

## التنمية المستدامة ودور رأس المال الاجتماعي في سياسة الإسكان

د. حميدة ميلاد أبورونية  
كلية الاقتصاد والعلوم السياسية جامعة الفاتح - ليبيا

د. ناصر ميلاد المعرفي  
كلية الاقتصاد والعلوم السياسية جامعة الفاتح - ليبيا

### المقدمة

تسعى جاهدة سياسات البناء والتطوير في ليبيا اللاحق بركب التنمية والرفع من نوعية ومستوى المعيشة لأفراد المجتمع. سياسات البناء والتشييد عموماً وسياسات الإسكان الاجتماعي خصوصاً في أي نظام اقتصادي تهدف لتزويد المواطن بوحدة سكنية ملائمة، وهو الشرط الأساسي للعطاء الإنساني ببعديه الحسي والفكري ومن هنا تكمن أهمية المكان أو المسكن وقيمه للفرد والمجتمع. إن الاستعداد والوعي لفهم الواقع الاجتماعي المحلي الحاضر، والميراث الثقافي عنصراً مهماً لرسم سياسات الإسكان الاجتماعي من خلال ابتكار طرق للعيش تنسجم وتتناغم مع الحاضر والمستقبل. إن هذا التحدي أصبح في غاية الصعوبة في عصر العولمة وتآكل الثقافة المحلية بصدى الثقافة العالمية عموماً والغربية خصوصاً.

الملائمة بين البيئة المشيدة حديثاً وبين الموارد البيئية والاقتصادية المحلية المحدودة نسبياً والاجتماعية و العقائد الدينية والقيم الثقافية المتوارثة الهدف والمبدأ الأساسي لمفهوم التنمية المستدامة، ولجعل هذا الهدف ملموساً على أرض الواقع ويساهم في إيجاد بيئة محفزة على العطاء الإنساني فكرياً وإنتاجياً، لا بد من إدخال هذه الأبعاد في سياسة الإسكان الاجتماعي ألا وهي: البعد البيئي، البعد الاقتصادي، البعد الاجتماعي والبعد الثقافي ومحاولة تحقيق توازن بينها قدر المستطاع. تهدف هذه الورقة بالتعريف بمفهوم التنمية المستدامة في البيئة المشيدة لأن الأخير يوفر مجموعة من الأدوات العملية لتقييم وتوفير خطط وتصاميم ملائمة و ناجعة لنجاح مشاريع الإسكان الاجتماعي في المدى الطويل.

## مفهوم التنمية المستدامة

التنمية المستدامة حسب تعريف اللجنة العالمية لتنمية المستدامة في تقريرها المعنون "بمستقبلنا المشترك" سنة 1987 إلى "أن هناك حاجة إلى أساليب جديدة للتنمية، أسلوب يستديم معه التقدم البشري ليس الهدف منه مجرد دول معينة أو أماكن محدودة أو لبضع سنين يسيرة، بل للكرة الأرضية بأسرها وصولاً إلى المستقبل البعيد".<sup>1</sup> والتنمية المستدامة حسب تعريف هذه اللجنة تعمل على " تلبية احتياجات الأجيال الحاضرة دون أن تؤدي إلى تدمير قدرة الأجيال المقبلة على تلبية احتياجاتها الخاصة"، وهي تفترض حفظ الأصول الطبيعية لأغراض النمو والتنمية في المستقبل - هي تنمية اقتصادية واجتماعية متوازنة ومتناغمة، تعني بتحسين نوعية الحياة، مع حماية النظام الحيوي - هي التنمية التي تقوم أساساً على وضع حوافز تقلل من التلوث وتقلل من حجم النفايات والمخلفات وتقلل من حجم الاستهلاك الراهن للطاقة وتضع لوائح تحد من الإسراف في استهلاك الماء والموارد الحيوية. وحصر تقرير الموارد العالمية الذي نشر عام 1992 المختص بدراسة موضوع التنمية المستدامة ما يقارب 20 تعريف للتنمية المستدامة، وتم تصنيف كما يلي:

1. التعريف ذات الطابع البيئي: تمثل التنمية المستدامة في الإدارة المثلى للموارد الطبيعية، وذلك بالتركيز على الحصول على الحد الأقصى من منافع التنمية الاقتصادية، بشرط المحافظة على خدمات الموارد الطبيعية ونوعيتها أي استخدام الموارد اليوم ينبغي ألا يقلل من الدخل الحقيقي في المستقبل.
2. التعريف ذات الطابع الاقتصادي: تمثل التنمية المستدامة إجراء خفض عميق ومتواصل في استهلاك الطاقة والموارد الطبيعية، وإحداث تحولات جذرية في الأنماط الحياتية السائدة في الاستهلاك والإنتاج، وتقف وراء هذا المفهوم الفكرة القائلة بأن السياسات الحالية ينبغي ألا تضر بإمكانيات المحافظة على مستويات المعيشة في المستقبل أو تحسينها. وهو ما يعني أن التنمية الاقتصادية والاجتماعية ينبغي أن تدار بحيث نعيش على أرباح مواردنا ونحتفظ بقاعدة الأصول المادية ونحسنها.
3. التعريف ذات الطابع الاجتماعي: التنمية المستدامة تعني السعي من أجل استقرار النمو السكاني ووقف تدفق الأفراد على المدن من خلال تطوير مستويات الخدمات الصحية والتعليمية في الأرياف وتحقيق أكبر قدر من المشاركة الشعبية في التخطيط للتنمية.
4. التعريف ذات الطابع الثقافي: التنمية المستدامة تسعى لتحقيق توازن يحترم فيه الموروث الثقافي والحداثة، والاستقلال والثقة بالنفس. واستيعاب الاختلاف والتنوع الثقافي والديني. فهي الجسر الذي يربط بين المبادئ التاريخية المتشعبة بالماضي والممتدة إلى طموح الحاضر لخلق مجتمع حديث ووفي لعاداته وتقاليده.

وأكد تقرير "برونت لاند" على الارتباط الوثيق بين التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية مع الحفاظ على البيئة، وأشار التقرير إلى عدم إمكانية تطبيق إستراتيجية للتنمية المستدامة دون ملاحظة متطلبات التنمية للجوانب الأربعة " الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئة ".

## تنمية الإسكان المستدامة

الهدف الرئيسي من التنمية المستدامة في البيئة المشيدة هو حماية وتطوير نوعية ومستوى المعيشة للأفراد. هذا الهدف متأصل في قلب التفاعل والتداخل بين البيئة والاقتصاد والمجتمع<sup>2</sup>. معظم المدارس المتبنية لمفهوم التنمية المستدامة تؤكد إن المشاركة الاجتماعية في المشاريع التنموية تبدأ عندما يحصل أفراد المجتمع على حياة تنعم بالرفي والاستقرار<sup>3</sup> والعكس صحيح أيضاً.

الاستدامة في تصميم البيت تعني تقديم إحساس عميق والموجود في الطموح والرغبة لتصميم وبناء مساكن عالية الجودة مرونةً ووظيفةً، والتي تثبت وجودها نوعاً مع مرور الزمن. ويأخذ بعين الاعتبار حاجات المواطن، الطراز المعماري المحلي السائد، التقاليد والعادات الاجتماعية، الصحة والبيئة النباتية، التلوث، النفايات، الضجيج واستهلاك الموارد الطبيعية المحلية، مصادر مواد البناء<sup>4</sup>، الموقع والبنية التحتية والصيانة ودورة الحياة ( بداية ونهاية عمر المسكن). هذه المبادئ والأسس العامة لتنمية المستدامة للبيئة المشيدة طورت في المؤتمر الثاني للأمم المتحدة الذي أقيم في اسطنبول 1996<sup>5</sup> والذي ناد بضمأن سكن لائق لكل فرد في المجتمع وتحقيق الاستقرار والاستدامة في المشاريع الإسكانية مع احترام الموارد الطبيعية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية كما يلي:-

ببنيأً :- تطوير ورفع من مستوى وجودة المعيشة للأجيال الحاضرة والقادمة فإن أنماط الاستدامة في الإنتاج والاستهلاك والإدارة الكفاء والفعالة للحفاظ على البيئة من التلوث و الضجيج وطرق استهلاك المياه والطاقة وإعادة تدوير واستغلال النفايات يجب أن تأخذ بعين الاعتبار أثناء رسم السياسة العامة للإسكان.

اقتصادياً :- هناك حاجة ماسة لمضاعفة الكمية والنوعية المعروضة من الوحدات الإسكانية للرفع من كفاءة الأداء للسوق داخل المجتمع. والكمية المعروضة والمطلوبة تعتمد بالضرورة على تجهيز المواقع بالبنية التحتية والخدمات وإعداد الخطط والتصاميم ووفرة مواد البناء وعلى القروض والتسهيلات الممنوحة للأشخاص الطبيعيين والاعتباريين.

اجتماعياً :- المسكن اللائق يجب أن ينجز من خلال المشاركة الاجتماعية على كل المستويات العام والخاص - وذلك من خلال وضع إستراتيجية شاملة لمحاربة الوضعية المتهاكلة للمساكن المشيدة ودراسة مدى صلاحيتها للإبواء، ومعالجة التغير وعدم الاستقرار في تزايد عدد السكان والأفراد - إن الفرد هو مركز اهتمام التنمية المستدامة. إن الفرد هو الأساس في اتخاذ القرارات المناسبة والمشاركة في صنع القرار لتحقيق التنمية المستدامة.

ثقافياً :- صيانة المباني المعمارية التاريخية والدينية، ودعم وتعزيز القيم الروحية والموروث الثقافي للمجتمع. وتعزيز ثقافة الطراز المعماري المحلي، وحماية المناظر الطبيعية بتعزيز ثقافة إبقاء المناظر الطبيعية المحاطة بالمكان كما هي عليه قدر المستطاع.

## المساكن الاجتماعية أو الشعبية

يُعرف البيت وظيفياً على أنه إيوان فرد أو عائلة بمستوى محدد من الجودة. لدى فالحاجات الأساسية لرجل والمرأة والطفل و ذوي الاحتياجات الخاصة والصحة والحماية لضمان سكن لائق يجب أن يأخذ بعين الاعتبار في جدول أعمال مشاريع الإسكان. المساكن الاجتماعية والمعروفة في ليبيا (بالمساكن الشعبية) تجهز من قبل المؤسسات الحكومية لدوي الدخل المنخفض والمتوسط<sup>6</sup>. المسكن الشعبي عرف علي انه السكن الشعبي أو الاجتماعي الذي يعزز جودة ونوعية الحياة من خلال توفير وحدات مدعومة و مقدور عليها اقتصاديا وذات مستوى عالي من الجودة كما تضيف قيمة اقتصادية للمنطقة والمساكن المشيدة في السابق<sup>7</sup>. كما ينحصر دورها في مساعدة المواطنين الغير قادرين على الحصول على وحدة سكنية لائقة بسعر السوق<sup>8</sup>, وتوفير العدد اللازم للاستجابة لاحتياجات السوق المتزايدة بزيادة عدد السكان.

إن مخرجات البيئة المشيدة معتمد على عدة تفاعلات بين عدة علاقات و متغيرات. فالسكن الاجتماعي كمكان للعيش ينطلق من التلاؤم والتناغم في تشكيل الفضاء. عنصر المرونة و الدخول والتكيف مهم في جعل الفضاء المعد للاستخدام مستفاد منه في عدة أغراض. البيت يجب أن يصمم بطريقة تضمن إن الاستخدام العام للفضاء يستجيب لمختلف احتياجات الساكن خلال فترة العيش في ذلك البيت. إن الفضاء أو المساحات الكافية داخل الوحدة السكنية ضرورية للاستجابة إلى عنصر التفضيل والحاجات والتوقعات والخصوصية المطلوبة لأسلوب معيشة عائلة على نحو نموذجي<sup>9</sup>. التصميم الداخلي للوحدة السكنية الاجتماعية من المفترض أن يسهل استخدام الفضاء ليتناسب مع مفهوم الخصوصية<sup>10</sup>, وبشكل عام التصميم الداخلي الملائم للوحدات السكنية الاجتماعية تهدف للبساطة والتناغم اخذين بعين الاعتبار النشاطات الرئيسية للأسرة التي تظهر في فضاء أي وحدة سكنية وفي دورة حياة طبيعية لكل أسرة<sup>11</sup>.

السكن الشعبي أو الاجتماعي تقليديا معروف بأنه هو نتاج نموذجي يعكس الهوية الثقافية المحلية. وبالتالي عملية الاتحاد بين مشاريع الإسكان الجديدة والبيئة المحلية تتجه لان تكون معظمة وتبدأ من المعرفة الكاملة والمحيطه بالثقافة<sup>12</sup> والقيم المحلية. وهذا لا يعني أن معظم التصاميم والمساكن الحديثة يجب أن تكون مطابقة ومشابه لطرز التقليدي القديم وثقافته, لان هذا يتنافى مع القول إن لكل جيل ثقافته في التقويم و التعامل مع التقاليد الاجتماعية المتوارثة<sup>13</sup>. المجتمعات عاداتاً تغير وتكيف قيمها الثقافية وأنشطتها الاجتماعية في اتجاه تحسين نوعية وجود الحياة.

السكن الشعبي أو الاجتماعي ضرورياً للفرد والمجتمع مستقبلاً, والتصميم الجيد والملائم يلعب دور كبير في التنمية الحضرية المستدامة. وبالتالي يحتاج لان ينظر إليه كعملية إنتاجية متناغمة ومنسجمة بدل من منتج لا معنى له ومن غير بيئة أو هوية محلية. يجب أن لا ننظر إليه فقط من جانب مادي بل أيضا الأخذ بعين الاعتبار التصميم الداخلي الذي يعكس و يضع رأس المال الثقافي المحلي في المقدمة. ويعرف السكن الاجتماعي من منظور الاستدامة على انه التصميم الداخلي الملائم والمناسب للوحدة السكنية الذي يجب أن يتناسب مع القيم الثقافية المحلية, ولإبراز هذا لابد من إدخال معايير التنمية المستدامة أثناء التصميم والتي تحفز رأس المال الاجتماعي أثناء عمليات اتخاذ القرار.

### ما هو رأس المال الاجتماعي

رأس المال الاجتماعي مبني على الولاء الذي يجمع بين الأفراد والجماعات يتقاسمون الهوية المشتركة. الآداب, القواعد, القيم والمعارف وقواعد الفهم المعرب عنها في العلاقات الشخصية والشعور المشترك بالمسؤولية المدنية<sup>14</sup>. رأس المال الاجتماعي يمكن الأفراد والجماعات من تطوير النطلعات الجماعية أو الطموح المشترك و يجعل من المجتمع أكثر ترابط وتلاحم وانه اكثر من مجرد جمع للأفراد. رأس المال الاجتماعي

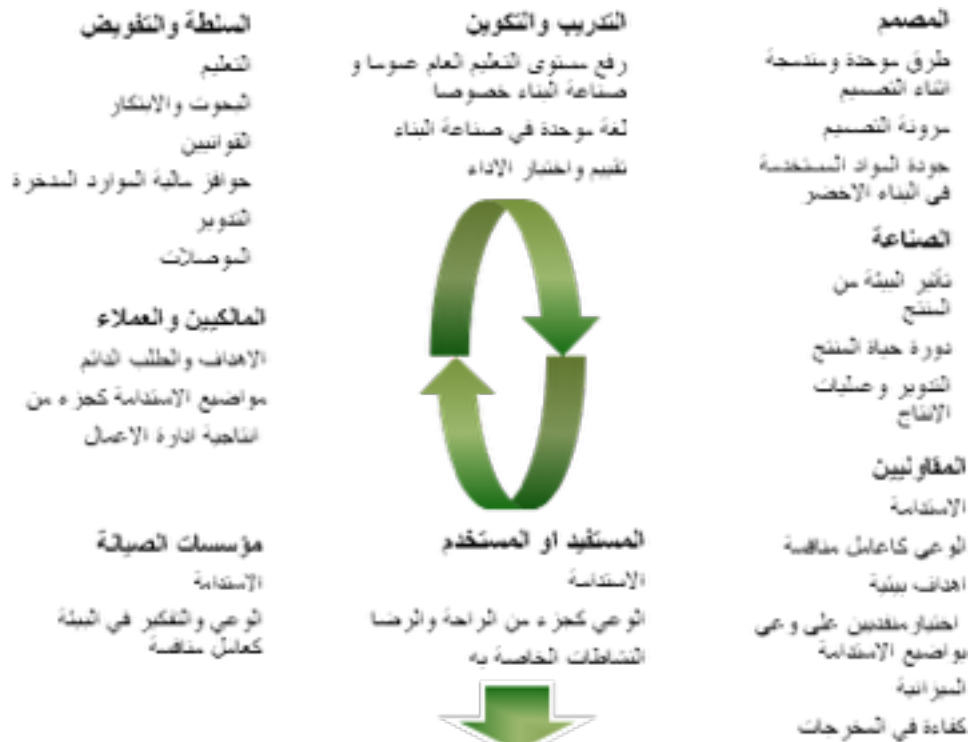
عبارة عن شبكات متعددة من الجهات الفاعلة المضمنة في العلاقات الاجتماعية في شكل ولاء و تفاني لسلطة المفوضة والتي تمنح رسمياً (إذن المزاولة) بنشاط معين و المهارات والتجارب التي تؤدي إلى التعلم والخبرات المتراكمة من التعليم والتدريب<sup>15</sup>. عرف راس المال الاجتماعي من خلال "الوظيفة" التي يؤديها، على أنه تيسير شبكات الجهات الفاعلة لإجراءات معينة اتخاذها مجموعة من الأفراد داخل بنية اجتماعية معينة<sup>16</sup>. الإجراءات المحلية التي تتخذها الجهات الفاعلة تصل وتوطد المواقف بين الأفراد والمجموعات المتأثرة بشكل كبير بالبيئة الثقافية المحلية المتوارثة من جيل إلى جيل. هذا السياق الثقافي المحلي من المهم بمكان في فهم اختيارات الأفراد والجماعات، وتمكين الجهات الفاعلة بالإحساس بالقيم الثقافية والمعايير المشتركة.

شبكة الجهات الفاعلة من منظور رأس المال الاجتماعي أصبح معترف بها بصورة متزايدة بالنسبة لما لها من مبادئ مفيدة و القدرة على دفع الأطراف للمشاركة بدرجة كبيرة في إنتاج و تشجيع السلع والخدمات مثل "الوحدة السكنية" والعمل معاً من أجل أهداف مشتركة. تعتمد التنمية المستدامة في البيئة المبنية على المشاركة الفعالة في اتخاذ القرار والتشاور بين الجهات ذات الصلة<sup>17</sup>. المشاريع الإسكانية تم تعريفها أيضاً من منظور التنمية المستدامة بوصفها نظاماً يتكون من طائفة من الشبكات الفاعلة و العلاقات المنتظمة والتفاعل المناسب بينها. شبكة راس المال الاجتماعي في البيئة المشيدة كالمشاريع الإسكانية ينقسم إلى المنتج، المطور، المخطط، والمصمم والعامل والمستخدم النهائي للوحدة السكنية.

تنقسم الوظائف الصافية للفاعلين في البيئة المبنية إلى مجموعتين:

المستخدم (المالك أو المستأجر) من المهم النظر لرضا المستخدم عندما نبحث التدابير الممكنة التي تعتبر ضرورية لضمان التنمية المستدامة من البيئة المبنية<sup>18</sup>.

المستخدمين الفنيين (المصمم، المخطط والمهندس الخ هناك حاجة أساسية إلى إمكانية الوصول إلى أفضل المعلومات المتاحة بشأن أساليب تقييم ملائمة وكيفية جعل التنمية أكثر استدامة. الشكل التالي يحدد الجهات الفاعلة المكونة لراس المال الاجتماعي في مجال البيئة المبنية وأدوارهم في تحقيق أهداف التنمية المستدامة<sup>19</sup>.



والميزة الرئيسية في السكن الاجتماعي انه منجز أو يجب أن ينجز من قبل المؤسسات الحكومية والتي لا تسعى لتحقيق ربح من المواطنين بالطريقة التي يقوم بها القطاع الخاص والذي من أهم أهدافه تحقيق أكبر ربح. المؤسسات الحكومية وصانعي القرار سواء على مستوى الدولة أو المحلة يجب أن تشارك في عمليات و مراحل تجهيز الوحدات السكنية الشعبية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة، وتشجع المستفيدين من المشاركة في صنع القرار فعلى سبيل المثال، يكمن دور صانعي القرار في المؤسسات السكنية في وضع مجموعة من القوانين واللوائح التي تضمن وتحمي مصالح الجميع، شراء ودعم الأراضي وإعدادها لتكون مواقع لبناء الوحدات السكنية عليها، توفير ودعم مواد البناء المحلية منها والمستوردة<sup>20</sup>. منح وتسهيل القروض من خلال خفض سعر الفائدة ودعم - بخصم المدفوعات المخصصة لاسترداد قيمة القرض وتمديد مدة سداد الدين أو القرض - وخفض الضرائب. وهذه العمليات تحتاج لتعاون الأطراف الأخرى على مستوى المحلة أو الشعبية، لأن وضع الخطط وتنفيذ الوحدات السكنية الشعبية تقع على عاتق المحلة/البلدية أو الشعبية. وهذا الأخير يتمحور دوره في تأمين الاستدامة من خلال تصميم وتخطيط المساكن الشعبية، وكثيراً ما تكون الشعبية أو المحلة المالك لمشاريع الإسكان الاجتماعي. وتظهر بفعالية عندما يزداد الطلب على السكن الاجتماعي<sup>21</sup>. السلطة المحلية مسؤولة عن معالجة الحاجة إلى تشجيع التصميم الملائم والتي تأخذ في الاعتبار الكامل ليس فقط مسائل تقنية وفنية ولكن أيضاً الجوانب الاجتماعية والثقافية. كما يحتوي على مفتاح القيام بدور في رفع معايير التخطيط والتصميم بالتعاون مع الجهات الفاعلة الرئيسية الأخرى كجزء من مهامها. أي المهندسين المعماريين والمهندسين الميدانيين - تلعب دوراً قيادياً في تصميم المساكن عن طريق إنشاء عمليات وخدمات جديدة بطريقة تضمن الاعتراف بحق المواطنين. يمكن لفريق التصميم تطبيق وتشغيل قدر كبيراً من القرارات والافتراضات عن طريق تخطيط الإسكان المستدام والتصدي لأي عراقيل في وقت مبكر مع العميل للوصول إلى الأفضل للمعلومات والبيانات لجعل تنمية الإسكان أكثر استدامة<sup>22</sup>. والعميل هنا - المتعاقدين/المستثمرين - هذه الجهة المسؤولة عن تحويل تصاميم وخطط الإسكان الاجتماعي إلى كائن مادي. مشاركة المقاول أثناء مرحلة التصميم والتخطيط يمكن من تحسين القدرة على البناء فضلاً عن زيادة الوعي بين المتعاقدين وطرح بدائل مناسبة لبعض القرارات لتحقيق حل مستدام. أن القطاع الخاص يعتمد في إنتاجه لسلعة (الوحدة السكنية في هذه الحالة) إلى العلاقات التعاقدية بين المقاولين والموردين من المواد، وكلاء الشركات وتقديم الدعم القانوني في التعاقد بواسطة أدوار الدولة في إعداد حقوق الملكية. وينبغي أن يكون القطاع الخاص علي معرفة بأهداف مشروع الإسكان المحلية. القطاع الخاص مطالب بتسليم مشاريع سكنية وإعداد ضخمة<sup>23</sup> وطبقاً للمواصفات البلدية أو الشعبية وللشركات المملوكة والمؤسسات الحكومية. هناك مدرسة فكرية تؤكد أن تعاون القطاعين العام والخاص يمكن أن يكون المركبة الرئيسية في تحقيق التنمية المستدامة المحلية و لتوليد رأس المال الاجتماعي متضامن ويعمل على نطاق فعال اقتصادياً مع الأخذ في الاعتبار التصاميم الجيدة والأساسية لإنجاح المشاريع الإسكانية في المدى طويل الأجل. وتتعلق السمة الأخيرة بالمشاركة الشعبية (المستخدم للوحدة السكنية) في صنع القرار. المستخدم النهائي هو الذي يعيش بمفرده أو أسرة تعيش في وحدة سكنية خاصة. رب الأسرة - بغض النظر عن الجنس - هو العضو الذي يدير الأنشطة المنزلية ويتخذ القرارات فضلاً عن المسؤولية في جميع المسائل ذات الصلة بالأسرة<sup>24</sup>. أن مشاركة المواطنين عن طريق ضمان الوصول إلى تخطيط ملائم وتصميم بشكل أفضل يمكن أن يحقق الظروف المعيشية

المناسبة، لأنه بمشاركة أوسع للمواطنين يجعل هناك ضغط لاستثمار الموارد في المجالات الاقتصادية. تفضيلات واحتياجات المستخدم ثقافياً معتمدة على تآثر الأنظمة والمواقف والمعايير الاجتماعية. وفي الواقع، فإن المشاركة الجماهيرية يبدو من الضروري في أي مجتمع، أي ينبغي إعطاء المواطن إمكانية المشاركة في تصميم الوحدة السكنية الخاصة به، هذا بالتالي يؤثر على الجودة القياسية وكفالة زيادة الشعور بالانتماء إلى المجتمع<sup>25</sup>.

- في إيجاز يمكن تعريف العناصر الرئيسية المحركة للقيام بالمشاريع الإسكانية:-
- الحاجة إلى مشاريع إسكانية إضافية : وينشأ هذا الشرط في أغلب الأحيان من زيادة الضغط داخل المؤسسات الحكومية حتى يتم اتخاذ قرار الشروع بتبني مشاريع جديدة
- دوافع المنفعة الاقتصادية : وهذا يعتبر أكثر أهمية بالنسبة للقطاع الخاص في مجال توفير مرافق جديدة للمواطنين
- مرضية المستخدم النهائي : هذا يعتبر أولوية قصوى بين العناصر الأخرى.

#### لماذا شبكات راس المال الاجتماعي في التحليل النوعي

من المناقشة الواردة أعلاه يمكن تأكيد أن راس المال الاجتماعي يوفر مبادئ توجيهية مفيدة أكثر فعالية عند تنفيذ المشروع. بعبارة محددة إن راس المال الاجتماعي في البنية المشيدة له آثار ثلاثة:

التحليل النوعي والكيفي في وقت مبكر للجهات الفاعلة في شبكة راس المال الاجتماعي جزءاً أساسياً من تصميم و تخطيط المشاريع. وهذا يأذن للجهات الفاعلة الرئيسية من المشاركة والتشاور قبل وضع الخطط وأثناء التنفيذ<sup>26</sup>.

إقامة الفعاليات والندوات والمؤتمرات الرسمية والشعبية وطرح وجهات النظر و تطلعات الأفراد والأهداف المشتركة والمتشابهة بين المؤسسات، والنتائج والتوصيات ويمكن أن تصبح بعد ذلك النقطة المرجعية طوال فترة مراحل التخطيط والتصميم والبناء، ويمكن استخدامها لاختبار مجمل نجاح المشروع في المدى الطويل.

التحليل النوعي للجهات الفاعلة يمزج وينصف معايير الكفاءة في تنفيذ المشروع ومدى جدية النتائج. وبهذا المعنى، يصبح تقييم المشروع عملية متوازنة من خطة التنمية.

#### التوصيات

هناك مجموعة من التوصيات ممكن أن تقترحها هذه الورقة العلمية والتي يمكن صياغتها في مجموعة آليات ربما يحاول راس المال الاجتماعي أو ما يسمى بصانعي القرار شعبياً ورسمياً الاستفادة منها أثناء رسم سياسة الإسكان الاجتماعي وفي وضع منهجية بحثية من شأنها توفير بيانات لاختبار أو تقييم الأداء للتنمية المستدامة.

التأكد بشكل كفؤ من إن المواطن العادي ذو الدخل المحدود والذي هو جزء من شبكة رأس المال الاجتماعي ولكن !! لا توجد لديه علاقات اجتماعية عمودية أو أفقية بهذه الشبكة بشبكة أن يحصل على وحدة سكنية مناسبة.

التأكد من أن أصحاب الدخل المنخفض قادرين على امتلاك وحدة سكنية بحجم يتناسب وعدد أفراد الأسرة وإن القدرة الشرائية لا تشكل خطورة على دخلهم المنخفض.

إنه من الأهمية بمكان التركيز على الأفراد ذوي الاحتياجات الخاصة وهذا يتطلب التركيز على الاهتمام بالتصاميم التي تتلاءم واحتياجات المعاقين وكبار السن.

التأكد من أن المرونة الوظيفية للوحدة السكنية في الوقت الحاضر يتلاءم و يستجيب لحاجات الساكن من حيث التغيير في عدد أفراد الأسرة في المستقبل أو في المتطلبات المتتابة سنويا والتي تتمثل في العادات والتقاليد الاجتماعية والقيم الدينية.

تنفيذ وحدات سكنية جديدة تنسجم من حيث التصميم والفن المعماري مع المخزون السكني السابق بحيث يتجنب فيها التفاوت الاجتماعي ومحاربة الاستعلاء في التصميم بين سكان الحي الواحد.

القوانين الواقعية والكفيلة بحماية المالك والمستأجر من أوامر الانتقال ودفعه للبحث عن سكن آخر في فترة زمنية قصيرة، وتأثيرها السلبي على الاقتصاد الوطني وارتفاع معدلات التضخم وذلك بارتفاع العام في مستوي أسعار الوحدات السكنية نتيجة لطلب التزايد عليها خلال نفس الفترة .

إعادة النظر في الآليات المتبعة لإزالة الوحدات السكنية ودراسة أثاره على الطلب والعرض والتضخم.

الطرق والوسائل لدفع المواطن يشارك في صنع القرار فيما يتعلق بالمبنى وعدد الساكنين والحي والجيران من حيث المستوى العلمي، المستوى الاقتصادي، المستوى الوظيفي. مراعاة الكمية والنوعية في مواد الخام المستخدمة في البناء المحلية منها و المستوردة لتوفير الطاقة وتقليص التكاليف.

الجدير بالذكر هنا، إنه من المستحيل تطبيق جل هذه الأمور والأهداف في آن واحد، ولن تكون حلول ناجعة وشفافية لكل المشاكل ولكن من الضروري تحديد الأوليات أثناء اتخاذ القرار. إن أهداف تنمية الإسكان المستدامة تكون أكثر واقعية وإمكانية في التطبيق إذا كانت موجهة لذوي الدخل المرتفعة. لذلك تحتاج آليات سياسة الإسكان الاجتماعي إلى الدعم والتعزيز الخاص للرفع من مستوى ووضع الإسكان الموجه لأصحاب الدخل المحدود. هذا يساعد على وضع المبررات الكافية لتقييم سياسة الإسكان قبل اتخاذ القرارات الملزمة بالتنفيذ. توجد عدد من الآليات المناسبة للاستخدام في عدة حالات قبل وأثناء وبعد التنفيذ. كفاءة آليات الأداء والتقييم تكمن في قدرتها علي معرفة مستوى ومدى الأهداف المنجزة، والتركيز على كيفية تنفيذ المستهدف بأقل التكاليف "الكفاءة الاقتصادية". الجدير بالإشارة هنا إن كل الآليات تتجه لتكون لها تأثيرات سلبية جانبية غير مقصودة. على سبيل المثال، تخفض نفقات بناء الوحدات الإسكانية لدعم المستهلك يقود إلى ارتفاع الطلب ومن تم الاتجار بها وبالتالي سوف يؤدي إلي ارتفاع أسعار الشراء و الإيجار، هذا يقلل وينقص من أداة السياسة الإسكانية والحالة سوف تسئ بالنسبة للآخرين الذين في أمس الحاجة إلى سكن.

لجعل سوق بيع وشراء الوحدات السكنية يعمل ببسر وسهولة يجب أن نأخذ بعين الاعتبار النقاط التالية:



السعي من أجل استقرار النمو السكاني المتدفق على المدن من خلال تطوير مستويات الخدمات الصحية والتعليمية في الأرياف وتحقيق أكبر قدر من المشاركة الشعبية في التخطيط للتنمية.

توفير العدد الكافي من الوحدات السكنية في مراكز النمو السكاني لتجنب أي ارتفاع غير متوقع في الأسعار أو الإيجار كنتيجة لانخفاض العرض وزيادة في الطلب، وتوفير الجهود المبذولة في المناطق الغير مأهولة لان أسعار هذه الوحدات سوف تنخفض بحيث لا تغطي حتى التكاليف "الجهاد لتوازن سوق الإسكان".

إن نظام بناء الوحدات السكنية يجب أن يكون كفو ومرن حتى يستطيع الاستجابة للانتفاضة في الطلب بشكل سريع. تعتمد المرونة على عدة عوامل منها الأراضي المعروضة للبناء، تجهيز المواقع بالبنية التحتية و مدى توافر مواد البناء وشركات البناء للاستجابة للطلب المتزايد على الوحدات السكنية "المرونة في العرض".

## الخاتمة

يحتاج تحقيق هدف التنمية المستدامة إلى إحراز تقدم متزامن في أربعة أبعاد على الأقل، هي الأبعاد الاقتصادية، والاجتماعية والبيئية والثقافية. وهناك ارتباط وثيق فيما بين هذه الأبعاد المختلفة، والإجراءات التي تتخذ في إحداها من شأنها تعزيز الأهداف في بعضها الآخر. ومن ذلك مثلا أن الاستثمار الضخم في رأس المال الاجتماعي ولاسيما فيما بين صانعي القرار، يدعم الجهود الرامية إلى تعزيز الهوية الثقافية وتحسين الخدمات الاجتماعية، وإلى الإسراع في تثبيت سياسات الإسكان، وإلى تضيق المشاكل الاقتصادية وإلى الحيلولة دون مزيد من الهدم وتدهور الأراضي والموارد، وإلى السماح بالتنمية باستخدام مزيد من التكنولوجيات المنخفضة التكلفة في جميع المراحل.

## المراجع

<sup>1</sup> WCED (1987), **Our Common Future**: the World Commission on Environment and Development, Oxford University Press, New York: Page 43.

<sup>2</sup> Torjman, S. and Minns, D., (2001), "Sustainability Development", Innovation and the Quality of Life: **Celadon CNRC**, pp. 1-11.

<sup>3</sup>Bhatti, M. and Dixon, A., (2003), "Special Focus", Housing, Environment and Sustainability: **Housing Studies**: Vol. 18, No. 4, Page 502.

<sup>4</sup>Gaia Research (2004), "a Client's Guide to Sustainable Social Housing" a Draft for Development: pp. 1-45.

- <sup>5</sup>UN-Habitat (1996), Istanbul Declaration on Human Settlements: **United Nation Human Settlement Program**: Istanbul, Available on < <http://www.unhabitat.org/declarations/Istanbul/asp> > [Accessed time on February 2007]
- <sup>6</sup>Herriott, S.; Matthews, L. and Grainger, P., (2004), **Introducing Social Housing**: Chartered Institute Housing, Unwin Brothers Ltd, Old Working, Surrey.
- <sup>7</sup> Ibid, (2006), “Innovation in Social Housing Design Competition”, **Social Housing Focus Trust (SHIFT)**, Page 1.
- <sup>8</sup> Minnery, J.; Manicaros, M. and Lindfield, M., (2000), “Remote Area Indigenous Housing”, Towards a Model of Best Practice: **Housing Studies**, Vol.15, No. 2, pp. 237-258.
- <sup>9</sup> Rapoport, A., (2001), “Theory, Culture and Housing”, Housing, Theory and Society: **Taylor and Francis**, 17, pp. 145-165.
- <sup>10</sup> The Steering Committee., (1989), “Assessing Social Housing and Community Building Efforts”: **Aga Khan Award for Architecture**, pp.274-277.
- <sup>11</sup> Social Housing Guidelines, (1999), “Design Guidelines”, **Department for Environment and Local Government**: Ireland: pp. 1-99.
- <sup>12</sup> Cooper, I., (2003), “Understanding Context”, Chapter, 2: pp. 11-17, **Building, Culture and Environment, Information Local and Global Practices**, Edited by Cole, R. and Lorch. R., (2003) Blackwell Publishing Ltd.
- <sup>13</sup> Svensson, G. and Wood, G., (2003), “the Dynamic of Business Ethics”, a Function of Time and Cultural – Cases and Models: **Management Decision**, Vol. 41, No.4, pp. 350-361.
- <sup>14</sup> Dasgupta, P., (2002), “Social Capital and Economic Performance”, Analytics: **Faculty of Economics**, University of Cambridge: pp. 1-36.
- <sup>15</sup> GOSD (2002), “Governance for Sustainable Development”, Options and Choices in Knowledge based Society: **Sustainable Europe Research Institute**, pp. 1-5.
- <sup>16</sup> Coleman, J. (1990), **Foundations of Social Theory**: President and Fellows of Harvard College: USA.
- <sup>17</sup> UNECE (2003), “ Social Housing in the UNECE Region”, **Paper Prepared by Secretariat in Cooperation, with CECODHAS**, Prague.
- <sup>18</sup> Curwell, S., (2003), “BEQUEST-an International Crosse-Cultural Cooperation and Information Exchange”, Chapter, 12: pp. 202-227, **Building, Culture and Environment, Information Local and Global Practices**, Edited by Cole, R., and Lorch, R., (2003), Blackwell Publishing Ltd.

- <sup>19</sup> Sexton, M., (2000), **Sustainable Built Environments and Construction Activity: Dynamic Research Agenda**, PhD Thesis, University of Salford.
- <sup>20</sup> Ukage, O. and Afoaku, O., (2005), **Sustainable Development in Africa: a Multifaceted Challenge**, Africa World Press.
- <sup>21</sup> Eastaway, M., and Elistqa, (2004), "Dimension of Housing and Urban Sustainability", **Journal of Housing and the Built Environment**: 19, pp. 1-5.
- <sup>22</sup> Jahedi, F., (2001), "Revitalizing", the Urban Design Process with a Concentration on Merging Information Technology: **7th International Conference on Computers in Urban Planning and Urban Management (CUPUM)**, June, pp. 1-15.
- <sup>23</sup> Michaud, P., (2003), "Social and Organisational Understanding of Stakeholder Interests", Chapter 16: pp. 269-287. **Building, Culture and Environment, Information Local and Global Practices**: Blackwell Publishing Ltd.
- <sup>24</sup> Kayastha, R. and Shrestha, N., (2005), "Housing and Household Characteristics and Family Structure", **Chapter 5**: pp. 173-211.
- <sup>25</sup> Leaman, A., (2002), "User Needs and Expectations", Chapter 10: pp. 154-176. **Building, Culture and Environment, Information Local and Global Practices**: Blackwell Publishing Ltd.
- <sup>26</sup> Mehmet, O., Tahiroglu, M. and Eric, A., (2002), "Social Capital Formation in Large-Scale Development Projects", **Forthcoming in the Canadian Journal of Development Studies**: pp. 1-19.