

# **Emergent Land Commodification and Intergenerational Land Relations in Northwestern Ghana**

Dissertation

Zur

Erlangung des Doktorgrades (Dr. rer. nat.)

Der

Mathematisch-Naturwissenschaftlichen Fakultät

Der

Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn

Vorgelegt von

**Darius Tuonianuo Mwingyine**

aus

Tumu, Ghana

Bonn, 2019

## **Abstract**

Land is the most vital natural resource upon which all human activities and livelihoods depend. In the developing world, especially in Africa, land is essential for livelihoods and food security, a social security for many families, and the main asset that is transferred down the generations. African land tenure has come under pressure due to growing land commodification especially under global influences, which has implications for secured livelihoods and family relations. In Ghana, land is held in communal ownership, and administered by Chiefs, Clan and Family Heads for and on behalf of their respective groups. Land commodification, as well as changing normative frameworks is accelerating, especially in peri-urban areas, resulting in changing land relations in land-owning groups, especially between land custodians and usufructs, between the elders and the youth. Over the years, concerns over the fiduciary role of land custodians in land administration, and the security of the inheritance of the youth have been raised. Within the past two decades, peri-urban Northwestern Ghana has been experiencing growing land commodification as agricultural land is being converted to residential, commercial and other urban-based uses. The main objective of this research is therefore to understand how societal transformation manifests in peri-urban Wa, and which shape this process takes, mirrored by emerging land commodification, intertwined with and answering to intergenerational relations in landowner families. Using the theory of global landscapes, the idea of travelling models, and the intergenerational family solidarities model, the research seeks to understand the driving forces behind societal transformation in Wa and fringe communities; in which ways the forces of globalisation and alongside travelling ideas of modernity influence land commodification; how landowners and land sector actors take advantage of global to local flows on the processes of land commodification; and in which ways the processes and outcomes of the land commodification are intertwined with intergenerational relations in landowner families. The research was conducted using a case study of three peri-urban communities in the Wa Municipality of the Upper West Region of Ghana. In-depth, key informant and expert interviews, focus group discussions, thick observation and photography were used in collecting the empirical data, mainly from the customary landowner families, customary lands secretariats, and state land agencies. From the research, the main driving forces behind the rapid societal transformation are: increasing urbanisation and urban sprawl, the development of modern communication and transport networks, religious and socio-cultural changes, formal and higher education development, and changing institutional and organisational frameworks regarding land. These forces influence the economic, socio-cultural, and politico-institutional conditions of the Tendamba (landowner) families, and in consequence, the commodification of land in support of changing livelihoods and basic needs and aspirations, business opportunities, social and religious activities, modern transport and communication facilities, as well as meeting the costs of land litigations. The Tendamba and Land Technocrats take advantage of the processes of the commodification of the land, facilitated by the modern institutional frameworks for land administration, to reap personal benefits. The commodification of the land produced favourable benefits and intergenerational family relations, but also negative and conflictual relations.

With regard to the positive relations, there are social contacts and integration between the elders and youth at all family levels - the *buurii*, the *yie* and *jaghi*. The elders and youth collaborate and jointly undertake family activities and land transactions. There are also positive normative and functional solidarities in the families, with reciprocities between generations. Family land resources and proceeds from land commodification are shared by family members, in support of education, marriage, means of transport and other personal needs and general welfare. The youth support the elders in their farm work and provide for their food and other welfare needs. In the family land transactions, there is some consensus between the elders and the youth. These positive family solidarities thus foster affection – trust, respect, and intimacy among family members. The research also found that negative intergenerational relations pertain at all family levels. With regard to associational and consensual solidarities, intergenerational relations are limited to Land Management Committees and Family Heads, with little involvement and participation by the larger family. Family support and sharing of land resources and proceeds are skewed towards Family Heads and their biological kin. There are dissatisfactions between the elders and the youth about the amount of support and reciprocity, and also dissenting views about land sales and uses of land sale proceeds. Furthermore, orphans, mostly the younger generation, but also widows and migrant-returnees are deprived and excluded from the family land resource management and benefits. Generally, the land commodification in the study area has weakened family cohesion, resulted in conflicts between the older and younger generations, between Family Heads and other members, created distrusts, and resulted in land fragmentation and the proliferation of splinter Family Heads. Among the three family levels, there are more negative inter-[intra] generational family relations at the *yie* levels. There are however opportunities for better intergenerational family relations within the Tendamba families if the involvement of the youth and women, and the issues of transparency and accountability in the management of the family land resources are taken more seriously.

## **Zusammenfassung**

Land ist die wichtigste natürliche Ressource mit Bezug zu menschlichen Aktivitäten und Lebensgrundlagen. In den Ländern des Südens, und hier insbesondere auf dem afrikanischen Kontinent, ist Land für den Lebensunterhalt und die Ernährungssicherheit unerlässlich. Land bietet eine soziale Sicherheit für viele Familien und ist das wichtigste Gut, das über Generationen hinweg übertragen wird. Der afrikanische Landbesitz ist in den letzten Dekaden jedoch durch die zunehmende Kommodifizierung, insbesondere im Zuge globaler Einflüsse, unter Druck geraten. Dies hat Auswirkungen auf die Sicherung der Lebensgrundlagen und schließlich auf Familienbeziehungen.

In Ghana wird das Land traditionell in kommunalem Besitz geführt und von Chiefs, Clan- und Familienoberhäuptern im Namen ihrer jeweiligen Familienzusammenhänge verwaltet. Die Land-Kommodifizierung sowie die sich in diesem Zusammenhang ändernden normativen Rahmenbedingungen beschleunigen sich vor allem in peri-urbanen Gebieten, was zu einem Wandel der Landbeziehungen bei den landbesitzenden Gruppen führt, insbesondere zwischen denjenigen, die das Land verwalteten, und denjenigen, die es nutzten. Im Laufe der Jahre wurden Bedenken hinsichtlich der treuhänderischen Rolle der erst genannten mit Bezug auf die Sicherung des Eigentums der nachfolgenden Generation laut. In den letzten zwei Jahrzehnten hat weiterhin der peri-urbane Nordwesten Ghanas eine zunehmende Land-Kommodifizierung erfahren, da landwirtschaftliche Flächen in Wohn- und Gewerbegebiete sowie für andere städtische Nutzungen umgewandelt wurden und werden. Das Hauptziel dieser Forschung ist ein Verständnis dafür zu schaffen, wie sich die angesprochene gesellschaftliche Transformation im peri-urbanen Wa manifestiert und welche Form dieser Prozess annimmt. Es geht darum, sowohl die Prozesse der Land-Kommodifizierung nachzuzeichnen, sowie deren Verflechtung mit den intergenerationellen Beziehungen in Landbesitzerfamilien in ihrer Dynamik zu analysieren. Mit Bezug auf die von Appadurai formulierte Theorie-Perspektive der *Global Landscapes*, welche in der Datenanalyse mit dem Konzept der *Travelling Models* und dem *intergenerationaler Familiensolidaritätsmodell* zusammengeführt wird, spürt die Forschung den treibenden Kräften der gesellschaftlichen Transformation in Wa und Randgemeinden nach. Es wird empirisch nachgewiesen, in welcher Weise die Kräfte der Globalisierung mit Bezug auf die ‚reisenden Ideen der Moderne‘ die Landnutzung beeinflussen, wie Landbesitzende und Landsektor-Akteure die Vorteile globaler bis lokaler Ströme über die Prozesse der Landnutzung für ihre Interessen instrumentalisieren, und in welcher Weise die Prozesse und Ergebnisse der Landnutzung mit den intergenerationalen Beziehungen in landbesitzenden Familien in Beziehung gesetzt sind. Die Forschung wurde als Fallstudie von drei peri-urbanen Gemeinden in der Wa Kommune der *Upper West Region* von Ghana durchgeführt. Die empirischen Daten wurden über Forschungsinstrumente wie *Key Informant*- und Experten-Interviews, Fokusgruppen-Diskussionen, *Thick Observation* und Fotografie ermittelt, wobei diese überwiegend mit Bezug auf repräsentative Grundbesitzende Familien, für die Fragestellung typische Landsekretariate und staatliche Landesbehörden erhoben wurden. Aus der Forschung gehen die wichtigsten Triebkräfte für den schnellen gesellschaftlichen Wandel hervor: die zunehmende Urbanisierung und Zersiedelung des semi-urbanen Raums, die Entwicklung moderner Kommunikations- und Verkehrsnetze, religiöse und soziokulturelle Veränderungen, die Entwicklung des Bildungssystems sowie die sich verändernden institutionellen und organisatorischen Rahmenbedingungen im Bereich ‚Land‘. Diese Kräfte

beeinflussen die wirtschaftlichen, soziokulturellen und politisch-institutionellen Rahmenbedingungen der *Tendamba*-Familien (Grundbesitzer) und damit die Kommodifikation von Land zur Unterstützung sich verändernder Lebensbedingungen, Grundbedürfnisse und Ambitionen, unternehmerischer Chancen, sozialer und religiöser Aktivitäten, moderner Transport- und Kommunikationsbedarfe, sowie den Zwang zur Übernahme von Kosten von Landrechtstreitigkeiten. Die *Tendamba* und Landtechnokraten nutzten die Prozesse der Land-Kommodifizierung, die durch die modernen institutionellen Rahmenbedingungen für die Landverwaltung ermöglicht wurden, um persönlichen Gewinn zu erzielen. Die Land-Kommodifizierung hat positive Auswirkungen auf intergenerationelle Familienbeziehungen, sowie auch negative, welche zu konfliktreichen Beziehungen führen. Mit Bezug auf die positiven Beziehungen sind soziale Kontakte und die Integration zwischen Alt und Jung auf allen Familienebenen - den *Buurii*, den *Yie* und den *Jaghi* – zu nennen. Alt und Jung arbeiten zusammen und führen gemeinsam Familienaktivitäten und Grundstücksgeschäfte durch. Es gibt zudem positive normative und funktionale Solidaritäten in den Familien mit Wechselwirkungen zwischen den Generationen. Familienlandressourcen und Erlöse aus der Land-Kommodifikation werden unter den Familienmitgliedern geteilt, um Bildung, Heirat, Transportmittel und andere persönliche Bedürfnisse sowie das allgemeine Wohlergehen zu unterstützen. Die Jungen unterstützen die Alten bei der Landarbeit und sorgen für ihre Ernährung und andere Wohlfahrtsbedürfnisse. Bei den Grundstücksgeschäften der Familie gibt es einen gewissen Konsens zwischen den Alten und den Jungen. Diese positiven Familiensolidaritäten fördern so gegenseitige Zuneigung, Vertrauen, Respekt und Intimität unter den Familienmitgliedern. Die Forschung ergab, dass jedoch auch negative intergenerationelle Beziehungen auf allen Familienebenen bestehen. Im Hinblick auf assoziative und konsensorientierte Solidaritäten beschränken sich die intergenerationellen Beziehungen auf Landmanagementkomitees und Familienoberhäupter, wobei die Einbindung und Mitwirkung der erweiterten Familie gering ist. Die Daten zeigen, dass die Unterstützung der Familie und die Aufteilung der Landressourcen und Erlöse gegenüber den Familienoberhäuptern und ihren biologischen Verwandten verzerrt sind. Es bestehen bei der Erhebung Meinungsverschiedenheiten zwischen Alt und Jung über das Ausmaß der Unterstützung und Reziprozität, aber auch abweichende Ansichten über Landverkäufe und die Verwendung von Grundstücksverkaufserlösen. Es wird auch festgestellt, dass Waisenkinder, meist die jüngere Generation, sowie auch Witwen und zurückkehrende Migranten benachteiligt und von der Bewirtschaftung und den damit verbundenen Nutzen der familiären Landressourcen ausgeschlossen werden. Im Allgemeinen hat die Land-Kommodifizierung im Untersuchungsgebiet den familiären Zusammenhalt geschwächt, zu Konflikten zwischen der älteren und jüngeren Generation, zwischen Familienoberhäuptern und anderen Familienmitgliedern geführt, Misstrauen geschaffen und zu einer Fragmentierung des Landes und einer zunehmenden Abspaltung von Familienoberhäuptern geführt. Im Vergleich der drei Familienebenen sind mit Bezug auf die *Yie*-Ebene mehr negative inter-[intra]generationale Familienbeziehungen festzustellen. Es gibt jedoch auch Chancen für bessere generationenübergreifende Familienbeziehungen innerhalb der *Tendamba*-Familien. Diese werden über die Einbeziehung von jungen Familienmitgliedern und Frauen sowie eine Anerkennung von Fragen der Transparenz und Rechenschaftspflicht bei der Bewirtschaftung der familiären Landressourcen realisiert.