

Cities Alliance  
Cities Without Slums

gtz



# INCREMENTAL HOUSING

## A PROACTIVE STRATEGY

for

## INFORMAL SETTLEMENTS IN ALEPPO

البناء على مراحل  
استراتيجية استباقية للسكن غير المنظم في حلب

Patrick Wakely

associates  
dpu

**INCREMENTAL HOUSING**  
**A PROACTIVE STRATEGY FOR INFORMAL SETTLEMENTS IN ALEPPO**

- Almost all urban housing is procured incrementally over long periods of time

تستحوذ جميع المنازل تقريبا بالتدرج  
عبر فترات زمنية طويلة

- Bank loans (housing loans & mortgages)
  - Once-only commitment to investment
- Incremental construction (40% of Aleppo in IS)
  - Controlled by households (and communities)
  - Responsive
  - Flexible

– قروض بنك (قروض سكن – رهن عقاري)  
• الالتزام بالاستثمار مرة واحدة فقط

– البناء التدريجي (40 % في عشوائيات حلب)  
• تحت سيطرة اهل المنزل او مجموعة السكان  
• متجاوب  
• مرن

**INCREMENTAL HOUSING**  
**A PROACTIVE STRATEGY FOR INFORMAL SETTLEMENTS IN ALEPPO**



**INCREMENTAL HOUSING**  
**A PROACTIVE STRATEGY FOR INFORMAL SETTLEMENTS IN ALEPPO**

- Recognition of efficacy and efficiency of informal settlement processes
  - Failure of slum clearance & rehousing programmes
    - unaffordable & socially unacceptable
- Concept of subsidiarity (lowest effective level of decision making)
  - Central Government
  - Local Government
  - (Community)
  - Households

• الاعتراف بفاعلية عمليات السكن العشوائي

– فشل خطط القضاء على السكن العشوائي والسكن البديل  
• لا يمكن تحمل تكلفتها وغير مستحبة اجتماعيا

• فكرة التفريع (سابسدايراتي) اي الاعتراف باصغر او ادنى مستوى فعال في اتخاذ القرارات

- الحكومة المركزية
- السلطة المحلية
- مجموعة السكان
- اهل المنزل

**INCREMENTAL HOUSING**  
**A PROACTIVE STRATEGY FOR INFORMAL SETTLEMENTS IN ALEPPO**

- Urban upgrading
  - Infrastructure & urban services
    - No participation or consultation
    - No community or social development

- Sites & Services –
  - Affordable land and infrastructure
    - 4 pegs in the ground and common services –
    - Substantial starter homes
  - pilot projects

• التحسين الحضري

– البنية التحتية والخدمات

- بدون مشاركة او استشارة
- بدون مجموعة السكان او التطوير الاجتماعي

• الموقع والخدمات

– اراض وبنية تحتية باسعار معقولة  
يمكن تحملها

- 4 اوتاد في الارض و خدمات مشتركة
- منازل اولية اساسية

– مشاريع رائدة تجريبية

**INCREMENTAL HOUSING**  
**A PROACTIVE STRATEGY FOR INFORMAL SETTLEMENTS IN ALEPPO**

## S&S deemed unsuccessful

- Evaluated too soon  
(after 2-3 years)
- Criteria/indicators not well understood
  - Low take-up
    - Accessibility to peri-urban locations
    - Break-up of communities
  - Undeveloped sites
    - Misunderstanding of ability to pay
    - Development control & mandatory standards
- Political fear of encouraging formation of new (officially condoned) slums

## الموقع والخدمات حيث لم تنجح

- قيمت قبل الاوان (بعد 2-3 سنوات)
- المعايير والمؤشرات الاساسية لم تفهم جيدا

### • متابعة منخفضة

- الوصول الى ماقع حول المناطق الحضرية
- تفكك مجموعة السكان

### • مواقع غير مطورة

- سوء فهم القدرة على الدفع
- الرقابة على التطوير و المعايير الالزامية

- التخوف السياسي من تشجيع السكن العشوائي الجديد (المتغاضى عنه رسميا)

**INCREMENTAL HOUSING  
A PROACTIVE STRATEGY FOR INFORMAL SETTLEMENTS IN ALEPPO**

Guacamayas, Bogotá, Colombia **1976, 1977, 2009**



**INCREMENTAL HOUSING**  
**A PROACTIVE STRATEGY FOR INFORMAL SETTLEMENTS IN ALEPPO**

Chinagidali, Visakhapatnam, India, **1988, 1989, 2009**





**INCREMENTAL HOUSING  
A PROACTIVE STRATEGY FOR INFORMAL SETTLEMENTS IN ALEPPO**

Ciudad Bachue, Bogotá, Colombia, 1979, 1981, 2009



**INCREMENTAL HOUSING**  
**A PROACTIVE STRATEGY FOR INFORMAL SETTLEMENTS IN ALEPPO**

## Case for support to incremental housing

- Numbers case
  - If you can't beat them, join them (and improve them)
- Financial case
  - Security of tenure and services liberates savings
- Urban management case
  - Subsidiarity and devolution of responsibility
- Urban development case
  - Planned urban growth (not fire-fighting 'after the event')
- Governance case
  - Engagement ensures accountability and transparency
- Social & economic development case

## الحجة من مساعدة السكن التدريجي

- الحجة الرقمية
  - اذا لم تستطع القضاء عليهم انضم اليهم (او حسنهم)
- الحجة المالية
  - الحيازة المضمونة والخدمات تحرر المدخرات
- حجة الادارة الحضرية
  - الاعتراف باصغر او ادنى مستوى فعال في اتخاذ القرارات ونقل المسؤولية
- حجة التطوير الحضري
  - تخطيط مسبق (وليس إطفاء الحرائق بعد الكارثة)
- حجة الحكم الحضري
  - الارتباط أو المشاركة تضمن المساءلة و الشفافية
- حجة التطوير الاجتماعي و الاقتصادي

**INCREMENTAL HOUSING**  
**A PROACTIVE STRATEGY FOR INFORMAL SETTLEMENTS IN ALEPPO**

## Components of support

- Land
  - location, acquisition (price), title
- Finance
  - demand driven, short-term incremental credit
- Infrastructure and services
  - balance between quality of service and affordability
- Beneficiary selection
  - clear criteria and transparency of administration
- Planning and building standards & controls
  - locally administered guidelines (proscriptive controls)
- Community organisation; asset management
  - sense of ownership and local governance & control

## • أجزاء المساعدة

- أرض
  - موقع – اكتساب (السعر) – سند ملكية
- تمويل
  - حسب الطلب- قصير الأمد – تمويل تدريجي (تراكمي)
- بنى تحتية و خدمات
  - توازن بين جودة الخدمات و كلفتها
- اختيار المستفيدين
  - معايير واضحة و شفافية إدارية
- معايير و مراقبة البناء و التخطيط
  - إدارة الإرشادات التوجيهية محلياً (مراقبة منعية)
- تنظيم مجموعة السكان و إدارة الممتلكات
  - حس الملكية و الحكم و المراقبة المحلية

## Conclusions:

- The pilots have been tested internationally
- We now have a lot of experience and understanding
- So we can now go to scale with confidence

## الخلاصة:

- تم اختبار المشاريع الرائدة عالمياً
- لدينا الآن الكثير من الخبرة و التفهم
- و بالتالي يمكننا أن نتوسع بثقة

A last example  
S&S with a difference  
Incremental high-rise housing  
Ciudad Bachué, Bogotá, Colombia

مثال أخير  
مواقع وخدمات مختلفة  
أبنية عالية على مراحل

**INCREMENTAL HOUSING  
A PROACTIVE STRATEGY FOR INFORMAL SETTLEMENTS IN ALEPPO**

Ciudad Bachue, Bogotá, Colombia, 1978, 1979, 1981, 1987



**INCREMENTAL HOUSING**  
**A PROACTIVE STRATEGY FOR INFORMAL SETTLEMENTS IN ALEPPO**

Ciudad Bachue, Bogotá, Colombia, **2008**







INCREMENTAL HOUSING  
A PROACTIVE STRATEGY FOR INFORMAL SETTLEMENTS IN ALEPPO

## Population

- Aleppo 2008 total  
= 2.4 million
- Informal settlements  
= 50% of total city population  
= 1.2 million people
- Growth rate  
= 2.9 % per year (2004-14)  
= 35,000 people  
= 7,000 households per year  
(Source: GCEC Master Plan study, 2008)

## التعداد السكاني

• حلب 2008 إجمالي  
= 2،4 مليون.

• مناطق المخالفات  
= 50% من التعداد السكاني للمدينة.  
= 1،2 مليون شخص.

النمو السكاني:

= 2،9% في السنة

= 35،000 شخص

= 7000 عائلة في السنة.

من سجلات الشركة العامة للدراسات