

Wonings as multidimensionele bates: die rol van informele agterplaasverhuring vanuit 'n beplanningsperspektief

Louis Lategan, Juaneé Cilliers en Niké S. Jacobs

Louis Lategan, Juaneé Cilliers en Niké S. Jacobs, Eenheid vir Omgewingswetenskappe en -bestuur,
Fakulteit Natuur- en landbouwetenskappe, Noordwes-Universiteit

Opsomming

Hierdie artikel handel oor die konsep van gesubsidieerde behuising as 'n bate in Suid-Afrika en stel die staat se benadering tot behuising as eendimensionele finansiële bates gebaseer op formele eiendomsreg tersyde. As alternatief word 'n batedrietalbenadering ondersteun waarin laeinkomstewonings as finansiële, ekonomiese en sosiale bates erken word. Dié artikel fokus spesifiek op die invloed van die informele-agterplaasverhuring-sektor in hierdie verband. Gegewe nuwe insae in die sosiale waarde van informele agterplaasverhuring, ondersoek hierdie artikel primêr finansiële en ekonomiese batewaarde en sekondêr sosiale batewaarde met betrekking tot informele agterplaasverhurings in 'n gevallestudie in Bridgton en Bongolethu, Oudtshoorn. Die gevallestudie word ondersoek deur middel van beide kwalitatiewe en kwantitatiewe navorsing bestaande uit semigestruktureerde onderhoude, 'n kwantitatiewe opname (n=223) en 'n ontleding van munisipale waardasies wat statisties geanaliseer word. Uit die ondersoek blyk dit dat finansiële batewaarde die swakste uit die drietal vaar en dat arm huiseienaars die ekonomiese en sosiale waarde van hul eiendomme realiseer deur informele agterplaasverhuring te bied, in diens van hul eie sowel as hul verhuurders se voortbestaan. Hierdie artikel word dus aangebied ter ondersteuning van die informele-agterplaasverhuring-sektor as 'n belangrike komponent van Suid-Afrika se laeinkomstebehuisingsmark wat doelgerigte en gekontekstualiseerde beleidsintervensie regverdig om bestaande bydraes tot die realisering van wonings as multidimensionele bates te ondersteun en uit te brei.

Trefwoorde: batedrietal; behuisingsbates; gesubsidieerde behuising; informele agterplaasverhuring; laeinkomstebehuising; stadsbeplanning; Suid-Afrika

Abstract

Homes as multidimensional assets: the role of informal backyard rentals in South Africa from a planning perspective

This article investigates the concept of subsidised housing as an asset in South Africa, rejecting the government's approach to housing as one-dimensional assets based on formal property rights. As an alternative, the concept of an asset trinity is promoted through which low-income homes are recognised as financial, economic and social assets. The article emphasises the influence of the informal backyard rental sector in this regard. Given recent insights into the social value of informal backyard rentals, the article primarily investigates the financial and economic values and secondarily the social values of informal backyard renting in a case study in Bridgton and Bongolethu, Oudtshoorn. The case study is investigated based on both qualitative and quantitative research constituted by semi-structured interviews, a quantitative survey (n=223) and an examination of municipal property values that are statistically analysed. Results indicate weak financial asset value and that poor homeowners realise the economic and social values of their properties by providing informal backyard rentals, in service of their own and their tenants' survival. This article is thus presented in support of the informal backyard rental sector as an important component of South Africa's low-income housing market that merits more targeted and contextualised policy intervention to support and encourage contributions to the realisation of homes as multidimensional assets.

Keywords: asset trinity; housing assets; informal backyard rentals; low-income housing; South Africa; subsidised housing; urban planning

1. Inleiding

Eiendomsbesit word beskou as 'n belangrike bate en 'n middel tot die akkumulering van welvaart en ekonomiese stabiliteit (Arku en Harris 2005:895; Brueckner en Lall 2015:1399; Marais, Ntema, Cloete en Lenka 2018; Lemanski 2017; Litheko, Marais, Hoekstra, Cloete en Lenka 2019). Behuisingsbeleide fokus daarom wêreldwyd, en spesifiek ook in Suid-Afrika, op eiendomsbesit as 'n middel tot armoedeverligting en 'n stimulant vir ekonomiese ontwikkeling. Die konsep van behuising is egter kompleks en multidimensioneel. Hierdie artikel is gebaseer op die siening van behuising as 'n multidimensionele bate, soos deur Rust, Zack en Napier (2009) aangevoer, waardeur wonings as finansiële, ekonomiese en sosiale bates kan dien (Rust 2007; Rust e.a. 2009). As 'n finansiële bate bied residensiële eiendom potensieel ekwiteit en toegang tot finansiering, die geleentheid om welvaart te bou en 'n erfopvolger na te laat. As 'n ekonomiese bate bied residensiële eiendom aan eienaars die geleentheid om 'n inkomste te verdien deur middel van tuisgebaseerde ondernemings en verhuuringsgeleenthede (Rust 2007; Rust e.a. 2009; Litheko e.a. 2019). Laastens, as 'n sosiale bate, bied behuising 'n burgerlike veiligheidsnet aan gesinne en families en dien dit as 'n instrument tot gemeenskapsversterking (Rust 2007; Rust e.a. 2009; Marais en Ntema e.a. 2018; Lategan en Cilliers 2019).

Daar word egter gevra of en hoe finansiële, ekonomiese en sosiale batedwaardes werklik sal realiseer in Suid-Afrika se gesubsidieerde behuisingsmark. Met inagneming hiervan ondersoek hierdie artikel 'n eg Suid-Afrikaanse behuisingsverskynsel: informele agterplaasverhuur. Informele agterplaasverhuur beïnvloed al drie aspekte van die batedrietalkonsep deur

moontlike impak op eiendoms waarde (finansiële bate waarde); geleenthede vir tuisondernemings en verhuring (ekonomiese bate waarde); en die huisvesting van uiteenlopende huurders (sosiale bate waarde). 'n Informele-agterplaasverhuring-struktuur word, vir die doeleindes van hierdie artikel, gedefinieer as 'n informele struktuur wat aangrensend tot of langs aan 'n formele woning op 'n geregistreerde erf opgerig is om 'n verskeidenheid verwante of onverwante huurders wat gebruik maak van basiese dienste wat na die formele woning aangelê is, te akkommodeer (Lategan en Cilliers 2017; Brueckner, Rabe en Selod 2018; Gunter en Manuel 2020). Dié navorsing is gemotiveer deur die meer as 923 000 informele-agterplaasverhuring-strukture wat reeds teen 2018 in Suid-Afrika aanwesig was (StatsSA 2018) en die beperkte navorsing wat tot op hede oor die sektor gepubliseer is, veral met betrekking tot kleiner Suid-Afrikaanse dorpe (Zweig 2015; Disaster Risk Studies honours class 2016). Beleidmakers toon ook 'n algemene traagheid om amptelik aandag aan die sektor te skenk. Die meeste van die beperkte ingrypings wat in die verlede beproef is, het verder gepoog om informele agterplaasverhuring te omskep in winsgeoriënteerde ondernemings met 'n negatiewe impak op vraag, aanbod en sosiale netwerke. Die bydraes van informele agterplaasverhuring tot sosiale volhoubaarheid is hierdeur indirek bewys en ook verder in die literatuur gestaaf (Lategan en Cilliers 2019). Met inagneming van hierdie bydraes en in die lig van die batedrietalkonsep, word die finansiële, ekonomiese en sosiale bate waarde van voorheen gesubsidieerde behuising en die impak en bydraes van die informele-agterplaasverhuring-sektor in hierdie opsig binne die konteks van 'n kleiner Suid-Afrikaanse dorp, Oudtshoorn, ondersoek.

Die artikel begin met 'n literatuuroorsig van kernkonsepte en -teorieë ten opsigte van eiendomsbesit. Eiendomsreg as 'n sentrale konsep in tradisionele perspektiewe rondom ekonomiese ontwikkeling en eiendomshandel word bespreek. Daarna word informaliteit as teenstrydige konsep behandel. De Soto se dooiekapitaalargument rondom die rol van formele titelreg om die kapitaal in informele bates in ontwikkelende lande te ontsluit, word dan bestudeer. Dan volg 'n hersiening van die fokus op gesubsidieerde behuising en die konsep van 'n skaalbare eiendomsleer in die postapartheidsera. Daarna verskaf die artikel 'n breë oorsig oor Suid-Afrika se informele-agterplaasverhuring-sektor vanuit bestaande literatuur. Dié gedeelte verskaf konteks en dien as agtergrond vir die opeenvolgende afdeling oor die invloed van die informele-agterplaasverhuring-sektor op residensiële eiendoms waarde, ekonomiese behoud en sosiale ondersteuning in 'n gevallestudie in die Bridgton- en Bongoletu-nedersettings in Oudtshoorn. 'n Meer gedetailleerde bespreking van die metodologie wat gevolg is word ook in daardie afdeling verskaf. Die artikel word afgesluit met 'n sintese van bevindinge met gepaardgaande aanbevelings. Ingevolge die multidimensionele aard en kompleksiteit van behuising word dit as 'n multidissiplinêre veld beskou (Shakira 2018:975, 976). Ter erkenning word hierdie artikel vanuit 'n stadbeplannings invalhoek benader en dien dit nie as 'n vakkundige studie in die velde van eiendoms waardering of ekonomie op sigself nie. Die gevolgtrekkings en aanbevelings weerspieël hierdie fokus.

2. Die reg tot eiendomsbesit

Apartheid het 'n nalatenskap van swak en onsekere eiendomsregte vir swart Suid-Afrikaners nagelaat (Kingwill, Cousins, Cousins, Hornby, Royston en Smit 2006), voortgesit deur 'n voortslepende gevoel van onteiening en 'n blywende kultuur van informele nedersettings (Gunter 2013; Fieuw en Mitlin 2018; Turok en Borel-Saladin 2015). Die gelykstelling van toegang tot grond en behuising in 'n stelsel wat eiendomsreg erken, bly 'n fundamentele

beginsel in die retoriek van postapartheidsbeplanning en -ontwikkeling. Die reg tot eiendom, oftewel eiendomsreg, verwys na seggenskap oor die gebruik van 'n hulpbron (Alchian 1987), wie voordeel daaruit trek, wie uitgesluit word en hoe hierdie regte oorgedra kan word (Segal en Whinston 2010:2). Hierdie norme word beïnvloed deur maatskaplike reëls en vergestalt deur besitting as teken van eienaarskap. Die reg tot eiendom word as 'n basiese mensereg beskou (Moroni 2018) en duidelike eiendomsregte word as fundamenteel tot ekonomiese ontwikkeling beskou (Aragón 2015:43), gegewe die rol van besitreg in die handel van goedere en dienste (Slaev 2016:31). Hierdie klem op eienaarskap is gegrond op 'n model waarvolgens grond-eienaarskap unitêr en stabiel is met 'n identifiseerbare eienaar met konsekwente regte (Porter, Lombard, Huxley, Ingin, Islam, Briggs, Rukmana, Devlin en Watson 2011:115). Die rigiede afbakening van grondeienaarskap en gepaardgaande regte ondersteun die konsep van amptelike grondverdeling wat dan grondgebruikbestuur bemagtig.

Nie alle eiendom word egter in 'n formele eiendomsregister opgeteken nie. Groot dele van ontwikkelende lande word beset deur mense wat onerkende, informele regte uitoefen op die grond wat hulle beset (Munshifwa en Mooya 2016:133). Hierdie informele besetters volhard binne 'n betwiste konteks van de facto-eiendomsregte, geantagoniseer deur dié wat hul eise tot die grond wat hulle gebruik en selfs verhandel teenstaan (Watson 2011). Hierdie informele besettings bots dikwels met beplanningsisteme wat formele eienaarskap en handelsreg erken, maar die vae gebruiksregte wat in meer gemeenskaplike en gebruiklike reëlings voorkom verontagsaam (Porter e.a. 2011:117). Tog bied gemeenskaplike, gebruiklike en informele norme hul eie sisteme van orde en handel (Kiddle 2010; Goldfinch 2015:88) wat in sekere opsigte meer gepas vir die ontwikkelende wêreld kan wees. Meer pragmatiese beplanners debatteer oor eienaarskap as 'n handelsreg teenoor 'n gebruiksreg in die normatiewe soeke na 'n “regverdige samelewing” (Porter e.a. 2011). Gevolglik kan eiendomsregte na meer as eksklusiewe individuele regte verwys. Dus kan tradisionele, gemeenskaplike of gebruiksregte hiermee oorvleuel, nie noodwendig buite formele en wettige strukture val nie en nie outomaties kapitalisme of ekonomiese ontwikkeling teenstaan nie (Goldfinch 2015:89–90). Deur die skakel tussen die formele en informele te aanvaar (McFarlane en Waibel 2012:2) kan informele hulpbronne alternatiewelik as vaste eiendom erken word (Porter e.a. 2011:117). Die erkenning van informele eiendom word gereflekteer in Hernando de Soto se teorie oor informele eiendomsbates en die uitbreiding van bestaande inisiatiewe (Schirmer 2007; Pillay 2008; Evensen 2019). De Soto se teorie word in die volgende afdeling bespreek.

3. Hernando de Soto se dooiekapitaaldebat

De Soto se hipotese lui dat armoede in die ontwikkelende wêreld vererger word deur die onvermoë van diegene in die informele ekonomie om kapitaalgoedere optimaal te benut, wat tot disfunksionele eiendoms-, inrigtings- en finansiële markte (dit wil sê dooie kapitaal) lei (Geyer 2014:35). De Soto voer aan dat armes, deur informele wonings en tradisionele grond-eienaarskap (Goldfinch 2015:87), reeds toegang het tot al die nodige hulpbronne en kapitaal om welvaart te verseker (Schirmer 2007:68). Hierdie hulpbronne is egter “dood” omdat hul eienaars nie formele en amptelik geregistreerde eiendomsreg oor hul bates het nie (Marais, Sefika, Ntema, Venter en Cloete 2014; Pillay 2008:97; Litheko e.a. 2019).

Na aanleiding van De Soto se teorie kan hierdie “dooie” hulpbronne omgeskakel word na “lewendige” kapitaalgoedere indien ondoeltreffendhede in die mark oorkom word. Volgens

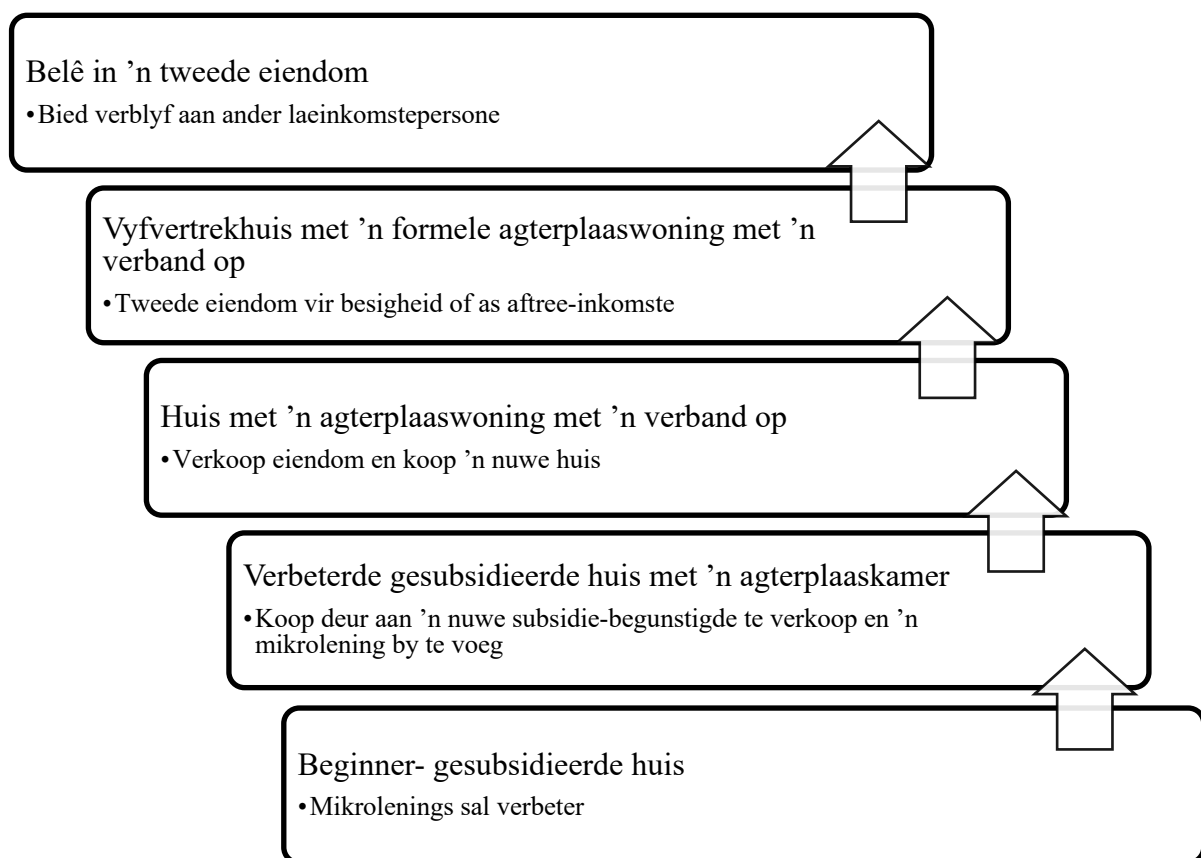
De Soto kan dit gedoen word wanneer titels toegestaan word en de jure-eiendomsreg toegeken word aan eiendom waar de facto-regte reeds gevestig is (Geyer 2014:36; Evensen 2019). Gevolglik kan dooie kapitaal dan gemobiliseer word; verblyfreg verseker word; toegang tot krediet verkry word; ekonomiese aktiwiteit gestimuleer word; belegging in eiendom aangespoor word; munisipale inkomste aangevul word; grondadministrasie verbeter word; en grondmarkte geoptimaliseer word (Barry en Roux 2014:30; Domeher, Yeboah en Ellis 2018; Webster, Wu, Zhang en Sarkar 2016:462). De Soto se voorstelle voer dus nie net formalisering aan nie, maar ook dat daar op bestaande inisiatiewe, energie en bates voortgebou word (Schirmer 2007). De Soto se dooiekapitaalargument is nie gebaseer op die omvattende en onmiddellike integrasie van die informele in die formele nie, maar eerder op 'n inkrementele proses wat lei tot uiteindelijke integrasie. 'n Intermediêre benadering tot verblyfreg en grondadministrasie waarin 'n middelpunt tussen formele en informele stelsels gevind word, word daarom bepleit (Pillay 2008).

De Soto is gekritiseer vir sy oorvereenvoudiging van die informele ekonomie en armoede as 'n simptome van 'n gebrek aan formele titelregte; sy wanopvatting oor titelaktes as voldoende sekuriteit vir lenings; sy stugheid teenoor die mislukking van verskeie skemas geskoei op die oordrag van titels in die Globale Suide; en 'n algemene gebrek aan empiriese ondersteuning (Barry en Roux 2016; Croese, Cirolia en Graham 2016; Goldfinch 2015; Marais en Ntema e.a. 2018). Barry en Roux (2014) bevestig dat eiendomsbesit onder die regte voorwaardes wel sosiale en ekonomiese voordele bied, maar dat dit nie 'n wondermiddel vir ekonomiese ontwikkeling is nie. De jure-regte waarborg nie noodwendig stabiele verblyfreg, toegang tot krediet, huisverbetering of toegang tot dienste nie, en die afwesigheid van hierdie regte belemmer nie noodwendig die aanwas van hierdie voordele nie (Lategan 2017). Titelaktes laat dus nie outomaties kapitalisme vir armes werk nie (Lemanski 2011:73).

Nieteenstaande die kritiek het menigeen De Soto se teorie om dooie kapitaal te laat herleef, aangehang (Goldfinch 2015:87; Tipple 2015:416). De Soto se idee oor formalisering was prominent in Suid-Afrikaanse beleidformulering (RSA 2004; Davies, Narsoo en Tomlinson 2007; Pillay 2008; McFarlane en Waibel 2012), en is veral weerspieël in verwysings na Suid-Afrika se eerste en tweede ekonomieë (Pillay 2008). Die eerste ekonomie verwys na die kenmerke van ekonomiese stelsels in die ontwikkelde wêreld, wat as gevorderd en gesofistikeerd, gebaseer op bekwame arbeid wat wêreldwyd mededingend is, en as verteenwoordigend van welvaart en hulpbronne beskou word. Die tweede ekonomie verwys na die kenmerke van 'n informele, gerelegeerde en ongeskoolde ekonomie wat deur 'n amptelike werklose mag onderhou word en deur armoede en nadeel gekenmerk word (Kingwill e.a. 2006). Die impak van De Soto se teorie is duidelik in ekonomiese beleide en strategieë soos die 2007- Accelerated and Shared Growth Initiative for South Africa (AsgiSA), wat die formalisering van grondbesit ondersteun as 'n ingryping wat in die tweede ekonomie ingestel moet word (Royston 2006). Wat ruimtelike beplanning betref, vestig die tweede-ekonomie-metafoor die beleid se aandag op voortdurende ongelykheid en marginalisering en hoe hierdie elemente ekonomiese geleenthede beperk en armes uitsluit. Suid-Afrika se kontemporêre ruimtelike beplanningsraamwerk berus op die behoefte om ontwikkeling te koördineer en te integreer, die verwronge ruimtelike patrone van die verlede te verander, groei en billikheid te bevorder, volhoubare ontwikkeling te ondersteun (Van Wyk en Oranje 2014), aandag aan armoede te gee en huishoudelike welstand te verbeter (Bhorat, Oosthuizen en Van der Westhuizen 2012). Veral Suid-Afrikaanse behuisingsbeleide is instrumenteel in hierdie verband.

4. Gesubsidieerde behuising as middel teen armoede in Suid-Afrika na apartheid

Suid-Afrika se benadering tot behuising stel ten doel om eiendomsbesit aan minderbevoorregtes te bied (Kingwill e.a. 2006) om sodoende armoede op 'n progressiewe wyse te hanteer (Shapurjee en Charlton 2013). Die postapartheidsbloudruk vir die ontwikkeling van laeinkomstebehuising is gebaseer op die Heropbou- en ontwikkelingsprogram (HOP) van 1994, met 'n definitiewe verskuiwing na die konsep van behuising as 'n bate ingestel deur die neoliberele beleid, Breaking New Ground (BNG) van 2004 (Royston 2006; Cross 2008; Rust e.a. 2009; Turok en Borel-Saladin 2015). BNG het terme soos *behuisingsbates*, *sekondêre behuising* en *die skaalbare eiendomsleer* by die plaaslike konteks gevoeg (RSA 2004; Marais en Cloete 2015; Marais en Ntema e.a. 2018). Die konsep van die eiendomsleer, gegrond in De Soto se teorie (Charlton 2010), is steeds geanker in die basiese rasionaal van die behuisingsprogram. Die staat aanvaar gevolglik dat nuwe begunstigdes toegang tot skulding asook 'n aandeel in 'n kapitalistiese eiendomsmerk verkry, wat ekonomiese geleenthede sal bied (Lemanski 2011; Litheko e.a. 2019). Begunstigdes word op die eerste trap van die leer geplaas deur die toekenning van 'n gesubsidieerde woning wat mettertyd verbeter en verkoop moet word. Sodra die eerste eiendom verkoop word, word daar van begunstigdes verwag om opbrengste as 'n deposito en/of as sekuriteit vir 'n verbandlening te gebruik om 'n beter eiendom, wat hoër op die eiendomsleer insetel, aan te koop. Die leer word verder geklim deur die proses te herhaal (Davies e.a. 2007). Die intreevlakeiendom wat te koop aangebied word betree dan die sekondêre mark en maak so gesubsidieerde behuising deel van die behuisingsketting en brei die belastingbasis uit (Charlton 2010). Sien figuur 1.



Figuur 1: 'n Vereenvoudiging van Suid-Afrika se eiendomsleer in die laeinkomstehuismerk (Bron: Aangepas vanuit Rust 2007)

Die metafoor van die eiendomsleer is egter idealisties. Geleenthede om die leer te klim is hoofsaaklik beperk omdat die finansiële kapasiteit van diegene wat kwalifiseer vir 'n behuisingssubsidie oorskot word. Suid-Afrika se behuisingsprogramme bied verskeie geteikende behuisingsubsidies op grond van huishoudelike inkomste aan. Huishoudings wat maandeliks minder as R3 500 verdien, val in die laagste inkomstevlak en kwalifiseer vir 'n volledig gesubsidieerde huis. Huishoudings wat maandeliks R3 501 tot R15 000 verdien val in die sogenaamde gapingmark en kwalifiseer vir finansiering gekoppel aan 'n individuele subsidieprogram (FLISP) om die bedrag wat benodig word om 'n verbandlening te bekom, te verminder (Rust 2012; Crighton 2014; Bah, Faye en Geh 2018; Gunter en Manuel 2020).

Hierdie artikel fokus op die laagste inkomstevlak van die mark. Huishoudings in hierdie segment verdien te min om aan hul gesinne se basiese behoeftes te voorsien (Tomlinson 2007) en vind meestal 'n verbandlening of mikrolenings onbekostigbaar. Die meeste begunstigdes van gesubsidieerde behuising kan as kontantarm, maar bateryk, beskou word (Lemanski 2009), indien gesubsidieerde huise as sodanige bates beskou kan word. Eiendomsbesit vereis sekere uitgawes vir dienste-, belasting- en onderhoudsverpligtinge. Baie begunstigdes met 'n lae inkomste kan nie aan hierdie vereistes voldoen nie (Rust e.a. 2009; Barry en Roux 2016; Turok en Scheba 2018). Vir huishoudings met 'n gebrek aan kontant is huisverbetering en formele uitbreidings nie realistiese doelstellings nie. Verder spaar diegene wie se inkomste hierdie verbetering moontlik kan maak selde genoeg geld om dit te kan aanbring, toegeskryf aan die druk om die formele voorstedelike lewe te betree en duur huishoudelike goedere te koop (Robins 2002; Lemanski 2009).

Die doeltreffendheid van die eiendomsleer word ook bevraagteken wanneer Suid-Afrika se laeinkomstebehuisingsmark ondersoek word. Die behuisingsmark word saamgestel uit die primêre mark (nuutgeboude huise) en die sekondêre mark (huise wat voorheen deur iemand anders besit is) en word gelei deur 'n stelsel van gewillige verkopers, kopers en beskikbare finansiering (Tomlinson 2007). Ondanks die belangrike rol wat titelaktes speel in die proses om lenings te bekom, of tydens die verkoop van 'n huis, of om 'n akkurate eiendomsregister te hou en 'n funksionerende eiendomsleer te vestig, word 'n aansienlike aantal nuwe gesubsidieerde huise nie formeel aan nuwe eienaars oorgedra nie. In hierdie gevalle word verblyfreg voorsien, maar nie wettiglik ondersteun nie (Rust e.a. 2009; Barry en Whittal 2016). Eienaars kan gevolglik nie amptelik die sekondêre mark betree nie, wat die mobiliteit van huishoudings en die batewaarde van die staat se behuisingsbeleggings ondermyn (Pillay 2008; Turok en Scheba 2018). Die afwesigheid van 'n titelakte verhinder egter nie vele nieamptelik-geregistreerde eienaars om hul huise te verhandel nie (Rust e.a. 2009; Ashton 2012). Verskeie studies maak melding van die aansienlike aantal eiendomme wat steeds verhandel word sonder dat transaksies geregistreer word (Robins 2002; Barry en Roux 2014; Marais e.a. 2014; Barry en Roux 2016), omdat eienaars nog nie titelaktes ontvang het nie of omdat formele transaksies te duur, ingewikkeld en ontoeganklik kan wees (Pillay 2008; Barry en Roux 2014; Barry en Whittal 2016). Informele weë bied dikwels 'n tipe hipermobiliteit en huishoudelike vloeibaarheid wat ag slaan op armer huishoudings se behoeftes (Robins 2002). Tydens dié soort ongedokumenteerde transaksies word talle gesubsidieerde huise ook verhandel voordat begunstigdes ingetrek het (Robins 2002), in minagting van die staat se beperkings op die verkoop van hierdie eiendomme (Ashton 2012; Geyer 2014). Hierdie ongeregistreerde transaksies kan tot betwiste eienaarskap lei, die sekuriteit van verblyfreg belemmer en eiendomme ongeskik maak vir verbandfinansiering (Barry en Roux 2014), wat tot die herinformalisering van formele behuisingsvoorraad kan lei (Marais e.a. 2014).

Die eiendomsleer se derde tekortkoming word gevind in die idee van mobiliteit op sigself. 'n Sentrale vraagstuk, ongeag of transaksies geregistreer is of nie, is waar verkopers hervestig wanneer hul eiendom verkoop is. Gesubsidieerde behuising kan moontlik finansiële verhandelbare bates bied, maar hierdie huise behaal gewoonlik relatiewe lae pryse in die sekondêre mark (Turok en Scheba 2018). Verkopers word dus dikwels daarvan verhinder om die eiendomsleer te bestyg. Hierdie lae verkoopprijs spruit uit talle faktore, insluitend hoë aanbod, beperkte grootte, swak bougehalte en onwenslike liggings (Rust e.a. 2009; Jay en Bowen 2011; Lemanski 2011; Fieuw en Mitlin 2018). Eiendom op die volgende vlak van die eiendomsleer kan eiendomme in voormalige wit gebiede insluit wat tot vyf maal duurder kan wees as die gesubsidieerde eiendom wat verkoop is, of eiendomme in meer gegoede gedeeltes van voormalige townships, waar eiendomme meer as drie maal duurder kan wees (Marais e.a. 2014). Die meerderheid van huiseienaars verkoop daarom nie hul eiendom nie, omdat hulle besef dat lae eiendomswaardes en lae huishoudelike inkomstes nie verhuising na veel beter omstandighede moontlik maak nie (Kingwill e.a. 2006; Barry en Whittal 2016). Huishoudings word gevolglik beperk tot hul huidige eiendomme en gebiede (Rust 2007; Marais e.a. 2014), of beweeg weer laer af teen die eiendomsleer, terug na informele nedersettings of informele agterplaasstrukture (Rust e.a. 2009), aangesien sommige hul gesubsidieerde eiendom doelbewus verkoop in ruil vir 'n terugkeer na huurbehuising of informele behuisingsopties (Gardner 2009; SERI 2013). Royston (2006) vergelyk gevolglik die eiendomsleer met 'n spel van slangetjies-en-leertjies waarin toegang tot formele eiendomsbesit maklik tot 'n afwaartse verskuiwing kan lei.

Die skakel tussen gesubsidieerde eiendomsbesit, met of sonder titel, en toegang tot krediet word as 'n verdere nadeel in die eiendomsleerkonsep beskou. Toegang tot krediet in 'n formele bankstelsel is gewoonlik afhanklik van 'n betroubare bron van voldoende inkomste (Bromley 2009). Lae inkomstes, onstabiele indiensneming of werkloosheid kan gevolglik krediet- en verbandtoegang belemmer (Marais en Cloete 2015). Kommersiële banke is huiwerig om lenings in die laeinkomstebehuisingmark toe te staan (Royston 2006; Gunter en Manuel 2020), omdat hulle verkies om aan laerisiko-, beter besoldigde huishoudings met stabiele indiensname en 'n positiewe kredietstelling geld te leen (Goldfinch 2015; Bah e.a. 2018; Moss 2019). Lae inkomstes verteenwoordig 'n hoë risiko, aangesien armer huishoudings meer kwesbaar is tydens ekonomiese skokke soos rentekoersverhogings of afleggings. As gevolg van soortgelyke ekonomiese skokke, swak finansiële beplanning en beperkte spaarreserwes, het die postapartheidsera reeds wanbetaling op 'n aansienlike aantal verbandlenings op huise in die laeinkomstemark ondervind (Rust 2007), met groot hoeveelhede beslagleggings as nagevolg (Pillay 2008). Hierdie ondervindinge eggo ervaringe in die laat-apartheidsjare. Teen die middeltagtigerjare het die verswakkende apartheidstaat verblyfreg, finansieringgekoppelde ontwikkeling en geleenthede vir verbandlenings in voormalige swart gebiede ingestel (Marais, Hoekstra, Napier, Cloete en Lenka 2018). Aan die einde van die dekade het politieke spanning en stygende rentekoerse egter die bekostigbaarheid van verbandlenings beperk (Marais en Cloete 2015). Baie kon nie hul verbandverpligtinge nakom nie en grootskaalse beslagleggings van eiendom het gevolg (Tomlinson 2007). Hierdie ervaringe word vandag herroep deur onlangse ekonomiese skokke en voortdurende ekonomiese struikelblokke wat lenings en verbandtransaksies verder ontmoedig. Die Suid-Afrikaanse ekonomie gaan steeds gebuk onder ekonomiese onstabielheid met lae ekonomiese groei, toenemende werkloosheid, 'n onstabiele elektrisiteitsnetwerk, rentekoersskommeling, voortslepende sosio-ekonomiese ongelykheid, afgraderings deur internasionale graderingsagentskappe en tegniese resessies (Pillay 2008; Jay en Bowen 2011; Bah e.a. 2018; Moss 2019; Bloomberg 2020) wat baie mense in die laeinkomstesegment verhinder om deur middel van verbandlenings ekwiteit

deur hul eiendomme te vermeerder. Marais en Cloete (2015) het bevind dat 25% van Suid-Afrikaanse verbandhouders in 2008 voorheen voordeel getrek het uit 'n staatsubsidie. Teen 2010 het die syfer gedaal tot 22% en teen 2012 was dit 5,9%. Tussen 2013 en 2014 het die verbandmark in Suid-Afrika met 10,3% gegroei, maar verbandlenings in dieselfde tydvak in die sogenaamde bekostigbare segment, het met 20,4% gedaal, met 'n beraamde 9 uit 10 lenings afgekeur (Bah e.a. 2018). Die algemene teenkating wat gesubsidieerde huiseienaars toon om hul eiendom vir 'n verbandlening aan te bied, tesame met die ongewilligheid van finansiële instellings om verbandlenings aan hulle toe te staan, het gelei tot 'n beduidende waardevermindering van gesubsidieerde huise as finansiële bates (Lemanski 2011), wat sodoende dikwels begunstigdes onderaan die eiendomsleer hou (Geyer 2014).

Huiseienaars beskou meermale die waarde van hul gesubsidieerde huise in sosiale eerder as in finansiële terme as gevolg van die verlaagde waarde van dié wonings as finansiële bates, die nalatenskap van swart marginalisering en beperkte eienaarskap, 'n behuisingsagterstand van meer as 2,3 miljoen eenhede en die lang waglys waarop aansoekers vir gesubsidieerde wonings geplaas word (Du Plessis 2011; Rust 2012; Bah e.a. 2018; Cirolia en Scheba 2019; Moss 2019). Huise word daarom dikwels beskou as familiebaties in plaas daarvan dat 'n individuele eenaar die eiendom gebruik of verkoop. Die huis dien as 'n statussimbool (Marais en Hoekstra e.a. 2018), maar ook as simbool van gesinslewe en toevlug – 'n fisiese skakel met sosiokulturele bande wat met die breër gemeenskap verweef is, en wat met eerbied behandel word uit respek vir vorige geslagte wat eiendom nalaat wat met groot opoffering bekom is (Tomlinson 2007; Barry en Whittal 2016). Die waarde van behuising as 'n familiebate wat oor generasiegrense strek word ook in navorsing deur Barry en Roux (2014) deur huiseienaars weerspieël wat hul eiendom primêr as hul kinders se geboortereg beskou.

In sommige gevalle huisves hierdie eiendomme talle generasies en verskeie huishoudings gelyktydig in beide formele en informele strukture. Soos in die inleiding gemeld, lewer die informele huisvesting van bewoners en huurders in die informele-agterplaasverhuring-sektor potensiele bydraes tot die realisering van die batedrietal-waarde van voorheen gesubsidieerde wonings. Die volgende afdeling bied 'n breë oorsig oor die informele-agterplaasverhuring-sektor van belang in hierdie opsig.

5. 'n Oorsig oor Suid-Afrika se informele-agterplaasverhuring-sektor

Informele agterplaasverhuring is diep gewortel in Suid-Afrika se laeinkomstebehuisingsmark en het eksponensieel uitgebrei in die postapartheidera (Brueckner e.a. 2018; Scheba en Turok 2020). Informele agterplaasverhuring word algemeen beskou as die subsektor wat die vinnigste groei in Suid-Afrika se laeinkomstemark (Brueckner e.a. 2018). Tog groei die sektor steeds sonder daadwerklik gefokuste beleide en beide negatiewe impak en potensiele voordele word dus nie amptelik op nasionale vlak in beplanningsaktiwiteite hanteer of bevorder nie (Turok en Borel-Saladin 2015; Lategan en Cilliers 2017; Turok en Scheba 2018; Gunter en Manuel 2020). Weens 'n gebrek aan begrip vir die kompleksiteit van die informele-agterplaasverhuring-sektor was vorige staatsingrypings meer geskoei daarop om winsgewende verhuringsondernemings te vestig. Dit het nadelige nagevolge met betrekking tot die aanbod van verhuringsgeleenthede gehad en het gevestigde sosiale en gemeenskapsnetwerke verpletter (Lategan en Cilliers 2017). Beperkte navorsing is tot op hede voltooi wat die dinamika en veranderlikes van informele agterplaasverhuring in verskillende kontekste hanteer (Brueckner e.a. 2018; Scheba en Turok

2020), met 'n spesifieke leemte wat navorsing oor die sektor in kleiner Suid-Afrikaanse dorpe betref (Zweig 2015). 'n Breedvoerige bespreking van die sektor se historiese ontwikkeling en veelvuldige kenmerke val buite die bestek van hierdie artikel. Slegs kernelemente met betrekking tot die ondersoek van die sektor se bydraes tot die ekonomiese, finansiële en sosiale batewaarde van wonings word dus bespreek.

Informele agterplaasstrukture kan 'n belangrike rol vervul in armoedeverligting waar huiseienaars beskikbare ruimte vir kommersiële of verhuringsdoeleindes gebruik (Tomlinson 2007; Rust 2007; Rust e.a. 2009; Geyer 2014; Chetty 2017; Turok en Scheba 2018; Gunter en Manuel 2020). Sodoende maak eienaars produktief gebruik van een van die min hulpbronne tot hul beskikking, naamlik spasie rondom hul woning (Brueckner e.a. 2018). Kommersiële gebruike sluit kleinskaalse kleinhandel-, diens- en/of vervaardigingsondernemings in (Rust 2007; Rubin en Gardner 2013). Dit blyk egter dat die meerderheid van informele agterplaasstrukture vir akkommodasiedoeleindes aangewend word.

As 'n tendens rig die minderheid van die verhuurders van informele agterplaasstrukture self strukture op, en maak dus eerder spasie aan huurders beskikbaar om hul eie strukture op te rig (Disaster Risk Studies honours class 2016; Chetty 2017). Die meerderheid van informele agterplaashuurders betaal dus vir die gebruik van grond en dienste, maar bou hul eie skuilings (Rubin en Gardner 2013; Zweig 2015). Huurders besit daarom algemeen strukture en kan dit elders oprig indien nodig (Morange 2002), wat relatiewe buigsaamheid en mobiliteit bied. Huurders wat hul eie strukture oprig kan tot 'n sekere mate self as belangrike rolspelers en verskaffers van selfhelp-huurbehuising beskou word (Watson 2009). Dit kan wees dat hierdie vorm van medeproduksie van huurverblyf (Lategan en Cilliers 2017) die enigste rede is waarom informele agterplaasverhuring vir baie verhuurders die moeite werd is (Gilbert, Mabin, McCarthy en Watson 1997). Laasgenoemde word beaam deur die huurbydraes in vorige studies gemeld te ondersoek, soos in tabel 1 saamgevat.

Tabel 1: Die huurbedrag per maand per informele struktuur in die agterplaas
(Bron: Eie samestelling)

Jaar	Huurbedrag	Ligging	Studie
1989	R43 gemiddeld, tot en met R100	Gauteng-township	Sapire (1992)
1997	R40–R100	Johannesburg- en Kaapstad-townships	Guillaume en Houssay Holzschuch (2002)
1997	R20 gemiddeld	Gugulethu in Kaapstad	Gilbert e.a. (1997)
1997	R51 gemiddeld	Tamboville in Johannesburg	Gilbert e.a. (1997)
1997	R69 gemiddeld	Soweto in Johannesburg	Crankshaw, Gilbert en Morris (2000)
1998	R50–R100	Diepsloot in Johannesburg	Benit (2002)
1999	R52 gemiddeld	Helenvale in Port Elizabeth	Morange (2002)
1999	R17 gemiddeld	Walmer in Port Elizabeth	Morange (2002)
1999	R40 gemiddeld	Red Location in Port Elizabeth	Morange (2002)
2000	R69 gemiddeld	Soweto in Johannesburg	Crankshaw e.a. (2000)
2005	R150, elektrisiteit ingesluit	Duncan Village in Oos-Londen	Bank (2007)
2006	R150	Gauteng-townships	Gordon en Nell (2006)

Jaar	Huurbedrag	Ligging	Studie
2006	R240 gemiddeld, dienste uitgesluit	Westlake in Kaapstad	Lemanski (2009)
2007	R150, dienste uitgesluit	Kaapstad-townships	Skuse en Cousins (2007)
2008	R147 gemiddeld	Nasionale ondersoek	SHF (2008)
2010	R216 gemiddeld	Alexandra in Johannesburg	Shapurjee en Charlton (2013)
2015	R253 gemiddeld	Bridgton en Bongolethu in Oudtshoorn	Hierdie navorsing
2016	R201–R999	Klapmuts in Stellenbosch	US (2016)

Tabel 1 toon dat kontanthuur dikwels net voldoende is om direkte kostes te dek wat deur verhuurders aangegaan word en dus nie as 'n beduidende inkomstestroom beskou kan word nie (Crankshaw e.a. 2000; Morange 2002; Lategan en Cilliers 2017). Tog moet dit ook in ag geneem word dat huurbedrae uiters konteksgebonde is en van die aard en skaal van verhuuring afhanklik is. Só kan inkomste uit informele agterplaasverhuuring ook vir sekere verhuurders die enigste gereelde bron van inkomste wees (Morange 2002; Gardner 2009; Lemanski 2009; Scheba en Turok 2020). In ander gevalle is huurbydraes meer vloeibaar, aangesien sekere informele agterplaashuurders nie huur in kontant betaal nie, maar bydra tot veranderlike maandelikse dienstetariewe deur die verhuurder verskuldig, terwyl ander maatskaplike dienste aan verhuurders lewer (Lemanski 2009; Watson 2009; Shapurjee en Charlton 2013). Deur hierdie bydraes kan informele agterplaasverhuuring beide finansiële en ekonomiese voordele aan arm huiseienaars bied.

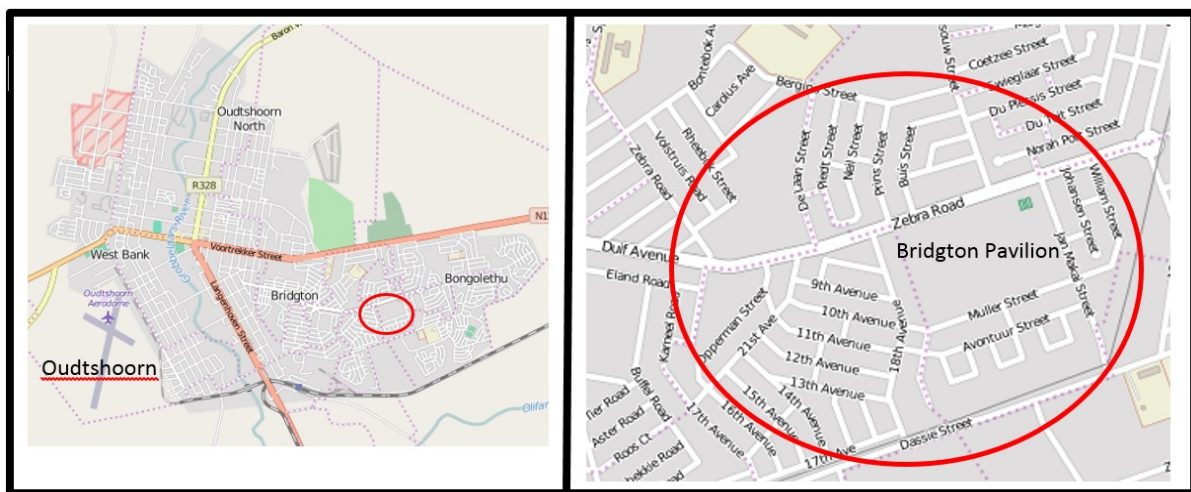
In sommige gevalle word huurbedrae selde verhoog (Gilbert e.a. 1997). Verhuurders word dikwels daarvan verhinder om huurtariewe te verhoog, gegewe die redelik brose magsbalans tussen verhuurders en huurders, waar potensiële verhogings ontmoedig word deur 'n afhanklikheid van huurinkomste, ongeag hoe klein hierdie bydraes mag wees (Lemanski 2009). Hierdie magsverhouding word gereeld gerugsteun deur die soortgelyke ekonomiese omstandighede waarin beide verhuurders en huurders hul bevind (Gilbert e.a. 1997; Morange 2002; Lemanski 2009), met huurders wat gereeld marginaal beter af as verhuurders mag wees (Shapurjee en Charlton 2013; Brueckner e.a. 2018). Menige studies weerspreek dus die tradisionele beeld van verhuurders as uitbuiters met winsbejag en bevorder die idee van verhuurders wat hul inkomste met geringe informele huurinkomste aanvul (Lemanski 2009; Watson 2009; Shapurjee en Charlton 2013; Lategan en Cilliers 2019). Huiseienaars kan gevolglik dikwels beskou word as bestaansverhuurders wat minimale, nie-uitbuitende huurgeld hef of dienste in natura van huurders verwag.

In sommige gevalle word informele agterplaashuurders in die tradisionele sin van die woord slegs as huurders beskou wat minimale bande met hul eienaars deel. Tog blyk dit uit die literatuur dat baie verhuurders en huurders verwant of ten minste goed met mekaar vertrou is (Morange 2002; Poulsen en Silverman 2005; Lemanski 2009; Rubin en Gardner 2013; Disaster Risk Studies honours class 2016). Sommige studies toon dat informele agterplaashuurders in sekere homogene buurte meer geneig mag wees om familieledede van verhuurders eerder as onverwante huurders te akkommodeer (Sapire 1992; Beall, Crankshaw en Parnell 2002; Lemanski 2009; Zweig 2015) en dat dit algemeen mag wees vir familieledede om nie huur te betaal nie (Brueckner e.a. 2018). Lategan en Cilliers (2019) som die bydrae van informele agterplaasverhuuring in kontekste waar noue bande tussen verhuurders en huurders bestaan tot sosiale volhoubaarheid, en daarom potensiële sosiale batewaarde, op as bydraes tot sosiale

kohesie en die bou van sosiale kapitaal. Hierdie niemonetêre bydraes (familiebande; ondersteunende verhoudings; huishoudelike hulp; versorging; veiligheid en sekuriteit; 'n gevoel van behoort en gemeenskap; netwerke wat oor generasies strek; en lae residensiële omset) bied ondersteuning wat eiendomsbesit oor die langtermyn meer vervullend en haalbaar kan maak. Gegewe hierdie artikel se fokus op die finansiële en ekonomiese waarde van gesubsidieerde behuising en die impak van informele agterplaasverhuring, word sosiale batewaarde in mindere detail bespreek. Die volgende afdeling bied praktiese ondersteuning ten opsigte van die artikel se fokus deur te konsentreer op die behuisingsmark en die informele-agterplaasverhuring-sektor in 'n gevallestudie in Bridgton en Bongoletu, Oudtshoorn.

6. 'n Onderzoek in Oudtshoorn se Bridgton- en Bongoletu-nedersettings

Oudtshoorn is die hoofsetel van die Oudtshoorn Plaaslike Munisipaliteit (OPM) in die Wes-Kaap wat ongeveer 3 537 km² beslaan met 'n totale bevolking van 97 981 inwoners, van wie die meeste in die dorp Oudtshoorn woon (OPM, 2017). Oudtshoorn word steeds gekenmerk deur 'n tipiese apartheidstadsuitleg, waarin die Bridgton- en Bongoletu-townships aan die dorp se oostekant geleë is. Hierdie artikel fokus op 'n studiegebied wat geleë is waar Bridgton en Bongoletu oorvleuel. Figuur 2 toon die ligging aan.



Figuur 2: Die Bridgton- en Bongoletu-studiegebied in Oudtshoorn (Bron: Lategan en Cilliers 2019)

Navorsing vir hierdie artikel is gebaseer op twee komponente wat in 2015 uitgevoer is. Eerstens is semigestruktureerde onderhoude met munisipale amptenare gevoer om tekortkominge in die literatuur en beskikbare statistieke aan te vul. Onderhoude is getranskribeer vir maklike verwysing en ondervraagdes se identiteite is deur middel van skuilname beskerm. Tweedens is 'n kwantitatiewe opname en ontleding van munisipale waardasies in 'n oorvleuelende gebied van Bridgton en Bongoletu uitgevoer. Die groter studie-area is geïdentifiseer gebaseer op aanbevelings deur ondervraagdes in onderhoude en is verder afgebaken deur die gebruik van lugfoto's om te verseker dat 'n voldoende aantal agterplaasstrukture teenwoordig was. Lugfoto's kan egter nie in alle gevalle die aard van strukture as formeel of informeel, of die gebruik daarvan as store of vir besigheids- of huurdoeleindes, akkuraat weergee nie. Moontlike

respondenteiendomme kon slegs deur veldwerk uitgeken word. Die opname het dus slegs eiendomme ingesluit wat informele-agterplaasverhuring-komponente bevat het, met gewillige verhuurder- en huurder-korrespondente wat deur middel van 'n gerieflikheidsteekproef gekies is. Opnames is uitgevoer met behulp van twee gemeenskapsbegeleiers wat slegs vir beperkte tydperke beskikbaar was. Hierdie begeleiers is deur die plaaslike polisie aanbeveel aangesien hulle reserviste was wat vertrou in die gemeenskap geniet het. Begeleiers is vooraf opgelei oor vraelysinhoud en -voltooiing. Die hoofnavorsers het begeleiers in die veld bygestaan om vrae te beantwoord, notas te neem en die proses te monitor. Ingevolge die Noordwes-Universiteit (NWU) se etiekriglyne, is respondente ingelig oor navorsingsdoelwitte en algemene instruksies van deelname. Toestemming om data te gebruik is beskryf in terme van die vereistes van vrywillige deelname, en vertroulikheid van respondent-identiteite en -inligting is verseker. Uiteindelik het 103 huiseienaars as verhuurders en 120 huishoudings as informele agterplaashuurders ingestem om deel te neem aan die studie. Vraelyste het ruimtelike, ekonomiese en sosiale aangeleenthede ondersoek. Vrae is in samewerking met NWU se Statistiese Konsultasiedienste opgestel, en die data is ook deur hulle verwerk en geanaliseer. Rou data is geberg ingevolge 'n databestuurplan.

Die volgende afdeling rapporteer bevindinge uit die gevallestudie ten opsigte van die ondersoek van die gesubsidieerdebehuising-sektor in terme van finansiële, ekonomiese en sosiale batevooruitsigte, met spesifieke klem op die impak van informele agterplaasverhuring.

6.1 Behuising as 'n finansiële bate

Die voorafgaande literatuuroorsig het bevestig dat gesubsidieerde behuising in Suid-Afrika selde die status van verhandelbare bates bereik (Tomlinson 2007), wat ook weerspieël word in die OPM se lae waardasies van respondenteiendomme. Die eiendomme wat in die gevallestudie ingesluit is, en waarvan die munisipale waardasies bekom kon word ($n=80$), het 'n gemiddelde munisipale waardasie van R87 875 ($s=R27\ 601,30$) getoon, wat gewissel het tussen R52 000 en R187 000, gebaseer op waardasies van 1 Julie 2011. Daar moet daarop gelet word dat 'n bygewerkte munisipale waardasierol in November 2017 vir Oudtshoorn vrygestel is. Die gemiddelde waardasie vir dieselfde respondenteiendomme uit 2017 se waardasierol is as R118 000 bereken. Hierdie artikel maak egter gebruik van die 2011-data aangesien die 2017-waardasierol nie bekom kon word toe hierdie navorsing onderneem is nie en alle statistiese analyses dus op grond van die 2011-data voltooi is. Waardasies word slegs ingespan om tendense uit te wys en reële eiendomswaardes is van mindere belang.

Die lae 2011-waardasies (hierna “waardasies”) wat in die steekproef geïdentifiseer is, impliseer beperkte opwaartse mobiliteit met betrekking tot die eiendomsleer in Oudtshoorn, aangesien vergeleke eiendomswaardasies vir ander gebiede in Oudtshoorn relatief hoër was. In meer welvarende gedeeltes van Oudtshoorn se townships, soos Toekomsrus en Colridge View, is eiendomme teen 'n gemiddeld van tussen R400 000 en R500 000 gewaardeer. Oudtshoorn se noordelike gebied, wat tydens die apartheidsera as 'n laer inkomste wit gebied geklassifiseer is, het 'n gemiddelde eiendoms waarde van R600 000 getoon, terwyl Wesbank, 'n voorheen wit gebied vir middel- tot hoëinkomstehuishoudings, 'n gemiddelde eiendoms waarde van ongeveer R950 000 getoon het (Coat 2015). Hierdie waardasies dui daarop dat huiseienaars met lae inkomstes beperkte geleenthede het om die eiendomsleer te bestyg. Verhuising na meer bekostigbare, maar verbeterde, eiendomme in hul onmiddellike of soortgelyke omgewing mag logies as alternatief aangevoer word. Op grond van die studie se bevindinge sou huishoudings met eiendomme met waardasies van R90 000 (net bo die gemiddeld van R87 875) steeds

finansiering vir dubbeld hul eiendoms waarde moes bekom om toegang tot werklik verbeterde eiendomme met waardasies van tot R180 000 te verkry. Verder is die eiendomsmark steeds afhanklik van 'n gewillige-koper-gewillige-verkoper-model. Altesaam 97,1% van respondente het egter aangedui dat hulle dit nooit sou oorweeg om hul eiendomme te verkoop nie. Dit is ook belangrik om daarop te let dat slegs 2,9% van alle respondente hul eiendomme in die sekondêre mark gekoop het, waarvan slegs twee 'n verband gebruik het om die aankoop te finansier. Slegs 1% van respondente het verder gemeld dat hulle voorheen lenings aangegaan het waar hul huise as sekuriteit gedien het.

In ooreenstemming met die tema van hierdie artikel is dit belangrik om perspektief te bied op eiendoms waardes en die verskynsel van informele agterplaasstrukture. Volgens Coat (2015) kan informele agterplaasstrukture 'n negatiewe invloed op eiendoms waardasies hê, grotendeels toegeskryf aan die negatiewe impak op 'n eiendom en buurt se estetika. Volgens Coat (2015) sal informele agterplaasstrukture egter nie individuele eiendoms waardes wesenlik beïnvloed in gebiede, soos in die Bridgton/ Bongoletu-gevallestudie, waar hierdie strukture reeds algemeen gevestig is nie. Hierdie stelling is dienooreenkomstig getoets. 'n Analise, met behulp van Spearman se rangordekorrelasiekoëffisiënt vir munisipale waardasie en die aantal informele agterplaasstrukture, het 'n korrelasiekoëffisiënt van -0.167 ($p=0.138$) as 'n klein, maar nie prakties beduidende, negatiewe verhouding aangedui. Die resultate toon dat die hoogste waardasies aan eiendomme met minder agterplaasstrukture geheg is, maar ook dat sommige eiendomme met minder agterplaasstrukture munisipale waardasies getoon het wat ook aan die onderpunt van die kontinuum lê.

Eiendomme met laer markwaardes, volgens munisipale waardasie, bied verlaagde (finansiële) bate waarde. Waar hierdie huishoudings egter informele agterplaasakkommodasie bied, word eienaars verhuurders wat van die potensiaal om 'n inkomste uit hul eiendom te verdien gebruik maak (Poulsen en Silverman 2005). Deur informele agterplaasverhuring kan huiseienaars die geleentheid benut om hul bates produktief as ekonomiese bates aan te wend, wat ook maatskaplike voordele mag bied.

6.2 Behuising as 'n ekonomiese bate

In die Bridgton/Bongoletu-geval het slegs 3% van respondente hul informele agterplaasstrukture vir kommersiële doeleindes aangewend. In hierdie gevalle is strukture gebruik om kleinskaalse handelondernemings te bedryf. Al die oorblywende agterplaasstrukture is dus vir residensiële gebruik aangewend. In die gevallestudie is 22,5% van informele agterplaasstrukture verder deur eienaars/verhuurders en 75,8% van informele agterplaasstrukture deur huurders self opgerig. Die res (1,7%) is deur derde partye teen vergoeding gebou.

6.2.1 Informele-agterplaasverhuurder-profiel

6.2.1.1 Demografiese eienskappe van die verhuurdersteekproef

Bevindinge in die gevallestudie dui daarop dat die meerderheid van verhuurders, as hoof van die huishouding, vroulik (78,4%) en gemiddeld 55,62 jaar oud ($s=13,02$) was. Verder was 30,1% enkellopend, 29,1% getroud en 29,1% weduwees.

6.2.1.2 Ekonomiese kenmerke van die verhuurdersteekproef

Die meerderheid van eienaars (93,2%) het 'n gemiddelde huishoudelike inkomste van onder R3 500 per maand verklaar. Die grootste persentasie (40,8%) het maandeliks tussen R1 001 en R1 500 verdien. Slegs 4% van verhuurderrespondente het 'n maandelikse huishoudelike inkomste tussen R5 001 en R8 000 gerapporteer. Hierdie lae inkomstes word aan 'n klein ekonomies-aktiewe bevolking toegeskryf, aangesien slegs 29 huishoudings inkomste deur formele indiensneming verklaar het. Altesaam 93,8% van diegene wat permanente formele indiensname as hoofbron van maandelikse inkomste ($n=16$) aangemeld het, het bo die gemiddelde maandelikse huishoudelike inkomstegleuf van R1 001 en R1 500 verdien. 'n Kwart van die respondente het meer as R3 500 per maand verdien. As 'n aanduiding van ekonomiese en demografiese kenmerke, het 70% van verhuurders pensioen as hoofbron van huishoudelike inkomste gerapporteer. Altesaam 57,1% van eienaars ($n=70$) wat pensioen ontvang het, het tussen R1 001 en R1 500 per maand verdien. Cramér se V-toets vir assosiasie tussen hoofbron van inkomste en gemiddelde huishoudelike inkomste vir verhuurders het 'n effekgrootte van 0,507 ($P<0,00$) getoon, wat 'n prakties betekenisvolle assosiasie en 'n groot effek aandui. As gevolg hiervan was die hoofbron van inkomste voorspelbaar verwant aan hoeveel 'n huishouding verdien het. Dit is belangrik om daarop te let dat geen verhuurders informele-agterplaasverhuring-inkomste as hoofbron van inkomste verklaar het nie, in teenstelling met Morange (2002); Gardner (2009) en Lemanski (2009) se bevindinge dat inkomste uit agterplaasverhurings die enigste gereelde bron van inkomste vir sommige huishoudings kan wees. Resultate weerspreek die tradisionele beeld van verhuurders as uitbuiters met winsbejag en bevorder die idee van verhuurders wat hul inkomste met geringe informele huurinkomste aanvul. Huiseienaars kan gevolglik eerder beskou word as bestaansverhuurders. Die profiele van agterplaashuurders in die gevallestudie word in die volgende onderafdeling bespreek.

6.2.2 Informele-agterplaashuurder-profiel

6.2.2.1 Demografiese eienskappe van die huurdersteekproef

Die meerderheid van informele agterplaashuurders (as hoof van die huishouding of hoofhuurder) was manlik (66,7%), met 'n gemiddelde ouderdom van 39,76 jaar ($s=9,58$), waarvan 47,5% enkellopend was.

6.2.2.2 Ekonomiese kenmerke van die huurdersteekproef

'n Totaal van 80,6% van huurderhuishoudings het 'n totale maandelikse huishoudelike inkomste van onder R3 500 verklaar, met die grootste persentasie (22,7%) wat tussen R1 001 en R1 500 per maand verdien het. Verder het 7,5% van die huurderhuishoudings 'n maandelikse huishoudelike inkomste van meer as R10 000 gerapporteer. Laasgenoemde is belangrik met inagneming van die feit dat geen verhuurderhuishoudings gelykstaande hoë inkomstes verdien nie. In 46,8% van gevalle het informele agterplaashuishoudings permanente, formele indiensname, in 26,1% van gevalle staatsubsidies en in 23,4% van gevalle formele maar tydelike indiensneming as die hoofbron van maandelikse huishoudelike inkomste verklaar. Slegs twee huurderhuishoudings het pensioen as hoofbron van inkomste gemeld. Van die 52 informele agterplaashuishoudings wat permanente formele indiensname verklaar het, het 56,9% meer as die gemiddelde huishoudelike inkomste van tussen R1 001 en R1 500 verdien en 23,5% het meer as R3 500 per maand verdien. Cramér se V-toets vir assosiasie tussen die hoofbron van huishoudelike inkomste van huurders en die mediaan-huishoudelike-inkomste

het 'n effekgrootte van 0,356 ($P < 0,00$) getoon, wat 'n medium effek en prakties sigbare beduidende assosiasie verteenwoordig. Uit die voorafgaande afdelings blyk dit dat verhuurders en huurders in die gevallestudie vergelykbare ekonomiese kenmerke getoon het, maar ook dat huurders tot 'n beperkte mate in 'n effens beter finansiële posisie as verhuurders was. Hierdie stelling word statisties gestaaf deur 'n Phi-toets vir assosiasie tussen verhuurder- en huurder-inkomste wat 'n effekgrootte van 0,252 ($p = 0,003$) getoon het, wat 'n prakties sigbare assosiasie, of 'n klein tot medium effek aangedui het, met huurders in 'n effens beter finansiële posisie.

6.2.3 Informele-agterplaasverhuring-bydraes

Die Bridgton/Bongolethu-data het aan die lig gebring dat 55,8% ($n=67$) van agterplaasrespondente kontanthuur betaal het. Huurbedrae het gewissel tussen R50 (1,5%) en R800 (1,5%) per maand, met 'n gemiddeld van R253,43 ($s=R166,65$). In die gevallestudie het 96,7% van agterplaashuurders stabiele huurbydraes aangemeld wat tot op daardie stadium nooit voorheen toegeneem het nie, met geen verwagting dat kostes in die toekoms sou styg nie. In Bridgton/Bongolethu het diegene wat nie kontanthuur betaal het nie meestal bygedra tot die koste van water en elektrisiteit (27,3%) op grond van verhuurders se maandelikse rekening; gehelp met die instandhouding van huise (9,9%); of huishoudelike take verrig (4,1%). Waar kontanthuur betaal is, het die meerderheid van verhuurders (60,8%) huurinkomste gebruik om maandelikse heffings op water en elektrisiteit te dek. Hierdie bevindinge beklemtoon die las wat dienstetariewe op behuisingsbegunstigdes plaas. Ter ondersteuning het 72,8% van verhuurders water- en elektrisiteitskoste as onbekostigbaar beskryf en 71,8% het gemeld dat gereelde instandhouding van hul huise buite hul finansiële bestek geval het. Boonop het 31,4% van verhuurders ook huurinkomste aangewend as bydraes tot uitgawes vir voedsel en klere.

6.3 Behuising as 'n sosiale bate

In die Bridgton/Bongolethu-gevallestudie het 80,8% van alle respondente verklaar dat alle lede van die informele agterplaashuushouding familie van verhuurders was. In 12,5% van gevalle was slegs sekere lede familie van verhuurders en in slegs 6,7% van gevalle was geen lede verwant aan verhuurders nie. Verder het 45,8% van alle informele agterplaasrespondente aangevoer dat hulle primêre motivering vir die huur van hul informele agterplaasstruktuur was om bande met familieledes in die hoofhuis of nabye area te behou. Slegs 2% van verhuurders in die gevallestudie het finansiële motiverings as rede vir die verskaffing van informele agterplaasverhuring aangevoer, terwyl 93,1% 'n gevoel van sosiale verpligting of deernis as motivering gemeld het.

7. Sintese en gevolgtrekking

Suid-Afrikaanse behuisingsbeleide is histories geneig om die batewaarde van gesubsidieerde huise as eendimensioneel te beskou (Rust e.a. 2009). Hierdie aanslag word gekenmerk deur 'n oorbeklemtoning van die finansiële batewaarde wat gesubsidieerde behuising bied en word versterk deur tradisionele sienings oor formele eiendomsreg; die verantwoordelikheid om ongeregthede uit die verlede reg te stel; De Soto se invloed; en die idee van 'n skaalbare eiendomsleer. In die lig van hierdie agtergrond stel hierdie artikel egter voor dat gesubsidieerde behuising eerder as multidimensionele bates beskou moet word, met inagneming van veral die potensiële direkte en indirekte bydraes van die informele-agterplaasverhuring-sektor tot

die realisering van 'n batedrietalwaarde. Ter ondersteuning bevind hierdie navorsing dat die eendimensionele benadering onvoldoende mag wees, soos uitgewys in beide literatuur- en empiriese studies. Dit kan afgelei word uit die besprekings oor die waarde van informaliteit in die ontsluiting van kapitaal, die beperkinge van die eiendomsleer in die Suid-Afrikaanse konteks en wanneer die bydraes van 'n florerende informele-agterplaasverhuring-sektor oorweeg word, dat die klem op die finansiële geruil behoort te word vir 'n batedrietal, bestaande uit finansiële, ekonomiese en sosiale batewaarde. In hierdie opsig word die volgende bevindinge en aanbevelings ten opsigte van die Bridgton/Bongolethu-gevallestudie gelewer.

7.1 Gesubsidieerde eiendomme verteenwoordig swak finansiële batewaardes en die eiendomsleer faal

In die gevallestudie dui resultate daarop dat finansiële waardes die swakste in die drietal vaar. In Bridgton en Bongolethu was eiendomswaardes te laag vir huiseienaars om die eiendomsleer wesenlik te bestyg en byna geen respondente was geïnteresseerd daarin om ooit hul eiendom te verkoop nie. Verder het 'n geringe aantal respondente hul eiendomme in die sekondêre mark gekoop en nog minder het ooit toegang tot krediet verkry deur hul huise as sekuriteit te gebruik. Data toon dat eiendomme in die gevallestudie lae munisipale waardasies getoon het en dat van die eiendomme met 'n toenemende aantal informele agterplaaskomponente verder laer gewaardeer is. Eiendomme het dus oor die algemeen swak finansiële batewaardes verteenwoordig.

7.2 Informele agterplaasverhuurders en -huurders toon eenderse sosio-ekonomiese kenmerke en ondersteun mekaar

Die bevindinge is van belang veral wanneer die sosio-ekonomiese kenmerke van respondente in die Bridgton/ Bongolethu-geval in ag geneem word. Die meerderheid van beide verhuurder- en huurderrespondente in die gevallestudie het huishoudelike inkomstes van onder R3 500 per maand verklaar. Verhuurders was oorwegend pensioenarisse, terwyl die meeste van hul agterplaashuurders permanente werksgeleenthede of staatsubsidies as hoofbron van inkomste gerapporteer het. Dit is veral belangrik om uit te lig dat geen agterplaasverhuurders inkomste uit agterplaasverhuring as hoofbron van inkomste gemeld het nie en dat amper geen verhuurders finansiële voordele as hoofrede vir die verskaffing van informele agterplaasverhuring verklaar het nie. Agterplaasverhuring is dus in die gevallestudie hoofsaaklik deur nie-finansiële motiverings gedryf.

7.3 Informele agterplaasverhuring bied ekonomiese en sosiale ondersteuning as bates

Van kernbelang is dat agterplaasstrukture ekonomiese waarde bygedra het deur middel van huurbydraes in kontant, huishoudelike hulp of bydraes tot dienstariewe wat aan verhuurders betaal is. Bevindinge dui ook daarop dat informele agterplaasverhuring in die gevallestudie aan huiseienaars die geleentheid gebied het om uitgebreide familie te huisves, wat maatskaplike voordele kon inhou. Die artikel beklemtoon dat hierdie bydraes verhuurders toelaat om hul verpligtinge as huiseienaars na te kom en ook dat die sektor in geheel beide verhuurders en huurders help om te oorleef. Hierdeur word wonings wat moontlik nie as finansiële bates dien nie as ekonomiese bates benut, wat ook sosiale en maatskaplike voordele bied en dus as sosiale bates geld.

7.4 Resultate beklemtoon die multidimensionele aard van gesubsidieerde behuising ondersteun deur die informele-agterplaasverhuring-sektor

Die voorafgaande bespreking en resultate bevestig dat gesubsidieerde wonings multidimensionele bates kan wees, veral wanneer informele agterplaasverhuring gebied word. Die behoefte om die informele-agterplaasverhuring-sektor te verdedig, in stand te hou en aan te moedig as 'n integrale deel van die behuisingsmark wat eiendomsbesit haalbaar maak vir arm behuisingsbegunstigdes word sodanig beklemtoon.

7.5 Ondersteuning van die informele-agterplaasverhuring-sektor sal uiteenlopende denke en beplanningsbenaderinge verg

Met inagneming van die rol van die informele-agterplaasverhuring-sektor moet nasionale, provinsiale en plaaslike beleide meer klem die op die sektor lê. Bestaande beleide moet belynd word en daadwerklike stappe moet geneem word om die skeiding tussen die eerste en tweede ekonomieë, en die formele en informele, te oorbrug (Royston 2006). Daar moet voortgebou word op plaaslike en inheemse kennis op voetsoolvlak en hindernisse wat deelname aan die breër ekonomiese stelsel belemmer, moet verwyder word (Schirmer 2007).

Wat beplanning betref, is dit noodsaaklik dat die informele-agterplaasverhuring-sektor as 'n prioriteit beskou word in stadsbeplanningskemas, ruimtelike ontwikkelingsraamwerke en ander infrastruktuur-meesterplanne. So kan beperkende stelsels en regulasies, soos sonering, heroorweeg word om voorsiening te maak vir gemengde gebruike, tweede wooneenhede en hoër digtheid. Nuwe dorpsuitlegte moet van die staanspoor af ruimte bied vir informele agterplaasstrukture vir huur- of kommersiële doeleindes. Dit kan gedoen word deur voldoende erfgrouttes en genoeg ruimte in agterplase te verseker deur die strategiese plasing van die hoofhuis en die gebruik van toepaslike boulyne. In gevestigde gebiede kan infrastruktuur-kapasiteit hersien word en die herkonfigurasie van bestaande informele agterplaasstrukture kan in samewerking met plaaslike bou-inspekteurs oorweeg word. Samewerking kan 'n beduidende rol speel en beplanners moet breedvoerig met ander belanghebbendes kommunikeer om aandag aan informele agterplaasverhuring te skenk as deel van kwessies soos plaaslike ekonomiese ontwikkeling.

7.6 Konteksspesifieke navorsing en ingryping word benodig

Dit is belangrik dat konteksspesifieke eienskappe en markte goed nagevors en verstaan word indien toepaslike en effektiewe intervensies nagestreef word (Watson 2009; Shapurjee, Le Roux en Coetzee 2014). Die gebrek aan, of baie lae, kontanthuur en noue bande tussen verhuurders en huurders in die gevallestudie beklemtoon die belangrikheid van sensitiewe en ondersteunende ingrypings. Strategieë om informele agterplaasverhuring te omskep in besighede met suiwer winsbejag, soos in vorige ingrypings gepoog is (Carey 2009; Lemanski 2009; Rubin en Gardner 2013), kan die delikate balans versteur wat die sektor in sulke kontekste in staat stel om ekonomiese en maatskaplike ondersteuning te bied, indien nie finansiële voordele nie. Onsensitiewe en oningeligte besluite moet vermy word om bestaande inisiatiewe wat die multidimensionele batewaarde van huise in besit van armes bevorder, te ondersteun.

8. Erkenning

Hierdie navorsing (of dele daarvan) is moontlik gemaak deur die finansiële bydrae van die NNS (Nasionale Navorsingstigting), Suid-Afrika. Enige opinies, bevindinge en gevolgtrekkings of aanbevelings wat uitgespreek word, is die mening van die outeur(s). Die NNS aanvaar geen aanspreeklikheid daarvoor nie. Die artikel is gebaseer op navorsing wat deur die hoofouteur as deel van 'n PhD in Stads- en Streekbeplanning aan die Noordwes-Universiteit voltooi is (<https://repository.nwu.ac.za/handle/10394/25064>).

Bibliografie

Alchian, A.A. 1987. Property rights. <http://www.econlib.org/library/Enc/PropertyRights.html> (26 April 2016 geraadpleeg).

Aragón, F.M. 2015. Do better property rights improve local income? Evidence from First Nations' treaties. *Journal of Development Economics*, 116(C):43–56.

Arku, G. en R. Harris. 2005. Housing as a tool of economic development since 1929. *International Journal of Urban and Regional Research*, 29:895–915.

Ashton, G. 2012. Wasted wealth: Leveraging the property of the poor. The South African Civil Society Information Service. <https://sacsis.org.za/site/article/1251> (14 Julie 2020 geraadpleeg).

Bah, E.H., I. Faye en Z.F. Geh. 2018. *Housing market dynamics in Africa*. Londen: Palgrave Macmillan.

Bank, L. 2007. The rhythms of the yards: Urbanism, backyards and housing policy in South Africa. *Journal of Contemporary African Studies*, 25(2):205–228.

Barry, M. en L. Roux. 2014. Perceptions of land registration in a state-subsidised housing project in South Africa. *Housing Finance International*, 27–33.

Barry, M. en L. Roux. 2016. Land ownership and land registration suitability theory in state-subsidised housing in two South African towns. *Habitat International*, 53:48–54.

Barry, M. en J. Whittal. 2016. Land registration effectiveness in a state-subsidised housing project in Mbekweni, South Africa. *Land Use Policy*, 56:197–208.

Beall, J., O. Crankshaw en S. Parnell. 2002. Uniting a divided city: Governance and social exclusion in Johannesburg. Londen: Routledge.

Benit, C. 2002. The rise or fall of the “community”? Post-apartheid housing policy in Diepsloot, Johannesburg. *Urban Forum*, 13(2):47–66.

- Bhorat, H., M. Oosthuizen en C. van der Westhuizen. 2012. Estimating a poverty line: An application to free basic municipal services in South Africa. *Development Southern Africa*, 29(1):77–96.
- Bloomberg. 2020. South Africa downgraded to full junk status. <https://businesstech.co.za/news/finance/385575/south-africa-downgraded-to-full-junk-status> (7 Julie 2020 geraadpleeg).
- Bromley, D.W. 2009. Formalising property relations in the developing world: The wrong prescription for the wrong malady. *Land Use Policy*, 26(1):20–27.
- Brueckner, J.K. en S.V. Lall. 2015. Chapter 21: Cities in developing countries. Fueled by rural-urban migration, lacking in tenure security, and short of affordable housing. *Handbook of Regional and Urban Economics*, 5:1399–1455.
- Brueckner, J.K., C. Rabe en H. Selod. 2018. Backyarding: Theory and evidence for South Africa. World Bank Group. <http://documents.worldbank.org/curated/en/491081541096912553/pdf/Backyarding-Theory-and-Evidence-for-South-Africa.pdf> (26 Maart 2019 geraadpleeg).
- Carey, S. 2009. Investigation into the proliferation of low-income private rental housing supply, and the development of recommendations concerning appropriate interventions/responses. http://www.urbanlandmark.org.za/downloads/small_scale_rental_report_carey_2010.pdf (14 Julie 2020 geraadpleeg).
- Charlton, S. 2010. Inclusion through housing: Limitations and alternatives in Johannesburg. *Urban Forum*, 21(1):1–19.
- Chetty, R.K. 2017. Managing informality through backyard rental structures: Towards a hybrid model for the City of Johannesburg. MA-verhandeling, Universiteit van die Witwatersrand.
- Cirolia, L.R. en S. Scheba. 2019. Towards a multi-scalar reading of informality in Delft, South Africa: Weaving the “everyday” with wider structural tracings. *Urban Studies*, 56(3):594–611.
- Coat, J. 2015. Oudtshoorn Plaaslike Munisipaliteit. Persoonlike onderhoud. 7 Oktober.
- Crankshaw, O., A. Gilbert en A. Morris. 2000. Backyard Soweto. *International Journal of Urban & Regional Research*, 24(4):841.
- Crighton, T. 2014. Mind the gap. https://www.gpf.org.za/wp-content/uploads/2018/05/Mind_The_Gap_New.pdf (14 Julie 2020 geraadpleeg).
- Croese, S., L.R. Cirolia en N. Graham. 2016. Towards Habitat III: Confronting the disjuncture between global policy and local practice on Africa’s “challenge of slums”. *Habitat International*, 53:237–242.

- Cross, C. 2008. Housing delivery as anti-poverty: Is South Africa on the right track? https://www.researchgate.net/publication/236144314_Housing_delivery_as_anti-poverty_is_South_Africa_on_the_right_track (14 Julie 2020 geraadpleeg).
- Davies, G., M. Narsoo en M.R. Tomlinson. 2007. Are Hernando de Soto's views appropriate to South Africa? In P&DM en DBSA 2007.
- Disaster Risk Studies honours class. 2016. Klapmuts Backyard dwelling survey: A hazard and vulnerability assessment. http://lib.riskreductionafrica.org/bitstream/handle/123456789/1271/Klapmuts%20backyard%20Dwelling%20Survey%20report%202016FINAL_AAA.PDF?sequence=1&isAllowed=y (17 September 2020 geraadpleeg).
- Domeher, D., E. Yeboah en F. Ellis. 2018. Formal property titles or more? Perspectives from Ghana's financial institutions. *African Review of Economics and Finance*, 10(1):243–273.
- Du Plessis, W.J. 2011. African indigenous land rights in a private ownership paradigm. *Potchefstroomse Elektroniese Regsblad*, 14(7):45–69.
- Evensen, K. 2019. Preventing a *favela* whitewashing: How a tax code revision can mitigate the danger of bare title rights to Rio de Janeiro's slum residents. *University of Illinois Law Review*, 2:773–799.
- Fieuw, W. en D. Mitlin. 2018. What the experiences of South Africa's mass housing programme teach us about the contribution of civil society to policy and programme reform. *Environment and Urbanization*, 30(1):215–232.
- Gardner, D. 2009. *Strategy for increasing supply of small-scale private dwelling rental in South Africa*. Johannesburg: Social Housing Foundation. Urban Landmark.
- Geyer, H.S. 2014. Residential transformation in South Africa – reopening the “dead” capital debate. *Urban Forum*, (1):35–55.
- Gibbons, R. en J. Roberts (reds.). 2010. *Handbook of organizational economics*. Princeton: Princeton University Press.
- Gilbert, A., A. Mabin, M. McCarthy en V. Watson. 1997. Low-income rental housing: Are South African cities different? *Environment and Urbanization*, 9(1):133–144.
- Guillaume, P. en M. Houssay-Holzschuch. 2002. Territorial strategies of South African informal dwellers. *Urban Forum*, 13(2):86.
- Goldfinch, S. 2015. Property rights and the mystery of capital: A review of de Soto's simplistic solution to development. *Progress in Development Studies*, 15(1):87–96.
- Gordon, R. en M. Nell. 2006. Small-scale landlords: Research findings and recommendations. <http://housingfinanceafrica.org/app/uploads/Small-Scale-Landlords-Research-Findings-and-Recommendations-250506.pdf> (26 Maart 2020 geraadpleeg).

- Gunter, A. 2013. Creating co-sovereigns through the provision of low cost housing: The case of Johannesburg, South Africa. *Habitat International*, 39:278–283.
- Gunter, A. en K. Manuel. 2020. Urban housing in South Africa: the role of housing in development and transformation. In Massey en Gunter (reds.) 2020.
- Jay, I. en P. Bowen. 2011. What residents value in low-cost housing schemes: Some South African concepts. *Building Research & Information*, 39(6):574–588.
- Kiddle, G.L. 2010. Perceived security of tenure and housing consolidation in informal settlements: Case studies from urban Fiji. *Pacific Economic Bulletin*, 25(3):193–214.
- Kingwill, R., B. Cousins, T. Cousins, D. Hornby, L. Royston en W. Smit. 2006. Mysteries and myths: De Soto, property and poverty in South Africa. https://www.researchgate.net/publication/45581476_Mysteries_and_Myths_De_Soto_Property_and_Poverty_in_South_Africa (14 Julie 2020 geraadpleeg).
- Lategan, L.G., 2017. Informality and sustainability: Reflecting on South Africa's informal backyard rental sector from a planning perspective. Doktorale proefskrif, Noordwes-Universiteit (Potchefstroomkampus).
- Lategan, L.G. en E.J. Cilliers. 2017. Considering planning approaches in the global south and learning from co-production in South Africa's informal backyard rental sector. *WIT Transactions on Ecology and the Environment*, 223:241–252.
- . 2019. Informal backyard rentals through a social sustainability lens – a case study in Oudtshoorn, South Africa. *Town and Regional Planning*, 74:64–78.
- Lemanski, C. 2009. Augmented informality: South Africa's backyard dwellings as a by-product of formal housing policies. *Habitat International*, 33(4):472–484.
- . 2011. Moving up the ladder or stuck on the bottom rung? Homeownership as a solution to poverty in urban South Africa. *International Journal of Urban & Regional Research*, 35(1):57–77.
- Lemanski, C.L. 2017. Citizens in the middle class: The interstitial policy spaces of South Africa's housing gap. *Geoforum*, 79:101–110.
- Litheko, O., L. Marais, J. Hoekstra, J. Cloete en M. Lenka. 2019. Black middle-income housing and asset building in Mangaung, South Africa. *Urbani Izziv*, 30:129–143.
- Marais, L. en J. Cloete. 2015. Financed homeownership and the economic downturn in South Africa. *Habitat International*, 50:261–269.
- Marais, L., M. Sefika, J. Ntema, A. Venter en J. Cloete. 2014. Towards an understanding the outcomes of housing privatisation in South Africa. *Urban Forum*, 25(1):57–68.

- Marais, L., J. Ntema, J. Cloete en M. Lenka. 2018. Informal settlement upgrading, assets and poverty alleviation: Evidence from longitudinal research in South Africa. *Development Southern Africa*, 35(1):105–125.
- Marais, L., J. Hoekstra, M. Napier, J. Cloete en M. Lenka. 2018. The housing careers of black middle-class residents in a South African metropolitan area. *Journal of Housing and the Built Environment*, 33(4):843–860.
- Massey R. en A. Gunter (reds.). 2020. *Urban geography in South Africa: Perspectives and theory*. Cham, Switzerland: Springer.
- McFarlane, C. en M. Waibel (reds.). 2012. *Urban informalities: Reflections on the formal and informal*. Londen: Routledge.
- McFarlane, C. en M. Waibel. 2012. Introduction: The informal-formal divide in context. In McFarlane en Waibel (reds.) 2012.
- Morange, M. 2002. Backyard shacks: The relative success of this housing option in Port Elizabeth. *Urban Forum*, 13(2):3–25.
- Moroni, S. 2018. Property as a human right and property as a special title. Rediscussing private ownership of land. *Land Use Policy*, 70:273–280.
- Moss, V. 2019. Creating a development bank to finance affordable housing in South Africa is a timely catalyst to address demand and supply challenges. *International Journal of Systems and Society*, 6(1):52–67.
- Munshifwa, E.K. en M.M. Mooya. 2016. Property rights and the production of the urban built environment – Evidence from a Zambian city. *Habitat International*, 51:133–140.
- OPM (Oudtshoorn Plaaslike Munisipaliteit). 2017. Geïntegreerde Ontwikkelingsplan 2017–2022. <http://www.oudtshoorn.gov.za/sites/default/files/documents/FIRST%20DRAFT%20IDP%20FOR%202017-2022.pdf> (17 September 2020 geraadpleeg).
- P&DM en DBSA. 2007. Are Hernando de Soto’s views appropriate to South Africa? <https://www.dbsa.org/EN/About-Us/Publications/Documents/De%20Soto%20Colloquium%20FINAL.pdf> (14 Julie 2020 geraadpleeg).
- Pillay, U. 2008. Hernando de Soto and the “mystification of capital”: A critical exploration of the difference that legal title makes for the low-income housing market in South Africa. *South African Geographical Journal*, 90(2):97–105.
- Porter, L., M. Lombard, M. Huxley, A.K. Ingin, T. Islam, J. Briggs, D. Rukmana, R. Devlin en V. Watson. 2011. Informality, the commons and the paradoxes for planning: Concepts and debates for informality and planning; Self-made cities: Ordinary informality?; The reordering of a Romany neighbourhood the land formalisation process and the peri-urban zone of Dar es Salaam, Tanzania; Street vendors and planning in Indonesian cities; Informal urbanism in the USA: New challenges for theory and practice; Engaging with citizenship and urban struggle through an informality lens. *Planning Theory & Practice*, 12(1):115–153.

Poulsen, L. en M. Silverman. 2005. Design strategies for the densification of low income housing. *International Journal for Housing Science and its Applications*, 30(1):19–31.

Robins, S. 2002. Planning “suburban bliss” in Joe Slovo Park, Cape Town. *Africa*, 72(4):511–548.

Royston, L. 2006. Snakes and ladders: A housing perspective on de Soto and the first and second economy debate in South Africa. In P&DM en DBSA 2007.

RSA. 2004. Sustainable human settlements – Breaking new ground. [https://www.gov.za/about-government/sustainable-human-settlements-breaking-new-ground#:~:text=Cabinet%20approved%20the%20Comprehensive%20Housing,in%20the%20shortest%20possible%20ime](https://www.gov.za/about-government/sustainable-human-settlements-breaking-new-ground#:~:text=Cabinet%20approved%20the%20Comprehensive%20Housing,in%20the%20shortest%20possible%20time) (14 Julie 2020 geraadpleeg).

Rubin, M. en D. Gardner. 2013. Developing a response to backyarding for SALGA. <http://pmg-assets.s3-website-eu-west-1.amazonaws.com/150602BackyardingFinal.pdf> (14 Julie 2020 geraadpleeg).

Rust, K. 2007. Supporting the housing asset triangle: South Africa’s real housing challenge. In P&DM en DBSA 2007.

—. 2012. Perspectives on South Africa’s affordable housing market: Current trends and issues. Centre for Affordable Housing Finance in Africa. <http://housingfinanceafrica.org/documents/perspectives-on-south-africas-affordable-housing-market-current-trends-and-issues> (26 Maart 2020 geraadpleeg).

Rust, K., T. Zack en M. Napier. 2009. How a focus on asset performance might help “Breaking New Ground” contribute towards poverty reduction and overcome the two-economies divide. *Stads- en Streeksbeplanning / Town and Regional Planning*, 54:51–61.

Sapire, H. 1992. Politics and protest in shack settlements of the Pretoria-Witwatersrand-Vereeniging region, South Africa. *Journal of Southern African Studies*, 18(3):670–697.

Scheba, A. en I. Turok. 2020. Informal rental housing in the South: Dynamic but neglected. *Environment and Urbanization*, 32(1):109–132.

Schirmer, S. 2007. Deriving development from de Soto: A vision for South Africa. *Are Hernando de Soto’s views appropriate to South Africa?* <https://www.dbsa.org/EN/About-Us/Publications/Documents/De%20Soto%20Colloquium%20FINAL.pdf> (26 Maart 2020 geraadpleeg).

Segal, I. en M.D. Whinston. 2010. Property rights. In Gibbons en Roberts (reds.) 2010.

SERI. 2013. “Jumping the queue”, waiting lists and other myths: Perceptions and practice around housing demand and allocation in South Africa. https://www.researchgate.net/publication/259678719_Jumping_the_Queue'_Waiting_Lists_and_other_Myths_Perceptions_and_Practice_around_Housing_Demand_and_Allocation_in_South_Africa (14 Julie 2020 geraadpleeg).

- Shakira, F.S. 2018. Subsidized housing and health: Time for a multidisciplinary approach. *American Journal of Public Health*, 108(8):975–6.
- Shapurjee, Y. en S. Charlton. 2013. Transforming South Africa's low-income housing projects through backyard dwellings: Intersections with households and the state in Alexandra, Johannesburg. *Journal of Housing and the Built Environment*, 28(4):653–666.
- Shapurjee, Y., A. Le Roux en M. Coetzee. 2014. Backyard housing in Gauteng: an analysis of spatial dynamics. *Stads- en Streeksbeplanning / Town and Regional Planning*, 64:19–30.
- SHF (Social Housing Foundation). 2008. *Shack rentals in South Africa*. http://www.urbanlandmark.org/downloads/rep_shack_rent.pdf (14 Julie 2020 geraadpleeg).
- Skuse, A. en T. Cousins. 2007. Spaces of resistance: Informal settlement, communication and community organisation in a Cape Town township. *Urban Studies*, 44(5/6):979–995.
- Slaev, A.D. 2016. Types of planning and property rights. *Planning Theory*, 15(1):23–41.
- StatsSA. 2018. Statistics South Africa: General household survey 2018.1–19191. <http://www.statssa.gov.za/publications/P0318/P03182018.pdf> (26 Maart 2020 geraadpleeg).
- Tipple, G. 2015. Housing policy-making in Africa: Ten common assumptions. *Habitat International*, 49:413–418.
- Tomlinson, M.R. 2007. Are title deeds a silver bullet for accessing credit? In P&DM en DBSA 2007.
- Turok, I. en J. Borel-Saladin. 2015. Backyard shacks, informality and the urban housing crisis in South Africa: Stopgap or prototype solution? *Housing studies*, 31(4):384–409.
- Turok, I. en A. Scheba. 2018. “Right to the city” and the New Urban Agenda: Learning from the right to housing. *Territory, Politics, Governance*, 7(4):1–17.
- Van Wyk, J. en M. Oranje. 2014. The post-1994 South African spatial planning system and Bill of Rights: A meaningful and mutually beneficial fit? *Planning Theory*, 13(4):349–369.
- Watson, V. 2009. Strategic literature assessment for informal rental research project. *Report to the Social Housing Foundation*, 1–26.
- . 2011. Engaging with citizenship and urban struggle through an informality lens. *Planning Theory and Practice*, 12(1):150–153.
- Webster, C., F. Wu, F. Zhang en C. Sarkar. 2016. Informality, property rights, and poverty in China's “favelas”. *World Development*, 78:461–476.
- Zweig, P.J. 2015. Everyday hazards and vulnerabilities amongst backyard dwellers: A case study of Vredendal North, Matzikama Municipality, South Africa. *Jâmbá: Journal of Disaster Risk Studies*, 7(1):1–8.