



Privaat aftreeoorde in Suid-Afrika: Riglyne vir welstand en volhoubaarheid op die lang termyn

Author:Andries C. Hauptfleisch¹**Affiliation:**¹Department of Quantity Surveying and Construction Management, University of the Free State, South Africa**Correspondence to:**

Andries Hauptfleisch

Email:

ach@ecospan.co.za

Postal address:PO Box 75124, Lynnwoodrif
0040 Pretoria, South Africa**Dates:**

Received: 10 Feb. 2012

Accepted: 29 Nov. 2012

Published: 25 Feb. 2013

How to cite this article:Hauptfleisch, A.C., 2013, 'Privaat aftreeoorde in Suid-Afrika: Riglyne vir welstand en volhoubaarheid op die lang termyn', *Suid-Afrikaanse Tydskrif vir Natuurwetenskap en Tegnologie* 32(1), Art. #330, 8 pages. <http://dx.doi.org/10.4102/satnt.v32i1.330>**Copyright:**

© 2013. The Authors.

Licensee: AOSIS

OpenJournals. This work

is licensed under the

Creative Commons

Attribution License.

Ongesubsidieerde privaate aftreeoorde in Suid-Afrika wat gedurende die afgelope drie dekades ontwikkel is, bied talle uitdagings aan die inwoners. Daar bestaan nie 'n algemeen erkende kennisbasis of riglyne om hierdie sensitiewe mark te bedien nie. Navorsing is gedoen om te bepaal welke aspekte die inwoners van aftreeoorde as bevredigend en welke as problematies ervaar. Hierdie navorsing het ook 'n literatuurstudie ingesluit. By wyse van gestruktureerde vraelyste, onderhoude en 'n seminar is kwantitatiewe sowel as kwalitatiewe data bekom. Die resultate wat betrekking het op agt oorde in die ooste van Pretoria, vier in Bloemfontein en twee op Knysna word gerapporteer, terwyl die studie steeds in ander sentra voortgesit word. Die kwantitatiewe data is in voorkeurvulgorde van die grootste groep (Pretoria) gedoen, met die ander groepe daarteenoor aangetoon. Die navorsingsmetodiek was dus gebaseer op die versameling van gekwantifiseerde en kwalitatiewe data, asook beskrywende evaluering. Die resultate bied insiggewende kennis en riglyne ter bepaling van 'n optimale profiel vir die ontwikkeling van privaate aftreeoorde wat volhoubare dienste kan lewer. Die implikasie en waarde van dié studie is dat beide ontwikkelaars van aftreeoorde en voornemende inwoners in staat gestel word om te kan evalueer of 'n bepaalde aftreeoord welstand op die lang termyn volhoubaar aan inwoners sal kan bied.

Private retirement resorts in South Africa: Guidelines for wellness and sustainability in the long term.

Unsubsidised private retirement resorts in South Africa developed during the last three decades present residents with many challenges. There is no existing generally accepted knowledge base or guidelines to serve this sensitive market. The research objective was to establish which elements are experienced by residents of retirement resorts as satisfactory and which as problematic. A literature study was also undertaken. Quantitative as well as qualitative data were obtained by means of structured questionnaires, interviews and a seminar. The results reported pertain to eight resorts in the east of Pretoria, four in Bloemfontein and two in Knysna. The study is currently being extended to other centres. The quantitative data is arranged in order of the priorities set by the biggest group (Pretoria), with the other groups in comparison. So the research was based on the sourcing of quantitative and qualitative data, as well as on descriptive evaluations. The results offer insightful knowledge and guidelines towards establishing an optimal profile for the development of long-term sustainable private retirement resorts. The implications and value of this study are that both developers of retirement resorts and prospective residents are provided with guidelines to better equip them to evaluate a specific retirement resort with regard to the sustainable well-being of residents long-term.

Inleiding en metodologie

Privaat aftreeoorde (dus ongesubsidieerde oorde) bestaan nou al bykans drie dekades lank in Suid-Afrika. In hierdie tydperk is bepaalde wette uitgevaardig om sulke aftreeoorde te reguleer. Soos verwag kon word, was daar suksesvolle ontwikkelings, asook mislukkings.

Die navorsing wat onderneem is, dra by tot die samestelling van 'n kennisbasis en riglyne vir gebruik deur ontwikkelaars van aftreeoorde in die besluitnemingsproses. Dit behoort ook by te dra tot beter begrip by individuele voornemende kopers ten einde 'n aftreeoord te kies wat die beste aan hul behoeftes sal voldoen. Die metode wat gebruik is, is hoofsaaklik toegespits op die samestelling van gekwantifiseerde en kwalitatiewe data, ingewin deur middel van vraelyste wat tydens gestruktureerde vergaderings voltooi is. Daar is ook 'n seminar aangebied, wat deur voorsitters en bestuurders van aftreeoorde bygewoon is, om die demokratiese beginsel te verken wat betref ontwerp-inligting: die aspekte wat aftreeoorde optimaal laat funksioneer of laat misluk.

Aangesien gekwantifiseerde data ten opsigte van hierdie spesifieke studiegebied 'n skaars kommoditeit is, is die meeste van die inligting en gerapporteerde bevindings gegrond op primêre data wat tydens die navorsingsproses genereer is.

Read online:

Scan this QR code with your smart phone or mobile device to read online.



Die literatuurstudie is noodwendig gedoen vanuit die doelstelling van hierdie ondersoek, naamlik om die fundamentele riglyne te bepaal vir die ontwikkeling van privaat aftreeoorde wat volhoubare dienste kan lewer.

Hoewel hierdie navorsing in Suid-Afrika gedoen is, behoort die metodologie en inhoud elders ook van waarde te wees. Die terme aftreedorp, -oord, -landgoed, -sentrum word as sinonieme in die domein van privaat aftreeoorde gebruik.

Daar moet ook daarop gelet word dat privaat aftreeoorde tans bykans uitsluitlik deur Wit Suid-Afrikaners (met 'n tipiese eerstewêreldse leefwyse) bevolk word. Dit word hoofsaaklik deur waarneming bevestig, ten aansien van kultuurverskille in Suid-Afrika, dat die Swart bevolking tradisioneel 'n goed ontwikkelde uitgebreide gesinstruktuur het wat na die familie, veral die jonges en bejaardes, omsien. Dié waarneming word bevestig deurdat daar histories nie ongesubsidieerde privaat aftreeoorde, asook kinderhuise, tot stand gekom het vir die Swart bevolking nie. Dit sal waarskynlik verander in die hedendaagse demokratiese bedeling wat ook na 'n meer verwesterde samelewing sal beweeg en dus by hierdie voortgesette navorsing kan baat.

Daar moet gelet word daarop dat die terme 'trustees' en 'regspersoon' as sinonieme gebruik word. In die praktyk is dit die persone, gewoonlik eenaarinwoners (dit hoef nie wettig so te wees nie), wat deur die inwoners as lede van 'n bestuurskomitee verkies word. Op hul beurt stel hulle dan 'n gesalarieerde bestuurder aan om die dorp of oord te bestuur. Daar word na laasgenoemde as die bestuurder van die oord verwys.

Soos later verduidelik word, bied die inwinning van primêre data unieke parameters vir hierdie navorsing.

Literaturoorsig

Die navorsing is gedoen op 'n terrein waaroor weinig gepubliseer is. Vir alle praktiese doeleindes bestaan die konsep privaat aftreeoorde minder as drie dekades. Daar het beduidende ontwikkeling in die afgelope twee dekades plaasgevind. Hierdie tydskaal, waar die inwonerbevolking nou na gemiddelde ouderdomsgroepe van bo 80 jaar in talle oorde opgeskuif het, gee perspektief aan wat volhoubaar is, en wat nie is nie. Baie belangrik: daar is nog geen uitsluitelike oor sommige nuwe of beoogde elemente wat van kardinale belang kan wees, maar nog nie beproef en getoets is nie. Aspekte van volhoubaarheid wat ernstige oorweging verg, kan in verskeie kompartemente geplaas word. Enkeles wat in hierdie ondersoek gedek word, is gesondheidsorg vanuit die perspektief van 'welstand' en 'langlewendheid'. Finansiële volhoubaarheid is volgens alle aanduidings besig om 'n ernstige probleem te raak. Talle bejaardes kan eenvoudig nie bekostig om hul lewenstyl en persoonlike sorg te handhaaf nie. Lewensondersteunende dienste en goedere word met die verloop van tyd al hoe onbekostigbaarder in die lig van behoeftes wat terselfdertyd voortdurend toeneem. Dus oorskry volhoubaarheid ten opsigte van persoonlike gesondheidsbehoeftes, voeding, dienste soos elektrisiteit,

water, sanitasie, gas en algemene instandhouding bejaardes se vermoë om daarvoor te betaal.

Ontwikkelingsriglyne (selfs indien dit informeel is) in die tradisioneel gesubsidieerde (deur regerings- en welsynorganisasies) 'ouetehuisomgewing' is goed gevestig. Hierdie ontwikkelings is egter vinnig besig om historiese oorblyfsels te raak, aangesien weinig, indien enige, nuwe projekte gevestig word. Die klem het dus feitlik volledig na privaat aftreeoorde verskuif. Ontwikkelingsriglyne vir volhoubare dienslewering is egter geensins voorgeskryf en bewys nie, wat daarvan herhaalde eksperimentele projekte maak, ongelukkig met noemenswaardige en soms gewetenlose gebreke daarin verskans. Sommige ontwikkelings kan selfs as verteenwoordigend van kriminele nalatigheid geklassifiseer word. Voornemende kopers kan hulle troos dat die pas gepromulgeerde Wet op Verbruikersbeskerming hulle teen blatante onwikkelaarswanprestasie sal beskerm. Maar dit los nog nie die probleme op wat gepaard gaan met die inrig van aftreeoorde wat dienste eenvoudig nie volhoubaar kan lewer nie. Die daarstelling van 'n suksesvolle aftreeoord behels veel meer as die eenvoudige omvang van 'ontwerp dit, verkoop en bou dit'. Tipiese tref-en-trap-onwikkelaars behoort aanspreeklik gehou te word deur ingeligte afgetredenes wat in aftreeoorde koop. Die volgende literatuur is in die lig van die bostaande tersaaklik:

- *Guide to retirement places* (McAlpine [2006])
- *Retire right* (Cameron [2004])
- *Plus 50*.

Guide to retirement places

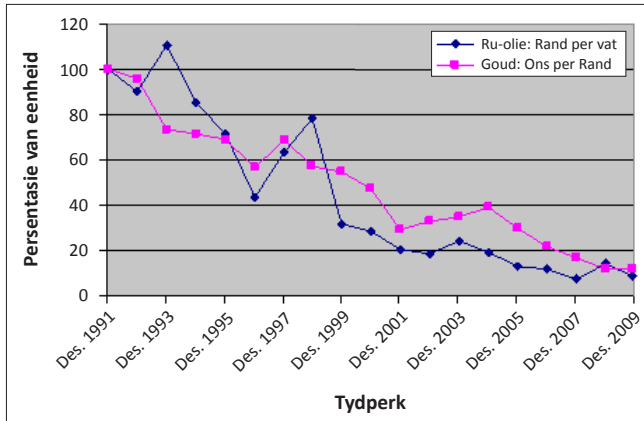
Hierdie gids (McAlpine 2006) handel oor die fisiese ligging van aftreeplekke en verskaf kort aantekeninge daaroor. Hoewel dit sommige elemente saamvat, lewer dit geen bydrae tot die daarstelling van kennis omtrent volhoubaarheid nie.

Retire right

Hierdie publikasie (Cameron 2004) behandel verskeie aspekte van die persoonlike en finansiële kwellings van afgetredenes. Dit bevat egter weinig advies, benewens finansiële advies, om te verseker dat afgetredenes in aftreeoorde woon wat volhoubare dienste verskaf. Daar word wel waardevolle waarskuwings gerig oor beleggingsrisiko's, herverkoop, heffings, swak bestuur, finansiële kwellings, gesondheidsorg en ander ondersteuning. Cameron (2004:272) waarsku: 'The retirement village industry has not had a very satisfactory history in South Africa.' [Die aftreeoordindustrie in Suid-Afrika het nie 'n baie bevredigende geskiedenis nie.] Die allesoorheersende bekostigbaarheidskrisis op die lang termyn wat indringend ondersoek moet word, word gedemonstreer deur die volgende uittreksel uit 'n artikel op die Human Action webwerf deur Galt (November 2009). Die rand het 90% van sy koopkrag sedert 1991 verloor. Figuur 1 toon hierdie rampspoedige verskynsel duidelik.

Plus 50

Die tweemaandelikse tydskrif *Plus 50*, wat onderskryf word deur twee organisasies vir ouer mense, naamlik



Bron: Galt, J., 2009, *Human Action*, November, viewed n.d., from www.humanaction.co.za

FIGUUR 1: Hoeveel koop die rand vandag vergeleke met 1991?

Gryskrag en die Suid-Afrikaanse Konfederasie van Seniororganisasies (SAKSO), lewer albei belangrike bydraes tot die debat oor aftrede in volhoubare styl. Die onderstaande artikelverwysings het betrekking.

Malan en Labuschagne (2009:24–27)

Die outeurs publiseer ná 'n simposium 'n artikel met die titel 'Sinvolle veroudering – 'n multidissiplinêre uitdaging'. Hulle beklemtoon belangrike faktore rakende kwessies soos die gedragspatrone van veroudering, wat met biologiese, psigologiese en sosiale prosesse te doen het. Ten opsigte van maatskaplike demografiekwessies, soos die erosie van tradisionele ondersteuningstrukture, woongeriewe, verarming, mediese sorg, maatskaplike en godsdienstige dienste, word daar berig (2008) dat die 7.5% van die Suid-Afrikaanse bevolking wat ouer as 66 is, na verwagting teen 2021 met 50% sal toeneem. Rassegroeparmoede wat as persentasies bejaardes uitgedruk word, is kommerwekkend, naamlik 4% Witmense; 19.5% Bruinmense; 6.6% Asiate; en, baie kommerwekkend, 56% Swartmense.

Van der Zel (2009:30–31)

Die outeurs meld in 'n artikel met die titel 'Creative and positive ageing ...' dat die faktore wat langlewendheid en gesondheid beïnvloed, die volgende is:

- gene
- voeding
- lewenstyl
- omgewing
- sosio-ekonomiese stand
- gesindheid en verandering.

Eckley (2009–2010:23–24)

Eckley verstrek die volgende insigte in 'n artikel 'Versorging van ouer persone':

- Demografie is besig om vinnig te verander:
 - Van Suid-Afrikaners, is 3.7 miljoen ouer as 60 en dit sal teen 2030 tot meer as 6 miljoen toeneem.
 - Die groep van 80 jaar en ouer sal van 550 000 tot 1.2 miljoen teen 2030 toegeneem het.
 - Ouer Swartmense is geneig om na stede te migreer,

Witmense weer na die platteland. Die meeste mense verkies egter om te bly waar hulle is.

- Kinders as 'n maatskaplike ondersteuningstelsel is om verskeie redes vernederend.
- Sterftedata dui daarop dat ouer mense weens lewenstysiektes sterf. Daar word veral verwys na onaktiwiteit; verveeldheid, gebrek aan uitdagings; nie te werk nie; en nie beheer te neem oor die hantering van hul lewenstyl, gesondheid en veroudering nie.
- Daar is tans sowat 480 onafhanklike aftreeoorde in Suid-Afrika, wat ongeveer 89 000 mense ouer as 50 jaar huisves.
- Hy identifiseer die volgende suksesfaktore vir veroudering:
 - Leef en omring jou met mense wat jou uitdaag om steeds te droom en te werk.
 - Sien om na jou gesondheid.
 - Sorg vir jou energiebronne, jou psigologiese en verstandelike welstand.
 - Beplan finansiële en woon waar die omgewing bevorderlik vir jou gesondheid is.
 - Verseker die beskikbaarheid van sekuriteit en gesondheidsorg.

Malan, Eckley en Bekker (2010:26–27)

Die outeurs skryf 'n artikel met spesifieke verwysing na sorgsentrusse vir verswaktes: 'Frail-care centres – Achilles heel of many retirement villages' en meld die volgende:

- Ontwikkelaars van aftreeoorde kom baie dikwels nie hul onderneming na om die beloofde sorgsentrum vir verswaktes te voorsien nie.
- Slegs ongeveer 2% van die inwoners (10 jaar gelede ongeveer 10%) benodig die dienste van 'n sorgsentrum vir verswaktes.
- Sorgsentrusse vir verswaktes is nie ekonomies lewensvatbaar met minder as 25 (absolute minimum) volledig besette beddens nie; die getal behoort ideaal gesproke 40 te wees.
- Die koste om 'n sorgsentrum vir verswaktes te bedryf is enorm, en vele inwoners kan dit eenvoudig nie bekostig indien dit nie gesubsidieer word nie.
- Trusteë van aftreeoorde is swak toegerus om sodanige sentrusse te bestuur.
- Sommige sorgsentrusse vir verswaktes word die prooi van obskure kontrakoperateurs.
- Tuisgebaseerde versorging behoort binne aftreeoorde beskikbaar te wees.

Gekwantifiseerde data per groep

Primêre data is gestruktureerd ingewin. Die data weerspieël rekenkundige gemiddeldes van die bevindings. Die data is gegrond en word voorgestel op 'n 5-punt Likertskaal: óf as persentasies óf ja- of nee-response.

Respondente is in twee groepe geklassifiseer. Die eerste groep is maklik geïdentifiseer, naamlik die trusteeë en bestuurder van elke aftreeoord. In sommige gevalle het hulle verkies om



'n sensusgebaseerde vraelys te voorsien, aangesien sommige antwoorde op vrae dieselfde behoort te wees, byvoorbeeld hoeveel mense in die oord woon. In die geval van individuele response is die rekenkundige gemiddelde gebruik.

Die tweede groep wat die inwonerbevolking verteenwoordig, kon nie by wyse van gewone statistiese metodologie gekies word nie, aangesien sommige inwoners te oud of swak is om deel te neem terwyl ander dalk nog net 'n kort tydjie in die oord woon. Daar is dus besluit dat die geskikste en mees ingeligte respons van inwoners bekom sal word deur groepe van 10 tot 15 inwoners wat die trustees aangewys het as persone met verteenwoordigende beskouings van hul aftreeroord. In die praktyk het hierdie metodologie goed gewerk.

Die navorsing is deurlopend, met opnames wat reeds in Pretoria, Bloemfontein en op Knysna gedoen is. Opnames in Johannesburg het begin en sal na Kaapstad uitgebrei word. Hierdie verslag dek die eerste fase wat agt oorde in die ooste van Pretoria, vier oorde in Bloemfontein en twee oorde in Knysna behels.

Die inwoners se vraelys is ingedeel in afdelings wat data reflekteer aangaande:

- algemene gesondheidsorg
- uitgebreide gesondheidsorg, bykomende hedendaagse fasiliteite en dienste
- algemene inligting.

Die afdelings kan nie klinies geskei word nie, aangesien van die items waarskynlik in meer as een kategorie geplaas kan word.

Die data word weergegee soos dit van die eerste groep, trustees en bestuurders (Navorsingsvraelys en resultate vir trustees en bestuurders), en van die tweede groep, inwoners (Navorsingsvraelys en resultate vir inwoners) ingewin is. Die tweede groep het die vraelyste tydens gestruktureerde sessies, met voorligting, voltooi. Die data wat van die agt deelnemende oorde in Pretoria ingewin is, is gereduseer tot rekenkundige gemiddeldes en, waar toepaslik, in voorkeurvorgorde gerangskik as groep A. Die vergelykende uitkoms van die opnames in Bloemfontein en op Knysna word onderskeidelik as groep B en groep C getoon. Die uitkoms toon dieselfde patroon in die resultate, wat verder gesamentlik verwerkbaar is, maar nie getoon word nie. Weens die beperkte opnamegeleenthede wat Knysna gebied het, is die berekende gemiddeldes skerper as elders.

Navorsingsvraelys en resultate vir trustees of bestuurders

Dui asseblief aan welke van die volgende dienste by u oord na u oordeel deur buitediensverskaffers op kontrakbasis, of deur oordpersoneel gelewer behoort te word (Tabel 1 en Tabel 2).

Dit raak klaarblyklik baie moeilik vir inwoners van aftreeroorde om die versorging vir verswaktes te bekostig. Indien u die keuse by die aankoop van 'n wooneenheid in

'n nuwe oord sou hê, om ongeveer 5% meer te betaal vir 'n wooneenheid (*welke bedrag deur die ontwikkelaar gestort word in 'n stabilisasiefonds*), en ongeveer 8% van die herverkoopprys van die eenheid by te dra tot gemelde stabilisasiefonds (*as voorwaarde in die titelakte*), spesifiek vir die versorging van verswakte inwoners, sou u bereid wees om dit te doen? Sodanige bydraes (toepaslik op alle wooneenhede in die oord) sou gratis, of baie bekostigbare versorging kon voorsien aan diegene wat dit sou benodig. Die stabilisasiefonds sal beheer word deur die bestuursliggaam of trustees van die oord (Tabel 3 en Tabel 4).

Navorsingsvraelys en -resultate vir inwoners

Tabel 5 tot Tabel 8 verskaf die inwoners se profiel, algemene en uitgebreide gesondheidsorg diensvoorkeure asook fasiliteite - en diensvoorkeure.

TABEL 1: Profiel respondente van trustees of bestuurders.

Gebied	Persentasie		
	A	B	C
Huistaal			
Afrikaans	80.0	76.2	0
Engels	20.0	23.8	100
Geslag			
Manlik	54.4	71.4	50.0
Vroulik	48.6	28.6	50.0
Ouderdom			
60–69	14.3	38.1	50.0
70–79	54.3	52.4	50.0
Ouer as 80	31.4	9.5	0
Huweliksaat			
Getroud	51.4	66.7	50.5
Ongetroud	8.6	4.8	50.5
Geskei	2.9	4.8	0
Weduwee of Wewenaar	37.1	23.7	0

A, Pretoria; B, Bloemfontein; C, Knysna.

TABEL 2: Trustees of bestuurders se diensleweringvoorkeure.

Diensleweringvoorkeure	Persentasie		
	A	B	C
Kontrakbasis			
Sekuriteit, hekbeheer of wagte	85.7	71.4	100
Spysenierdienste	79.4	94.7	50.0
Subakute sorg (waar van toepassing)	55.6	63.2	50.0
Sorg vir verswakte bejaardes	76.0	65.0	0
Tuindienste	66.7	42.9	50.0
Administratiewe werk en/of invordering van heffings, ensovoorts	8.8	19.0	100
Instandhouding van geboue, ensovoorts	44.4	23.7	50.0
Skoonmaakdienste, geboue	25.7	42.9	0
Oordbestuur	30.8	15.0	100
Oordpersoneel			
Sekuriteit, hekbeheer of wagte	14.3	28.6	0
Spysenierdienste	20.6	5.3	50.0
Subakute sorg (waar van toepassing)	44.4	36.8	50.0
Sorg vir verswakte bejaardes	24.0	35.0	100
Tuindienste	33.3	57.1	50.0
Administratiewe werk en/of invordering van heffings, ensovoorts	91.2	81.0	0
Instandhouding van geboue, ensovoorts	55.6	72.7	50.0
Skoonmaakdienste, geboue	74.3	57.1	100
Oordbestuur	69.2	85.0	0

A, Pretoria; B, Bloemfontein; C, Knysna.

**TABEL 3:** Syferbeeld van oorde.

Getalle per oord	Gemiddelde getal per oord		
	A	B	C
Hoeveel wooneenhede is daar in u oord?	127.2	97.48	99.5
Hoeveel wooneenhede verwissel gemiddeld, na raming, per jaar van eienaar in u oord?	6.09	3.7	6.5
Hoeveel inwoners is daar in u oord?	144.87	146.19	128.5
Berekende getal inwoners per wooneenheid	1.14	1.5	1.29
Wat is die gemiddelde ouderdom van die inwoners in u oord?	81.03	78.81	76
Hoe lank (getal jare) bestaan u oord reeds?	17.34	14.29	17

A, Pretoria; B, Bloemfontein; C, Knysna.

TABEL 4: Trustees of bestuurders se stabilisasiefonds steun.

Gemiddelde steun per gebied	Persentasie		
	A	B	C
Ja	77.1	45.0	100
Nee	22.9	55.0	0
Welke persentasie (%) van u oord se inwoners benodig langtermyn- versorging, tipies bedlënd. Met ander woorde, van al die inwoners, watter % sal volgens u raming en gebaseer op u ondervinding, ooit sodanige langtermynversorging benodig? (Syfers wat dikwels genoem word, is tussen 3% en 5%, maar dit is nie deeglik nagevors nie.)	4.57	6.5	3.5

A, Pretoria; B, Bloemfontein; C, Knysna.

TABEL 5: Profiel respondente van inwoners.

Gebied	Persentasie		
	A	B	C
Huistaal			
Afrikaans	80.0	76.2	0
Engels	20.0	23.8	100
Geslag			
Manlik	54.4	71.4	50.0
Vroulik	48.6	28.6	50.0
Ouderdom			
60–69	14.3	38.1	50.0
70–79	54.3	52.4	50.0
Ouer as 80	31.4	9.5	0
Huwelikstaats			
Getroud	51.4	66.7	50.5
Ongetroud	8.6	4.8	50.5
Geskei	2.9	4.8	0
Weduwee of Wewenaar	37.1	23.7	0

A, Pretoria; B, Bloemfontein; C, Knysna.

TABEL 6: Inwoners se algemene gesondheidsorg diensvoorkeure.

Afdeling A: Algemene gesondheidsorg	5-puntskaal		
	A	B	C
Interkonnoodroepstelsel en ondersteuningspersoneel vir 24 uur	4.74	3.89	3.20
Sorg vir verswakke bejaardes	4.55	4.39	4.40
Subakute versorging (vir siektetoestande, na-operatiewe sorg, ens.)	4.22	3.52	3.80
Tuissorg en/of verpleging in u eie wooneenheid volgens behoefte	4.12	3.92	3.20
Spesiale eenheid vir inwoners met Alzheimer of demensie	3.91	3.79	4.70
Ondersteunende leefwyse in hoofgebou (woon in eie kamer in hoofgebou, nie nodig om in sorgafdeling vir verswakke bejaardes opgeneem te word nie)	3.78	3.47	2.00
Beskikbaarheid van medikasie op voorskrif in die oord (oord-apteek)	2.91	4.35	4.40
Spesiale eenheid vir liggaamlik gestremdes	2.90	3.13	1.90

A, Pretoria; B, Bloemfontein; C, Knysna.

TABEL 7: Inwoners se uitgebreide interne gesondheidsorg diensvoorkeure.

Afdeling B: Uitgebreide interne gesondheidsorg	5-puntskaal		
	A	B	C
Wond sorg en bedseerverpleging	3.54	2.82	1.60
Siektebeheerdienste vir chroniese siektes soos diabetes	3.14	3.12	2.20
Praktiserende voetversorger of -terapeut	2.95	2.52	1.80
Voor komende geneeskundige voorligtingsdienste en konsultasies	2.95	2.78	1.80
Praktiserende fisioterapeut	2.93	3.19	2.90
Beskikbaarheid van 'n dieetkundige se dienste	2.8	3.39	2.60
Skelet- en beenversorgingsdienste	2.64	3.80	3.10
Praktiserende arbeidsterapeut	2.39	2.87	1.70

A, Pretoria; B, Bloemfontein; C, Knysna.

TABEL 8: Inwoners se fasiliteite- en diensvoorkeure.

Afdeling C: Bykomende fasiliteite en dienste	5-puntskaal		
	A	B	C
Sekuriteitsstelsels of -toerusting (soos elektriese omheining)	4.75	4.63	4.80
Sekuriteitsdienste (soos hekbeheer en patroliedienste)	4.75	4.67	4.00
Nabyheid van winkelsentrum	4.38	3.75	4.00
Eetsaal met daaglikse maaltye	4.33	4.01	2.90
Interne minibus-diens	4.24	1.84	1.50
Nabyheid van kerke	4.13	2.67	1.60
Voorbereide maaltye gelewer by wooneenhede op versoek	4.06	2.55	2.00
Biblioteek of leeskamer in hoofgebou	4.05	3.58	3.80
Haarsalon	3.89	3.26	2.30
Georganiseerde musiekuitvoerings en ander kunsaktiwiteite	3.54	3.00	1.40
Sentrale tuinarea vir algemene gebruik	3.47	3.10	3.50
Huisskoonmaakdiens	3.40	2.43	1.50
Sentrale ontspanning-, onthaal- en braaigeriewe buite	3.24	2.82	2.70
Klerewas en -strykdiens	3.09	2.93	2.00
Georganiseerde stokperdjie-, kuns- en handwerkaktiwiteite	3.01	3.75	4.20
Waskamer met wasoutomaat (muntoutomaat)	2.88	2.49	1.60
Handversorging (manikuur) en voetversorging (pedikuur)	2.85	3.88	3.30
Rekenaar- of internetverbinding in oord, vir gebruik van inwoners	2.77	3.25	3.00
Georganiseerde opleidingsprogramme	2.76	3.84	3.10
Gimnasium met oefenapparaat	2.68	2.93	2.40
Gesondheidsentrum [wellness centre] waar dienste soos masserings, spabehandlings, refleksologie, kosmetiese behandelings, ensovoorts gelewer word	2.55	3.42	3.20
Swembad-, borrelbad- en algemene waterterapiedienste	2.51	2.96	2.70
Snoepwinkel	2.48	3.25	2.70
Deurlopende koffie en teekamerdiens in die hoofgebou	2.47	3.31	3.30
Teenverouderingsorg soos velsorg; bystand vir alternatiewe eetgewoonte; natuurlike produkte: voorskrifte en gebruike; kruidmedisyne en -behandeling, ensovoorts	2.38	2.24	1.60
Sentrale groente-en/of kruie tuin vir deelname en gebruik van inwoners	2.20	2.48	2.40
Chiropraktisyndienste	2.14	2.60	2.10
Sauna of stoombadfasiliteite	1.92	2.43	2.10
Skemerkroeg in die hoofgebou	1.48	2.09	1.70

A, Pretoria; B, Bloemfontein; C, Knysna.

**TABEL 9:** Inwoners se eiendomsreg en verwante voorkeure.

Afdeling D: Algemene inligting	Persentasie		
	A	B	C
Ongeag u huisvesting tans, watter een van die volgende is u eerste keuse vir 'n wooneenheid in 'n aftreeoord?			
Meenthuis	75	94	60
Woonstel in tipiese meerverdiepingwoonstelgebou	15	0	0
Hoteltipe kompleks met kamers	6	2	0
Ander	4	3	40
Wie is die eienaar van u huidige wooneenheid?			
Uself	77	83	50
U kinders	6	3	0
'n Trust	3	2	20
Lewens- of okkupasierereg	0	10	0
Ander	14	2	30
Welke regsform van eienaarskap van 'n wooneenheid in 'n aftreeoord is u eerste keuse, ongeag u huidige vorm van eienaarskap?			
Deeltitel	83	93	10
Voltitel	0	0	90
Aandeleblok	10	2	0
Lewens- of okkupasierereg	14	0	0
Ander	2	5	0
Wat is u keuse ten opsigte van motorhuise?			
Toesluitmotorhuis	80	85	80
Motorafdak	18	10	20
Oop parkeerarea	0	2	0
Geen motorhuis of parkering verlang nie	2	3	0
Indien u weer 'n eenheid in 'n aftreeoord sou koop, sou u bereid wees om ongeveer 8% meer vir so 'n eenheid te betaal indien dit energiedoeltreffend gebou sou word met, onder andere, sonpanele vir waterverwarming; noodbeligting tydens kragonderbrekings; beter gehalte venster- en deurdigtheid; isolering van vloere, plafonne en mure, ensovoorts?			
Ja	86	85	100
Nee	14	15	0
Dit raak klaarblyklik baie moeilik vir inwoners van aftreeoorde om versorging weens verswakking te kan bekostig. Indien u die keuse, by die aankoop van 'n wooneenheid in 'n nuwe oord, sou hê om ongeveer 5% meer te betaal vir 'n wooneenheid (welke bedrag deur die ontwikkelaar gestort word in 'n stabilisasiefonds), en ongeveer 8% van die herverkoopprys van die eenheid by te dra tot gemelde stabilisasiefonds (as voorwaarde in die titelakte), spesifiek vir versorging weens verswakking van inwoners, sou u bereid wees om dit te doen? Sodanige bydraes (toepaslik op alle wooneenhede in die oord) sou gratis, of baie bekostigbare versorging kon voorsien aan inwoners wat dit sou benodig. Die stabilisasiefonds sal beheer word deur die bestuursliggaam/trustees van die oord.			
Ja	69	58	100
Nee	31	42	0
Indien heelwat van die voorgaande 'ekstra' fasiliteite wat in Afdelings A, B en C vermeld word beskikbaar sou wees in u oord (uitgesluit versorgingsdienste) sou u finansiële in staat wees om dit te benut?			
Ja	47	34	44
Nee	53	66	56

A, Pretoria; B, Bloemfontein; C, Knysna.

Demokrasie-in-ontwerpseminaar

Die volgende data is tydens 'n seminaar (oggendwerksessie) met die trusteevoorsitters en bestuurders van oorde in Pretoria ingewin. Dit word in die vorm van sakelys-items aangebied, gevolg deur die respons van die deelnemers in kort, samevattende formaat.

Doelwit: Om te bepaal watter aspekte in verband met die ontwerp en bestuur van aftreeoorde goed funksioneer en watter onvoldoende is.

Funksionaliteit van wooneenhede

- **Vloeruitleg:** Dit moet so ontwerp word dat mense gemaklik daar kan leef en rondbeweeg. 'n Minimumvereiste is dat dit rolstoelvriendelik moet wees. Vloerteëls, veral in die badkamer en stort moet glyvry wees.
- **Toeganklikheid:** Alle areas moet rolstoel- en draagbaarvriendelik wees en hoofslaapkamers moet, waar moontlik, buitedeure hê.
- **Privaat tuine:** Dis 'n hoë prioriteit.
- **Huissekuriteit:** Daar is bevind dat 'n alarmstelsel met reaksie-eenheid die beste werk, indien 'n sekuriteitstelsel nodig is.

Funksionaliteit van die volgende areas

- **Kantore:** 'n Kantoor, tweede kantoor, stookkamer en komiteekamer is beslis noodsaaklik.
- **Eetkamer:** Dit moet eerder te groot as te klein wees en behoort 50% – 80% van die inwoners in een sessie te kan akkommodeer.
- **Sale:** Sosiale ruimtes, apart van die kantore, is belangrik, en daar moet behoorlik daarvoor beplan word.
- **Kombuis:** Kombuis funksioneer in die algemeen goed, maar moenie te klein wees nie. Daar moet ook geriewe vir die kombuispersoneel beplan word, byvoorbeeld 'n rusarea, kleedkamers, ensovoorts.
- **Motorhuise of motorafdakke:** Moet beskikbaar wees en is gewoonlik nie 'n probleem nie.
- **Parkeerareas:** Daar moet voldoende parkeerplek voorsien word, veral vir besoekers.
- **Versorgingsgeriewe:** Indien uitkontraktering verkies word, moet die sekuriteitsrisiko met betrekking tot kontrakteurs geassesseer word.
- **Subakute geriewe:** Dit bied die voordeel van bykomende dienste en inkomste vir die oord, maar genereer ook meer onbekende besoekers.
- **Openbare areas en gange:** Moet gelyk, glyvry en goed verlig wees. Voorsien baie looppaadjies met rusareas.
- **Gastehuis- of besoekersakkommodasie:** Werk goed en moet voorsien word indien moontlik.

Funksionaliteit van algemene dienste

- **Energiedoeltreffendheid:** Belangrik, 'n besliste vereiste, veral by nuwe oorde.
- **Tuinwater of boorgat:** Boorgate werk goed.
- **Terreinperimetersekuriteit:** Baie belangrik.
- **Heksekuriteit:** Nie onderhandelbaar nie, en dis belangrik om die regte mense aan te stel.
- **Spyseniering:** Na gelang van die trustees se bevoegdheid kan dit intern gedoen of uitgekontraakteer word.
- **Interkom:** Belangrik en moet 'n noodoproep- en -inligtingstelsel hê. Albei is belangrik, net soos om die korrekte stelsel te kies.
- **Noodoproepstelsel:** Die probleem met sommige stelsels is dat dit moeilik bereikbaar is in geval van nood.



- **Tuine:** Doen intern of kontrakteer uit, maar kontrakteurs is gewoonlik 'n sekuriteitsrisiko.
- **Instandhoudingsprobleme:** In die meeste gevalle word instandhouding intern gedoen.
- **Munisipale dienste of die gebrek daaraan:** Doen soveel moontlik self.

Algemene bestuursaspekte

- **Personeelvereistes:** 'n Toegewyde selfaangestelde bestuurder of die trustee is die beste oplossing. Bestuursagente word nie aanbeveel nie.
- **Kantoorinstallasie en -toerusting:** Kantore moet funksioneel wees met geskikte toerusting. Kommunikasie binne die oord is belangrik. Gebruik afsonderlike kanale vir verskillende funksies.
- **Finansiële bestuur:** Doen intern indien kundigheid bestaan, of kry 'n privaat rekeningkundige beampte.
- **Langtermyn- finansiële lewensvatbaarheid of -bronne van bykomende fondse:** Beslis 'n probleem, groot behoefte aan reserwefondse. 'n Persentasie van die herverkoopprys van wooneenhede behoort na die oord te gaan ('n besliste vereiste vir nuwe ontwikkelings).
- **Langtermynbekostigbaarheid vir inwoners:** Inkomste neem af en koste styg. Gesprekke oor munisipale belastings op aftreeoorde is deurlopend in 'n poging om vrystelling te kry.
- **Eiendomsversekering:** Dit is 'n vereiste.
- **Moontlikhede ten opsigte van koöperatiewe bestuursdienste en geriewe:** Oorde funksioneer goed onafhanklik, maar daar is 'n behoefte aan gesamentlike beraadslagings.

Ontwikkelaars se erflating

- **Nie-nakom van ondernemings:** Vele verbreekte beloftes, kontrakte met diensverskaffers nie in plek nie.
- **Disfunksionele aspekte:** Soos-gebou-tekening is belangrik vir toekomstige instandhouding.
- **Finansiële aspekte:** Maak seker dat die oord se reëls duidelik en volledig is en goed werk aangesien dit moeilik kan wees om dit te verander. Maak ook seker dat diens wat die oorde bied op die lang termyn volhoubaar is.
- **Bewerings wat met algemene instemming gemaak word:** Aftreeoorde wat kleiner as 200 plus eenhede is en versorgingsfasiliteite wat kleiner as 30 tot 40 beddens is, is eintlik slegs behuisingskemas, nie aftreeoorde nie.
- **Bestaan daar praktiese, volhoubare en bekostigbare gesondheidsorg in privaat aftreeoorde?** Dis moeilik haalbaar.
- **Argitektoniese konformiteit in aftreeoorde. Waarom?** Estetika is belangrik, maar dit sal nie 'n enorme verskil in die besluitnemingsproses maak wanneer 'n oord gekies word om in te woon nie. Dit moet eerder prakties wees. Voorbeeld, dit moet op 'n gelyk terrein wees.
- **Omdraaistrategieë vir bestaande aftreeoorde met tekortkominge:** Omvattende fasiliteitsbestuur? Oorde behartig meesal hul eie sake, maar kan by mekaar leer, en dit kan nuttig wees by die ontwikkeling van nuwe oorde.

Samevatting

Die navorsing waaroor hier verslag gedoen word, is deurlopend en verdere kennis behoort daaruit voort te spruit. Huidige waarnemings dui daarop dat die probleme wat deur die teikengroep in hierdie ondersoek (ongesubsidieerde privaat aftreeoorde) ondervind word, in vele opsigte soortgelyk is aan dié wat in die ontwikkelde wêreld ondervind word. Laasgenoemdes bevind hulle egter in lande waar regerings- en ander vorms van ondersteuning goed verskans is, in teenstelling met Suid-Afrika waar prakties geen sodanige ondersteuning bestaan nie. Dit bied veral vir nuwe afgetredenes uit die 'baby boomer'-era nuwe uitdagings ten opsigte van veroudering en volhoubare versorging. Die ontwikkelde wêreld is egter nie sonder probleme ten opsigte van volhoubaarheid en bekostigbaarheid nie. Vergelykende ondersoek in ontwikkelde lande kan dus waarde tot hierdie navorsing toevoeg.

In bogenoemde opsig meld Hoffman (2009:16–17) dat die helfte van Europa se bevolking teen 2030 ouer as 50 jaar sal wees; 20% van die Asiatiese en Pasifiese bevolking teen 2050 ouer as 60 jaar; China alleen 300 miljoen mense ouer as 60; en Afrika suid van die Sahara 140 miljoen ouer as 60 jaar. Die Oxford Institute of Ageing (Universiteit van Oxford) is aktief besig om die wêreldverouderingdemografie te ondersoek en is ook op Afrika toegespits. Vandaar meld Hoffman (2009):

With one of the highest Gini co-efficients of inequality in the world, South Africa is in a certain sense a micro-cosmos in which aging can be studied – the ageing world in one country'. [*Met een van die hoogste Gini-koëffisiënte van ongelykheid in die wêreld, is Suid-Afrika in 'n sekere sin 'n mikrokosmos waarbinne veroudering bestudeer kan word – die verouderende wêreld in een land.*] (bl.17, [outeur se eie vertaling])

Gevolgtrekkings

Om praktiese redes is die data, voortspruitend uit hierdie ondersoek, tot die volgende gevolgtrekkings gekondenseer:

1. Sorg vir verswaktes en ander vorms van gesondheidsorg is topprioriteite vir inwoners van aftreeoorde.
2. Persoonlike veiligheid en sekuriteit is net so hoog op inwoners se lys gestelde vereistes.
3. Ander ondersteuningsdienste en algemene geriefaspekte soos vermeld, is ook hoog op die lys.
4. Klaarblyklik is daar in die algemeen nie 'n behoefte aan buitensporige dienste nie.
5. Hoewel die navorser die mening huldig dat 'n omvattende benadering tot welstand en die voorsiening van holistiese geriewe en -konsepte baie belangrik is, is daar min bestaande oorde wat daarvoor beskik en geëvalueer en vergelyk kon word. Daar kan aangevoer word dat hierdie elemente 'n nuwe uitdaging verteenwoordig in die daarstelling van 'n holistiese omgewing wat langlewendheid, welstand en finansiële volhoubaarheid bevorder.
6. Voorsiening van praktiese en funksionele ontwerpe wat aan die behoeftes van bejaardes voldoen, word as ononderhandelbaar beskou.



7. Simpleks- of meenthuisakkommodasie word verkies, maar is somtyds nie bekostigbaar nie.
8. Benewens die ondersteuning van kerke en welsyninstansies as rede, kon daar geen grondige redes gevind word waarom afgetredenes wonings in lewensregeerde koop eerder as in oorde waar hulle titelhouders sal wees nie. Dit maak eenvoudig nie sin om die kapitaal groei hoofsaaklik aan die ontwikkelaar te laat toeval nie.
9. Daar is sterk steun vir energie- en ander vorms van hulpbrondoeltreffendheid.
10. Inwoners is inderdaad bewus van die bekostigbaarheidskrisis waarvoor afgetredenes te staan kom en is sterk ten gunste van finansiële modellering wat die finansiële volhoubaarheid van hul oorde op die lang termyn sal bevorder.
11. Die gemiddeldes van die drie gebiede waarin opnamens gemaak is, dui daarop dat 58% van die deelnemende inwoners (waaronder 45% tussen 70 en 79 jaar oud en 25% ouer as 80 jaar is) waarskynlik nie meer as die vaste oordheffing kan bekostig nie. Hierdie bekostigbaarheidskrisis sluit sorg weens verswakking en baie ander vorms van sorg en welstand in wat as noodsaaklik geklassifiseer kan word.
12. Hoewel dit nie in hierdie ondersoek gekwantifiseer is nie, is 'n logiese gevolgtrekking dat 'n gradeerstelsel waarteen die kwaliteit van aftreeoorde gemeet kan word, die oorig van volhoubare en funksionele oorde in die algemeen sal bevorder. Om so 'n gradeerstelsel op te stel sal die inligting waarvoor nou beskik word, verwerk moet word deur gewigte ten aansien van belangrikheid toe te ken aan die verskillende aanwysers wat in so stelsel ingesluit word. Uiteraard vereis dit verdere navorsing in opvolging van hierdie studie.

Daar bestaan internasionaal klaarblyklik kwellings dat die wêreld se verouderende bevolking in die toekoms 'n ernstige probleem kan inhou. Daar is egter ook vele bronne wat in parallel meld dat hierdie waargenome dreigende bekostigbaarheidskrisis ten opsigte van die sorg wat afgetredenes nodig het, getemper kan word deurdat baie bejaardes nie noodwendig die weg van die tradisionele

aftrede kan of wil volg nie. Klaarblyklik bevorder 'n aktiewe leefstyl goeie gesondheid, verminder dit die risiko van byvoorbeeld Alzheimer se siekte, en help dit om die bekostigbaarheidskrisis te oorbrug. Sommige lande verhoog alreeds die kwalifiserende ouderdom om aftreevoordele te ontvang, weens hoër lewensverwagtings en nasionale bekostigbaarheid. Die koms van 'n verouderende bevolking wat outomaties 'n maatskaplike las word, kan miskien oordrewe wees. Indien bejaardes ekonomies aktief bly, selfs teen 'n verlangsaamde tempo, kan die probleem van die verouderende bevolking op vele maniere verlig word. Bestaande data dui daarop dat die persentasie bejaardes wat in hul latere lewe sorg weens verswakking nodig het, besig is om te daal, wat ook daarop dui dat die lewenskwaliteit in hoër ouderdomsgroepe besig is om te verbeter. Hierdie waarnemings verg verdere navorsing oor die algemene aanname dat die hoër lewensverwagting van mense outomaties ernstige probleme sal skep. Dit kan slegs waar wees indien die verouderende bevolking toegewyde gesondheidsorg vir langer tydperke as vorige generasies nodig sal hê terwyl hulle nie ekonomies bedrywig is nie. Die toename in die getal bejaardes dra natuurlik gewig, maar die presiese impak met al die gepaardgaande faktore verg ernstiger oorweging en navorsing as wat tans beskikbaar is.

Literatuurverwysings

- Cameron, B., 2004, *Retire right*, Zebra Press, Cape Town.
- Eckley, S., 2009/2010, 'Versorging van ouer persone', *Plus 50*, Desember/Januarie, ble. 23-24, Pretoria.
- Galt, J., 2009, 'Human Action', November, viewed n.d., from www.humanaction.co.za
- Hauptfleisch, A.C. & Du Preez, O., 2011, 'The development of sustainable private retirement villages: Establishment of resident preferences and development directives', ASOCSA, The Sixth Built Environment Conference, Sandton, 31 July - 02 August, 2011.
- Hoffman, J., 2009, 'A good but affordable old age', *Plus 50*, April/May, 16-17.
- Malan, E. & Labuschagne, N., 2009, 'Sinvolle veroudering - 'n multidisiplinêre uitdaging', *Plus 50*, February/March, 24-27.
- Malan, E., Eckley, S. & Bekker, J., 2010, 'Frail-care centres: The Achilles heel of many retirement villages', *Plus 50*, April/May, 26-27.
- McAlpine, L., 2006, *Guide to retirement places, Gauteng, KZN, Limpopo, Mpumalanga and North West*, Reach Publishers, Durban.
- Van Der Zel, D., 2009, 'Creative and positive ageing will enrich the entire population', *Plus 50*, April/May, 30-31.