

Bewoningstevredenheid onder inwoners van hoë- en mediumdigtheidsbehuising in Groter Bloemfontein

Opsomming

Sekere determinante van bewoningstevredenheid in hoë- en mediumdigtheidsbehuising in Groter Bloemfontein is ondersoek en geëvalueer ten einde eerstens riglyne daar te stel en tweedens die rol te identifiseer wat die gemeenskap, beleidformuleerders en rolspelers uit die privaat-sektor (ontwikkelaars, bouers, stadsbeplanners en argitekte) kan vertolk ten einde 'n verhoogde bewoningstevredenheid onder inwoners te bewerkstellig.

Sleutelwoorde: Bewoningstevredenheid, digtheidsbehuising, Bloemfontein.

RESIDENTIAL CONTENTMENT/SATISFACTION OF INHABITANTS OF HIGH AND MEDIUM DENSITY RESIDENTIAL STRUCTURES IN THE GREATER BLOEMFONTEIN

Abstract

In order to evaluate urban facilities and services according to the needs identified by the residents of the Greater Bloemfontein certain determinants of residential satisfaction in the Greater Bloemfontein were investigated. The evaluation was also carried out to establish guidelines in the first place and secondly to identify the role of the community and policy formulators as well as role-players in the private sector (developers, builders, town-planners and architects) to attain a higher level of residential satisfaction under residents.

Keywords: Residential satisfaction, Bloemfontein, urban facilities.

1 M.M. Campbell BA (UOVS), BA Hons (UOVS), MA (UOVS), D. Phil (UOVS), BCom (UOVS). Vakkundige beampte: Departement Stads- en Streekebeplanning, UOVS.

J.A.A. Lazenby BA (UOVS), BA Hons (UOVS), HOD (UOVS), MSS (UOVS), Ph D (UOVS). Senior lektor: Departement Ondernemingsbestuur, Universiteit van die Oranje-Vrystaat.

Inleiding

Sekere determinante van bewoningstevredenheid is ondersoek om te bepaal watter faktore 'n invloed uitoefen in gevalle van hoë sowel as lae tevredenheid, ten einde riglyne daar te stel vir verhoogde tevredenheid. Verster (1994: 50-51) wys daarop dat beplanning voor die bepaling van behoeftes steeds 'n probleem in Suid-Afrika is, aangesien 'n sosiale orde ontstaan het waar die regering vir mense gedink het en waar die mens nie gevra is na sy behoefte nie. Sy behoefte is aan hom voorgeskryf in terme van die verandering van die fisieke omgewing en ook in terme van behuising.

Agtergrond tot hoë- en mediumdigtheidsbhuising

Daar is gepoog om bewoners van hoë- en mediumdigtheidsbhuising se houding jeens die tipe bhuising te bepaal, om as uitgangspunt te dien by beleidbepaling wanneer publieke deelname verreken word. Volgens Steyn (1989: 135) is inspraak deel van 'n kommunikasiesisteem tussen burger en owerheid asook owerheid en burger om vervreemding tussen die partye te oorbrug.

Hoë- en mediumdigtheidsbhuising word beoordeel teen die agtergrond van Sherwood se tipologie van bewoningsvorme wat verwys na die tipes bhuisingstrukture, byvoorbeeld woonstelle, meenthuise en duetwonings (Sherwood, 1978: 1) en nie na digtheid per oppervlakte nie. Dit het tot gevolg gehad dat 96% van die respondente wit is, aangesien hierdie tipe bhuisingstrukture hoofsaaklik in die tradisioneel wit gebiede geleë is.

Lynch en Hack (1990: 252) wys daarop dat digtheid op 'n verskeidenheid maniere gemeet kan word waarvan netto-digtheid die mees praktiese verhouding tussen grondoppervlakte en woon-eenhede aandui, waar die beskikbare grondoppervlakte verdeel word deur die totale aantal eenhede. Hoëdigtheidsbhuising van tot sewe verdiepings is sedert die klassieke tydperk in Rome gebou en is bewoon deur verskillende gesinne wat nie familie van mekaar was nie (Tyrwhitt, 1968: 1). Medium-digtheidsbhuising is sedert die vroeë sestigerjare in Amerika gebou as "high density, low rise housing types typically clustered in planned unit developments" waarvan tuinhuse en ryhuse voorbeelde is (Davis, 1977: 83). Die volgende tipes bhuising is gevolglik uitgesluit: enkelwonings, kamers (in koshuise en ouetehuse), hostelle vir enkelopende mans en staatsgesubsidieerde eenhede, aangesien dit nie vir die algemene publiek beskikbaar is nie.

Bewoningstevredenheid is 'n bruikbare sosiale barometer wat konsekwente interpreteerbare resultate daarstel (Moller, 1996: 237).

Ten einde te bepaal watter aspekte verreken moet word in toekomstige stads- en behuisingsbeplanning, is dit nodig om te weet wat die huidige inwoners se tevredenheidsvlakke is. Deur hierdie voorkeure te bepaal en te verreken kan belangrike sosiale verandering of aanpassing teweeggebring word, wat die armer lede van die gemeenskap in staat sal stel om te deel in die voorregte van die welvarende gemeenskap (Arnstein, 1969: 216). Die vraag wat ontstaan, is of beplanners en beleidmakers altyd weet hoe en wat om vir mense te beplan? "Their planning techniques indicate that their perceptions of situations are different from that experienced by the people. This conflict of interest is evidenced by the increased number of dissatisfied people who confront planners" (Moodley, 1988: 55). Beplanning moet toelaat vir groepsidentiteit, groepsgevoel, sub-kultuur, kultuur en individu (Verster, 1994: 53).

Data¹ is verkry deur in Groter Bloemfontein 'n studie te maak van die residensiële tevredenheid onder inwoners van hoë- en mediumdigtheidsbehuising² in die Groter Bloemfontein.³ 'n Waardebepaling van stedelike fasiliteite en dienste is gedoen na gelang van behoeftes wat by die inwoners geïdentifiseer is. Dit is in lyn met die beleid van die regering van die dag, wat 'n stedelike strategie, die "Remaking of South Africa's Cities and Towns" deur 'n taakgroep laat opstel het met volhoubare stede ten doel en waar die klem op bewoonbare stede en veilige gemeenskappe val (Thomas, 1996: 21).

In Suid-Afrika het stedelike vestigingspatrone 'n eiesoortige karakter ontwikkel wat gekulmineer het in die apartheidsstad-ideologie, wat ingrypende gevolge vir die Suid-Afrikaanse stedelike morfologie gehad het. Huidiglik word verwag dat verstedeliking in Suid-Afrika op 'n meer markgerigte grondslag sal ontwikkel (Botha, 1990: 136).

1 Campbell, M.M. 1997. Ongepubliseerde verhandeling.

2 By die aanvang van die studie was daar 11 328 hoë- en mediumdigtheidseenhede binne die grense van die Plaaslike Oorgangsraad van Groter Bloemfontein waarvan 'n verteenwoordigende steekproef van 4% getrek is.

3 Die groter Bloemfontein sluit die regsgebied van die ou munisipaliteit van Bloemfontein in tesame met die kleurlinggebiede, Heidedal en Opkoms, asook die vorige aanliggende munisipaliteite Mangaung (swart), Bainsvlei en Bloemspuit.

Bewoningstevredenheid

In die literatuur (Lazenby, 1988: 54; Varaday & Preiser, 1998: 189; Bullamore, 1978: 2) word die terme bewoningstevredenheid, behuisings-tevredenheid, residensiële tevredenheid en woonbuurt-tevredenheid algemeen gebruik. Aangesien bewoningsbevrediging ook algemene bevrediging ten gunste van die fisiese en sosiale omgewing insluit, word hierdie term vervolgens gebruik en as die mees toepaslike in hierdie verband beskou. Dit is die mate waarin woonhuisbewoners aanneemlike vlakke van tevredenheid ervaar met bepaalde gekose residensiële, fisiese en sosiale omgewings, sowel as bepaalde behuisingsattribute (Lazenby, 1988: 54-55). Dit reflekteer ook die huishouding se siening van die wenslikheid van sy residensiële situasie (Bullamore, 1978: 2) en berus op sekere verwagtinge waaraan behuising moet voldoen, soos die gedeeltelike realisering van die verbruiker se behuisingsaspirasies, asook die behuisingsverbetering van die koper van 'n nuwe huis (Brink en Johnston, 1979: 340) en die woonbuurt se sosiale samestelling (Bullamore, 1978: 2).

Bewoningstevredenheid is in hierdie navorsing nie net ondersoek as tevredenheid ten opsigte van die wooneenheid nie, maar 'n groot komponent van die tevredenheid wat ondersoek is, spreek die residensiële omgewing aan. Die belangrikste bydrae van 'n humanitêr-georiënteerde studie lê juis daarin dat dit navorsers gevoelig maak vir die daaglikse en heel dikwels intieme gehegtheid wat mense het aan daardie plekke wat hulle omring (Cloke, Philo & Sadler, 1991 : 81). Faktore wat hier in ag geneem word en ondersoek is, is sosiale interaksie, die fisiese infrastruktuur en omgewingsfasiliteite, want navorsing van bewoningstevredenheid in die enkelwoningsektor in Bloemfontein het getoon dat residensiële omgewingsbevrediging met woonhuistevredenheid korreleer (Lazenby, 1988: 188).

Woonbuurte verskil nie alleen ten opsigte van die dienste wat voorsien word nie, maar ook ten opsigte van sosiale en fisiese aspekte. 'n Studie in Gaborone het aangetoon dat sosiale interaksie deel vorm van die stedelike ontwikkelingsbeleid, ten einde segregasie van sosiale stand, kultuur- of inkomstegroepe te ontmoedig (Moshia, 1996: 119). Sodoende word gepoog om die vorming van lae inkomste krotbuurte te ontmoedig. In San Francisco woon lae inkomstegroepe in aparte kleiner gemeenskappe. Hierdie vestigingspatroon is ook daarop gerig om die ontstaan van krotbuurtes teen te werk (Parker, 1995: 39). In 'n studie wat onder inwoners van mediumdigtheidsbehuising in Pretoria uitge-

voer is, is bevind dat die inwoners matige tevredenheid in die geheel ervaar het (Van Wyk, 1990: 37). Die respondente het duidelik te kenne gegee dat hulle hierdie tipe behuising bo toring-blokwoonstelle (hoëdigtheidsbehuising) verkies. In Singapoer en Soerabaja is egter sukses behaal met hoë- sowel as mediumdigtheidsbehuisingprojekte. Volgens Diacon (1995: 18) kan die residiensiele tevredenheid van beide projekte teruggevoer word na 'n regering wat vasberade was om die behuisingprobleem op te los, 'n geïntegreerde benadering van verstedeliking gehad het en behuising-voorsiening sowel as die groot rol wat gemeenskapsbetrokkenheid in die implementering van behuisingprojekte speel.

'n Sosiale profiel van die inwoners

Suksesvolle behuising moet nie net sosiaal en kultureel aanvaarbaar wees nie, dit moet ook ekonomies haalbaar wees om te verseker dat die grootste deel van die bevolking dit kan bekostig (Rapport, 1969: 120). Lategan (1974: 78) sluit hierby aan en bevind dat behuising belangrik is vir die welsyn van die mens en dat dit in noue verband met faktore soos inkomste, beroep en opvoedingspeil staan. Gesien teen hierdie agtergrond word 'n profiel van die teikenpopulasie weergegee.

Die hoof van die huishouding was in 53,6% van die teikengroep manlik, waarvan 35,7% ongetroud was en 35,2% matriek as hoogste kwalifikasie gehad het. Die meeste wooneenhede is deur kerngesinne bewoon. Wat inkomste betref verdien 82% van die hoofde van huishoudings (in die geval van getroude persone is dit die gesamentlike inkomste van die man en vrou) R60 000 per jaar of minder. In antwoord op 'n oopvraag oor beroepstatus het 21,1% aangedui dat hulle pensioentrekkers is, terwyl die tweede hoogste persentasie (8,9%) ambagsmanne of tegnisi is. Die kultuurgroepe, kerkverband en huistaal van die teikengroep is bepaal omdat homogeniteit 'n positiewe aspek van sosiale interaksie kan wees (Lategan, 1974: 27). Die oorgrote meerderheid respondente (96%) is wit, waarvan 78,2% Afrikaanssprekend is, terwyl 97,4% aangedui het dat hulle Christene is (Campbell, 1997: Bylae A).

Determinante van bewoningstevredenheid

Die volgende determinante, wat die inwoners se bewoningstevredenheid bepaal, is deur middel van 'n vraelys gemeet: sosia-

Campbell & Lazenby / Bewoningstevredenheid in Groter Bloemfontein

le interaksie, die fisiese omgewing en woonbuurtkomponente, asook omgewingsfasiliteite (Campbell, 1997: Bylae A).

Die verskillende komponente wat die bovermelde determinante van bewoningstevredenheid beskryf, word in Tabelle 1 tot 3 volgens waarde van hoog na laag gelys. Die hoogste gemiddelde waarde wat per komponent per vraag behaal kan word, is 5 en die laagste waarde is 1. 'n Gemiddelde waarde van hoër as 3 verteenwoordig 'n positiewe gevoel teenoor die betrokke komponent. Dit is gevolglik 'n aanduiding van tevredenheid.

Alhoewel behoeftes van huishouding tot huishouding verskil, blyk dit dat daar sekere universele behoeftes is wat bepalend in bewoningstevredenheid is. Huishoudings wil hulle tuis voel in hulle omgewing, hulle wil veilig voel en die tipe behuising moet voldoen aan daardie behoeftes wat vir hulle belangrik is in die lewensiklusstadium waarin hulle hulle tans bevind (Campbell, 1997: 156; Alexander, et al. 1977: 145).

Sosiale interaksie

Een van die sake wat aandag geniet in sosiaal-sielkundige studies van plaaslike gemeenskappe, is die rol wat die gemeenskap speel in die tevredenheid van die inwoners (Rossi, in Campbell & Converse, 1978: 89, 105). Hier word daarop gelet of die inwoners inskakel by die gemeenskap en of daar 'n samehorigheidsgevoel onder inwoners heers. Genoemde twee faktore, sowel as 'n vriendelike omgewing waar inwoners veilig voel, dra by tot 'n sosiale klimaat wat weer tot 'n verhoogde lewenskwaliteit bydra.

Die onderskeie attribute van die omgewing het aangedui dat bewoningstevredenheid beduidend deur omgewingsfaktore beïnvloed word (Campbell, 1997: 147). Die sosiale omgewing speel die grootste rol. Die inwoners se sosiale ondersteuningstelsel bestaan uit familie, vriende en ander inwoners. Van die komponente van sosiale omgewing wat in hierdie studie verreken is, is hoë waardes toegeken aan inwoners wat tuis voel in die gemeenskap, en die tipe mense wat hier woon. Minderheidsgroepe het egter hier onwelkom gevoel en bygedra tot 'n laer totale tevredenheid (Tabel 1).

Om deel te wees van 'n gemeenskap word enersyds gedefinieer deur interpersoonlike verhoudinge met vriende, kollegas of kerklike gemeentelide, en andersyds is 'n gemeenskaplike plek daardie area wat territoriaal afgebaken is, byvoorbeeld deur woonbuurtgrense. Vier faktore onderliggend aan die woonbuurt se betekenis as gemeenskap is, lidmaatskap (lede voel tuis hier),

samehorigheid, behoeftebevrediging en gedeelde emosionele kontak (Cochrun, 1994: 92-93).

TABEL 1: Bloemfontein: Sosialisering as komponent van bewoningstevredenheid in hoë- en mediumdigtheidsbehuising*

Komponent	Waarde
U voel tuis in die gemeenskap	3,97
Die tipe mense wat hier woon	3,81
Bure maak nie inbreuk op privaatheid nie	3,47
U woon naby u vriende	3,30
Inwoners toon belangstelling in mekaar	3,28
Hier is samewerking onder die inwoners	3,28
Hier is nie baie konflik tussen bure nie	3,28
Mense staan mekaar by in 'n krisis	3,02
Minderheidsgroepe voel hier welkom	2,81

* Campbell, 1997:147

Woonbuurtkomponente

Woonbuurtkomponente soos instandhouding, onderhoud, toeganklikheid, dienste en die nabygeleë natuurlike omgewing is rolvertolkers in bewoningstevredenheid (Kaplan, 1985: 116). Met die rangskikking van die woonbuurtkomponente volgens die gemiddelde waardes wat elkeen behaal het, het parke, sportgeriewe en ontspanningsterreine onder die laagste gefigureer. Hierdie drie fasiliteite het dus tot 'n mindere mate bygedra tot die totale tevredenheid (Tabel 2). Volgens Lategan (1974: 53) kan vrytydsbesteding in 'n hoëdigtheidsbehuisinggebied digtheid in die woning verlig en spanning wat deur oorbewoning geskep word, neutraliseer. Met die rangskikking van die woonbuurtkomponente volgens die gemiddelde waardes wat elkeen behaal het, het parke, sportgeriewe en ontspanningsterreine onder die laagste gefigureer. Hierdie drie fasiliteite het dus in 'n mindere mate bygedra tot die totale tevredenheid (Tabel 2). In Bloemfontein wat beskik oor 'n universiteit, teknikon en onder-wyserskollege is daar gevolglik heelwat jong volwassenes. Wan-neer 'n groot persentasie van die bevolking jong volwassenes is,

Campbell & Lazenby / Bewoningstevredenheid in Groter Bloemfontein

is dit belangrik om voorsiening te maak vir ontspanningsfasiliteite (Soni, 1980: 23).

In antwoord op die vraag: "Wat beskou u as die grootste voordeel van woonstelbewoning?" het inwoners van Langenhovenpark, 'n buurt met lae digtheid en heelwat oop ruimtes, na die landelikheid van hul woonbuurt verwys (Campbell, 1997: 150).

Die fisiese omgewing beïnvloed bewoningstevredenheid hetsy negatief of positief soos dit blyk uit Tabel 2. 'n Belangrike rolspeler van tevredenheid van die fisiese omgewing is die nabygeleë natuurlike omgewing (Kaplan, 1985: 116). Dit is uit die tabel duidelik dat die rustigheid van die woonbuurt en parke 'n relatief hoë waarde behaal het ten opsigte van tevredenheid.

'n Voorbeeld van 'n oopruimte wat bydra om die inwoners se residensiële tevredenheid te verhoog is die *Park de la Villette* in 'n werkersklasbuurt in Parys, Frankryk. "The total environment ... is one which had the most positive and uplifting effect on my spirit ... " (Holden, 1996: 11). Smuts (1978: 52) sluit hierby aan en beklemtoon die belangrike rol van oop ruimtes in die leefbaarheid van stede.

TABEL 2: Bloemfontein: Komponente van bewoningstevredenheid in hoë- en mediumdigtheidsbehuising*

Komponent	Waarde
Vullisverwydering	4,64
Hoekkafee	4,50
Parkeerruimte	4,18
Rustigheid van die woonbuurt	3,95
Die goeie naam van die woonbuurt	3,85
Eiendom in hierdie omgewing is 'n goeie belegging	3,53
Die verkeersvolume in die straat	3,47
Daar is genoeg parke	3,41
Dit is 'n goeie buurt om kinders in groot te maak	3,28
Hier is genoeg groen areas in die buurt	3,24
Sportgeriewe is voldoende	3,23
Akademiese standaard van nabygeleë skole	2,89
Ontspanningsterrein	2,89
Telefoonthokkies	2,81

* Campbell, 1997:147

Omgewingsfasiliteite

Omgewingsfasiliteite is daardie fasiliteite wat die behoeftes moet bevredig wat ontstaan as gevolg van die milieu waarin ons ons tans bevind wat eise stel ten opsigte van werk, vryetyds-besteding, gesondheid en onderwys wat aangespreek moet word (Castells & Hall, 1994: 207).

Volgens Tabel 3 was die omgewingsfasiliteite wat die meeste bygedra het tot residensiële tevredenheid: vullisverwydering (4,64), hoekkafees (4,50) en parkeerruimte (4,18). Die komponente wat negatiewe waardes ten opsigte van tevredenheid behaal het, was telefoonhokkies (2,81), die akademiese standaard van nabygeleë skole (2,89) en 'n ontspanningsterrein (2,89).

Dit blyk dat daar nie, in die mate wat vir inwoners bevredigend is, aan al hierdie spesifieke vereistes voldoen word nie, en gevolglik word bewoningstevredenheid negatief beïnvloed. Die tevredenheid ten opsigte van die akademiese standaard van nabygeleë skole is 'n voorbeeld hiervan (Tabel 3).

TABEL 3: Bloemfontein: Fasiliteite as komponente van bewoningstevredenheid in hoë- en medium-digtheidsbehuising*

Komponent	Waarde
Inkoopentrum	4,15
Restaurante	3,90
Bushaltes	3,87
Busdiens	3,77
Museums	3,77
Teater	3,73
Wieg/Kleuterskole	3,59
Klinieke	3,56
Rolprentteaters	3,55
Primêre skool	3,47
Sekondêre skool	3,47
Biblioteek	3,02

* Campbell, 1997: 147

Riglyne vir die verbetering van bewoningstevredenheid

Sekere riglyne word vir ontwikkelaars en beleidbepalers in die praktyk gegee. Hierdie riglyne is gebaseer op die hipotetiese uitgangspunt dat hoe laer die vlak van bevrediging van 'n bepaalde attribuut is, hoe hoër is die prioriteit vir die verbetering van die betrokke fase van die leefomgewing van die residensiële huishouding (Lazenby, 1988: 268). Daardie attribute met die laagste tellings, ten opsigte van bewoningstevredenheid, word beskou as die aspekte wat voorkeur moet geniet ten opsigte van moontlike verbeterings ten einde die vlak van bewoningstevredenheid te verhoog.

'n Groot deel van die verantwoordelikheid om aksies van stapel te stuur ten einde die omgewingskwaliteit te verbeter, berus by die owerhede en veral stedelike plaaslike besture. Indien die beplanner die verband tussen die omgewing, die ekonomie en die kwaliteit van lewe verstaan, berus die verantwoordelikheid by hom om dit oor te dra aan die plaaslike bestuur. Die verantwoordelikheid berus ook by die beplanner om die publiek effektief te betrek (Fowke & Passad, 1996: 65,66). Dit kan begin by studies soos hierdie waar die publiek se vlak van tevredenheid getoets word.

Uit die tabelle blyk dit dat die meeste attribute deur die inwoners self meer konsekwent aangespreek moet word, terwyl die plaaslike bestuur ook 'n belangrike rol te vervul het. Die openbare en privaatsektore kan ook insette lewer ten einde die vlak van residensiële tevredenheid van inwoners in hoë- en mediumdigtheidsbehuising in Bloemfontein te verhoog. Waar woonstelle meer as middestadbehuising gesien word en enkelwonnings as voorstedelik, kan die voorsiening van parke, sportgeriewe en ontspanningsterreine bydra om die middestad meer vriendelik vir inwoners met kinders te maak.

Die rustigheid van woonbuurte, asook die verkeersvolume in strate kan aangespreek word deur goeie stadsontwerp. Die fisiese omgewing kan deur straatuitelegte¹ so verbeter word dat dit kan lei tot verhoogde bewoningstevredenheid. Komplekse moet ook so beplan word dat 'n private oop ruimte geskep word wat dit vir inwoners veiliger maak en terselfdertyd 'n beskermde ruimte

1 'n Voorbeeld is die sogenaamde "woonerf" of residensiële straat wat nie net voetganger-vriendelik is nie, maar ook 'n plek is waar inwoners ontmoet en kinders speel (Joseph, 1995: 505).

skop waar kinders deur hulle ouers/oppassers vanuit die woon-eenhede dopgehou kan word terwyl hulle speel.

Die openbare- en privaatsektore kan ook insette lewer ten einde die vlak van residensiële tevredenheid van inwoners in hoë- en mediumdigtheidsbehuising te verhoog. Komplekse kan so beplan en gebou word dat 'n privaat oopruimte geskep word wat veilig is vir inwoners. 'n Plek waar kinders kan speel onder toesig vanuit die wooneenhede.

Samevatting

Die attribute van residensiële tevredenheid is uitgelig, waarmee die inwoners meer of minder tevrede is in hoë- en mediumdigtheidsbehuising in Groter Bloemfontein (Campbell, 1997: 188). Die betekenis daarvan vir Bloemfontein in besonder, is die feit dat die negatiewe sosiale, maatskaplike en sielkundige konnotasies van hoë- en mediumdigtheidsbehuising soos nagevors in wêreldstede en ook in Suid-Afrikaanse stede, nie in die stad tot so 'n mate realiseer dat dit tot residensiële ontevredeheid aanleiding gegee het nie. Bloemfontein is op skaal kleiner as ge-noemde stede wat 'n moontlike verklaring hiervoor kan wees. In Bloemfontein is hoë- en mediumdigtheidsbehuising 'n aanvaarbare tipe behuising waarmee inwoners tevrede is, soveel so dat 20,3% van die respondente aangedui het dat hierdie tipe behuising geen nadele het nie.

Bibliografie

- ALEXANDER, C. ISHIKAWA, S & SILVERSEIN, M. with JACOBSON, M. FIKS-DAHL-KING, I. & ANGEL, S. 1977. *A pattern language: Towns, build-ings, construction*. New York: Oxford University Press.
- ARNSTEIN, S.R. 1969. A ladder of citizen participation. *ATP Journal*, 35(4), pp. 216-224.
- BOTHA, W.J. van H. 1990. Die informele sektor in stadsbeplanning met spesiale verwysing na oortewingsbedrywe, Ongepubliseerde Ph.D.-verhandeling, Departement Stads- en Streekbeplanning, Universiteit van die Oranje-Vrystaat, Bloemfontein.
- BRINK, S. & JOHNSTON, K.A. 1979. Housing satisfaction the concept evidence from home purchase behaviour. *Home Economics Research Journal*, Jul. 7(6), pp. 338-345.
- BULLAMORE, H.W. 1978. *Neighborhood sources of residential satisfaction*. Ann Arbor University, Michigan.
- CAMPBELL, A. & CONVERSE, P.E. (Editors). 1972. *The human meaning of social change*. New York: Russel Sage Foundation.
- CAMPBELL, M.M. 1997. Residensiële tevredenheid en mobiliteit onder inwoners van hoë- en mediumdigtheidsbehuising in die groter

Campbell & Lazenby / Bewoningstevredenheid in Groter Bloemfontein

- Bloemfontein. Ongepubliseerde Ph.D.-verhandeling, Universiteit van die Oranje-Vrystaat, Bloemfontein.
- CARDEW, R. 1996. Residential densities in Sydney. *Australian planner*, 33(2), pp. 105-113.
- CASTELLS, M. & HALL, P. 1994. Technopoles of the world: the making of twenty-first-century industrial complexes. London: Routledge.
- CLOKE, P., PHILO, C., SADLER, D. 1991. Approaching human geography: An introduction to contemporary theoretical debates. New York: Guilford Press: .
- COCHRAN, S.E. 1994. Understanding and enhancing neighborhood sense of community. *Journal of Planning Literature*, 9(1), pp. 92-99.
- DAVIS, S. 1977. The form of housing. Toronto, Van Nostrand Reinhold Ltd.
- DIACON, D. 1995. Crucial Factors for success in housing provision the examples of Singapore and Surabaya. *Open House International*, 20(2), pp. 17-22.
- FOWKE, R. & PASSAD, D.K. 1996. Sustainable development, cities and local government. *Australian Planner*, 33(2), pp. 61-66.
- HOLDEN, R. 1996. Shaping open space. *Planning*, 147, pp. 8-11.
- JOSEPH, E.-B. 1995. Changing the residential street scene. *Journal of the American Planning Association*, 61(4), pp. 504-514.
- KAPLAN, R. 1985. Nature at the doorstep: Residential satisfaction and the nearby environment. *Journal of Architectural Planning Research*, 1985, 2, pp. 115-127.
- LATEGAN, E. 1974. Die maatskaplike implikasies van hoëdigheidsbeheusing soos dit voorkom in Manenberg. Universiteit van Stellenbosch, Departement Maatskaplike Werk, Stellenbosch.
- LAZENBY, J.A.A. 1988. Bewoningsbevrediging in die Blanke woonhuissektor binne die Munisipaliteit van Bloemfontein: 'n studie van proses, patroon en strategie. Ongepubliseerde D.Phil.-verhandeling. Universiteit van die Oranje-Vrystaat, Bloemfontein.
- MOLLER, V. 1996. Household satisfaction: past, present and future perspectives. *Development in Southern Africa*, 13(2), pp. 237-254.
- MOODLEY, V. 1988. Residential satisfaction as an indicator of the quality of life in a public housing estate: a case study in Chatsworth. Ongepubliseerde meestersgraadverhandeling, Universiteit van Durban-Westville, Departement Geografie, Durban.
- MOSHA, A.C. 1996. The city of Gaborone: Botswana. *Planning and management*, 15(2), pp. 118-25.
- PARKER, C. 1995. Making a twenty-first-century neighborhood. *Places: places to work*, 10(1), pp. 36-45.
- RAPOPORT, A. 1969. House form and culture. Prentice-Hall Inc, Englewood Cliffs, N.J.
- SHERWOOD, R. 1969. Modern Housing Prototypes. Harvard University Press, London.

- SONI, D.V. 1980. A socio-economic and land-use survey of Umzinto-North. University of Durban: Institute for Social and Economic Research: Durban.
- STEYN, J.J. 1989. Publieke deelname as 'n kulturele determinant in beplanning binne die denkkader van die urbanistiekonsept. Ongepubliseerde Proefskrif vir die D.Sc.-graad, Universiteit van die Oranje-Vrystaat, Departement Stads- en Streekbeplanning, UOVS, Bloemfontein.
- THOMAS, L. 1996. Remaking South Africa's cities and towns: the Government of National Unity's urban strategy. *Urbanisation and health newsletter*, No. 29, June, pp. 21-24.
- TYRWHITT, J. 1968. High rise apartments and urban form, Athens center of Ekistics, Athens.
- VAN WYK, A.C. 1990. Relative satisfaction with duplex housing in Pretoria. *Journal Dietics and Home Economics*, 18(2), pp. 37-40.
- VARADAY, D.P. & PREISER, W.F.E. 1998. Scattered-site public housing and housing satisfaction-implications for the new public housing program. *Journal of the American Planning Association*, 64(2), pp. 189-207.
- VERSTER, J.J.P. 1994. Die behuisingsprobleem: 'n studie om ingesteldheid, prosedures en boukoste in die behuisingsbedryf te evalueer met klem op die woning as bate. Ongepubliseerde Ph.D.-verhandeling. Universiteit van die Oranje-Vrystaat, Bloemfontein.