van provinsiale administrasies en plaaslike besture bevestig almal hierdie feit. Daar is ook verklaar dat werwing van professionele amptenare buite Suid-Afrika min, indien enige, vrugte afgewerp het.

(g) 'n Gebrek aan meester- en gidsbeplanning van grondgebruike sowel as die voorsiening van dienste.

Etlike groot ontwikkelaars het getuig dat, toe plaaslike besture van hulle voorgelegde planne moes oorweeg, dit nie moontlik was om te bepaal hoe dit by reeds beplande gebiede en verdere uitbreidings wat noodwendig moes kom, sou inpas nie en dat daardie ontwikkelaars toe gevra is om eers self op eie koste gidsbeplanning voor te berei om aan te toon hoe hulle eie dorpsplanne binne die hele raamwerk kan inpas. Met betrekking tot dienste bestaan omtrent nêrens projeksies ten opsigte van behoeftes in die lig van bevolkingstoenames nie met die gevolg dat die vinnige verstedeliking wat plaasvind, plaaslike besture oorweldig omdat daar onvoldoende suiweringswerke, reservoirs, hoofgeleidings, ens., is om nuwe uitbreidings te bedien. Nuwe dorpstigting staan dan gewoonlik stil tensy die dorpstigter voorasnog heeltemal op sy eie ander reëlings kan tref.

(h) Finansiële onvermoë van plaaslike besture om dienste te voorsien.

Afgesien van gebrek aan beplanning van die essensiële dienste soos in (g) vermeld, is die groot stedelike plaaslike besture nie finansieel in staat om vinnig genoeg te beweeg om die nodige dienste, kapitaalwerke in die besonder, betyds te verskaf nie. Enersyds, is getuig, word hulle deur die owerheid beperk wat kapitaalbesteding betref en andersyds kan hulle nie leningskapitaal bekom teen die maksimum rentekoerse wat toegelaat word nie. Dorpstigting word dus ook onvermydelik vertraag tensy die ontwikkelaar in staat en bereid is om op vrywillige basis geldelike bydraes daarvoor te maak.

III. Opveiling van persele deur plaaslike besture.

10. In al vier provinsies is daar die gebruik dat plaaslike besture hulle eie persele by wyse van publieke veiling aan die publiek beskikbaar stel. Ten einde die beste resultate te behaal, word net klein getalle op 'n keer opgeveil en dan gewoonlik ook met 'n hoë insetprys. Die munisipale erwe wat op hierdie wyse aangebied word, is ontoereikend om die aanvraag te bevredig, terwyl die hoë pryse wat op die veilings behaal word, die uitwerking het dat dit die markprys van al die ander erwe in die betrokke wyk dienooreenkomstig verhoog.

IV. Te duur kaal of onbeplande grond.

11. Uit opnames deur verskillende instansies blyk dit dat in elkeen van die vyf grootste stede van die land 60 °/o tot 80 °/o van die Blanke bevolking in die inkomstegroep onder R4000 per jaar val. Getuienis is gelewer dat die persentasie in die Kaapstadse stedelike gebied omtrent 60 °/o, is terwyl dit in Pretoria tussen 70 °/o en 80 °/o is. Volgens sensussyfers vir 1966 bestaan 32 °/o van Johannesburg se Blanke bevolking uit persone in die inkomstegroep R1200 – R2499 en 35 °/o uit persone in die inkomstegroep R0 – R1199. Weens die ontwikkeling van groot geldkragtige ontwikkelingsmaatskappye in die laaste paar jaar het die kompetisie om onbeplande of landbougrond in omstedelike gebiede so straf geword dat 'n prys van selfs tot R8000 per morg nie meer buitengewoon is nie. Die mening is teenoor die Kommissie uitgespreek dat ten einde dit vir die laer middelinkomstegroepe, wat, soos pas vermeld, van 60 °/o na 80 °/o van die groot stedelike bewoners uitmaak, moontlik te maak om 'n eie onbeboude perseel met dienste te bekom, daardie perseel nie meer as R3000 moet kos nie. Ontwikkelaars bereken verder dat om 'n maksimum verkoopprys van R3000 moontlik te maak, kaal, onbeplande grond teen nie meer as R5000 per morg aangekoop kan word nie. Dit blyk dus dat die beskikbaarstelling van woonerwe aan die breë laag of die massa van groot stedelike bevolkings ernstig geaffekteer word deur die feit dat grondpryse, veral in die omgewing van Pretoria en die Witwatersrand, reeds ver verby R5000 per morg gestyg het.

AANVRAAG, OFTEWEL DIE VERKOPERSMARK.

12. Tydens die aanhoor van getuienis het die beeld wat die aanvraag na woonpersele en onbeplande grond reflekteer, sigself as bestaande uit 'n hele reeks fasette geopenbaar. In die breë opset word dit egter die sterkste gereflekteer ten opsigte van die finansiële onvermoë van die gemiddelde man om 'n onbeboude erf teen hedendaagse pryse te bekostig. Volgens verskeie ontwikkelaars is dit inmiddels ook nie die vermoënde man wat die grootste behoefte het om 'n woonerf te bekom nie maar wel die middelgroep en dié is deur getuies geïdentifiseer as broodwinners onder die inkomstekerf R4000 per jaar. Die belangrikste fasette word in die volgende paragrawe behandel.

Vermoë van die massa onder stedelike bewoners as kopers.

13. Ingevolge die Behuisingswet stel die Staat deur die Nasionale Behuisingskommissie leningsfondse beskikbaar vir die huisvesting van die laer inkomstegroepe wat as volg ingedeel is:—

(i) Subekonomiese groepe: Hieronder ressorteer Blanke gesinne met 'n inkomste van die broodwinner van nie meer as R100 per maand nie en nie-Blanke gesinne (Asiërs en Kleurlinge) met hoogstens R60 per maand. Hierdie groepe word mildadig gesubsidieer deurdat slegs ³/₄ °/o rente op leningsgelde bestee aan hulle huisvesting gehef en verder net 49 °/o van

die bestede kapitaal oor 'n periode van 40 jaar teruggevorder word. Huurgeld is dus so laag dat dit meesal heelwat minder as een-vyfde van die broodwinner se inkomste uitmaak. Weens hierdie gesinne se lae inkomstes is hulle vanselfsprekend nie potensiële kopers van onbeboude woonpersele nie.

(ii) Ekonomiese groepe: In hierdie groepe is inkomsteperke van R300 en R225 per maand respektiewelik op Blanke en nie-Blanke gesinne van toepassing. Leningsgelde word uit die Nasionale Behuisingsfonds beskikbaar gestel teen 'n rentekoers van 6 %, wat ¾ % minder is as wat die Fonds self op sy geld moet betaal, dit wil sê die Fonds subsidieer rente deur van die geldende normale rentekoers van 6 ¾ % wat hy aan die Tesourie moet betaal op leningsgelde wat hy gebruik, self die ¾ % te betaal.

Die grootste gros huise vir hierdie ekonomiese groepe word deur nutsmaatskappye, plaaslike besture of die Departement van Gemeenskapsbou opgerig, maar individuele lenings is beskikbaar aan diegene wat self 'n woonerf bekom en 'n eie huis daarop wil bou. Hier is dus potensiële kopers vir onbeboude persele maar hulle het 'n baie beperkte koopkrag want indien hulle meer as 25 % van hulle inkomste sou aanwend om altesaam vir 'n woonperseel en huisvesting te betaal sou daar beslis broodgebrek ontstaan. Hierdie groepie potensiële kopers kan derhalwe nie persele van duurder as gemiddeld R600 tot R800 maar hoogstens R1000 bekostig nie en koop daarom meesal op afbetaling oor 30 jaar wonings opgerig deur nutsmaatskappye, plaaslike besture en die Departement van Gemeenskapsbou. Hierdie huise is opgerig op onbeplande grond wat met Behuisingsfondsgelde gekoop en ontwikkel is deur die instansies in hierdie paragraaf vermeld.

14. Soos vroeër vermeld, toon statistiek uit 'n opname gedurende 1966 in Johannesburg gemaak, dat 32 % van die stad se bevolking uit persone binne die inkomstegroep R1200 – R2499 en 35 % uit persone binne die groep R0 – R1199 bestaan, d.w.s. 67 % was onder die kerf van R250 per maand. In Pretoria is die persentasie 'n bietjie hoër terwyl dit in Kaapstad ongeveer dieselfde is as in Johannesburg.

15. Een van die groot ontwikkelaars het die Kommissie meegedeel dat sy maatskappy aan die hand van beskikbare statistiek oor die land se bevolkingsinkomste vasgestel het dat slegs 20 % van die bevolking erwe oor R4000 kan bekostig. Sy maatskappy se bevinding is dat 80 % van die bevolking onder R5000 per jaar verdien. Volgens aanduidings deur 'n ander instansie wat sedert 1938 nou gemoeid is met dorpsontwikkeling, was die koste van 'n gebou teenoor die koste van die grond waarop dit gebou word in die verlede nagenoeg 3 ½ tot 1 met 'n maksimum van 5 tot 1. Hy vind dit vandag nog so. Op 'n erf van R4000 sal dus 'n woning van ongeveer R12,000 opgerig moet word. Paaiemente, plus instandhoudingskoste en munisipale belastings en heffings vir water, elektrisiteit en riooldienste, sal in die geval van 'n transaksie van R16,000 egter op minstens R200 per maand te staan kom en vir 'n loontrekker met 'n verdienste van selfs R6000 per jaar sal 'n onbeboude perseel teen R4000 of meer dus eenvoudig buite sy bereik wees.

16. Teen hierdie agtergrond verklaar ontwikkelaars dat hulle gemiddelde erfpryse tans inderdaad die volgende is:–

1ste ontwikkelaar	:	Port Elizabeth R2100 per erf.
		Pietermaritzburg R8000 per erf.
2de ontwikkelaar	:	Pretoria tussen R5500 en R7000.
3de ontwikkelaar	:	Stikland, Bellville ±R3500.

Verteenwoordigers van stadsrade het die volgende gegewens omtrent gemiddelde erfprvse in hulle stede verstrek:–

Durbanse metropolitaanse gebied	R6000 vir erwe van 10,000 vk.vt.
Kaapse munisipale gebied	R3,750 – R4,000 per erf.
Pretoria	Weavindpark R5,000 Kilnerpark R5,000
Johannesburg	tussen R7,000 en R8,000 met 'n klein getal teen R3,800 in minder aantreklike gebiede.

Ontwikkelaars is nie daarop ingestel om vir die massa erwe binne hulle geldelike bereik te voorsien nie.

17. In die lig van die voorafgaande vier paragrawe kom die massa van die stedelike bewoners en hedendaagse ontwikkelaars nie by mekaar uit nie. Ontwikkelaars verklaar openlik dat hulle nie vir die laer inkomstegroepe voorsiening maak nie. Hulle is ingestel op besigheid en spits hulle toe op maksimum verdienste. As antiklimaks was daar egter tog wel 'n baie klein groepie van dié wat getuig het wat ook aan die laer inkomstegroepe beperkte getalle persele teen bereikbare pryse verskaf het, maar dit moet blykbaar daaraan toegeskryf word dat die betrokke persele nie in gesogte gebiede lê nie en dus ook kleiner gesny is om vir die minder geldkragtige koper bekombaar te wees. Ontwikkelingskonsultante sowel as ontwikkelaars self het in hulle getuienis egter daarop gesinspeel dat indien die Staat aan hulle kapitaal teen redelike rentekoerse verskaf, hulle wel ook vir die minder gegoedes erwe sal voorsien, maar hul oorwoë mening was dat die onvermoëndes die Staat se verantwoordelikheid is.

Die winsgewendheid van dorpstigting vir ontwikkelaars en spekulante en die hoë pryse van erwe werk die voldoende voorsiening van erwe in die algemeen teen.

18. Volgens getuienis afgelê, bestee ontwikkelaars betreklik min van hulle eie kapitaal daaraan om erwe vir die mark gereed te maak. 'n Spesifieke projek is genoem waar die inkomste uit verkope R910,000 was terwyl daar nooit meer as R165,000 van die ontwikkelaar se geld daarin gesteek was nie. Dan het ontwikkelaars op hulle kapitaal rente teen die heersende koerse van 9 1/2 % en selfs 10 1/2 % en 'n bruto rendement van ongeveer 60 % op hulle uitgawes om hulle sowat 15 % tot 30 % netto opbrengs na belasting te besorg. Die twee faktore winsmarge en inkomstebelasting beteken in der waarheid dat koste van dienste inderdaad, met 60 % belaai word. Hulle verhaal hulle uitgawes (d.i. koopprys van grond, beplanningskoste, koste van dienste en rente) binne tydperke wat wissel van byvoorbeeld ongeveer 3 – 4 jaar in die geval van een en 6 – 8 jaar in die geval van 'n ander ontwikkelaar. Om die geld te verhaal wat hulle by wyse van koste uitgegee het, verkoop hulle vinnig aan spekulante en spekulasiebouers en hanteer daarna verdere verkope na goeddunke om die beste winste te verkry – in die gevalle van Welgemoed, Kenridge en Eversdal, waarvan vroeër in die verslag melding gemaak is, kom gedeeltes daarvan nou eers op die mark na die dorpe self al 15 tot 20 jaar gelede goedgekeur is.

19. Vermoënde kopers kom uit slegs ongeveer 25 % van die bevolking wat, afgesien van die gerief met betrekking tot ligging, uitsig en klimaat wat hulle verlang van die deel waar hulle koop, ook gesteld is op status en dus verkies om groot en duur persele in duur buurtes te koop. Dat hierdie mark baie goed is, ly geen twyfel nie; vandaar die fantastiese stygings in pryse van woonerwe gedurende die laaste drie jare. Volgens 'n verslag van die Wetenskaplike en Nywerheidnavorsingsraad oor vergelykende pryse in die jare 1960 tot 1965 was die gemiddelde prys per woonerf toe R1,787. In die duurder gebiede in Kaapstad is die pryse volgens getuienis van die verteenwoordiger van die Ou Mutual maklik R1 per vierkante voet. In sekere gebiede is dit tans baie hoër.

In die noordelike gebiede van die Kaap is dit tussen 28c en 33c per vierkante voet en in Durbanville 44c per vierkante voet. In laasgenoemde dorp is 3 jaar gelede 15 onbeboude persele per openbare veiling verkoop vir R1,500 tot R2,000 stuk. Een van die onbeboude erwe, nog steeds onbeboud, is pas vir die derde keer verkoop, hierdie keer vir R7,000. Volgens die Ou Mutual se ondervinding het pryse van onbeboude erwe in gemiddelde gebiede (nie besonder gesogte omgewings nie) vanaf 1968 met nagenoeg 100 °/o gestyg. Spekulante het die Ou Mutual self pas aangeraai om die verkoop van sekere persele in 'n dorpsgebied wat hulle besig is om te ontwikkel, 2 jaar uit te stel, waarna hulle pryse dan sou verdubbel of selfs sou verdriedubbel. Volgens getuienis namens die Johannesburgse Stadsraad was stygings in sy voorstede 1712 °/o in die geval van Fairland gedurende die jare 1961 tot 1969 en 261 °/o oor 3 jaar in Tulisapark. In 'n paar ander gevalle was dit byvoorbeeld 627 °/o oor 9 jaar, 300 °/o oor 7 jaar en 311 °/o oor 8 jaar. Volgens een van die ontwikkelaars is 87 erwe 15 myl buite Durban wat oorspronklik teen R5000 – R10,000 verkoop sou word na 'n oponthoud met dorpstigting uiteindelik teen R25,000 verkoop.

In die 5 jaar voor 1968 het woonerfpryse met nagenoeg 20 °/o per jaar gestyg maar daarna was die styging nagenoeg 50 °/o per jaar.

Tekort aan huurakkommodasie stimuleer die verkopersmark.

20. Getuies het toegegee dat, afgesien van woonstelakkommodasie en subekonomiese en ekonomiese behuising ingevolge die Behuisingswet deur nutsmaatskappye, plaaslike owerhede en die Departement van Gemeenskapsbou verskaf, daar byna nie meer huurhuise in die privaatsektor bestaan nie. Daar is ook op gewys dat in die afgelope jaar betreklik min nuwe woonstelakkommodasie opgerig is. Die verdwyning van huurhuise word deur getuies toegeskryf aan die feit dat ou geboue plek moet maak vir nuwe ontwikkeling op die grond waarop hulle staan en wat weens die uitbreiding van stedelike gebiede baie waardevol geword het. In vergelyking met hedendaagse beleggings is ou huurhuise ook glad nie meer lonend nie. Die lewendige kopersvraag na huise is natuurlik een van die groot oorsake van die skaarste aan huurhuise. Wat woonstelvoorsiening betref, verklaar finansiële instellings en ontwikkelaars dat hulle nie meer daarin belangstel nie vanweë die gevaar dat die Wet op Huurgelde op hulle geboue van toepassing gemaak kan word, wat hulle dan te 'n klein opbrengs sal besorg terwyl daar tans minder riskante beleggingsvelde is waar rendemente hoër is as wat dit sou wees in die geval van woonstelgeboue waarop die Wet op Huurgelde toegepas word. Die verteenwoordigers van Sanlam het egter gemeld dat, sou die Wetsontwerp op Seksionele Titels aangeneem word, daardie onderneming beslis weer daarin belang sou stel om voort te gaan met die oprigting of finansiering van woonstelgeboue. Soortgelyke reaksie is by ander instansies gevind.

21. Meer menings is oor die kwessie van woonstelvoorsiening met getuies gewissel en die indruk is by die Kommissie gewek dat die aanvraag na luukse woonstelakkommodasie redelik bevredig is en dat ontwikkelaars nie geneë is om vir laer inkomstegroepe voorsiening te maak nie – net soos hulle nie in die voorsiening van woonerwe vir dié groepe belangstel nie.

22. Weens die feit dat huurakkommodasie in die privaatsektor na verhouding minder word, word baie potensiële huurders verplig om bo hulle vermoëns duur erwe aan te koop. Dit is blykbaar veral die geval met jong pare met klein kinders. Hierdie toestand is 'n verdere faktor wat die aanvraag na erwe by ontwikkelaars en spekulante verskerp.

Mark vir klein persele.

23. Omtrent alle instansies wat voor die Kommissie getuienis afgelê het, was van mening dat weens die toename in die uitgestrektheid van stedelike gebiede as gevolg van die Suid-Afrikaanse tradisionele ontwikkelingspatroon van een erf een woning, dit in hoë mate noodsaaklik is om woonpersele in dorpsgebiede kleiner te maak ten einde

groter kompaktheid te bewerkstellig. Ideale klein groottes wat genoem is, is van 8,000 tot 10,000 vierkante voet, maar liefs 8,000 vierkante voet. Nog kleiner persele sou gewild wees vir skakel- of dupleksswoonstelontwikkeling, maar plaaslike besture en ontwikkelaars verklaar dat provinsiale vereistes hulle aan bande lê want minimum groottes van erwe word voorgeskryf en die minima maak dit nie moontlik om sulke klein erwe uit te sny nie. Sou daar 'n aanpassing gemaak kon word, sou die aanvraag lewendig wees. Dit sal ook die kleinbouersgeledere sterker na vore bring om groter afset vir die ontwikkelaar te verseker.

Invloed van groot ontwikkelaars op vasstelling van erfpryse.

24. Ontwikkelaars met groot portefeuljes besit, behalwe in die Oranje-Vrystaat, Port Elizabeth, Pietermaritzburg en Kimberley, die grootste gedeeltes van ontwikkelbare onbeplande grond om stedelike gebiede en kan met wat hulle tans besit, vir die volgende 7 tot 8 jaar absolute beheer oor die beskikbaarstelling van bou-erwe uitoefen.

Hierdie toestand besorg in 'n groot mate 'n monopolie aan ontwikkelaars en dit stel hulle in 'n baie sterk posisie wat die aanbieding van erwe op die mark betref. Geen wonder dan ook dat spekulante in staat is om die Ou Mutual so oortuigend te adviseer oor pryse wat sy erwe oor twee jaar sal behaal nie. Verskillende ontwikkelaars het getuig dat hulle nie verder belangstel in die aankoop van onbeplande grond of meer bereid sal wees om meer as R5,000 per morg te betaal nie. Vir die huidige het hulle dus versadigingspunt bereik, meesal met duisende morge in hulle besit. Die hele suidelike agterland van die Johannesburgse munisipale gebied is byvoorbeeld in die hande van 'n groot ontwikkelaar. Dit is ook al in 'n groot mate die geval ten noorde en ten ooste van die Kaapse stedelike kompleks.

Verkope vóór proklamasie van dorpsgebiede.

25. Weens die feit dat ontwikkelaars volgens hulle eie getuienis ingestel is op die vermoënder klas koper en hulle hul daarop toelê om die aantreklike gedeeltes by voorbaat gou vir daardie groep onder dorpsbeplanning met al die nodige dienste (selfs teerpaaie en riolering) te bring, vind lewendige kooptransaksies vóór proklamering plaas. Hierdie gebruik is vir die ontwikkelaar 'n noodsaaklike element in die ontwikkelingsproses want dan kry hy vroegtydig 'n terugvloei van geld, insluitende rente, om hom in staat te stel om vir die diensvoorsiening aan die dorp te betaal sonder dat hy fondse elders daarvoor moet vind. Spekulante is op die loer vir sulke geleentheede, want hulle kry gewoonlik hulle blokke erwe of gedeeltes van die dorpsgebied wat hulle koop teen spesiale pryse. Mits sy voorgenome dorp gunstig geleë is, vind 'n ontwikkelaar dit dus nie moeilik om vroeg te verkoop nie. Ongelukkig moet die algemene publiek egter van daardie stadium af die pryse wat spekulante verlang, betaal. Die Transvaalse Provinsiale Administrasie het stappe gedoen om voorproklamasieverkope aan bande te lê, maar is besig om die saak te hersien omdat die ontwikkelaar en die plaaslike gemeenskap albei daardeur in die wiele gery word deur die vertraging wat dan intree in die verskaffing van dienste deur die ontwikkelaar omdat sy eie kapitaal sonder voorafgaande verkope onvoldoende is. Die benadering het nou al meer begin posvat by Administrasies om aan te dring op waarborge deur ontwikkelaars dat hulle dorpe binne 'n gesette tyd (3 jaar in Transvaal) van dienste voorsien sal wees. Hierdie maatreël beskerm bona fide-voorproklamasiekopers wat vroeg wil bou en is natuurlik op sigself 'n verdere lokmiddel om kopers vir sulke erwe te trek. Getuies het hulle ten gunste van voorproklamasieverkope uitgespreek omdat betalings oor 'n jaar of drie, plus tussentydse waardevermeerdering van die woonerf, dikwels genoegsaam is om as deposito vir 'n redelike huislening te dien.

DIE MOONTLIKHEID VAN INSTELLING VAN PRYSBEHEER OP WOONERWE.

26. Die Kommissie het uit 'n memorandum, en die mondelinge getuienis, van die

Departement van Handel, waarvan die departementshoof ook die Republiek se Pryskontroleur is, breedvoerige en oortuigende beredenering oor hierdie aangeleentheid tot sy beskikking gehad.

Die tersaaklikste gedeelte van die memorandum word hieronder aangehaal:

„11. Een van die basiese uitgangspunte by die toepassing van beheer kragtens die Wet op Prysbeheer 1964 is die beginsel dat daar alleenlik met die vrye werking van die markmeganisme ingemeng word in daardie gevalle waar toestande gunstig is vir uitbuiting van die koperspubliek.

12. Op basis van hierdie oorweging alleen, skyn daar dus genoeg gronde te wees vir owerheidsinmenging in die vorm van die instelling van beheer oor woonerfpryse.

13. Die vraag is egter of hierdie beheer in die praktyk effektief toegepas sal kan word sonder om die aanbod van woonerwe nadelig te tref, en watter vorm die beheer moet aanneem om aan hierdie vereiste te voldoen.

14. In wese is daar drie alternatiewe metodes waarvolgens beheer oor die pryse van woonerwe toegepas kan word, naamlik –

(a) die vasstelling van maksimum verkooppryse;

(b) die bevriesing van woonerfpryse op hulle huidige peile; en

(c) die vasstelling van die verkoper se winsmarges.

15. Nadere oorweging toon dat die metodes (a) en (b) hierbo genoem nie prakties uitvoerbaar is nie.

16. Vanweë die verskillende faktore soos grootte, ligging en so meer wat die prys van 'n spesifieke woonperseel bepaal, sou dit 'n onbegonne taak wees om vooraf uniforme maksimumpryse vir woonerwe vas te stel.

17. In die geval van die moontlike bevriesing van woonerfpryse, skyn die grootste leemte te wees dat sodanige prysbevriesings slegs toegepas kan word op woonerwe wat reeds in die mark is, en nie op nuwe ontwikkelinge nie.

18. Vanweë die starheid van albei hierdie metodes sou hulle, selfs al sou hulle prakties toepasbaar wees, kapitaalbelegging in nuwe dorpsontwikkelingsprojekte ontmoedig wat op sigself die aanbod van erwe sou beperk.

19. Dit laat die derde alternatief, naamlik, die vasstelling van winsmarges vir die verkoper, as 'n moontlike metode om die pryse van woonerwe te beheer. Die probleme in hierdie geval is egter om 'n algemeen aanvaarbare norm te bepaal van wat as 'n billike wins beskou kan word. In hierdie verband bestaan die gevaar natuurlik ook dat die vasstelling van 'n té lae winsmarge kapitaalbelegging in die bepaalde rigting sal ontmoedig, wat weer op sy beurt die huidige probleme met betrekking tot die beskikbaarheid en pryse van woonerwe eerder sal vererger as verlig. Die metode van beheer deur die instelling van winsmarges hou, nietemin, die voordeel in dat dit verband hou met veranderings in die verkoper se kosteposisie.

20. Die vasstelling van 'n uniforme winsmarge ten opsigte van die verkoop van woonpersele hou egter dié nadeel in dat dit geen aansporing vir dorpsontwikkelaars bied om grond teen die laags moontlike pryse te bekom en aan die publiek te verkoop nie. 'n Moontlike oplossing vir hierdie probleem sou miskien wees om die toegelate winsmarge progressief te laat afneem namate die aankoopprys

van grond vir die dorpsontwikkelaar styg. Tesame hiermee kan moontlik ook oorweging geskenk word aan metodes waarvolgens die winsmarges volgens 'n glyskaal verhoog word ten einde dorpsontwikkelaars aan te spoor om erwe gouer, nadat goedkeuring vir 'n bepaalde dorpsontwikkelingskema verkry is, aan die publiek beskikbaar te stel.

21. 'n Verdere probleem wat met die beheer van winsmarge gepaard sal gaan, spruit voort uit die praktyk waarvolgens woonerwe dikwels te koop aangebied word voordat die dorpsontwikkeling voltooi is. In daardie stadium is dit dus nog nie moontlik om die gemiddelde koste per erf waarop die marge toegepas sal moet word te bepaal nie. Hierby kom nog die probleem dat erfpryse gewoonlik wissel na gelang van hulle ligging, uitsig, straatfront, en so meer, sodat dit feitlik 'n onbegonne taak sal wees om 'n koste per erf te bereken waarop die vasgestelde winsmarge toegepas kan word. 'n Moontlike uitweg kan wees om ontwikkelings- en verkoopskostes te beraam voordat met die verkoop van erwe begin word, hierdie kostes by die aankoopprys van die grond wat in 'n dorpsgebied uitgelê word, te tel en dan, na gelang van die ligging van die erwe in die dorpsgebied, kospryse vir individuele erwe te bereken wat in totaal klop met die aankoopprys van die grond plus die beraamde ontwikkelings- en verkoopskoste. Hierdie sal egter 'n baie moeilike prosedure wees om in die praktyk toe te pas.

22. Vanweë die eiesoortige aard van grondverkooptransaksies sal dit nodig wees om die bestaande prysbeheerwetgewing substansieel te wysig indien die pryse van woonerwe kragtens hierdie wetgewing beheer moet word. Dit mag selfs wenslik wees om afsonderlike wetgewing vir hierdie doel op te stel. Die hele opset van die bestaande wetgewing is gemik op beheer van die pryse van roerende goed en dienste waarby dit moontlik is om 'n redelike noukeurige berekening te maak van die koste van elke artikel of diens waarvan die prys beheer word. Op grond van hierdie opset van die bestaande prysbeheerwetgewing bestaan daar twyfel of grond binne die bestek daarvan val ten spyte van die feit dat grond nie spesifiek uitgesluit is by die omskrywing van die goedere waarop die wetgewing betrekking het nie.

23. Dit is egter die oorwoë mening van die Departement van Handel dat die bekamping van buitensporige prysstygings in die geval van woonerwe liefs langs ander weë as deur middel van prysbeheermaatreëls bevorder moet word."

HOOFSTUK III.

DIENSVERSKAFFING AAN ERWE.

1. Weens die feit dat dorpstigting hand aan hand gaan met diensvoorsiening, wat op sy beurt 'n wesentlike element in die vraag na en aanbod van woonerwe uitmaak, het ontwikkelaars sowel as plaaslike besture die onderwerp van diensverskaffing aan erwe by herhaling geopper. Volgens stellings van ontwikkelaars is daar van die groot plaaslike besture wat maar net nie sover kom om dienste te verskaf soos die ontwikkelaars dit verlang nie. In hierdie verband is die stadsraad van Pretoria deur 'n baie groot ontwikkelaar uitgesonder as 'n stadsraad met wie hy baie probleme ondervind. Verteenwoordigers van die stadsrade van Durban en Johannesburg het ook self uit hulle eie getuig dat hulle stadsrade baie groot probleme ondervind om dienste vir nuwe dorpsontwikkeling betyds te voorsien.

2. Die verteenwoordigers van die stadsraad van Pretoria het meegedeel dat toe sekere

omliggende gebiede onlangs by die Pretoriase munisipale gebied ingelyf is, 5-, 10- en 15- jaarontwikkelingsones bepaal is, d.i. sones ten opsigte waarvan dit sulke tydperke sal duur voordat die stadsraad dienste sal kan verskaf. Nou word gevind dat sekere ontwikkelaars grond in die 15-jaarsone aankoop en dan knaend aandring op die onmiddellike verskaffing van dienste.

3. Die verteenwoordigers van die stadsraad van Durban het verduidelik dat hulle probleem tweeledig is, nl. eerstens die bepaling van prioriteite, wat beteken dat alle gebiede nie in dieselfde jaar van dienste voorsien kan word nie, en tweedens 'n tekort aan professionele personeel. Hulle het reeds 'n tekort van 40 $^{o}/_{o}$ aan ingenieurs. Werwing oorsee het nie die stadsraad se personeelposisie verbeter nie.

4. Die Johannesburgse stadsraad se verteenwoordigers het gesê dat ten noorde van die stad .12 vierkante myl grond dringend op ontwikkeling wag maar dat ontwikkeling vertraag word totdat dienste voorsien kan word. Weens hoër digthede wat noodsaaklik in stedelike ontwikkeling geword het, is dit essensieel dat spoelriolering uit die staanspoor geïnstalleer word want sypelriole lewer ernstige probleme op die hedendaagse kleinere persele. Dit sal Johannesburg se stadsraad volgens 'n vooruitbeplanningspatroon 10 jaar en R70-miljoen kos om die raamwerk van 'n rioolnet van hoofgeleidings, suiwerings- en uitvalwerke en dies meer te verskaf. Die nodige invulling ten opsigte van die verskillende dorpsgebiede wat dit gaan nodig kry, sal op sigself weer 'n ontsaglike taak wees. Groot woonstelontwikkeling ten noorde van Johannesburg sal as gevolg van ontoereikende uitvalwerke minstens twee jaar moet wag. Die munisipaliteit voorsien rioleringsdienste op 'n streekbasis, d.w.s. ook aan naburige plaaslike owerhede, maar weens ontoereikende projeksies van die buurowerhede het die snelle bevolkingsgroei wat plaasgevind het, 'n geweldig agterstand laat ontstaan.

5. Die Durbanse stadsraad wat reeds tot 1983 vooruitbeplan het, hoop om die hele stad dan van spoelriolering voorsien te hê. Ook hier word naburige plaaslike besture op streeksbasis bedien. 'n Waternetwerk en uitbreidings met 'n geraamde koste van R32-miljoen is ook 10 jaar vooruitbeplan. Die suksesvolle uitvoering van die programme hang geheel en al daarvan af of die nodige fondse en mannekrag beskikbaar sal wees.

6. Die verteenwoordigers van die stadsrade van Kaapstad en Port Elizabeth het beaam wat ten opsigte van die ander stede gesê is, nl. dat weens 'n tekort aan fondse en mannekrag daar nie vinnig genoeg met die verskaffing van dienste gevorder kan word om dorpsontwikkeling glad te laat verloop nie en dat dit dus 'n wesentlike struikelblok vorm vir die voorsiening van woonerwe aan die mark.

Vooruitbeplanning en programmering van dienste.

7. Getuies van die Provinsiale Administrasie van Transvaal het die Kommissie meegedeel dat ou goedgekeurde dorpe in die vergrote munisipale gebied van Pretoria al tot 26 jaar lank onontwikkeld lê omdat die voorwaarde dat sertifikate verskaf word dat dienste beskikbaar is, nie nagekom is nie. Die voorlegging van sertifikate was 'n voorwaarde vir die finale proklamering van die dorpsgebiede. Intussen, is aan die getuies meegedeel, is sommige van die persele alreeds tot 10 maal teruggegee en herverkoop. Opeenvolgende kopers het eenvoudig moedeloos geword omdat proklamering nie plaasvind nie en het toe ook alles verloor wat hulle reeds op hul persele afbetaal gehad het. Sulke gevalle het die Provinsiale Administrasie genoop om sy steun toe te sê aan beoogde wetgewing van die Minister van Ekonomiese Sake om kopers teen verliese van hierdie aard te beskerm.

8. Omdat dienste nie nou vir die beoogde dorpe beskikbaar gestel kan word nie, is daar tans nie 'n enkele ingediende aansoek om dorpstigting ten opsigte van die Pretoriase gebied wat goedgekeur kan word nie. Hierdie toestand is daaraan te wyte enersyds dat

munisipale dienste nog nie naby die voorgenome dorpe bestaan nie en andersyds dat ontwikkelaars nie hulle finansiële reëlings vir die verskaffing van dienste met plaaslike besture kan afhandel nie. Volgens die getuies namens die Provinsiale Administrasie is daar 'n groot behoefte aan omvangryke vooruitbeplanning in die kompleks Witwatersrand-Pretoria ten opsigte van gemeenskaplike reservoirs, riooluitvalwerke en dies meer. Vaste programme moet dan ook opgestel word vir die sistematiese voorsiening daarvan, wat noodwendig 'n groot kapitaaluitgawe gaan verg. Die alternatief is hopelose onvermoë om nuwe dorpsontwikkeling te laat plaasvind en totale magteloosheid wat die styging van tans bestaande erwe se pryse betref.

Finansiering van dienste.

9. 'n Groot deel van die tyd wat deur die Kommissie aan die aanhoor van mondelinge getuienis bestee is, is in beslag geneem deur behandeling van die kwessie van verantwoordelikheid vir die installering en finansiering van dienste en die uitwerking daarvan op woonerfpryse. Ingevolge voorskrifte van provinsiale en plaaslike owerhede moet die eienaar van 'n dorpsgebied self sekere dienste verskaf en finansier. In sommige gevalle kan hy namate die dorpsgebied bewoon word, 'n deel van of al sy kapitaaluitgawe op die plaaslike bestuur verhaal. In ander gevalle ontvang hy niks terug nie. Die verdeling van verantwoordelikheid vir die installering en finansiering van dienste onder plaaslike besture en dorpsontwikkelaars geskied in breë trekke op die volgende grondslag (Sasolburg het 'n ontwikkelingsmaatskappy wat deur Sasol in die lewe geroep is en volgens 'n spesiale ooreengekome formule funksioneer, en is nie hierby ingesluit nie):

Waterretikulasie: In al vier provinsies is dit die verantwoordelikheid van die dorpseienaar om die waternet op eie koste aan te lê en gratis aan die plaaslike bestuur te oorhandig.

In Durban laat die stadsraad die ontwikkelaar egter nie vir watervoorsiening betaal nie.

Strate: In drie provinsies, naamlik Transvaal, Natal en die Kaapprovinsie, moet die dorpseienaar paaie bou volgens voorskrifte van die stadsingenieur en dit in stand hou totdat die plaaslike bestuur besluit om dit oor te neem. Die vereiste is gewoonlik dat gruispaaie (gevormde paaie in Transvaal) van voorgeskrewe standaarde gebou word. Die vereistes wissel van provinsie tot provinsie of stadsgebied tot stadsgebied.

In die Oranje-Vrystaat moet paaie van 'n harde blad voorsien, d.w.s. geteer, en aan die plaaslike bestuur oorhandig word.

In nie een van die vier provinsies kan die onkoste op die betrokke plaaslike bestuur verhaal word nie.

Sanitasie: Dorpseienaars in die Oranje-Vrystaat moet op eie koste 'n rioolskema sowel as 'n skema vir die hantering van vullis verskaf en kosteloos aan die plaaslike bestuur oorhandig.

In Transvaal en Natal moet die dorpseienaar op eie onkoste tot tevredenheid van die plaaslike bestuur en/of die Administrateur voorsiening maak vir sanitasie sowel as vullisverwydering. Vir riolering kry hy van die plaaslike owerheid 'n klein subsidie, wat in Pretoria R60 per erf bedra.

Wanneer dienste deur die plaaslike bestuur gelewer kan word,

rus daar in die Kaapprovinsie geen verpligting op die dorpseienaar nie. As die plaaslike bestuur nie 'n rioolskema het nie, moet erfbewoners van septiese tenks gebruik maak. Erwe moet dan groot genoeg wees om, die grondstruktuur in ag genome, die behoorlike dreinering van vuil water te verseker.

Stormwaterdreinering:–

In die Oranje-Vrystaat moet die dorpseienaar 'n volledige stelsel met vore en duikers onder strate deur op eie koste voorsien en kosteloos aan die plaaslike bestuur oorhandig.

In die ander drie provinsies word van die dorpseienaar verwag om net voldoende vore en slote te maak om strate te beskerm.

Elektrisiteit:

In die Oranje-Vrystaat geld dieselfde vereiste as in die geval van die ander dienste reeds beskryf.

In die ander provinsies moet die ontwikkelaar, waar plaaslike besture elektrisiteit lewer, kontantdeposito's betaal wat, namate die verkoop van elektrisiteit lonend word, terugbetaal word. In Pretoria moet die ontwikkelaar 50 % van die retikulasiekoste by die stadsraad deponeer en daarop ontvang hy 3½ % rente. Hierdie deposito word in kwarte terugbetaal, te wete 25 % wanneer 25 % van die erwe aangeskakel is, nog 25 % wanneer 50 % erwe aangeskakel is, ens. Volgens getuienis is ander plaaslike besture meer tegemoetkomend. In Kaapstad se gebied moet tot 100 % gedeponeer word maar hier, so is verduidelik, word ontwikkelaars in die vorm van begiftigingstegemoetkoming vergoed.

In Durban betaal die stadsraad self vir die kragvoorsiening.

Wanneer Evkom as die verskaffer van krag optree, is die Kommissie meegedeel, word 'n bydrae gelyk aan 'n sekere persentasie van die koste om die kragtoevoer tot by die dorpsgebied te bring, tesame met 'n jaarlikse waarborg ten opsigte van die resterende gedeelte vereis. Die dorpseienaar moet ook die koste verbonde aan die netwerk binne die dorpsgebied betaal, maar dit word terugbetaal sodra die inkomste uit kragvoorsiening groter is as die waarborg wat jaarliks verstrek word.

Voorsiening van ander kapitaalwerke, nl. wateropgaardamme, riooluitvalwerke en hoofgeleidings:

Weens die geweldige stedelike uitbreiding in die gebied Pretorie-Witwatersrand het die gebruik ontstaan dat ontwikkelaars deur plaaslike besture gevra word om kapitaalbydraes ten opsigte van hierdie kapitaalwerke te betaal.

Begiftigingsbydraes aan plaaslike besture en vir doeleindes van staatsinstansies.

10. In al die provinsies moet dorpstigters begiftigingsbydraes verskaf ten opsigte van begraafplase, Bantoewoonbuurtes, oop ruimtes vir ontspanning, openbare plekke, terreinde vir onderwysinrigtings, staatspersele vir poskantore en polisiestasies, ens., die voorsiening van munisipale dienste soos paaie, ens. Die persentasies wissel geweldig want dit kan enigiets tussen ongeveer 3 % en omtrent 50 % van die waarde van die dorpsgebied beloop. In afdelingsraadsgebiede waar ontwikkeling ver van munisipale gebiede met

dienste plaasvind, moet byvoorbeeld 40 °/o van die ontwikkelaar se grond as dorpsveld afgestaan word.

11. Ontwikkelaars sowel as plaaslike besture en provinsiale administrasies se verteenwoordigers het verklaar dat, waar sekere heersende begiftigingspersentasies oorspronklik bedoel was om 'n munisipaliteit se koste aan die verskaffing van dienste te delg, daardie koste nou omtrent drie maal meer is as die bedrae aan begiftiging wat vir die doel gevorder word. In Transvaal is hierdie persentasies 15 °/o vir paaie en nagenoeg 30 °/o by wyse van grondbegiftiging vir die storting van rioolslyk en vullis. Die dorpsontwikkelaar kan uit eie beweging hoër standaarde verskaf en ontvang dan tegemoetkoming in die vorm van begiftigingstoegewings.

12. Ontwikkelaars sowel as plaaslike besture en provinsiale verteenwoordigers het meer spesifiek met betrekking tot die groot stedelike gebiede in Transvaal gesê dat aangesien die begiftigings vir dienste ontoereikend is weens groot stygings in die koste van die verskaffing daarvan en plaaslike besture self nie genoeg kapitaalfondse kan kry of mag leen nie, die gebruik ontstaan het om ontwikkelaars te vra om daardie dienste met hulle eie geld te verskaf. Dit hou die voordeel in dat ontwikkelaars dan somaar gou volledige dienste soos water, paaie, stormwaterdreinering en riolering verskaf, waarvoor hulle dan toegewings ten opsigte van begiftigingsbydraes ontvang. Dit het egter dié groot nadeel dat die ontwikkelaar hierdie uitgawes dan as lopende uitgawes teen die koste van die ontwikkeling van sy dorp in berekening bring en daarop 'n goeie rente hef en ook sy volle rendement bereken. Rente word bereken teen koerse van selfs 11 °/o en rendemente vóór belasting word bereken teen 60 °/o na 70 °/o ten einde 'n netto rendement van 20 na 30 °/o te laat. Volgens ontwikkelaars (maatskappye) is dit die normale minimum rendement waarop hulle mik. As daaraan gedink word dat volledige diensinstallering, volgens gelewerde getuienis, van R1100 tot R1600 per erf kos, is die implikasie vir die koper van die erf baie groot want indien die plaaslike bestuur sy deel van die dienste self sou voorsien het (paaie, riolering ens.), sou daardie uitgawes nie as lopende uitgawes met die daarmee gepaardgaande hoë rente- en rendementheffings ingereken kon geword het om die prys van die erf dus soveel hoër op te skuif nie, want die erfkoper sou dan oor die gewone tydperk van plus minus dertig jaar by wyse van tariefheffing deur die munisipaliteit die stadsraad se lening vir die verskaffing van die dienste help afbetaal het.

13. Dit blyk verder dat daar onder amptenare van die Transvaalse Provinsiale Administrasie, plaaslike besture en die Vereniging van Eiendomseienaars van Suid-Afrika ooreenstemming bereik gaan word dat dorpsontwikkelaars ook in groot stedelike gebiede van die Witwatersrand en Pretoria kapitaalbydraes sal verskaf om groot opgaardamme, hoofgeleidings en riooluitvalwerke, wat basies deur plaaslike besture verskaf moet word, te help finansier. Dit sal dus ewe-eens nog kapitaaluitgawes deur dorpsontwikkelaars wees wat as lopende koste in erfpryse in berekening gebring sal word met die gevolg dat dit die spiraal van erfpryse nog verder sal opstoot.

14. Ontwikkelaars het egter deur die bank gekla dat die standaarde wat plaaslike besture van hulle vir dienste verwag, baie hoër is as dié wat toegepas sou gewees het indien die plaaslike besture self daardie dienste sou verskaf het. Een getuie het dit so gestel, nl. dat waar volgens 'n plaaslike bestuur se eie standaarde die leeftyd van 'n diens 10 jaar lank moet wees, die standaarde wat aan 'n ontwikkelaar gestel word, vereis dat die diens minstens 40 jaar lank moet hou. Teerstrate word byvoorbeeld dikwels deur plaaslike besture vereis en dit verhoog die pryse van erwe geweldig. Getuies wat plaaslike besture en die Transvaalse Provinsiale Administrasie verteenwoordig het, voel egter dat ontwikkelaars se profyte baie hoog is, wat suggereer dat die standaarde hoër gestel kan word. Die Direkteur van Plaaslike Bestuur van die Transvaalse Provinsiale Administrasie het nietemin te kenne gegee dat indien die Provinsiale Administrasie daarvan bewus sou word dat te hoë eise gestel word, die Administrasie dit sekerlik nie sal toelaat nie. Ontwikkelaars verklaar egter dat om goeie verhoudings met munisipale instellings te bewaar, hulle

maar liewer toegee as om appèl aan te teken by die Provinsiale Administrasie.

15. Ontwikkelaars en plaaslike besture was almal geïnteresseerd in 'n moontlike herverdeling van verantwoordelikheid vir dienste tussen plaaslike besture en ontwikkelaars, nl. om plaaslike besture verantwoordelik te maak vir „handelsdienste", te wete water- en kragvoorsiening, en dorpsontwikkelaars vir nie-renderende dienste soos paaie en stormwaterdreinering. Riolering is van 'n tweeledige aard, en, alhoewel dit boekhoukundig nie deur plaaslike besture as 'n handelsdiens behandel word nie, kan dit baie maklik ook as 'n handelsdiens aangebied word deur plaaslike besture. Vir doeleindes van die verslag word dit egter maar as 'n nie-renderende diens beskou. Die uitwerking hiervan sal wees dat plaaslike besture hulle uitgawes oor 'n lang termyn van erfbewoners by wyse van tariefheffings verhaal en dat dit dan 'n besliste verlagende uitwerking op die pryse van erwe sal hê wanneer vraag en aanbod nader aan normaal is. Plaaslike besture sien egter die swarigheid dat hulle nie die nodige lenings teen rentekoerse wat hulle mag betaal, sal kry nie of dat die owerheid hulle met kapitaalbesteding te min bewegingsruimte sal gun. Aangesien ontwikkelaars in kapitaalbates handel maar self relatief min kapitaal insteek was die sterk gedagte uitgespreek dat dit geregverdig sal wees om te verwag dat hulle geld aan die plaaslike besture leen, moontlik in die vorm van belegging in munisipale effekte wat, alhoewel nie maklik nie, verdiskonteerbaar is; dan kan ontwikkelaars hulle geld gou terugkry om hulle besigheid van ontwikkeling voort te sit. Hulle sien nie kans om langtermynlenings aan plaaslike besture toe te staan nie – hulle het nie die kapitaal daarvoor nie.

16. Wat die heffing van begiftiging ten opsigte van Bantoewoonbuurtes betref, blyk dit dat die heffing in Pretoria R33 op die effektiewe prys van 'n woonerf is. In die lig van rente wat die ontwikkelaar hef, plus die opslag van 60+ $^{o}/_{o}$ ten opsigte van belasting en winste, moet die erfkoper dan uiteindelik oor die R50 meer vir sy erf betaal. Toe die aandag van die verteenwoordigers van die stadsraad daarop gevestig is dat die uitbreiding van Bantoewoonbuurtes in die stad stopgesit is weens die nabygeleë ontwikkelende tuisland, was die antwoord dat die stadsraad jare terug grond vir Bantoewoongebiede gekoop het en dat vermoed word dat die huidige heffings op nuwe dorpsgebiede wat ontstaan, onder andere ook ter delging daarvan aangewend word. Die tariewe wat in Bantoegebiede geld, is volgens die Pretoriase getuies jare terug neergelê, maar administrasiekoste het intussen geweldig gestyg en die inkomstes uit die woongebiede as sodanig dek nie meer al die kostes nie en die inkomste uit die heffings op nuwe erwe word ook aangewend om hierdie laste te help dra.

17. Dit blyk dat die vereiste dat dorpseienaars bydraes moet maak vir die verkryging van grond vir Bantoewoonbuurtes nog betreklik onlangs ingevoer is toe provinsiale administrasies van owerheidsweë daartoe versoek is. Volgens getuienis van verteenwoordigers van die Vereniging van Eiendomseienaars van Suid-Afrika is hulle daarteen gekant dat nuwe dorpe wat nie deur Bantoewoongebiede bedien word nie, die las opgelê word van by te dra.

HOOFSTUK IV.

GETUIENIS TEN OPSIGTE VAN BOUVERENIGINGS.

1. Een verteenwoordiger van die Vereniging van Bouverenigings het namens sy eie vereniging, verklaar dat sy vereniging bekommerd is oor die heersende hoë woonerfpryse; hulle modus operandi is om elke nuwe gebied te besoek en dan te bepaal wat die maksimum prys vir die finale produk daar behoort te wees en dan behandel hulle elke leningsaansoek daarvolgens. Hulle maak dus hulle eie onafhanklike waardasies en bereken

leningsbedrae daarvolgens. Sy bouvereniging het in die afgelope tyd 1000 aansoeke om lenings gehanteer, waarvan 400 afgekeur is omdat hulle net nie by die vereniging se waardasies kon uitkom nie. Hulle aanvaar nie somaar net die koopprys as maatstaf nie.

2. Die Kommissie was ietwat uit die veld geslaan om in teenstelling hiermee van 'n ander getuie te verneem dat heersende verkoopspryse as grondslag vir lenings aanvaar word en om voorts as motivering vir dié houding van hom te verneem dat, indien 'n laer waarde bepaal sou word, 'n potensiële lener die geleentheid om daardie lening te sluit sou moes laat verbygaan en die vereniging die besigheid sou kwyt wees. Daar is nagenoeg 10 bouverenigings volgens hom en die een of ander van hulle sou dan „die besigheid kry".

Na verdere gedagtewisseling met die getuie is die indruk egter verkry dat hy sy benadering sal aanpas ten einde voortaan behulpsaam te wees om leners teen uitbuiting met hoë verkooppryse te beskerm en tegelykertyd beskikbare fondse tot die uiterste te laat strek om die grootste moontlik getal individuele leners daarmee by te staan.

3. Die aard van die getuienis omtrent aktiewe deelname deur bouverenigings aan dorpstigting en -ontwikkeling was vir die Kommissie ook onverwags. Dit blyk dat in 'n sekere definitiewe geval 'n bouvereniging aan 'n ontwikkelingsmaatskappy te kenne gegee het dat hy belangstel in 'n gesamentlike onderneming met die ontwikkelingsmaatskappy. Die finansiering wat die bouvereniging bereid was om te verskaf, was egter nie meer as die gebruiklike 75 %o op verband nie en die rentekoers sou 9 1/2 %o per jaar wees. 'n Verdere 40 %o-aandeelhouding teen twee-derdes van die pari-waarde is vereis. Hierbenewens is verwag dat die dorpsontwikkelaar aan die bouvereniging 'n heffing van 1 %o betaal op alle verbande wat later vir die oprigting van behuising toegestaan sou word. Daar het, soos verwag kan word, niks tussen die ontwikkelaar en die bouvereniging tereg gekom nie.

4. By wyse van teenstelling het 'n ervare ekonoom wat 'n groot finansiële instelling verteenwoordig, die mening gehuldig dat, waar bouverenigings dorpsontwikkelingsmagte gekry het en deur die Staat gehelp word, dit moontlik sou wees om te verseker dat hulle hul eindproduk teen meer gebalanseerde pryse verkoop, wat ander ontwikkelaars sal forseer om meer realisties op te tree.

5. Meer as een ontwikkelaar se verteenwoordigers het getuig dat hulle nie kon insien hoe bouverenigings die terrein van dorpsontwikkelaars kan betree nie want hulle het nie die personeel daarvoor nie en besit ook geen kennis daarvan nie. Tensy hulle by bestaande ontwikkelaars aansluit, sal hulle dus met ontoereikende kennis en arbeid met sulke ontwikkelaars moet kompeteer. Dit sal hulle inderdaad 'n fortuin kos om die organisasie en kennis vir dorpstigting op te bou. Hulle meen dus dat bouverenigings moet voortgaan, soos tans gebeur, om spekulasiebouers in nuwe dorpsgebiede by te staan met lenings aan kopers van nuwe huise en om verder soos gewoonlik verbande aan leners te verskaf.

6. Die Hoofhandelsadviseur van die Departement van Handel was weer van mening dat hulle geaktiveer moet word om hierdie terrein te betree maar nie op dieselfde basis waarop dorpsontwikkelaars in die privaatsektor dit doen deur byvoorbeeld groot en luukse persele beskikbaar te stel nie. Hy wil bouverenigings graag in die rol van nutsmaatskappye sien, en hulle moet dus intree vir die kategorie bokant die grens gestel deur die Nasionale Behuisingskommissie en onder die inkomstevlak van diegene wat dit kan bekostig om luukse persele te koop.

7. Volgens die verteenwoordigers wat namens die Vereniging van Bouverenigings getuienis afgelê het, wil die bouverenigings nie vir so 'n lae inkomstegroepe voorsien as wat die Hoofhandelsadviseur van die Departement van Handel in gedagte het nie, naamlik gesinne met 'n maandelikse inkomste onmiddellik bokant R300 (R225 in die geval van Kleurlinge en Asiërs). Hulle het getuig dat bouverenigings dit vir hulle in die voor-

uitsig gestel het dat hulle vir die middelinkomstegroep sou moet ontwikkel en bou. Hulle sien hierdie groep as leners wat behuising in die prysklas tot sê R15000 nodig het. Hulle het ook verder die verklaring gedoen dat „soos dinge tans staan" (verwysende na beperkinge waarteen hulle beswaar maak en wat deur die Staat aan hulle opgelê is, naamlik dat voorgenome ontwikkelingsplanne van 'n projek voorgelê moet word ten einde die Minister van Finansies in staat te stel om, na oorlegpleging met die Minister van Gemeenskapsbou, die nodige kondisies in verband met sodanige onderneming voor te skrywe), die bydrae wat bouverenigings kan lewer in verband met die tempo van stygings in erfpryse absoluut minimaal is „indien nie 'n ronde nul nie".

8. Verdere getuienis dat bouverenigings diskrimineer tussen leners is gelewer deur 'n goed ingeligte getuie wat nie een van die verteenwoordigers van die Vereniging van Bouverenigings was nie. Daar is getuig dat spekulasiebouers voorkeur geniet. In die geval van 'n sekere vereniging is verklaar dat lenings aan die sulkes feitlik gewaarborg is ongeag of fondse skaars was en terwyl individue dikwels nie gehelp kon word nie. Daar is beweer dat bouverenigings se benadering is dat dit beter is om met 'n bekende spekulasiebouer wat 'n goeie produk lewer en vir verdere lenings weer na dieselfde bouvereniging sal terugkom, te handel as met 'n private onbekende individu wat 'n bouer wat moontlik aan die vereniging onbekend is, sal emplojeer om sy huis te bou. Bouverenigings, so is verder beweer, is geneig om die pad te volg wat vir hulle die maklikste is.

9. Daar is verder ook teenoor die Kommissie verklaar dat die meeste bouverenigings tans die volle gangbare rentekoers teen leners begin hef vanaf die datum van goedkeuring van 'n lening in stede van op bedrae soos en wanneer hulle werklik deur die lener ontvang word. Leners is hieroor ongelukkig omdat hulle voel dat sulke geld deur bouverenigings teen daaglikse spaarrekeningskoerse belê kan word tot tyd en wyl dit werklik deur leners gebruik word en dat hulle dus hoogstens vir die verskil tussen die gangbare koers van 8 $^{1}/_{2}$ $^{o}/_{o}$ en die spaarrekeningkoers aangespreek behoort te word.

HOOFSTUK V.

KOMMISSIE SE BEVINDINGS.

DORPSONTWIKKELAARS IS OP WINSBEJAG EN HOë INKOMSTEGROEP INGESTEL:

1. Die toetrede van groot gespesialiseerde dorpsontwikkelaars, van wie die meeste se aandele op die effektebeurs genoteer word, het dorpsontwikkeling in die privaatsektor tot die verkryging van die hoogs moontlike winste laat ontplooi. Deskundigheid word aan die dag gelë om projekte so aanloklik moontlik te maak deur die verskaffing van duur luukse dienste, soos hoëgraadse teerpaaie, om aldus die optimum verkoopprys te behaal. Dié doelstelling word inderdaad maklik bereik hoofsaaklik weens 'n onvoldoende aanbod van en 'n besonder hoë vraag na goed geleë erwe met dienste.

2. Private ontwikkelaars, in teenstelling met nutsmaatskappye, plaaslike owerhede en die Staat, is hoofsaaklik ingestel op afset van hulle produk aan vermoënder inkomstegroepe, wat maar slegs 20 $^{o}/_{o}$ tot 25 $^{o}/_{o}$ van die bevolking uitmaak.

WANVERHOUDING TUSSEN VRAAG EN AANBOD.

3. Waar vraag en aanbod in normale omstandighede in die ekonomiese opset ge-

middelde prysvlakke ewewigtig laat skommel, bestaan daar al meer as twee jaar lank as gevolg van die abnormale toestande 'n wanverhouding tussen vraag en aanbod. As gevolg van die bevolkingsgroei, immigrasie, die nie-beskikbaarheid van voldoende kapitaal en arbeid vir diensvoorsiening, die besonder hoë likwiditeit van die private sektor, spekulasie en ander faktore het daar eenvoudig nie genoeg erwe vryelik vir die minder vermoënde man beskikbaar gekom nie met die gevolg dat erfpryse tot heeltemal buite sy bereik gestyg het. Die tempo waarteen die bevolking se inkomste styg, is nie naasteby te vergelyk met die groot spronge wat erfpryse maak nie, en soos reeds vermeld word oorwegend net op die verskaffing van duur persele gekonsentreer. Spekulante is ook, volkome wettiglik, baie lewendig op die toneel om die toestand te vererger. Maatreëls om 'n gesonde ewewig tussen vraag en aanbod ten opsigte van persele vir hierdie besondere groep onder die landsbevolking te bewerkstellig, kan net van staatsweë getref word en as hulle uitbly sal die onvermydelike gevolg wees dat die Staat met hulle op sy hande sit terwyl die private ontwikkelaars en spekulante dit, soos tans, baie breed het. Ontwikkelaars het inderdaad sonder uitsondering voor die Kommissie verklaar dat die minder gegoede gedeelte van die bevolking die plaaslike owerhede en die Staat se verantwoordelikheid is en dat hulle nie bereid sal wees om hand by te sit nie tensy die Staat fondse vir dié doel aan hulle (die ontwikkelaars) teen lae rentekoerse, verskaf.

TEMPO VAN DORPSTIGTING IS ONTOEREIKEND.

4. Die tempo van proklamasie van goedgekeurde dorpsgebiede, veral in die groter stedelike komplekse, is heeltemal te stadig om in die vinnig groeiende behoeftes van die gemeenskappe in hierdie komplekse te voorsien. Die grondoorsake van die ontoereikende tempo wat moontlik in die een provinsie meer en in die ander minder ernstig is, is die volgende:

(a) Dorpstigting vind nie planmatig plaas nie behalwe wanneer dit ingevolge die Nasionale Behuisingswet vir die minder gegoedes deur die sentrale owerheid of 'n plaaslike bestuur met of sonder die hulp van nutsmaatskappye onderneem word. Dit is dus met weinig uitsondering die private ontwikkelaar met inisiatief wat na vore kom en woonerwe voorsien. Geen noemenswaardige georganiseerde projeksies is dusver vooruit deur plaaslike besture gemaak nie. Daar is dus in dié opsig geen ordening wat sistematiese en voortdurende dorpsaanleg vir alle bevolkingslae na gelang van die behoeftes van groeiende gemeenskappe verseker nie.

(b) Daar is 'n ernstige gebrek aan streek- en gidsbeplanning in die groter omstedelike gebiede. 'n Klein liggaam hou hom wel reeds 14 jaar lank besig met beplanning in dié rigting vir die hele Pretoria-Witwatersrand-Vereeniging-kompleks maar die taak is blykbaar te omvangryk vir hom want nog niks het volgens getuies van die Transvaalse Provinsiale Administrasie gekristalliseer nie. In 'n jong en dinamiese ontwikkelende land soos die Republiek van Suid-Afrika moet die heersende toestand met die minste versuim reggestel word. As 'n eerste stap moet projeksies ten opsigte van die verwagte bevolkingsaanwas van al die groter stedelike gebiede op die Witwatersrand en van Pretoria, die Vaaldriehoek, Klerksdorp en omgewing, Witbank, Bloemfontein, Pietermaritzburg, Durban, Oos-Londen, Port Elizabeth en die Kaapse metropolitaanse gebied gemaak word sodat afsonderlike streek- en gidsbeplanning vir elk van die gebiede onmiddellik daarna aangepak kan word. Organisatoriese aspekte met betrekking tot die nodige beplanningsmasjinerie en modus operandi word behandel in die Kommissie se aanbevelings in die volgende hoofstuk van hierdie verslag.

(c) Die nagaan van voorgelegde dorpsaanlegplanne word in die meeste gevalle geheel en al gedupliseer deur dorperade en plaaslike owerhede. In

Transvaal kom sulke planne byvoorbeeld onder die vergrootglas van albei instansies, want twee stelle deskundiges doen basies dieselfde grondige ondersoek. Regeringsinstansies wat deur die planne geraak word en om kommentaar gevra word, sloer weer soms op hulle beurt te lank daarmee. Telkens het ontwikkelaars, plaaslike besture en verteenwoordigers van provinsiale administrasies ernstig gekla, vernaamlik oor vertragings deur die Nasionale Vervoerkommissie wanneer nasionale paaie by die saak betrokke was. Na raadpleging met die Sekretaris van Vervoer, die Voorsitter van die Vervoerkommissie en sy senior amptenare, onder wie ook die Hoofingenieur, is die Ondersoekkommissie daarvan oortuig dat, wat ook al die geval in die verlede mag gewees het, die indeling en verstandhouding tussen die Vervoerkommissie en Provinsiale Padafdelings tans so prakties en eenvoudig is dat daar omtrent geen oponthoud by die Vervoerkommissie kan ontstaan nie. Van die oorgeblewe 4000 myl ongemaakte deurpaaie op sy programme het die Vervoerkommissie omtrent driekwart reeds klaar beplan. Die enigste punte waar nasionale paaie deesdae in die gebiede van plaaslike besture, deur dorpstigting geraak word, is by aansluitings of wissellaars wat op sigself geen oponthoud van wesentlike aard kan veroorsaak nie omdat die Vervoerkommissie se standaarde definitief en ondubbelsinnig is. Die Vervoerkommissie lê hom ook nou net op deurpaaie toe; alle ander paaie wat tot dusver nasionale paaie was, word te geleëner tyd gedeproklameer en onder die sorg van provinsiale administrasies geplaas. Volgens 'n opgawe aan die Ondersoekkommissie verstrek van aansoeke om dorpstigting wat gedurende die boekjaar 1 April 1969 tot 31 Maart 1970 na die Vervoerkommissie verwys is om sy reaksie te verneem, is vyf-en-dertig sonder enige versuim by die eersvolgende Kommissievergadering afgehandel, was in twee gevalle 4 maande nodig vir afhandeling, moes drie wag op verdere inligting wat onvermydelik aangevra moes word, en was in vier gevalle ook ander instansies soos plaaslike besture en provinsiale administrasies by die saak betrokke, byvoorbeeld in verband met die juiste posisies van wisselaars, onteiening van stilhouplekke, ens. Net een geval het weens sy buitengewone omstandighede 15 maande geneem, terwyl 'n ander een 13 maande, een 11 maande en een 9 maande geneem het. As by dorpsbeplanning 'n voorgestelde roete tussen twee enkele punte aangewys word, is die Vervoerkommissie daarmee tevrede maar in Transvaal vereis die Provinsiale Administrasie dat nasionale paaie volledig ontwerp word voordat dorpsbeplanning wat deur sulke paaie geraak word, oorweeg word. Die oponthoud wat dit in dié Provinsie met dorpsbeplanning veroorsaak, is derhalwe nie die Vervoerkommissie se skuld nie.

(d) Dorpsbeplanning word onvermydelik vertraag deur onvoldoende professionele amptenare in diens by Landmeters-generaal, provinsiale administrasies en plaaslike besture. Die Durbanse stadsraad het byvoorbeeld 'n 40 $^{o}/_{o}$-tekort aan ingenieurs, en vroeër in die verslag is melding gemaak van die ontstellende posisie in Landmeters-generaal se kantore. Die Durbanse stadsraad se verteenwoordigers het gemeld dat persoonlike werwing oorsee hulle niks gehelp het nie alhoewel die land darem daarby gebaat het omdat van die weinig immigrante wat gewerf is, vandag in Suid-Afrika in die private sektor werksaam is. Ander plaaslike besture en die provinsiale administrasies het soortgelyke ervarings gehad.

(e) Soos die geval is met streek- en gidsbeplanning bestaan daar in groot stedelike komplekse ook 'n gebrek aan vooruitbeplanning en voorsiening van groot kapitale werke om die bediening van woongebiede moontlik te maak. Die Johannesburgse stadsraad, as die hoofverskaffer van reservoirs en riooluitvalwerke vir 'n baie groot gebied, insluitende die gebiede van sy

buurstadsrade, is onverhoeds gevang weens onvoldoende projeksies deur die buurstadsrade. Ongekoördineerde dorpbeplanning en -ontwikkeling wat byvoorbeeld in Roodepoort (tans 91 dorpsgebiede) en ander munisipaliteite noord van Johannesburg plaasvind, het die stadsraad van Johannesburg as die hoofverskaffer van kapitaalwerke in ernstige verleentheid want hy moet tans nie minder as altesaam 12 vierkante myl dorpkompleks dringend van dienste voorsien nie. Die samestelling van Pretoria en omstreke onder een plaaslike bestuur etlike jare gelede en die bevolkingsontploffing wat daar plaasvind, het hierdie plaaslike bestuur self ook in 'n baie benarde posisie geplaas wat betref die beplanning en voorsiening van kapitaalwerke, insluitende hoofgeleidings. Wat die aspek van beplanning en voorsiening van kapitaalwerke betref, verkeer die sentrale Transvaalse stedelike komplekse, op sy sagste gesê, in 'n haglike posisie. Die Kommissie is egter deeglik onder die indruk daarvan dat die Provinsiale Administrasie en die groter plaaslike besture ernstige aandag aan die toestand skenk. In Transvaal besit die Provinsiale Administrasie vanaf 1 September 1969 die bevoegdheid om dorpsontwikkelaars te forseer om dienste (netwerke en paaie) in hulle nuutbeplande dorpsgebiede te verskaf maar nou word beide die Administrasie en ontwikkelaars ongelukkig aan bande gelë weens die gebrek aan of agterstand met die verskaffing van streekreservoirs en rioolsuiweringswerke.

(f) In bostaande subparagraaf (e) is 'n aanduiding gegee van die omvang van die behoefte aan kapitaalwerke in streke in Transvaal. Uitgesonderd die Oranje-Vrystaat, waar die posisie minder drukkend is, word soortgelyke probleme in ander provinsies ondervind, en in Durban is die posisie inderdaad akuut wat riolering betref. Maar benewens kapitaalwerke moet plaaslike besture, met uitsluiting van dié in die Oranje-Vrystaat, ook ander dienste voorsien soos volwaardige paaie en stormwaterdreinering en in baie gevalle kragnetwerke. 'n Ontwikkelaar kan ook self hierdie dienste voorsien en as quid pro quo tegemoetkoming in die vorm van begiftigingsvermindering ontvang. Die Kommissie bevind egter dat die groot plaaslike besture net eenvoudig nie in staat is om geld vir al hierdie dienste te vind nie. Eerstens word hulle van owerheidskant aan bande gelê wat hulle besteding van kapitaalbedrae betref, en tweedens is die rentekoerse wat hulle op lenings mag betaal, te laag gestel om op die ope mark geld te vind. In die volgende hoofstuk van die verslag beveel die Kommissie stappe aan om die probleem die hoof te bied solank die huidige situasie met geldvoorsiening voortduur.

PLAASLIKE BESTURE MOET SELF OOK AKTIEF AAN DORPSTIGTING MEEDOEN

5. Die tradisie dat plaaslike besture self nie die gebied van dorpstigting vir die breë lae van hulle gemeenskappe betree nie, moet hersien word. Kragtens die Slumswet, 1934, is plaaslike besture vir sover prakties moontlik primêr verantwoordelik vir die behuising van bewoners binne hulle bedieningsgebiede, en dit behels mutatis mutandis ook die voorsiening van woonerwe. Daar is te 'n groot groep inwoners in munisipale gebiede wat nie ingevolge die Nasionale Behuisingswet van behuising voorsien kan word nie, maar soos die getuienis voor die Kommissie afgelê onomwonde aan die lig gebring het, voorsien nòg die plaaslike owerhede nòg private dorpsontwikkelaars in hierdie groep se behoeftes wat woonerwe betref. Die toetrede van plaaslike besture tot die geledere van dorpstigters ten einde te verseker dat geen inkomstegroep binne hulle grense buite rekening gelaat word nie, is dus dringend nodig en aanbevelings in dier voege word in die volgende hoofstuk gedoen.

ERFVEILINGS DEUR PLAASLIKE BESTURE MOET NET BY UITSONDERING PLAASVIND.

6. Die gebruik dat plaaslike besture hulle eie erwe in beperkte getalle opveil en hoë insetpryse bepaal, is 'n besliste faktor wat erfpryse opdwing, want die herhaalde verkoopprysе word dan in die algemeen as die nuwe markprysvlakke aanvaar. Dit mag voordelig wees vir die stedelike skatkis, maar weens die ontoereikendheid van woonpersele binne die koopkrag van die minder vermoëndes, wat die grootste gros van munisipale bewoners uitmaak, strek dit die breë gemeenskap tot ernstige nadeel. Die Kommissie het verneem dat die huidige Minister van Gemeenskapsbou sowel as sy voorganger hierdie aangeleentheid al geruime tyd gelede by Administrateurs aanhangig gemaak het en dat die huidige Minister ook onlangs 'n bespreking hieroor met Administrateurs gevoer het. Die Kommissie se houding is nie dat hoegenaamd geen opveiling moet plaasvind nie, maar dat dit alleen moet gebeur in die geval van erwe in duur omgewings waar gewoonlik net werklik vermoëndes kan koop en op voorwaarde dat die minder vermoëndes ook daar kan koop en daarbenewens gereeld in 'n geleentheid gestel word om erwe teen vasgestelde pryse binne hulle bereik van plaaslike besture te bekom.

GEBALANSEERDE DORPSBEPLANNING MOET OOK VIR HUURAKKOMMODASIE SOOS SKAKELWOONSTELLE ENS. OP KLEIN ERWE VOORSIENING MAAK.

7. Weens die feit dat ontwikkelaars hoofsaaklik vir die vermoëndes ontwikkel en daarop ingestel is om alles in die vorm van woonpersele te verkoop, word die voortbestaan van ander huurhuise as huise wat ingevolge die Nasionale Behuisingswet op nasionale grondslag en deur werkgewers, insluitende die Staat, aan hulle werknemers voorsien word, ernstig bedreig. Private ontwikkelaars maak nie voorsiening vir gebalanseerde dorpsuitlegginge met, onder andere, klein persele vir die konstruksie van goeie standaard huurakkommodasie nie; provinsiale administrasies en plaaslike besture lê hulle trouens aan bande met minimum groottes vir erwe en gevolglik word die oprigting van die wonings volgens die skakelwoonstel of duplekspatroon totaal ontmoedig. Insgelyks is dit ook nie moontlik om mooi en gerieflike samestellings van stadshuise (die goeie klas, soms selfs luukse. ontwikkeling van die „townhouse" in Europa of selfs Noord-Amerika) in hierdie dorpsgebiede op te rig nie. Gesinne met jong kinders wat maar in elke dorp of stad noodwendig 'n tyd lank van goeie huurakkommodasie gebruik wil en moet maak, stel gretiglik belang in hierdie tipes akkommodasie as die beste na enkelstaande huise en beslis verkieslik bo die gewone groot woonstelkomplekse. Wonings volgens die skakelwoonstelpatroon en duplekswonings, asook samestellings van stadshuise, kan selfs net na oprigting of mettertyd verkoop word. Die feit dat heel klein erwe vir hierdie doeleindes by dorpbeplanning in sowel gegoede buurtes as middelslagaanlegginge uitgeskakel word, skep na die mening van die Kommissie 'n ernstige leemte en dra by tot die verhoging van erfpryse en lewensduurte van gesinne wat dan noodgedwonge huise moet koop.

WETGEWING VIR DIE INSTELLING VAN SEKSIONELE TITELS IS NODIG.

8. Beleggers se belangstelling in die oprigting van woonstelblokke wat tans aan die afneem is, sal weer sterk gestimuleer word deur wetsbepalings waardeur seksionele titels bekom kan word. Daar bestaan reeds 'n vorm van besit van individuele woonsteleenhede deur aandeelhouding in maatskappye wat vir die doel gevorm word. Die individuele „eienaar" is egter nie selfstandig in sy besit nie en loop ook maar risiko's met sy maatskappy wat bankrot kan speel. Boonop het hy ook net 'n enkele stem oor die maatskappysake. Seksionele titels in die geval van woonstelle sal huurbeheer in die land ook veel makliker maak en inderdaad die getalle huureenhede in menige digbewoonde gebiede wat aan huurbeheer onderworpe is, op gesonde wyse laat afneem.

PRYSBEHEER OP WOONERWE.

9. Uit die getuienis van die Departement van Handel (vergelyk par. 26 ble. 12–14)is dit duidelik dat dit onprakties sal wees om prysbeheer ten opsigte van woonerwe in te stel. Die beheer van erfpryse is nie alleen prakties onuitvoerbaar nie, maar sal ook nie die basiese probleem van 'n wanbalans tussen vraag en aanbod uitskakel nie; dit sal eerder ontduikings en swartmarkpraktyke aanmoedig en, in soverre dit effektief is, slegs die aanbod van erwe verder verminder en die probleem al erger maak. Die eerste stap wat dan gedoen sal moet word, is om die pryse van nuwe huise ook onder beheer te plaas want anders sal bloot die huispryse opgestoot word in plaas van die erfpryse. Dit bring weer komplikasies mee wat betref die pryse van bestaande huise.

ONBEPLANDE OMSTEDELIKE GROND WAT KRAGTENS GIDS– EN STREEKBE–BEPLANNING VIR DORPSONTWIKKELING AANGEWYS WORD, IS 'N GEMEEN–SKAPSBATE, IN TEENSTELLING MET 'N VRY VERHANDELBARE ARTIKEL.

10. Staatsbeleid in belangrike Westerse lande.

I. (a) Tydens die onderhoud wat mnr. D.P. Cartwright, Direkteur van die Australian Institute of Urban Studies gedurende Februarie met die Voorsitter van die Ondersoekkommissie in Suid-Afrika gehad het, het hy verwys na 'n referaat van Professor G.W.R. Bryant, 'n lid van die personeel van die L'Institute d'Urbanisme van die Universiteit van Montreal oor die onderwerp van spekulasie met grond. Die referaat is opgeneem in 'n publikasie onder die naam "The Town Planning Institute of Canada, PLAN Canada," wat in 1965 gepubliseer is. Oor spekulasie met onbeplande grond in die algemeen is Professor Bryant se benadering:

> „The whole question of land speculation must, in reality, be looked at as part of a much greater whole, namely, the matter of control of land use. If it be accepted that the operation of normal market processes is the proper determinant of the proper use of land, and that individual proprietors have unrestricted right to develop their land in accordance with their personal calculations of profit, then any attempt to curb speculation, and control prices of land becomes next to impossible. Price control is not applied to other sectors of the market save as an emergency measure, commonly in time of war, and it must generally be accompanied by some other control mechanism such as rationing.
>
> Such measures are accepted as necessary in time of emergency, but direct control of prices is generally abandoned on the conclusion of the emergency as quickly as possible. The reasons for this are good and sufficient, and based on elementary economic laws. Prices are determined by the interaction of supply and demand: any attempt to interfere artificially with the operation of that basic mechanism is bound to lead to distortions and inefficiencies. Commodity speculation can be curbed by various means – but the fundamental way of holding prices down is to increase the supply in relation to demand.
>
> With land, especially land on the fringes of cities, this cannot be done, for the simple reason that the supply is fixed and limited by nature. This alone is good and sufficient reason for regarding land as a very special commodity which cannot be left to the free and uncontrolled operation of the market. The ordinary market mechanisms simply do not produce the right answer in this field. Even in free enterprise North America this fact has been recognized for a very long time past."

(b) Aansluitend hierby het Engeland se Minister of Land and Natural Resources in September 1965 in 'n witskrif die volgende oor die ontwikkeling van grond in die besit van private eienaars gesê toe hy die Regering se voorneme bekend gemaak het om 'n „Land Commission" in te stel, wat toe ook inderdaad in 1967 in die lewe geroep is:

„1. For centuries the claim of private landowners to develop their land unhindered and to enjoy the exclusive right to profit from socially created values when their land is developed has been questioned, especially when the land is sold to the community which itself has created the value realised. The view that control over development must be exercised by the community is not now seriously disputed and it is generally accepted that the value attached to land by the right to develop it is a value which has substantially been created by the community. A growing population, increasingly making their homes in great cities, has not only made effective public control over land indispensible; it has also made indefensible a system which allows landowners or land speculators wholly to appropriate the increase, often very large, in the value of urban land resulting either from government action, whether central or local, or from the growth of social wealth and population.

2. There is no novelty in proposals to secure for the community at least a share in the values it has itself created. An Act of 1427 sought to recover increases in the value of property attributed to public expenditure on works for sea defence, and in the reign of Charles II there was statutory appropriation of a part of landowners' unearned enhancement or "melioration" assessed upon the benefits of street widening in London. In the late nineteenth century schemes to generalise this principle of betterment, as it came to be known, resulted in various legislative expedients. In 1942 the whole subject was authoritatively dealt with in the Report of the Expert Committee on Compensation and Betterment under the Chairmanship of Mr. Justice Uthwatt."

Die Minister het die Staat se doelstellinge met die instelling van die „Land Commission" in die volgende beskrywing saamgevat:

„In the Government's view it is wrong that planning decisions which are public decisions about land use should so often result in the realising of unearned increments by the owners of the land to which they apply, and that desirable developmet should be frustrated by owners withholding their land in the hope of higher prices. The two main objectives of the Government's land policy are, therefore:–

(1) to secure that the right land is available at the right time for the implementation of national, regional and local plans;

(2) to secure that a substantial part of the development value created by the community returns to the community and that the burden of the cost of land for essential purposes is reduced."

Ter bereiking van die Regering se oogmerke moes die „Land Commission" grond kon bekom by wyse van ooreenkoms of onteiening en moes 'n heffing van die verkoper of eienaar ingevorder word op 'n grondslag min of meer gelyk aan die verskil tussen die prys wat die verkoper vir sy grond betaal het en die markprys wat hy by verkoop gekry het. Die Minister het verder bekend gemaak dat daar beoog is om plaaslike besture ook indirek deur die heffing te laat baat deur middel van spesiale finansiële hulptoekennings deur die Staat.

(c) In 1969 het die Minister in 'n verdere witskrif aangedui dat 'n heffingsformule

wat intussen in 1967 wet geword het, minder strat gemaak sou word, hoofsaaklik deur vrystelling te verleen vir klein verkooptransaksies waar die markprys nie meer as R3000 beloop nie.

(d) In sy referaat maak professor Bryant van Kanada ook melding van 'n „Advisory Commission on Housing Problems" (die Eichler-kommissie) wat in 1962 deur die Goewerneur van Kalifornië aangestel is en onder andere as volg aanbeveel het:–

„that the familiar urban renewal formula, namely, assembly of land by public agency, should be extended to cover operations on vacant land, both inside and outside cities: A public authority, state or local, would thus assemble suburban land, make proper plans for its development, and sell appropriate tracts to private developers."

Dit, sê professor Bryant, is ook in Kanada die federale- en provinsiale prosedure vir die saamvoeging van grond. Hy vervolg dan:

„In North America, one so often hears slogans such as 'a city should not enter the real estate business'. To European eyes this seems quaint, because so many European cities do precisely that, as a matter of course. Partly, this is a matter of long-standing tradition, partly a matter of deliberate modern policy.

Stockholm owns an area greater than its administrative area. This policy of acquiring as much land as possible, when it comes on the market, has been a main feature of Stockholm municipal policy since 1904 – it antecedes the present Social Democratic government by many years."

(e) Volgens Mnr. Cartwright van Australië lyk die prentjie ten opsigte van die niebeskikbaarheid van woonerwe daar maar baie soos in Suid-Afrika wat betref elemente soos spekulasie, vooruitaankope van blokke grond om dit vir tydperke van die mark te hou, onvoldoende openbare fondse om die verskaffing van dienste te finansier en lang tydsverloop – gewoonlik van een tot twee jaar – voordat dorpstigting afgehandel is. Met verwysing na handel in onbeplande grond het mnr. Cartwright ook weer aandag gevestig op die volgende bevinding van die staatsondersoekkomitee waarin hy in 1967 in die staat Wes-Australië gedien het:–

„The Conclusion reached by the great majority of minds that have been bent to this problem is that trading in unimproved land (as distinct from land development) is not an essential feature of the modern capital-enterprise system. Rather it burdens the system by increasing business costs, diverting capital that could be more-productively employed and forcing up the cost of establishing new enterprises."

(f) Mnr. Cartwright se komitee het, vermoedelik na die patroon wat in Engeland met die skepping van die „Land Commission" gestel is, aanbeveel dat ook in Wes-Australië 'n „Urban Land Commission" in die lewe geroep word met die doel om grond vir stedelike ontwikkeling en onderverdeling (dorpstigting) te bekom. Die gedagte was dat sulke grond na beplanning dan weer uit die hand of per veiling vervreem kon word met die voorbehoud dat verbeterings binne 'n vasgestelde tyd daarop aangebring moet word.

(g) Die Australiese komitee het ook die volgende aanbeveling gedoen met betrekking tot die heffing van 'n appresiasiekontribusie deur die eienaar van onbeplande grond wanneer dit verkoop word met dorpsontwikkeling as doelwit:

„Some part of the unearned increment in vacant-land values should be returned to the community to ensure at all times an adequate supply of serviced building-lots

and to assist with the purchase of public open space, recreation areas and other community land-needs. We therefore recommend a levy on all unimproved land at the time of sale. The proposed levy would be a proportion of the increase in value of the land while held by that owner.

The principle of the proposed levy is that, if due allowance is made for any development costs, the increase in value of the land arises entirely out of the activities of the community and not from the owner's efforts. It is therefore only just that the community shares in the increased value. We propose that the increment in value be equally shared, 50 per cent to be retained by the vendor and 50 per cent to be paid into a public fund titled the Urban Land Development Fund."

(h) Mnr. Cartwright het ook ten slotte verklaar dat dit baie waarskynlik is dat deur bemiddeling van die „Australian Institute of Urban Studies", waarvan hy tans Direkteur is, die benadering deur die hele Australië aanvaar sal word dat eienaars van landbougrond wat vir dorpsontwikkelingsdoeleindes verkoop word, slegs op die landbouwaarde (markwaarde) van daardie grond geregtig sal wees en dat, wat ook al by wyse van verkoopsprys bo daardie waarde betaal word, van hom opgeëis sal word.

11. Toestande in die Republiek van Suid-Afrika.

Wat die Suid-Afrikaanse toneel betref, was dit opvallend dat selfs verteenwoordigers van dorpsontwikkelaars telkens spontaan teenoor die Ondersoekkommissie verklaar het dat onontwikkelde grond 'n „krimpende bate" is. Die woord „bate" is hier gebesig in die sin van bate van die land in belang van sy stedelike bevolking, wat impliseer dat die besorgdheid oor die krimping nie is ten behoewe van die individuele plaaseienaar wat sy grond moet prysgee nie, maar wel in die nasionale belang ten behoewe van stedelike gemeenskappe vir wie dit nodig is. Daar is ook dikwels daarna verwys dat alhoewel grond vir dorpstigting onderverdeel kan word in soveel klein onderverdelings, grond as sodanig nie aangevul of vermenigvuldig kan word nie. Dit is dus nie 'n kommoditeit wat geproduseer kan word nie. Wat stedelike gemeenskappe betref, is die Kommissie self baie sterk daarvan oortuig dat die tyd in Suid-Afrika aangebreek het dat nie net in die algemeen spaarsaam en oordeelkundig met die aanwending van omstedelike onontwikkelde grond te werk gegaan moet word nie, maar dat dit inderdaad as onafskeidbare aanhangsel van die nabygeleë of aanliggende stedelike gebied beskou en deur owerheidstussenkoms gereserveer moet word vir uiteindelike planmatige en geprogrammeerde benutting deur daardie stedelike gebied se gemeenskap. Die aanwysing van sulke grond deur owerheidsoptrede, ten opsigte waarvan die Kommissie in die volgende hoofstuk spesiale aanbevelings met betrekking tot streek- en gidsbeplanning vir dorpsontwikkeling en beheer oor sulke beplande grond doen, moet dit dus uitneem uit die kategorie van vryelik verhandelbare grond met die uitsluitlike reg op alle voordele van verkope in die hande van die verkoper. Soos so duidelik in die aanhalings betreffende die situasie in oorsese lande gemotiveer is, het 'n verkoper van omstedelike grond geen morele aanspraak op die waardevermeerdering van sy grond vir sover dit die gevolg is van stedelike ontwikkeling wat in die nabyheid plaasvind of van die ontwikkeling wat vir 'n stedelike gemeenskap op die grond self aangebring moet word en waartoe hy niks bydra nie. In die Kommissie se aanbevelings word egter 'n baie tegemoetkomende formule vir waardevermeerderingsbydraes voorgestel, wat toevallig nie sonder presedent in die Republiek is nie want dit bestaan reeds die afgelope 14 jaar ten opsigte van verpligte waardevermeerderingskontribusies aan die Gemeenskapsontwikkelingsfonds in die gevalle van eiendomme geaffekteer ingevolge die Wet op Gemeenskapsontwikkeling. Insgelyks bestaan daar ook al in Transvaal 'n ordonnansie wat verpligte bydraes oplê op perseeleienaars in 'n reeds geproklameerde dorpsgebied wie se persele weens die herindeling van onderverdelings binne die dorpsgebied 'n waardevermeerdering ondergaan sonder dat die eienaars self enige bydrae tot die verkryging van die hoër waarde gelewer het.

HOOFSTUK VI.

AANBEVELINGS.

Die Kommissie glo, na grondige oorweging, dat in die dwingende behoefte in die Republiek aan 'n realistiese en stroombelynde dorpbeplannings- en -ontwikkelingsopset om op geordende en deurlopende wyse aan alle inkomstegroepe buite die bestek van die Nasionale Behuisingsfonds se vraag na woonerwe teen pryse binne hulle bereik te voldoen, voorsien sal word indien sy aanbevelings wat nou volg, met spoed en deursetting geïmplementeer word.

1.1. Die Staat, sowel as provinsiale en plaaslike owerhede, moet dringend op geordende en gekoördineerde wyse die inisiatief neem om, vooruit en sistematies, aan en om die belangrikste groot stedelike komplekse in die land, sowel as by groeipunte elders, streek- en gidsbeplanning te doen met betrekking tot —

(a) die identifisering van grondgebruik (wat die onderskeie gebruike soos landboudoeleindes, nywerheidsdoeleindes, natuurreservate, residensiële doeleindes en dies meer moet aantoon);

(b) toekomstige hoofpadnetwerke;

(c) toekomstige spoorwegroetes;

(d) streeksreservoirs en -riooluitvalwerke en hoofgeleidingsnetwerke vir dienste; en

(e) terreinbehoeftes vir onderwys, ontspanning, administrasie en dies meer.

1.2 Ter bereiking hiervan moet daar, ten opsigte van elke groot stedelike gebied of stedelike kompleks, 'n komitee, wat nie 'n statutêre liggaam moet wees nie, in die lewe geroep word onder leiding van die Voorsitter van die Beplanningsadviesraad of sy verteenwoordiger en saamgestel uit lede verteenwoordigende die betrokke provinsie en plaaslike bestuur of besture, die Departement van Gemeenskapsbou, die Departement van Landboukrediet en Grondbesit, die Departement van Nywerheid, die Nasionale Vervoerkommissie en die S.A. Spoorweë, en met die mag in die hande van die Voorsitter van die Beplanningsadviesraad om, na gelang nodig, ook verteenwoordigers van ander betrokke instansies te koöpteer. Sodra 'n komitee ten opsigte van 'n groot stedelike gebied of stedelike kompleks benoem is, moet die Direkteur van Plaaslike Bestuur so spoedig moontlik in oorleg met die plaaslike bestuur, of plaaslike besture in die geval van 'n kompleks met meer as een plaaslike bestuur, en aan die hand van afdoende projeksies aan die komitee voorstelle voorlê ten opsigte van items (a) tot (e) van paragraaf 1.1, asook enige ander noodsaaklike items wat na sy mening die grondslag van 'n gids- en streekplan vir die betrokke gebied of kompleks moet vorm. Vir hierdie doel moet daar nooit gehuiwer word om, waar nodig, konsult-beplanners te gebruik nie. Nadat die komitee die voorstelle oorweeg het, moet die Voorsitter van die Beplanningsadviesraad die komitee se aanbevelings om goedkeuring aan die Minister van Beplanning stuur en na sodanige goedkeuring is alle betrokke ontwikkelaars en ander instansies gebonde deur daardie gids- en streekplan. Die Direkteur van Plaaslike Bestuur moet minstens een maal elke drie jaar daarna die Voorsitter van die Beplanningsadviesraad in kennis stel van die mate waarin wysigings of aanvullings van 'n goedgekeurde gids- en streekplan nodig geword het en dan moet die komitee weer soos voorheen sy aanbevelings vir goedkeuring deur die Minister doen.

1.3. As dringende eerste stap moet daar onverwyld individuele komitees in die lewe geroep word vir die gids- en streekbeplanning van –

(a) die gebiede Pretoria, Witwatersrand en Vereeniging, afsonderlik indien moontlik dog so nie as 'n kompleks;

(b) die kompleks van die groter Kaapse Skiereiland (dit wil sê die Skiereiland met insluiting van die gebiede tot en met Somerset-Wes, die Strand, Belville, Kuilsrivier, Durbanville en Milnerton);

(c) Port Elizabeth;

(d) die Durban-kompleks (insluitende aanliggende munisipale gebiede soos Pinetown en Queensburgh);

(e) Oos-Londen;

(f) Bloemfontein (gesien die kleinhoewes op sy grense); en

(g) Witbank.

1.4. Komitees moet vanselfsprekend deur die Minister van Beplanning benoem word. Wanneer 'n buitengewone groeipunt ver van groot stedelike gebiede ontstaan, moet die Minister insgelyks vir dié punt 'n komitee aanstel om 'n gids- en streekplan aan te beveel.

2. Plaaslike besture moet, ter inskakeling hierby, in opdrag van die Direkteur van Plaaslike Bestuur oorhoofse stadsbeplanning ten opsigte van hul bepaalde bedieningsgebiede uitvoer sodat onderverdelings en detailbeplanning deur ontwikkelaars vereenvoudig en bespoedig kan word.

3. Magte ter goedkeuring van die dorpstigtingsaansoeke in ooreenstemming met oorhoofse stadbeplanningskemas moet aan die groot stedelike plaaslike besture, wat hulle eie professionele personeel emplojeer, gedelegeer word op die patroon soos tans reeds in die gevalle van die stadsrade van Durban en Pietermaritzburg geld.

4. Die implementering van die aanbevelings in bostaande paragrawe 1 en 2 sal dit vir instansies, wat ten opsigte van dorpstigtingsaansoeke deur dorperade of plaaslike besture geraadpleeg moet word, moontlik maak om hul kommentaar binne 'n baie beperkte tyd te lewer. Tydsvergunning vir die formulering en lewering van hulle kommentaar moet dan tot 2 (twee) maande beperk word en by verstek word die betrokke instansie geag geen beswaar teen die aansoek te hê nie.

5. Die Staat, provinsiale administrasies of die betrokke plaaslike bestuur moet die reg verkry om grond binne 'n gebied waarvoor 'n gids- en streekplan voltooi is, liefs by wyse van aankoop of ruiling te bekom selfs al is dit reeds die eiendom van 'n voornemende ontwikkelaar. (In die geval van 'n plaaslike bestuur moet hierdie magtiging geld ongeag of die betrokke grond reeds in sy regsgebied ingelyf is of nog ingelyf sal word.) Indien aankoop of ruiling nie kan plaasvind nie, moet die grond kragtens die Wet op Gemeenskapsontwikkeling, 1966 (Wet 3 van 1966), onteien word. Die drie instansies moet ook die mag hê om 'n voorkoopsreg uit te oefen wanneer sulke grond deur die eienaar aan 'n private koper vervreem word.

Private ontwikkelaars word toegelaat om, in die mate waarin voorkeurhouers in oorleg met mekaar besluit, grond waarvan hulle reeds die eienaars is, te ontwikkel of grond hetsy van private eienaars of van voorkeurhouers aan te koop om dit te ontwikkel.

Waar onbeplande grond binne die bestek van 'n gids- en streekplan vervreem word deur die persoon wat ten tyde van die afkondiging daarvan die eienaar is, moet hy, insluitende in gevalle van vervreemding aan 'n private ontwikkelaar of 'n voorkeurhouer, 50 % van die verskil tussen die geraamde markwaarde van die grond soos dit was onmiddellik voor die goedkeuring deur die Minister van Beplanning van die gids- en streekplan en die vergoeding of vervreemdingswaarde deur hom verkry, aan die betrokke plaaslike bestuur binne wie se gebied die grond vir dorpsontwikkeling aangewend sal word, oorbetaal sodat die betrokke plaaslike bestuur die verskaffing van dienste vir die betrokke nuwe gebied gedeeltelik of, indien moontlik, ten volle daaruit kan finansier.

6. Om te verseker dat daar pal voldoende residensiële persele is vir sowel huidige inwoners as toekomstige inwoners wat as gevolg van natuurlike aanwas, groei en immigrasie bykom, moet die verantwoordelikheid dwarsdeur die Republiek op die plaaslike besture rus om, na gelang van die behoefte in en om hul bedieningsgebiede ontstaan, self dorpsontwikkeling te onderneem of deur private ontwikkelaars te laat onderneem.

Artikel 3 van die Slumswet, 1934 (Wet 53 van 1934), moet aangevul word om hierdie verwante verpligting bo enige twyfel te stel.

7. Plaaslike besture en, in die geval van 'n groot stedelike kompleks, daardie stadsraad wat as die leidende een in die kompleks beskou word as gevolg van sy grootte en gevolglike vermoë om dienste ook aan sy buurstadsrade te verskaf, moet gereeld die vooruitbeplanning van reservoirs, riooluitval- en -suiweringswerke en hoofgeleidingsnetwerke volgens opdrag van die Direkteur van Plaaslike Bestuur onderneem en die aanbring daarvan op lopende wyse programmeer en uitvoer om sodoende betyds in die behoeftes van nuwe dorpsontwikkeling te kan voorsien.

8. Lenings moet, desnoods met staatshulp, by wyse van hoë voorkeur moontlik gemaak word om plaaslike besture in staat te stel om essensiële groot reservoirs, riooluitval- en suiweringswerke en hoofgeleidingsnetwerke sistematies en vroegtydig na behoefte in stedelike en uitbreidingsgebiede aan te bring.

Basies moet die huidige posisie, te wete dat die plaaslike besture self vir die verskaffing van hierdie dienste verantwoordelik is, bly voortbetstaan. Wanneer ontwikkelaars van nuwe dorpsgebiede daarna daarvan gebruik moet maak, behoort dit in die lig van die bestaan van die aanbevole gids- en streekplanne 'n eenvoudige taak te wees om hulle pro rata vir 'n bydrae aan te slaan by wyse van 'n addisionele begiftigingsheffing.

9. Die verantwoordelikheid vir die aanbring van die interne retikulasie van dienste in dorpsgebiede moet tussen die plaaslike bestuur en die dorpsontwikkelaar verdeel word op die basis dat die plaaslike bestuur verantwoordelikheid aanvaar vir die verskaffing, op sy eie koste, van „handelsdienste", terwyl dorpsontwikkelaars verantwoordelikheid moet aanvaar vir volwaardige padkonstruksie, die stormwaterdreineringsnetwerk en die rioolnetwerk.

„Handelsdienste" behels water- en kragvoorsiening, wat albei inkomste oplewer maar kan ook riooldienste insluit.

10. Terwyl, soos in paragraaf 8 aanbeveel, plaaslike besture, desnoods met staatshulp, lenings moet kan aangaan om reservoirs en dergelike belangrike werke te verskaf, moet dit verder vir hulle moontlik gemaak word om ten opsigte van hulle verantwoordelikhede met betrekking tot die aanbring van die interne retikulasie vir „handelsdienste", teen die uitgifte van munisipale effekte of andersins langtermynlenings by die betrokke dorpsontwikkelaars aan te gaan. Die plaaslike bestuur se verpligtinge kan op die lang-

termyn uit die verdienste met water- en kragvoorsiening gedelg word en behoort erfpryse nie deur hierdie uitgawes geaffekteer te word nie.

11. Ten einde te verseker dat die vereiste of verskafte interne dienste so realisties van standaard en ekonomies moontlik is, moet die onderskeie provinsiale administrasies en plaaslike besture, in samewerking met die W.N.N.R., in die lig van behoeftes soos dié van streek tog streek mag verskil, 'n kode van standaarde bepaal waaraan plaaslike besture en ontwikkelaars moet voldoen.

Ewe-eens moet daar, ten einde aansoeke om dorpstigting te vergemaklik en te orden, deur elke provinsiale administrasie vir gebruik deur ontwikkelaars binne die betrokke Provinsie 'n handleiding opgestel word waarin riglyne, standaarde en prosedures wat deur hul nagekom en gevolg moet word, uiteengesit word en wat teen betaling van sodanige provinsiale administrasie verkrygbaar is.

12. Ontwikkelaars dwarsdeur die land moet aan die betrokke plaaslike besture waarborge verstrek dat dienste waarvoor hulle verantwoordelikheid moet aanvaar, binne 'n vasgestelde tyd verskaf sal word, en ten opsigte van handelsdienste moet hulle aan die plaaslike besture waarborge verstrek ten opsigte van die onderbenutting daarvan. Laasgenoemde waarborge moet van krag bly totdat die dorp in die vereiste mate (wat 'n standaardvereiste vir plaaslike besture dwarsdeur die betrokke provinsie moet wees) bebou is. Insgelyks moet die plaaslike bestuur 'n waarborg verstrek dat die „handelsdienste" ewe-eens binne 'n vasgestelde tyd deur hom verskaf sal word.

13. Onverbeterde woonpersele ten opsigte waarvan dienste beskikbaar is, moet onderworpe wees aan 'n ekstra heffing benewens die gewone belasting wat sou gegeld het as verbeterings daarop aangebring was. Dit sal 'n groot aansporing wees om daarop te bou in stede van om dit geheel en al vir spekulasiedoeleindes van die mark af te hou.

14. Munisipale belastings, teen die normale tarief vir die betrokke gebied moet gehef word op alle grond binne 'n plaaslike bestuur se regsgebied behalwe onbeplande grond waarvan die Administrateur die vrystelling spesiaal goedgekeur het.

15.1 Volgens heersende gebruike vind verkopings van onbeboude woonpersele sonder of teen baie geringe deposito's vryelik plaas, met die gevolg dat spekulante nie hul rol van kapitaalvoorsieners aan ontwikkelaars vervul nie en in werklikheid self geen, of baie min, kapitaal in die verkryging van persele belê.

As direkte gevolg van die maklike bekombaarheid van woonpersele sonder, of teen geringe, deposito's word erfpryse aansienlik belaai, wat dan weer onvermydelik prysvlakke in die algemeen verder verhoog.

Ten einde hierdie praktyk te bekamp en te verseker dat minder erwe in die hande beland van spekulante wat geen of weinige kapitaal stort (in teenstelling met spekulantbouers) en die erwe dan vir onbeperkte tye van die mark af hou, is dit hoogs noodsaaklik dat magte geskep word om die heffing van minimum deposito's by die verkoop van onbeboude erwe voor te skryf. Hierdie magte behoort geskep te word in die nuwe wetgewing wat die Minister van Ekonomiese Sake ten opsigte van die verkoop van grond op afbetaling beoog, en kan dan deur hom toegepas word op 'n wyse wat vir ontwikkelaars, plaaslike besture en hul gemeenskappe die voordeligste sal wees.

Verskeie instansies, insluitende sommige ontwikkelaars met wie die Kommissie te doen gehad het, was die beginsel van die oplê van verpligte wisselbare deposito's goedgesind, en daar is selfs gevoel dat 'n deposito gelyk aan 25 % van die koopprys onder huidige omstandighede geregverdig sou wees. Namate die aanvraag na onbeboude woonpersele in die toekoms afneem en soos die wanverhouding tussen

vraag en aanbod afneem, sal die bedrae voorgeskryf vir deposito's ook dienooreenkomstig deur die Minister aangepas kan word.

15.2. Gesien die feit dat baie individue en klein sindikaatjies in die laaste paar jaar onbeboude persele spekulatief begin koop het slegs om dit te hou met die oog op prysstygings en nie om self te verbeter nie, behoort die Departement van Binnelandse Inkomste ernstige aandag daaraan te skenk om die kopers van groter getalle as twee woonpersele, wanneer hulle van hulle persele verkoop, vir normale inkomstebelastingsdoeleindes as spekulante te beskou en hulle op hul winste vir belasting aan te slaan.

16.1. In teenstelling met die huidige posisie waar dorpstigtingsvoorwaardes gewoonlik minimum perseelgroottes voorskryf, wat meebring dat daar in die gewone gang van sake slegs wonings bokant 'n sekere standaard in sodanige dorpsaanlegginge opgerig kan word, moet maatreëls getref word wat dit vir dorpsontwikkelaars verpligtend maak om in hul aanlegginge voorsiening te maak vir 'n verskeidenheid groottes persele om in die behoeftes van gebalanseerde gemeenskappe te voorsien. 'n Goeie persentasie erwe van 8000 vk.vt. en kleiner behoort in elke dorpsgebied voorsien te word.

16.2. Ten einde dorpbeplanners en argitekte in staat te stel om volgens moderne begrippe en vereistes te beplan en te ontwikkel met die oog op die verkryging van hoër digthede deur ruime voorsiening van gesinsbehuising van 'n tipe wat van die konvensionele alleen- en losstaande woning op 'n eie woonperseel of van woonstelle verskil maar nietemin aan die basiese beginsels van gesinsbehuising voldoen, moet die in baie opsigte onpraktiese of onekonomiese bestaande bouregulasies en verordeninge, ook wat die plasing van wonings op persele met betrekking tot afstande van grense betref, hersien word. Zero-boulyne moet nie summier verwerp word nie maar moet oordeelkundig toegepas word om grond en koste vir die bewoner te bespaar.

Sien in dié verband asseblief ook paragraaf 7 van die Kommissie se bevindings in Hoofstuk V.

17. Wetgewing om seksionele titels te magtig, wat eerstens die oprigting van woonstelle sal timuleer en bewoners ook in staat sal stel om eiendomsreg op die behuising beoog in paragraaf 16.2 te bekom, is 'n dringende behoefte.

18. Bougenootskappe is geskiedkundig en nog steeds in wese nutmaatskappye wat, nie vir eie voordeel nie, in diens van woningbehoewende gemeenskappe staan en die beskerming en aktiewe hulp van die staat by wyse van kapitaalvoorsiening en sekere belangrike belastingsvoordele geniet, en hulle moet hulle rolle op tasbare wyse as nutsinstellings vervul. Dorpsontwikkeling deur hulle moet derhalwe beskeie en in belang van die minder vermoënde bewoners wees en moet nie gemik wees op meer besigheid en 'n groeiende beeld van 'n bougenootskap nie; daar behoort dus geen sprake van te wees dat ontwikkeling deur hulle ewe hoë rendering as dié deur private ontwikkelaars moet lewer nie. Bougenootskappe kan derhalwe nie gesien word as finansiële vennote van dorpsontwikkelaars in die private sektor nie want dan verloor hulle geheel en al hulle identiteit en waarde as nutsondernemings vir die minder vermoënde bevolkingsgroepe.

19.1. In die lig van die aanbevelings in paragrawe 8, 9 en 10 moet die persentasie kontantbegiftiging wat plaaslike besture van dorpsontwikkelaars vir dienste eis, aangepas word. Die persentasie wat onder normale omstandighede geëis mag word, moet op minstens 3 % en hoogstens 7 % gestel word; met dien verstande dat waar as gevolg van uitsonderlike omstandighede ten opsigte van die aanbring van hoofgeleidings vir dienste, reservoirs of riooluitval- en -suiweringswerke 'n hoër persentasie kontantbegiftiging noodwendig aangewese is, daar met die spesiale toestemming van die Administrateur — wat sy magte in dié verband aan die be-

trokke Direkteur van Plaaslike Bestuur moet kan delegeer – en soos deur hom bepaal, 'n hoër persentasie gehef mag word.

Daar moet, hierbenewens ook oorweeg word of persele, wat by wyse van begiftiging beskikbaar gestel word, nie liefs teen redelike pryse van die ontwikkelaar aangekoop moet word nie.

19.2. Begiftigingsheffings ten opsigte van Bantoewoonbuurtes soos dit tans toegepas word, moet hersien word. Daar is in die eerste instansie plaaslike bestuursgebiede waar sulke woonbuurte nie ontwikkel of uitgebrei word nie. Hierbenewens is die gemiddelde Bantoeloonskale al só gunstig dat dit nou onnodig blyk te wees om sulke ruime begiftigingsbydraes te eis. Normaalweg kan voorskotte in elk geval van die Bantoebehuisingsraad verkry word vir die aankoop van grond vir die behuising van Bantoes, terwyl dit ook in beginsel verkeerd lyk om (volgens getuinis, soos te Pretoria) die heffing aan te hou toepas op nuwe dorpsgebiede soos hulle ontstaan en die geld dan te gebruik vir die administrasie van lank gevestigde Bantoewoonbuurtes sodat hoër tariewe vir administrasie nie van die Bantoes self wat met goeie en stygende inkomstes teen baie lae en vaste huurtariewe daar woon, gehef hoef te word nie.

Die aangewese weg wat administrasiekoste betref, is volgens die oordeel van die Kommissie enersyds 'n „heffing" van die Bantoebewoners self en andersyds groter „heffings" van werkgewers wat werklik Bantoes in diens het.

Daar word inderdaad deur die Kommissie aanbeveel dat woonerwe vir Blankes nie langer belas word met begiftigingsbydraes vir Bantoewoonbuurtes nie.

20. Dorpsontwikkelaars geniet meesal die vergunning dat belasting van hulle volgens die „blokstelsel" gehef word. Die uitwerking hiervan is dat hulle ligter as die indiwiduele erfeienaar belas word. Die Kommissie kan hierdie differensiasie nie steun nie. Die plaaslike bestuur verloor op dié wyse waardevolle inkomste en hierdie vergunning moet, waar dit bestaan, ingetrek word.

21. Waar moontlik moet al die voorafgaande aanbevelings ten opsigte van toekomstige dorpsontwikkeling ook op reeds bestaande ongeproklameerde dorpsgebiede van toepassing gemaak word.

ALGEMEEN:

Ten slotte betuig die Kommissie graag sy innige dank en waardering teenoor sy Sekretaris, mnr. C.J. Immelman, vir die opofferende wyse waarop hy hom ingespan het om bandopnames van afgelegde getuienis in die korts moontlike tyd te verwerk sodat die Kommissie sy taak binne die gestelde tyd kon afhandel.

Geteken te PRETORIA op 22 MEI 1970.

J.H. Niemand, Voorsitter: .....

H.J. Viljoen, Lid: .....

Dr. B. van Staden, Lid: .....

J.J.C. Kock, Lid: .....

Dr. G.H. Hansmann, Lid: .....

H.J.F. Cilliers, Lid: .....

MEMORANDA EN ANDER SKRIFTELIKE INLIGTING, INLIGTINGSTUKKE EN VERTOë IS VAN ONDERGENOEMDE INSTANSIES EN INDIVIDUE ONTVANG.

1. Die Direkteur-generaal van Opmetings, Kaapstad;
2. The Institute of Land Surveyors of Natal;
3. Die Instituut van Goewermentslandmeters van die Kaap Provinsie;
4. Die Vereniging van Eiendomseienaars van S.A.;
5. Monkor Trust Dorpsontwikkelaars (Mondorp), Johannesburg;
6. Glen Anil Investments, Johannesburg;
7. Corlett Drive Estates, Johannesburg;
8. Sasol Dorpsgebiede Bpk., Sasolburg;
9. Volkstrust, Johannesburg;
10. Model Wonings, Johannesburg;
11. Tuckers Land Holdings, Johannesburg;
12. Townships Development Corp. (Pty.) Ltd., Johannesburg;
13. Wilderness Seafront Properties (Pty.) Ltd., Knysna;
14. Creative Homes (Pty.) Ltd., Kaapstad;
15. Garden Cities, Pinelands, K.P.;
16. Stedelike Behuisingsbond, Kaapstad;
17. O.P. Konstruksie Mpy. (Edms.) Bpk., Despatch;
18. Edglen Corporate Finance Ltd., Johannesburg;
19. Trust Bank van S.A. Bpk.;
20. Die Standard Bank van S.A. Bpk.;
21. Barclays Bank, D.C.O.;
22. Volkskas Bpk. (d.m.v. Trans-Oranje Finansierings- en Ontwikkelingskorporasie Bpk.);
23. Provinsiale Administrasie, Kaap die Goeie Hoop;
24. Provinsiale Administrasie van Transvaal;
25. Provinsiale Administrasie van Natal;
26. Provinsiale Administrasie van die Oranje-Vrystaat;
27. Die Verenigde Munisipale Bestuur;

28. Stadsraad van Port Elizabeth;

29. Stadsraad van Pretoria;

30. Stadsraad van Johannesburg;

31. Stadsraad van Kaapstad;

32. Stadsraad van Durban;

33. Stadsraad van Bloemfontein;

34. Stadsraad van Brits;

35. Die Afdelingsraad van die Kaap;

36. Mnr. H.M. Marsh, Uitvoerende Beplanner, Johannesburgse Stadsraad, in sy persoonlike hoedanigheid;

37. Mnr. A.C.P. Frantz, Elektrotegniese Stadsingenieur, Kaapstad;

38. Mnr. T.B. Floyd, lid van die Nasionale Behuisingskommissie, Nylstroom;

39. Mnr. Mouritz Read, Beplanner, Verwoerdburg;

40. Plan Medewerkers, Pretoria;

41. Die Vereniging van Bougenootskappe;

42. Die Instituut van Eiendomsagente van S.A.;

43. Die Instituut van Afslaers en Eiendomsagente;

44. Die Nasionale Bounavorsingsinstituut van die W.N.N.R.;

45. Die Nasionale Behuisingskommissie;

46. Die Gemeenskapsontwikkelingsraad;

47. Mnr. W.J. Marais (Ingenieur) Hoof, Afdeling Boudienste, Departement van Gemeenskapsbou;

48. Die S.A. Indiër Raad;

49. Mnr. J.P. Gokool, Durban;

50. Mnr. H.P. Botha, Raadgewende Ingenieur, Pretoria;

51. Withers en Gerke, Stads- en Streeksbeplanningskonsultante, Johannesburg;

52. Die Afrikaanse Handelsinstituut;

53. Assosiation of Chambers of Commerce van S.A.;

54. Die Sekretaris van Handel, Pretoria;

55. Die Sekretaris van Buitelandse Sake ten opsigte van antwoorde ontvang van die S.A. Ambassades in Engeland, Duitsland, Frankryk en die V.S.A.;

56. Mnr. Derek Cartwright, Senior Planning Officer (Executive), Govt. of Western Australia (Direkteur van die Australian Institute of Urban Studies);

57. Mnr. D.A.P. Mort (Dorpsontwikkelingsadviseur), Kaapstad;

58. Sanlam;

59. Ou Mutual;

60. Nasionale Vroueraad van S.A.;

61. Ambagspersoneelvereniging, S.A. Spoorweë, Soutrivier;

62. Steel and Engineering Industries Federation of S.A.;

63. Building Industries Federation (South Africa);

64. Mnre. Dunkley en Meintjies, Johannesburg;

65. Adv. D.J.B. Osborn, Johannesburg;

66. Mnr. E.J. Read, Johannesburg;

67. Mnr. G.H. Halliday, Pretoria;

68. Mnr. D.G. van der Byl, Irene;

69. Mnr. J. McCulloch, lid van die Waardasieraad, Stadsraad, Johannesburg;

70. Muldersdrift Boerevereniging.

71. Mnr. J.J. Stanbury, Boksburg;

72. Mnr. D.L. Visick, Durban;

73. Mnr. A.N. Kühn, Parys, O.V.S.;

74. Mnr. R. Wigboldus, Porterville;

75. Mnre. Mitchell & Zietsman, Pretoria;

76. Mnr. J.H. Wessels, Johannesburg;

77. Mevr. Harold Jones, Constantia, K.P.;

78. Mnr. A. Juyn, Pretoria;

79. Mnr. K. Hall, Durban;

80. A.R.D. McIntosh (Edms.) Bpk., Pretoria;

81. Eric J. Allis & Coy (Pty.) Ltd., Pinetown;

82. Mnr. A.O. Curry, Hillcrest;

83. Mnr. K.A.H. Adams, Braamfontein;

84. Die Vereniging van Wetsgenootskappe van die R.S.A.;

85. Mej. A.J. van Eyck, Pretoria;

86. Mnr. J.C. Atterbury, Pretoria;

87. Mev. J. Morkel, New Germany;

88. Attie Badenhorst Eiendomsagentskap (Edms.) Bpk.;

89. Mev. A. Marais, Pretoria;

90. Ambagspersoneelvereniging, Braamfontein;

91. Kaptein D.M.K. Marendaz, Meyerton;

92. Mnr. J.A. Duigan, Pretoria.

Collection Number: A1132

Collection Name: Patrick LEWIS Papers, 1949-1987

PUBLISHER:

Publisher: **Historical Papers Research Archive, University of the Witwatersrand, Johannesburg, South Africa**
Location: **Johannesburg**
©2016

LEGAL NOTICES:

Copyright Notice: All materials on the Historical Papers website are protected by South African copyright law and may not be reproduced, distributed, transmitted, displayed, or otherwise published in any format, without the prior written permission of the copyright owner.

Disclaimer and Terms of Use: Provided that you maintain all copyright and other notices contained therein, you may download material (one machine readable copy and one print copy per page) for your personal and/or educational non-commercial use only.

This collection forms part of a collection, held at the Historical Papers Research Archive, University of the Witwatersrand, Johannesburg, South Africa.