

فريق الخبراء العامل الحكومي الدولي المفتوح
العضوية المعني بالسكن اللائق للجميع
الدورة الثانية
نيروبي، 22 و 23 تشرين الأول/أكتوبر 2025
البند 3 من جدول الأعمال المؤقت*
النظر في نتائج الاجتماعات التحضيرية لما بين
الدورات، بما في ذلك مشاريع التوصيات

توصيات مقترحة بشأن الإسكان الاجتماعي**

مذكرة من الأمانة

1- استناداً إلى المناقشات التي جرت في الدورة الأولى لفريق الخبراء العامل الحكومي الدولي المفتوح العضوية المعني بالسكن اللائق للجميع، تم تحديد السكن الاجتماعي كموضوع ذي أولوية، وأدرجه الرئيسان المشاركان للفريق العامل في خريطة الطريق التي وُضعت لفترة رئاستهما بعد تعيينهما في كانون الأول/ديسمبر 2024. وعملاً بهذا القرار، عُقد اجتماع لفريق خبراء يوم 9 حزيران/يونيه 2025، بمشاركة 44 خبيراً تقنياً لتحديد التحديات والاتجاهات الرئيسية في قطاع الإسكان الاجتماعي وصياغة مشاريع توصيات. وفي وقت لاحق نُظِم اجتماعان لما بين الدورات يوم 27 حزيران/يونيه 2025، ضمّا 103 مشاركين أجروا استعراضاً للوثائق الأساسية وقدموا مساهمات جوهرية وساهموا في تنقيح مشاريع التوصيات والمصادقة عليها. وضمنت العملية تمثيلاً واسع النطاق يشمل كلاً من الخبرة الفنية والمنظورات المؤسسية.

أولاً- معلومات أساسية

ألف- الإطار المفاهيمي

2- يختلف تعريف ما يشكل السكن الاجتماعي اختلافاً كبيراً من بلد لآخر. ولأغراض هذه المناقشة، يُستخدم المصطلح هنا للإشارة إلى المساكن التي يتولى القطاع العام تخطيطها وصيانتها وإدارتها، بما في ذلك بالشراكة مع جهات فاعلة أخرى، ويكون الهدف منها توفير السكن اللائق والميسور التكلفة للجميع، مع التركيز على المستبعدين من السوق الرسمية، ولا سيما الأشخاص ذوي الدخل المنخفض والمتوسط والأشخاص في أوضاع هشّة.

* HSP/OEWG-H.2025/1.

** لم تُحرر النسخة الإنكليزية من هذه الوثيقة بصورة رسمية.

3- وفي حين تتفاوت الجوانب المحددة للسكن الاجتماعي تفاوتاً كبيراً حسب البلد والمنطقة، وتعكس الأوضاع الخاصة بالسياق، فإن سماته الرئيسية تشمل ما يلي:

(أ) يتم تحديد تكاليف السكن عموماً بمستوى أقل من أسعار السوق الرسمية وكثيراً ما تكون مرتبطة بالدخل أو بتكاليف توفير المسكن.

(ب) وعادةً تكون ملكية المساكن الاجتماعية أو إدارتها بيد الهيئات الحكومية (مثل البلديات ومكاتب الإسكان العامة) أو المنظمات غير الربحية أو محدودة الربح (مثل جمعيات الإسكان والشركات الاجتماعية شبه العامة أو الخاصة أو التعاونيات).

(ج) ويتم تخصيص هذه المساكن عادةً وفقاً للحاجة ومعايير مثل مستوى الدخل، أو المهنة (مثل الموظفين العموميين)، أو حالة الضعف (مثل الإعاقة)، أو الأوضاع الخاصة (مثل الأشخاص الذين يعانون من التشرد، أو الذين يعيشون في مستوطنات عشوائية). وفي بعض السياقات يُصنف السكن الاجتماعي كخدمة متاحة للجميع، مما يجعله في متناول نسبة كبيرة من السكان.

(د) والغرض الأساسي من برامج الإسكان الاجتماعي هو معالجة عدم المساواة في الإسكان، وتعزيز الإدماج الاجتماعي ودعم الفئات المهمشة.

4- واستناداً إلى ولاية معظم برامج الإسكان الاجتماعي، ينبغي النظر في مبدأ أساسي إضافي يتمثل في يُسر التكلفة على المدى الطويل. هذا يعني أن نماذج التخصيص والحياسة مصممة بطرق تمنع تحويل الإعانات أو الممتلكات العامة إلى ممارسات سوق المضاربة، خاصة عندما تكون جزءاً من مخططات الملكية. وتساعد إجراءات الحماية الفعالة (مثل الحدود القصوى لأسعار إعادة البيع، وشروط إعادة الشراء، وحقوق الاسترداد من قبل القطاع العام، والصناديق الاستثمارية لأراضي المشاع) على كفالة استمرار المساكن التي يتم تطويرها بدعم من القطاع العام في أداء وظيفتها الاجتماعية بمرور الوقت.

5- ويؤدي الإسكان الاجتماعي دوراً حاسماً في التخفيف من آثار إخفاق سوق الإسكان، مما يؤدي إلى عُسر تحمل التكاليف والإقصاء، خاصة بالنسبة للفئات ذات الدخل المنخفض. وتدخل الدولة من خلال الإسكان الاجتماعي أمر ضروري لكفالة الاستقرار والإنصاف وإتاحة السكن الاجتماعي. ولذلك فإن السكن الاجتماعي عنصر حاسم في أنظمة الإسكان الشامل للجميع على مستوى العالم. وهي في جوهرها سلعة عامة أو مدعومة من القطاع العام، مصممة لكفالة حصول جميع الأشخاص (ولا سيما ذوي الدخل المنخفض أو الذين يعيشون في أوضاع هشّة) على سكن ملائم. ولكن الإسكان الاجتماعي يخدم أيضاً، بما يتجاوز المأوى الفردي، أهدافاً اجتماعية ومتعلقة بتنظيم المساحات واقتصادية تشمل ما يلي:

(أ) التماسك والاستقرار الاجتماعي: عن طريق الحيلولة دون التهميش وتوفير شبكة أمان أثناء التحولات الحياتية مثل فقدان الوظيفة أو النزوح أو التفكك الأسري.

(ب) العدالة المكانية: يتصدى الإسكان الاجتماعي للتمييز المكاني ويكفل تنمية حضرية أكثر إنصافاً عن طريق إنشاء المساكن في المناطق التي تتاح فيها الفرص. ويمكن أن يؤدي إنشاء المساكن الاجتماعية في المناطق الحضرية المركزية، لا سيما من خلال تكييف وإعادة استخدام المباني الشاغرة، إلى تقليص مسافات التنقل بشكل كبير، وخفض الانبعاثات من وسائل النقل، ودعم الأهداف المناخية، مع تيسير وصول السكان إلى الوظائف والخدمات.

(ج) اعتدال السوق: يمكن لوجود قطاع إسكان اجتماعي قوي أن يقاوم ديناميكيات المضاربة، مما يسهم في زيادة استقرار الأسعار ويُيسر التكاليف في سوق الإسكان الأوسع نطاقاً فضلاً عن تحسين الجودة.

(د) القدرة على الصمود في مجالي المناخ والصحة: عندما يكون السكن الاجتماعي جيّد التصميم، فإنه يدعم الصحة العامة ويخفف من آثار المناخ بواسطة الحد من فقر الطاقة وزيادة القدرة على التكيف مع المناخ.

(هـ) الأمن المعيشي، حيث يؤدي الحصول على مسكن مستقر وملائم إلى تذليل العقبات أمام التعليم والتوظيف والتنقل.

(و) تحقيق مرونة الاقتصاد الكلي، عن طريق تحفيز قطاع التشييد في مواجهة التقلبات الدورية، لا سيما في أوقات الانكماش الاقتصادي.

6- وتتضح قيمة السكن الاجتماعي أيضًا في سياقات الأزمات والنزوح. وسواء في حالات التعافي بعد انتهاء النزاع أو الاستجابة للكوارث الطبيعية أو الهجرة القسرية، فإن الإسكان الاجتماعي يوفر سبيلاً للاندماج والتعافي على المدى الطويل. وفي المناطق التي تشهد توسعاً حضرياً سريعاً، لا سيما في الأماكن التي تسود فيها المساكن غير الرسمية أو المبنية ذاتياً، تتقاطع نظم الإسكان الاجتماعي بشكل متزايد مع برامج التحسين وجهود إضفاء الطابع الرسمي على الحياة والتنمية المجتمعية. وتتطلب هذه التقاطعات مراعاة الشبكات الاجتماعية القائمة وممارسات البناء المحلية واستراتيجيات سبل العيش، لكفالة كون التدخلات السكنية الجديدة شاملة للجميع ومناسبة ولا تؤدي إلى التهجير. وفي بعض الحالات، فرضت النهج القائمة على إعادة التوطين تكاليف باهظة على الأسر ذات الدخل المنخفض، مما قوض فرص الاستفادة من الإسكان والاستقرار على المدى الطويل.

7- وعلاوة على ذلك، عندما يتكامل الإسكان الاجتماعي مع السياسات الأوسع نطاقاً، من التكيف مع المناخ إلى المساواة بين الجنسين، يصبح عامل تمكين للتغيير الشامل. ويظهر مثال برنامج “*Minha Casa, Minha Vida*” (بيتي حياتي) في البرازيل قوة الإسكان المتكامل: ففي مرحلته الثانية، تم تسجيل 80 في المائة من عقود الإسكان للنساء، ولا سيما الأمهات العازبات والناجيات من العنف الجنساني، مما يعزز حقوقهن في السكن وأمنهن الاقتصادي. كما جمع البرنامج بين الإسكان ورعاية الأطفال والرعاية الصحية والبنية التحتية، مسلطاً الضوء على الكيفية التي تعزز بها الحلول المتكاملة الاندماج والقدرة على الصمود.

8- وتشمل أنظمة الإسكان الاجتماعي في أرجاء العالم نماذج قائمة على الإيجار وأخرى قائمة على الملكية، وينطوي كل منها على مزايا وتحديات متميزة. فالإسكان الاجتماعي القائم على الإيجار يوفر مزيداً من المرونة، واستقراراً أكبر في تحديد الأسعار، وبالتالي القدرة على تحمل التكاليف، وقابلية إعادة تخصيص المساكن بناءً على الاحتياجات المتغيرة للأسر، مما يجعله أكثر ملاءمة لطائفة متنوعة ومتغيرة من السكان. أما الإسكان الاجتماعي القائم على الملكية فيمكنه المساعدة على بناء ثروة الأسر واستقرارها، ولكنه كثيراً ما يتطلب استثماراً أكبر في البداية، وقد يحد من التنقل.

9- وأخيراً، فمن المهم التأكيد على أنه لا توجد أداة واحدة لسياسة الإسكان يمكنها معالجة المجموعة الكاملة من تحديات الإسكان. بدلاً من ذلك، يجب توظيف مجموعة من النهج والأدوات (المالية والتنظيمية والمؤسسية) بتركيبات مختلفة حسب السياق المحلي والقدرات المؤسسية واحتياجات السكان. ومع ذلك، ففي إطار هذا المزيج الأوسع نطاقاً، من الضروري توسيع نطاق الإسكان الاجتماعي باعتباره بنية تحتية حيوية، لتلبية احتياجات الإسكان الفورية وترسيخ الاستراتيجيات طويلة الأجل لتحقيق الإنصاف والقدرة على التكيف مع المناخ والتنمية الحضرية الشاملة للجميع.

باء - الهيكل المؤسسي والتنظيمي والمالي

10- تعتمد أنظمة الإسكان الاجتماعي على الحوكمة المتينة واللوائح الواضحة والتمويل المستدام.

11- وتتراوح نماذج الحوكمة للإسكان الاجتماعي بين نظم تديرها الدولة مركزياً (كما هو الحال في سنغافورة) وترتيبات لامركزية أو مختلطة تشمل السلطات الإقليمية (كما في الأرجنتين والبرازيل)، والسلطات البلدية (كما في

فنلندا)، وجمعيات المستأجرين (كما في الدانمرك والمملكة المتحدة)، والشركات غير الربحية (كما في فرنسا)، وتعاونيات الإسكان (كما في أوروغواي). وتتولى السلطات المحلية القيادة على نحو متزايد، نظراً لقربها من المجتمعات المحلية وقدرتها على تلبية احتياجات الإسكان بطريقة هادفة. وعلى الرغم من تنوع نماذج الحوكمة، فإن فعالية أنظمة الإسكان الاجتماعي تعتمد إلى حد كبير على متانة الأطر المالية والوضوح القانوني والقدرة الإدارية. والبلدان التي تم فيها تحديد المسؤوليات تحديداً جيداً وتوفير الموارد الكافية تميل إلى تحقيق نتائج أفضل. وبالإضافة إلى ذلك، فقد أثبتت مؤسسات أو وكالات الإسكان المخصصة أنها ضرورية، ليس فقط لإدارة تسليم المساكن وكفالة معايير الجودة، ولكن أيضاً للحفاظ على استمرارية السياسات وتركيزها على الهدف بما يتجاوز الدورات الانتخابية.

12- وفي حين يظل توفير الإسكان الاجتماعي مباشرة من قبل القطاع العام حيويًا في كثير من السياقات، إلا أن أنظمة الإسكان الاجتماعي تعتمد أيضاً على المشاركة الاستراتيجية لمجموعة أوسع من الجهات الفاعلة. وللحكومات دور أساسي تضطلع به في هذا الشأن بصفتها، في نفس الوقت، جهة لتوفير الإسكان الاجتماعي وتمكين الجهات الأخرى عن طريق وضع الأطر القانونية والمالية والمؤسسية التي تسمح لجهات فاعلة مختلفة (مثل المقاولين والبنائين والمؤسسات المالية والشركاء الاجتماعيين أو جمعيات المستأجرين) بالمساهمة بفعالية. ذلك لأن كفالة وضوح التفويضات والمنافسة العادلة والاتساق مع الأهداف العامة أمر بالغ الأهمية للحفاظ على التماسك والجودة في جميع جوانب هذه المنظومة المختلطة.

13- ولأطر التنظيمية أهمية بالغة أيضاً في تحديد إمكانية الاستفادة من النظام والتساوي فيه. وقواعد الأهلية وتحديد كلفة الإيجار وحماية المستأجرين ومعايير التخصيص هي التي تقرر من يمكنه الحصول على السكن الاجتماعي وبأية شروط. ويمكن أن يؤدي الاستهداف المفرط في التقييد إلى تهيمش⁽¹⁾ القطاع في حين تسعى النماذج الشاملة للجميع (كما هو الحال في النمسا أو فرنسا) إلى تكوين مجتمع مختلط. وتساعد العمليات الشفافة والتشاركية لتحديد مستويات الإيجار وتخصيص الوحدات وتقييم النتائج على اكتساب الشرعية لدى الجمهور وكفالة العدالة. ويمكن للمشاركة الهادفة للسكان والمجتمع المدني في هذه العمليات أن تعزز المساءلة وتحسن الاستهداف وتوائم الخدمات مع احتياجات المجتمع المحلي. وكذلك فإن آليات الإبلاغ والرقابة العامة تعزز الثقة في النظام وتدعم التعلم عن طريق التكيف.

14- والأطر القانونية والتنظيمية أساسية لتحديد المستوى المناسب من المساكن الاجتماعية، على اختلاف الحيازات، والحفاظ عليه. وينبغي أن تضمن هذه الأطر حقوق المستأجرين وتكفل عدم التمييز، وتضع معايير قابلة للتنفيذ فيما يتعلق بالصلاحيات للسكن والكلفة الميسورة. ومراعاة لتنوع السياقات والاحتياجات السكنية، من الضروري كفالة كون الأطر التنظيمية قابلة للتكيف. وتسمح المرونة بإيجاد حلول ملائمة محلياً (مثل نماذج الحياة التعاونية، أو نهج الإسكان التدريجي، أو تطوير أحياء متعددة الاستخدامات) تستجيب لواقع اجتماعي واقتصادي ومكاني محدد. فمثلاً يمكن أن يشكل البناء التدريجي نموذجاً مشروعاً وفعالاً لتوفير الإسكان الاجتماعي، خاصة حيثما كانت الموارد العامة أو القدرات المؤسسية محدودة. ويمكن لانتهاج المسارات التدريجية في إطار الإسكان الاجتماعي، من خلال اعتماد اللوائح الداعمة وتقديم المساعدة الفنية وتوفير آليات التحفيز، أن تمكن الحكومات من توسيع نطاق الحلول الميسورة التكلفة والمراعية للسياق والملائمة ثقافياً، مع تعزيز استقلالية السكان وقدرتهم على المشاركة والصمود.

15- والتنظيم الفعال ضروري لتمكين التعاون الفعال بين القطاع العام ومجموعة من الجهات الفاعلة الأخرى في توفير الإسكان الاجتماعي، بما فيها جهات تقديم خدمات الإسكان الخاصة والتعاونية وغير الهادفة للربح. وتساعد القواعد الواضحة والشفافة والقابلة للتنفيذ على كفالة عمل جميع المشاركين في إطار المصلحة العامة

(1) يشير مصطلح التهيمش إلى العملية التي يصبح الإسكان الاجتماعي بموجبها مقتصرًا فقط على الأشخاص ذوي الدخل الأدنى، أو الذين يعانون من أشد أشكال الهشاشة، أو الفئات الأكثر تهيمشاً، مما يؤدي في كثير من الأحيان إلى العزل والوصم الاجتماعي.

المشتركة. ويوضح نموذج جمعيات الإسكان المحدودة الربح⁽²⁾ في النمسا كيف يمكن للأجهزة التنظيمية المصممة جيداً أن تضع شروطاً لتحديد الإيجار على أساس التكلفة، ووضع حد أقصى لتكاليف الأراضي ونفقات التمويل والإدارة، واعتماد معايير الجودة والشفافية المالية والتزامات إعادة الاستثمار. وتعمل النظم على عدة مستويات: عمليات مراجعة الحسابات الداخلية في كل جمعية من جمعيات الإسكان المحدودة الربح؛ الرقابة على المستوى المهني من قبل هيئات التدقيق المتخصصة (Revisionsverbände) التي تجري عمليات تفتيش سنوية؛ الرقابة الخارجية من قبل الحكومات الإقليمية التي تدقق في تقارير مراجعة الحسابات والامتثال لشروط الإعانة المالية؛ والتشريعات الوطنية التي تحدد الغرض من القطاع وقواعد الإيجار بالتكلفة.

16- وأخيراً، تعتمد الاستدامة المالية على الاستثمار العام المستقر الذي تكمله مجموعة متنوعة من الأدوات المالية، مثل المنح الرأسمالية، والإعانات في جانب الطلب، والحوافز الضريبية، والأدوات القائمة على الأراضي، وسندات الإسكان الاجتماعي، وخطط الادخار التعاوني. وتدمج الأنظمة الناجحة هذه الأدوات في إطار سياسة متماسكة وتحافظ على الشفافية في تدفقات الدعم وتخصيصه.

17- وفي كثير من المناطق، لا يكمن التحدي في تعبئة التمويل فحسب، بل كذلك في التنسيق الاستراتيجي لكفالة كون التمويل يدعم الأهداف طويلة الأجل المتمثلة في الإنصاف والاندماج والقدرة على الصمود.

18- وفي عدة مناطق، يتم دعم تمويل الإسكان الاجتماعي أيضاً بشكل كبير بواسطة مساهمات إلزامية من أصحاب العمل أو الموظفين في صناديق الإسكان الاجتماعي المخصصة. وتؤدي صناديق الإسكان المركزية وآليات تمويل الإسكان الاجتماعي المخصصة هذه دوراً رئيسياً في توسيع نطاق الإسكان الاجتماعي. وتشمل الأمثلة على ذلك نظام INFONAVIT المكسيكي، وصندوق ضمان استحقاقات الخدمة (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) البرازيلي، وأنظمة صناديق الادخار في سنغافورة والصين، ورسوم الإسكان في كينيا. وتجمع هذه الصناديق موارد كبيرة من استقطاعات الرواتب ومساهمات أصحاب العمل، يتم تحويلها بعد ذلك إلى قروض أو إعانات أو برامج تنمية مباشرة. كما تساعد هذه الآليات على تجميع الموارد، وهي أدوات أساسية لإتاحة الدعم المستدام والمنظم لاستراتيجيات الإسكان الوطنية.

19- ومن الآليات المهمة الأخرى استخدام خطط الادخار الخاضعة للتنظيم لتوجيه الموارد المحلية إلى الإسكان الاجتماعي. وتوفر هذه الأموال المستمدة من حسابات ادخار تدعمها الحكومة (مثل نظام دفتر حساب التوفير ألف (Livret A) في فرنسا)، أو من حسابات تدعها الدولة أو تضمونها (كما هو الحال في ألمانيا والنمسا وسلوفاكيا) قروضاً طويلة الأجل بسعر أقل من سعر السوق لبناء المساكن الاجتماعية وتجديدها. وتوفر هذه النماذج تمويلاً مستقرًا وقادراً على مواجهة التقلبات الدورية، وتساعد على حماية الاستثمار في مجال الإسكان خلال فترات الركود الاقتصادي.

20- وإلى جانب النظم الرسمية للدولة، تؤدي مجموعات الادخار المجتمعية دوراً حيوياً أيضاً، لا سيما في البلدان ذات الدخل المنخفض والمتوسط. وتقوم منظمات مثل الشبكة الدولية لمنظمات سكان الأحياء الفقيرة بتنسيق خطط الادخار بين السكان ذوي الدخل المنخفض، وتجمع المساهمات المتواضعة في صناديق تدعم حيازة الأراضي أو تحسين المساكن أو التشييد التدريجي. ولا تقتصر هذه النماذج على تمويل الإسكان فحسب، بل تمكن المجتمعات المحلية من المشاركة في التخطيط الحضري والتفاوض من أجل تحسين ظروف المعيشة.

21- وبالإضافة إلى بناء وحدات جديدة، يجب الاعتراف بأن صيانة وتجديد وتشغيل رصيد المساكن الاجتماعية القائمة هي من الركائز الأساسية لسياسة الإسكان الاجتماعي. وفي العديد من السياقات، أدى عدم الاهتمام الكافي بهذه الجوانب إلى تسارع التدهور وعدم الكفاءة في استخدام الطاقة وارتفاع معدلات الشغور. وتتطلب كفالة الصلاحية للسكن على المدى الطويل تدفقات تمويل مخصصة ومساءلة مؤسسية محددة بوضوح. وبإمكان نماذج التمويل

(2) <https://www.housing2030.org/project/austrian-legislation-and-auditing-of-limited-profit-housing/>

القائمة على دورة الحياة، وصناديق احتياطات الصيانة، وآليات إعادة الاستثمار المغلقة، مثل تلك المستخدمة في أنظمة الإيجار بالتكلفة والصناديق المتجددة، أن تساعد على حماية جودة المساكن وزيادة ديمومة الأصول والتقليل من الحاجة إلى التدخلات المكلفة. وعلاوة على ذلك فإن الصيانة الفعالة ضرورية لإرضاء المستأجرين وتحسين النتائج الصحية وتعزيز القدرة على التكيف مع المناخ.

22- ومن الأمور التي لا تقل أهمية عن ذلك الاعتراف بالمقيمين وطالبي السكن، ليس كمجرد مستفيدين لا دور لهم، بل كأصحاب حقوق ومساهمين. وتحقق أنظمة الإسكان الاجتماعي أقصى درجات الفعالية عندما تتضمن آليات للمشاركة المستدامة للمستأجرين، بدءاً من التخصيص والتصميم وحتى الإشراف. وكذلك فإن الإنصات إلى "المستهلكين" وتعزيز أصواتهم يكفل أن تكون أنظمة الإسكان مستجيبة وشفافة ومركزة إلى الواقع المعاش.

23- ومن الاعتبارات المهمة كون الإسكان الاجتماعي مسألة لا يمكن معالجتها بصورة منعزلة. فالديناميكيات الأوسع نطاقاً لنظام الإسكان تؤثر على سهولة الاستفادة من السكن الاجتماعي وفعاليته واستدامته على المدى الطويل. وفي كثير من السياقات التي تغش فيها أسواق الإسكان في تلبية احتياجات شريحة كبيرة من السكان، بما في ذلك الأسر ذات الدخل المتوسط، غمرت الطلبات الأوسع نطاقاً برامج الإسكان الاجتماعي المصممة لفئات الدخل الأدنى. ويمكن أن يؤدي ذلك إلى تشريد أشد الأشخاص احتياجاً، مما يقوض أهداف الإنصاف في هذا القطاع. ولذلك فمن الأهمية بمكان اتباع نهج شامل: فالإسكان الاجتماعي يجب تطويره بالتوازي مع توفير عدد كاف من المساكن لجميع مستويات الدخل والحياة، بالترابط مع نهج التطوير، على أن يستند إلى معايير واضحة للأهلية، وآليات تخصيص شفافة، ويتم تنسيقه مع سياسات استخدام الأراضي وتمويل الإسكان وتنظيم سوق الإيجار. ويساعد هذا التكامل على منع تشويه أنظمة الإسكان الاجتماعي ويمكنها من العمل كركيزة وقائية ضمن نظام إسكاني أوسع نطاقاً يشمل الجميع ويؤدي دوره.

جيم - حالة قطاع الإسكان الاجتماعي وتطوره

24- شهد الإسكان الاجتماعي تحولاً كبيراً على مستوى العالم، سواء من حيث الحجم أو الطابع، وشكلته التحولات الديموغرافية والاقتصادية والسياسية. وقد صُمم الإسكان الاجتماعي، المتجذر تقليدياً في نماذج دولة الرفاه السائدة في أوروبا خلال فترة ما بعد الحرب، لتوفير وحدات إيجار منخفضة التكلفة بدعم من الحكومة لأسر الطبقة العاملة. وخصصت بلدان مثل المملكة المتحدة وهولندا والسويد حصصاً كبيرة من رصيدها للمساكن - تبلغ ما بين 30 و50 في المائة - لجهات تقديم الخدمات الحكومية أو الاجتماعية. ولكن منذ ثمانينيات القرن العشرين، أدت الإصلاحات القائمة على الليبرالية الجديدة إلى انخفاض استثمارات الدولة والخصخصة وتحويل المساكن العامة إلى الاستخدامات السوقية، مع وجود استثناءات ملحوظة حيث حافظت السياسات القوية على النطاق الواسع للرصيد السكني العام والتعاوني. وفي بعض الحالات يتم تحويل المساكن الاجتماعية إلى مساكن مؤجرة بسعر السوق (كما هو الحال في ألمانيا) أو يشترها المستأجرون (كما هو الحال في المملكة المتحدة).

25- وأدت الخصخصة في كثير من الأحيان إلى انخفاض طويل الأجل في الحجم الإجمالي لرصيد الإسكان الاجتماعي. وفي كثير من الحالات، لم تُستبدل الوحدات المباعة، ولم تكن هناك آليات واضحة لكفالة استبدال الوحدات بنفس العدد. وقد أدى ذلك إلى إضعاف قدرة القطاع على تلبية الاحتياجات المستمرة وأسهم في حدوث نقص مزمن في كثير من المناطق الحضرية. وعلاوة على ذلك، نشأت تحديات جديدة لمن اشتروا مساكن اجتماعية سابقة. فبينما وفرت الملكية مزايا في البداية، تبين أن كثيراً من المشترين من ذوي الدخل المنخفض لم يكونوا مستعدين لتكاليف الصيانة والإصلاحات. وبمرور الوقت، أدى ذلك إلى تدهور الأوضاع السكنية، لا سيما بالنظر إلى ما يواجهه المالكون من تقدم في السن أو مرض أو مصاعب الاقتصادية، مما أوجد مستوى جديداً من الهشاشة السكنية. وقد أدت إعادة بيع المساكن الاجتماعية المخصصة في سوق الإيجار الخاص إلى زيادة تضائل قيمة تلك الوحدات بالنسبة للجمهور، وهي وحدات تُدر الآن أرباحاً خاصة، أحياناً نتيجة لإعانات الإسكان التي تدعمها،

على الرغم من أنها بنيت للاستخدام العام، وذلك بسبب عدم وجود ضمانات قانونية قوية. وأدت هذه الاتجاهات أيضاً إلى تضخيم التفاوتات بين الأجيال. وقد تمكن المشترون الأوائل من تأمين ملكية المنازل بتكلفة ميسورة، بينما تواجه الأسر الشابة ذات الدخل المنخفض الآن نظاماً ثقل فيه خيارات الإسكان الاجتماعي ويزداد فيه الاعتماد على الإيجارات الخاصة المتقلبة⁽³⁾.

26- وأدت قلة التوافر إلى أن تصبح الأهلية مقيدة بشكل متزايد، مما يعزز تركيز الفقر والوصم الاجتماعي، وهي ظاهرة يشار إليها باسم "التهميش".

27- وشهدت العقود الأخيرة تجدد الاهتمام العالمي بالإسكان الاجتماعي، مدفوعاً بالتوسع الحضري السريع، وارتفاع الأسعار في أسواق الإسكان، واشتداد اللامساواة. وقد تطور المفهوم من وحدات الإيجار التي توفرها الدولة إلى مجموعة أوسع من النهج، منها الشراكات بين القطاعين العام والخاص، والإسكان بقيادة المجتمع المحلي ومشاريع الإسكان المختلط الدخل. وفي كثير من البلدان، يتم تأطير الإسكان الاجتماعي الآن في سياق التنمية الحضرية الشاملة للجميع والاستدامة والعدالة المكانية.

28- ومع ذلك، تختلف النهج الإقليمية اختلافاً كبيراً. فأوروبا تمتلك بعضاً من أكثر أنظمة الإسكان الاجتماعي تطوراً، خاصة في بلدان مثل هولندا والنمسا وفرنسا. وبينما تحافظ بلدان شمال وغرب أوروبا على نماذج متينة ومتعددة الدخل، شهدت بلدان جنوب وشرق أوروبا انخفاضاً في رصيد السكن الاجتماعي بسبب الخصخصة وإعادة الاستثمار المحدودة. وفي الآونة الأخيرة، وجهت أزمة عدم المقدرة على تحمل التكاليف الاهتمام في مجال السياسات إلى مسألة توسيع نطاق الإسكان الاجتماعي وبرامج التجديد المراعي للبيئة. فمثلاً، ازداد الحجم النسبي لرصيد المساكن الاجتماعية بنسبة تفوق 2,5 في المائة في آيسلندا وكوريا منذ عام 2010⁽⁴⁾.

29- وفي أمريكا الشمالية، الإسكان الاجتماعي محدود وموجه بشكل كبير نحو الأسر ذات الدخل المنخفض. وفي الولايات المتحدة الأمريكية، تركز الاتجاهات الحديثة على الإعانات القائمة على القسائم والشراكات غير الربحية وبرامج الخصم الضريبي مثل الخصم الضريبي لإسكان ذوي الدخل المنخفض. أما كندا فقد حافظت على نظام متنوع يشمل التعاونيات والمساكن البلدية.

30- وأعطت بلدان أمريكا اللاتينية الأولوية تاريخياً لملكية المساكن المدعومة من الدولة وبرامج الإسكان العام واسعة النطاق (مثل برنامج "بيتي حياتي" البرازيلي ونموذج الإسكان الاجتماعي في المكسيك). بيد أن هذه المبادرات واجهت في بعض الحالات انتقادات بسبب مواقعها الهامشية ومحدودية الخدمات الأساسية المتاحة فيها. وفي موازاة ذلك، دعمت بلدان مثل أوروغواي ومدن مثل ساو باولو التعاونيات ومجموعات المساعدة المتبادلة كجزء من برامجها للإسكان الاجتماعي. وتركز التحولات الأخيرة في السياسات بشكل متزايد على دمج حلول البناء الذاتي والمساعدة المتبادلة (كما هو الحال في كيانات "بيتي حياتي")، وتطوير المستوطنات العشوائية وربط الإسكان الاجتماعي بشبكات النقل والخدمات العامة بشكل أفضل.

31- وتظهر آسيا طيقاً واسعاً من نهج الإسكان الاجتماعي، بدءاً من الأنظمة التي تهيمن عليها الدولة إلى النماذج التي يحركها السوق. كما يمكن لنماذج الإسكان الاجتماعي أن تجمع بين نهجي الإيجار والتملك، كما رأينا في مشاريع الإسكان الشعبي في ماليزيا. وفي الصين قامت الحكومة باستثمارات كبيرة في خطط الإسكان بإيجار ميسور التكلفة لدعم الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط التي تواجه تحديات في الإسكان، والعمال حديثي التوظيف، والعمال المهاجرين الذين يعملون في وظائف مستقرة في المناطق الحضرية. وعلاوة على ذلك، تحتفظ سنغافورة وهونغ كونغ في الصين ببعض من أشمل أنظمة الإسكان العام في العالم، حيث يقيم أكثر من 70 في المائة من السكان في وحدات سكنية بنتها الحكومة. وتولي هذه الأنظمة الأولوية للإيجارات طويلة الأجل والتخطيط طويل الأجل والتكامل مع النقل والخدمات. وفي جنوب آسيا، ولا سيما الهند، تقود الإسكان الاجتماعي برامج قائمة

(3) Housing Europe Observatory (2021), The sale of social and public housing in Europe

(4) OECD, Affordable Housing Database, PH4.2. SOCIAL RENTAL HOUSING STOCK

على الإعانات مثل برنامج رئيس الوزراء للإسكان (PMAY) والمبادرات الواسعة النطاق لتطوير الأحياء الفقيرة. وفي أرجاء آسيا، يدفع النمو السكاني في المناطق الحضرية وتفاقم عدم المساواة الحكومات إلى استكشاف حلول إسكان تتسم بمزيد من الإدماج والمرونة والاستخدامات المختلطة.

32- وفي أفريقيا جنوب الصحراء الكبرى، لا يزال توفير الإسكان الاجتماعي محدوداً، وكثيراً ما تُمليه نماذج التخطيط الاستعماري الموروثة. واليوم، لا يزال السكان أنفسهم يُنتجون بصورة تدريجية أغلبية المساكن الحضرية. واستجابة لذلك، حوّلت بعض الحكومات تركيزها من البناء على نطاق واسع إلى دعم تحسين الأحياء الفقيرة وضمان الحياة وتيسير الحصول على التمويل. وقد وسع كل من كينيا وجنوب أفريقيا نطاق الدعم المقدم لتعاونيات الادخار والائتمان وتعاونيات بناء المساكن وصناديق الإسكان المخصصة. وتعكس مخططات العمارات السكنية المشتركة الملكية التي تقودها الحكومة في إثيوبيا⁽⁵⁾ بتمويل مدعوم، ومخططات الإيجار مع حق التملك في كوت ديفوار⁽⁶⁾ أيضاً نهجاً هجيناً تهدف إلى توسيع نطاق إمكانية الحصول على السكن. ولا تزال هناك فجوة حرجية في مجال الاستثمار في البنية التحتية، لا سيما بهدف توسيع نطاق الخدمات لتشمل ضواحي المدن.

33- وفي منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا⁽⁷⁾، يظل توفير الإسكان الاجتماعي محدوداً تتحكم فيه في المقام الأول سياسات تحريكها ملكية المنازل، حيث تنذر المساكن المؤجرة للعامة، ويخضع لقيود مؤسسية ومالية. وغالباً ما تستهدف المبادرات التي تقودها الدولة الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط من خلال برامج التمليك المدعومة، كما هو الحال في مصر والمغرب، رغم أن كثيراً من المشاريع تواجه تحديات تتعلق بالموقع والبنية التحتية والإقبال.

دال- التحديات الرئيسية التي يواجهها قطاع الإسكان الاجتماعي

34- يواجه قطاع الإسكان الاجتماعي مجموعة من التحديات المستمرة والناشئة، على الرغم من دوره الحاسم في تعزيز التنمية الحضرية الشاملة والمستدامة. وتحد هذه العقبات من قدرة الإسكان الاجتماعي على تلبية الطلب المتزايد، وكفالة التكلفة الميسورة على المدى الطويل، وتحقيق الأهداف الاجتماعية والبيئية الأوسع نطاقاً. ومن الضروري التصدي للتحديات التالية لتحقيق الإمكانيات الكاملة للإسكان الاجتماعي كمحرك للمساواة والقدرة على الصمود.

(أ) **الخصخصة، والتضائل، والتهميش⁽⁸⁾ والوصم:** قام كثير من البلدان ببيع أو تحويل المساكن الاجتماعية إلى رصيد من المساكن بأسعار السوق أو مساكن يشغلها مالكوها، مع تضيق شروط الأهلية بحيث تقتصر على الفئات ذات الدخل المنخفض أو الفئات الهشة. وقد أدى ذلك إلى تركيز الحرمان وإضعاف الاستدامة المالية للقطاع، وأسهم في الوصم الاجتماعي. وفي بعض المناطق (مثل أجزاء من أوروبا وأمريكا الشمالية وبلدان الاتحاد السوفيتي السابق) تم تقليص الرصيد العام بشكل كبير، مما قوض دور القطاع في تحقيق الاستقرار.

(ب) **الثغرات في الحوكمة وفقدان الثقة:** أدت التقييوسات المبهمة والمسؤوليات المجزأة وعدم الشفافية في التخصيص والافتقار إلى الاستمرارية المؤسسية إلى الحد من توفير الإسكان الاجتماعي. ويمكن أن يؤدي غياب مقدمي خدمات مخصصين أو أطر تخطيط طويلة الأجل إلى فقدان الثقة في قدرة النظام على الإنجاز. وحيثما تفتقر إجراءات التخصيص أو معايير الأهلية إلى الشفافية، قد تتضاءل ثقة الجمهور في عدالة الإسكان الاجتماعي ومقصده.

(5) <https://unhabitat.org/condominium-housing-in-ethiopia>

(6) Centre d'Excellence de l'Habitat, Rapport Pays sur le Logement et le Developpement Urbain de la Côte D'Ivoire، متاح في هذا الموقع.

(7) ESCWA, Social Housing in the Arab Region: An Overview of Policies for Low-Income Households' Access to Adequate Housing, 2017.

(8) يشير مصطلح التهميش إلى العملية التي يصبح الإسكان الاجتماعي بموجبها مقتصرًا فقط على الفئات ذات الدخل الأدنى أو التي تعاني من أشد أشكال الهشاشة، مما يؤدي في كثير من الأحيان إلى العزل والوصم الاجتماعي.

(ج) **التمويل والاستدامة على المدى الطويل:** أدى التركيز الضيق بشكل متزايد للإسكان الاجتماعي إلى تقييد استرداد التكاليف المتعلقة بالإيجار، في حين يؤدي نقص التمويل في ميزانيات الصيانة والتجديد إلى تقويض الاستمرارية.

(د) **الأموال:** في قطاع الإسكان الاجتماعي، يمكن أن تتخذ الأموال شكل نماذج تمويل قائمة على الأصول، وتوزيع الرصيد العام، وزيادة مشاركة المستثمرين من القطاع الخاص. ومع أن هذه الأساليب قد تجلب رؤوس الأموال، إلا أنها غالباً ما تصرف الأنظار بعيداً عن القدرة على تحمل التكاليف والاستقرار على المدى الطويل. وفي بعض السياقات، عزز التركيز على التملك على حساب الإيجار اعتبار الإسكان أصلاً من الأصول، وليس سلعة اجتماعية، مما أضعف دور الإسكان الاجتماعي بوصفه جزءاً من نهج قائم على الحقوق وليس على السوق.

(هـ) **نقص البيانات الموثوقة والمصنفة يعيق الفعالية في التخطيط والتخصيص والتقييم.**

(و) **ندرة الأراضي وعدم المساواة المكانية:** غالباً ما يتسبب ارتفاع أسعار الأراضي في قلب المدن إلى دفع الإسكان الاجتماعي إلى المواقع الطرفية، مما يفاقم العزل الاجتماعي - الاقتصادي، ويزيد من أعباء التنقل ويقلل من فرص الحصول على الوظائف والخدمات.

(ز) **عدم الملاءمة الثقافية:** تصاميم المساكن الموحدة قد لا تعكس العادات المحلية أو الهياكل الأسرية أو سبل العيش التقليدية، لاسيما في سياقات السكان الأصليين أو السياقات الريفية أو المتعددة الأجيال.

(ح) **تقادم الأرصفة والتكيف مع المناخ:** تحتاج غالبية المساكن الاجتماعية القائمة إلى تعديلات تحديثية لتحسين أداء الطاقة وتيسير الاستخدام وزيادة القدرة على التكيف مع المخاطر المناخية. وفي بعض البلدان، تبقى حصص رصيد الإسكان البلدي شاغرة لأن الوحدات غير صالحة للسكن.

(ط) **التحولات الديموغرافية:** يتطلب تقدم السكان في السن وتطور الهياكل الأسرية أنماطاً سكنية مرنة، بدءاً من الوحدات السكنية التي يسهل الوصول إليها لكبار السن إلى المساحات القابلة للتكيف مع مختلف تركيبات الأسر المعيشية. كما أن الاتجاهات العالمية مثل انخفاض معدلات الخصوبة تعيد تشكيل الهياكل الأسرية وتؤثر على التخطيط.

هـ - الاتجاهات الرئيسية

35- يمر الإسكان الاجتماعي بتحولات كبيرة في مختلف المناطق، تحكمها الاحتياجات الاجتماعية المتغيرة والضرورات البيئية وتغير نماذج السياسات. ورغم كون هذه التحولات مرتبطة بسياسات محددة، إلا أن هناك عدة اتجاهات عامة جديدة تعكس الاعتراف المتزايد بكون الإسكان بمثابة حجر الزاوية في التنمية الحضرية الشاملة للجميع والمستدامة. وتشمل الاتجاهات الرئيسية ما يلي:

(أ) **النماذج بقيادة المجتمع المحلي والنماذج التعاونية:** النماذج التي يقودها السكان تؤدي إلى تنوع أساليب توفير السكن الاجتماعي، من تعاونيات المعونة المتبادلة في أوروغواي إلى كيانات "بيتي حياتي" (*Minha Casa Minha Vida Entidades*) في البرازيل، وبرنامج الرهن العقاري المجتمعي في الفلبين⁽⁹⁾، وتعاونيات الإسكان الأوروبية. ومع كون هذه المبادرات واعدة، إلا أن توسيع نطاقها لا يزال يشكل تحدياً، خاصة عندما تكون محكومة عليها بالتنافس على الدعم العام (التمويل وتخصيص الأراضي) من خلال أطر مصممة للمقاولين المحترفين، ولا تعترف بالاحتياجات الخاصة لهذه النماذج من حيث الجداول الزمنية، ومتطلبات زيادة المرونة في إعداد الوثائق، والاحتياجات في مجال بناء القدرات.

(9) Community Mortgage Program – Social Housing Finance Corporation.

(ب) **الأدوات الاستراتيجية لاستخدام الأراضي:** يتم استخدام استراتيجيات مصارف الأراضي، وتحصيل القيمة وتقاسمها، والصناديق الاستثمارية لأراضي المشاع، وعقود الإيجار المحددة زمنياً، لتأمين الأراضي للإسكان الميسور التكلفة في مناطق جيدة الموقع.

(ج) **القيادة البلدية:** تعمل مدن مثل فيينا وباريس وبرشلونة وساو باولو وسيول على تحقيق التقدم في جداول أعمال الإسكان عن طريق تخطيط وتمويل وإدارة الإسكان الاجتماعي، مع دمجها في السياسة الحضرية الأوسع نطاقاً.

(د) **البرامج العامة الواسعة النطاق:** في أمريكا اللاتينية وغرب أفريقيا، أطلقت الحكومات مبادرات إسكان تقودها الدولة لتوسيع نطاق العرض الميسور التكلفة، وكثيراً ما تجمع بين التنسيق الوطني والاستثمار العام ودعم الشركاء متعددي الأطراف.

(هـ) **التكامل بين القطاعات:** يؤدي ربط برامج الإسكان الاجتماعي ببرامج النقل والرعاية الصحية والمساواة بين الجنسين إلى تحسين رفاهية السكان ويكفل كون الحلول في مجال الإسكان تعكس كامل الاحتياجات المعيشية للناس.

(و) **الابتكار المعماري والتصميمي:** التصاميم المكونة من وحدات والمرنة وذات الأثر البيئي المحدود تستجيب للتغير الديمغرافي وتقلل من التكاليف وتدعم الأهداف البيئية. ويتزايد الاعتراف بإعادة الاستخدام التكييفي والتجديد كبديلين مستدامين لتشييد المباني الجديدة.

(ز) **إدماج النظم الغذائية:** يرتبط الإسكان الاجتماعي بشكل متزايد بالأمن الغذائي من خلال إدماج الزراعة الحضرية والحدائق المجتمعية والقرب من أسواق الأغذية المحلية. ويمكن إبراز أمثلة من مدن مثل سان أنطونيو ونيويورك ومونتريال.

ثانياً - مشاريع التوصيات المقترحة

36- تحدد التوصيات التالية الإجراءات ذات الأولوية لتمتين الركائز المؤسسية والمكانية والمالية والتصميمية لأنظمة الإسكان الاجتماعي والتعاوني. وفي حين تتباين نماذج توفير السكن الاجتماعي من بلد إلى آخر ومن منطقة إلى أخرى، فإن هذه المقترحات تعكس المبادئ المشتركة للتكلفة الميسورة على المدى الطويل، والإدماج، والصلاحية للسكن، والقيمة العامة، والاتساق على نطاق المنظومة.

37- وهي تتمحور حول أربعة مجالات ذات أولوية:

(أ) الشروط الأساسية لتطوير برامج الإسكان الاجتماعي المستدامة والشاملة للجميع،

(ب) تخصيص الأراضي والإنصاف المكاني،

(ج) التصميم الشامل للجميع والمستدام،

(د) الدعم المتكامل والتوزيع العادل.

38- ويقدم كل قسم مجموعة من التوصيات رفيعة المستوى، تليها مبادئ لتوجيه التنفيذ في بيئات مختلفة. وهي تحدد معاً نهجاً شاملاً للنهوض بدور الإسكان الاجتماعي بوصفه بنية تحتية حيوية لإعمال الحق في السكن اللائق.

ألف - عوامل التمكين لبرامج الإسكان الاجتماعي الشاملة للجميع

39- إن وجود إطار مؤسسي فاعل هو شرط أساسي لتنفيذ أي برنامج للإسكان الاجتماعي. وتتطلب سياسات الإسكان الاجتماعي الناجحة هيكلاً مؤسسياً واضحاً ومنسقاً يتضمن أدواراً محددة تحديداً جيداً على المستويات الوطنية والإقليمية والمحلية. وكذلك فإن الوكالات المختصة والالتزام السياسي ومشاركة المستأجرين عوامل أساسية

لكفالة المساواة والتوفير المستديم للسكن الاجتماعي، بينما تسمح الأطر التنظيمية المرنة بالعمل وفق نماذج شاملة للجميع ومحددة السياق.

-1

وضع أطر مؤسسية وسياساتية متينة لتوجيه تنفيذ برامج الإسكان الاجتماعي الشاملة للجميع والمستدامة، بما يكفل المرونة الكافية لاستيعاب ودعم نهج الإسكان التدريجي، والمساعدة المتبادلة، ونظم التسليم التعاونية

(أ)

إدراج الإسكان الاجتماعي ضمن إطار قانوني ومؤسسي متين

40- تطوير نظم الإسكان الاجتماعي الفعالة يتطلب أكثر من مجرد نهج يركز على التقنية أو البناء، بل يقتضي بعد النظر الاستراتيجي والتنسيق المؤسسي والقدرة على التكيف مع الظروف الاجتماعية والديموغرافية والاقتصادية المتغيرة. وصُلب هذا المجهود وضع استراتيجيات وطنية طويلة الأجل تحدد أهدافاً وغايات قابلة للقياس وأطرًا زمنية واقعية والتزامات مالية شفافة. ويجب ألا تكون هذه الاستراتيجيات جامدة، بل أن تظل مرنة ومتجاوبة مع التحولات الديموغرافية وضغوط التحضر وظروف الاقتصاد الكلي المتغيرة.

41- من الاعتبارات المهمة أن لإسكان الاجتماعي لا يمكن تصويره بمعزل عن غيره. فهو جزء لا يتجزأ من منظومة الإسكان الأوسع نطاقاً ويجب فهمه بالترابط مع ديناميكيات السوق، والفجوات في فرص الحصول على السكن، والاختلالات الهيكلية. وتصميم سياسة الإسكان من هذا المنظور المنهجي يكفل ألا تكون التدخلات مستهدفة فحسب، بل معززة أيضاً لأهداف الإسكان الأوسع نطاقاً.

42- وينبغي عدم النظر إلى الإسكان الاجتماعي كحل قائم بذاته، بل كجزء من سياسة إسكان شاملة تدمج مجموعة من الأدوات المالية والتنظيمية والمؤسسية. وعلى وجه الخصوص، ينبغي فهم الإسكان الاجتماعي من حيث علاقته بالأدوات الأخرى، مثل إعانات الإسكان، وتنظيم الإيجار، والإسكان التعاوني. وتكمن فعاليته في كيفية تكامله مع الأدوات السياسية الأخرى لإنشاء نظام إسكان مرن وشامل للجميع.

43- وعلى مستوى الحوكمة، فإن وضوح الأدوار والتفويضات أمر ضروري. فالمشهد المؤسسي المجزأ يعيق الإنجاز. ويمكن للتحديد الواضح للولايات والمسؤوليات على المستويات الوطنية والإقليمية والمحلية، مدعوماً باتفاقيات أداء متعددة المستويات، أن يؤدي إلى مواءمة التخطيط مع التنفيذ. وهذه الاتفاقيات يجب تطويرها بالاشتراك مع السلطات المحلية ومقدمي خدمات الإسكان الاجتماعي ومنظمات المستأجرين، على أن تدمج المساواة المشتركة وواقعية الأهداف السياسية.

44- وكفالة استدامة التقدم المحرز عبر الدورات السياسية تحدّ حاسم آخر، إذ يتطلب الإسكان الاجتماعي الاستمرارية المؤسسية. ويمكن تعزيز تلك الاستدامة باستخدام نماذج الحوكمة المحمية من التقلبات السياسية قصيرة الأجل، مثل الكيانات التي يقودها المجتمع المحلي أو الكيانات غير الربحية أو المحدودة الربح الملزمة بالمهام الاجتماعية طويلة الأجل. فكثيراً ما تجلب هذه الجهات الفاعلة الاستقرار، فضلاً عن الابتكار والمساواة والاستجابة الأعمق للاحتياجات المحلية.

45- وبناء الدعم السياسي المستدام للإسكان الاجتماعي يستلزم تغيير الخطاب السائد: فهو ليس مجرد شبكة أمان، بل قوة تدعم الاستقرار في الاقتصاد والمجتمع. فأثاره تتجاوز إلى حد كبير توفير المأوى الفردي، حيث يتيح تنقل العمالة، ويدعم الصحة العامة، ويخفف وقع اللامساواة، ويعزز قدرة المجتمع على الصمود. والاعتراف بهذه الفوائد الأوسع نطاقاً يساعد على جعل الإسكان الاجتماعي أولوية من الأولويات السائدة فيما يتعلق بالبنية التحتية.

46- وعلاوة على ذلك، ينبغي عدم عزل سياسة الإسكان الاجتماعي. فالتكامل مع استراتيجيات التوظيف وتخطيط النقل والتنمية الحضرية شرط حيوي لتحقيق الفوائد المشتركة، مثل التقليل من أعباء التنقل، وتحسين فرص الحصول على الوظائف، وزيادة كثافة المناطق الحضرية. وفي مواجهة تغير المناخ، يمكن للإسكان الاجتماعي في مواقع جيدة أن يشكل أداة للعمل المناخي والحد من الزحف العمراني وتعزيز التنمية الموفرة للطاقة والموجهة نحو النقل.

47- وكذلك فإن التخطيط الديموغرافي الاستباقي ضروري أيضاً. ويجب أن تستبق الاستراتيجيات وتعالج ما لتغير التركيبة الديموغرافية وشيخوخة السكان من آثار على الإسكان، مع السعي في نفس الوقت إلى تعزيز التمازج الاجتماعي والتصميم الشامل للجميع، من أجل التصدي للفصل والإقصاء. وبالمثل، يمكن للإسكان الاجتماعي أن يدعم التحول الحضري، حيث يعمل كأداة للارتقاء بالمستوطنات العشوائية، عندما يتم التعامل معه بحساسية للحفاظ على الشبكات الاجتماعية واستراتيجيات سبل العيش القائمة، ومعالجة قيود القدرة الشرائية.

48- كما يجب أن يمتد الابتكار في الحوكمة ليشمل الاعتراف بالطيف الواسع من الجهات الفاعلة المشاركة في توفير المساكن. وتؤدي التعاونيات ومنظمات المجتمع المحلي والمقاولون من ذوي الرسالة والمنظمات غير الربحية جميعاً أدواراً لا غنى عنها، ليس فقط في مجال البناء، بل وكذلك في الإدارة طويلة الأجل وبناء المجتمع المحلي ودعم المستأجرين.

49- وعلاوة على ذلك، ينبغي الاعتراف بالإسكان التدريجي، حيث تتولى الأسر المعيشية بناء المساكن أو تحسينها بمرور الوقت، كشكل صالح من أشكال توفير المساكن، بدعم من الحياة الآمنة والمساعدة التقنية والأدوات المالية المصممة خصيصاً.

50- وحيثما تمتعت البلديات بتفويضات واضحة وموارد كافية، يمكنها أن تعمل كأطراف ميسرة لأنظمة إسكان متكاملة ومستدامة. فهي في وضع فريد يمكنها من توفير الأراضي، وتخطيط البنية التحتية، ومواءمة تطوير الإسكان مع الأهداف الاجتماعية الأوسع نطاقاً. والعمليات التشاركية ضرورية بشكل خاص، لاسيما في الحالات التي يتم فيها استبدال المساكن القائمة أو تحسينها، لكفالة أن تعكس عمليات التطوير احتياجات وأصوات المجتمعات المتأثرة.

51- وبالإضافة إلى توفير الوحدات، ينبغي النظر في اتخاذ تدابير اجتماعية داعمة، مثل الوساطة المجتمعية، وبرامج الاندماج، والخدمات الموجهة للفئات الضعيفة، عند تصميم تدخلات الإسكان الاجتماعي.

52- وأخيراً، ينبغي أن تحتل النهج التحويلية في المجال الجنساني مكانة محورية في الإسكان الاجتماعي. وهذا يعني دمج التصميمات المعززة للسلامة، وتأمين حقوق الحياة للمرأة، وتقديم الدعم الموجه للأسر التي تعيلها النساء أو للناجيات من العنف الجنساني.

(ب) تعزيز القدرات المؤسسية للإسكان الاجتماعي المستدام

53- يتطلب تحقيق الاستمرارية والعدالة في توفير السكن الاجتماعي وإدارته وصيانته وجود مؤسسات متينة وجيدة التنسيق، مثل الوكالات المتخصصة ذات التفويض الواضح، للإشراف على التخطيط والتسليم والصيانة على المدى الطويل.

54- ولكي تكون الترتيبات المؤسسية فعالة، يجب أن تدعم نماذج للإنجاز والإدارة شاملة للجميع، بما في ذلك الاعتراف بالأدوار الحيوية للجهات الفاعلة العامة والتعاونية والمبنية على المساعدة المتبادلة والمجتمعية وغير الربحية. وينبغي أن تيسر الآليات المنسقة الاستفادة العادلة من الموارد العامة، وأن تكفل المواءمة بين جهات تقديم الخدمات على اختلافها.

55- وأخيراً، يعتمد النجاح أيضاً على بناء القدرات الفنية لمختلف المؤسسات ومقدمي الخدمات. ويشمل ذلك الاستثمار المستدام في التدريب، وتبادل المعرفة، والشراكات مع الأوساط الأكاديمية والمجتمع المدني، لتعزيز الابتكار والفعالية على المدى الطويل.

(ج) تعزيز الرقابة التنظيمية ومشاركة المستأجرين

56- لكفالة جودة الإسكان الاجتماعي والمساءلة عنه واستدامته في الأجل الطويل، يجب على الدول الأعضاء بناء أطر تنظيمية ورقابية قوية. وينبغي استحداث سلطات مستقلة وتخويلها بمراقبة المجالات الرئيسية مثل الاستدامة

المالية وتحديد الإيجار والتكلفة الميسورة وحماية المستأجرين ومعايير الجودة الدنيا - بما في ذلك الصحة وسهولة الاستخدام والصلاحية للسكن.

57- وآليات التدقيق والإبلاغ الشفافة ضرورية لجميع مقدمي الخدمات الذين يتلقون الدعم العام. وينبغي أن تدعم اللوائح التنظيمية أيضاً الجهات الفاعلة الأصغر حجماً من خلال توفير المساعدة التقنية والمرونة التنظيمية والأولية في الحصول على الأراضي والتمويل.

58- ويجب التأكيد على ضرورة إضفاء الطابع المؤسسي على مشاركة المستأجرين من خلال تمثيلهم في مجالس مقدمي الخدمات والهيئات الاستشارية وعمليات التخطيط، من أجل تعزيز المساءلة وبناء الثقة وكفالة استجابة أنظمة الإسكان للاحتياجات الحقيقية.

2- تعبئة أطر تمويل للإسكان الاجتماعي تخدم الصالح العام وتتسم بطول الأجل والتنوع والخضوع للمساءلة، بما في ذلك قنوات مخصصة لتوفير الإسكان الاجتماعي بأسلوب تدريجي وقائم على المساعدة المتبادلة وتعاوني ومجتمعي

59- تتطلب كفالة استدامة الإسكان الاجتماعي على المدى الطويل وجود أطر تمويل متينة ومتنوعة ومنصفة لا تكفي بدعم تطوير إمدادات جديدة، بل وكذلك تدعم تجديد وصيانة الرصيد الحالي وإدارته على المدى الطويل. ويجب أن تدعم هذه الأطر جهود تيسير التكلفة، والجودة والاستدامة البيئية، مع تعزيز الإسكان الاجتماعي بوصفه ثروة عامة استراتيجية، وليس مجرد شبكة أمان.

60- وينبغي للحكومات أن تصوغ ميزانيات وطنية متعددة السنوات للإسكان والتنظيم الاستراتيجي، وتدعم تهيئة بيئات استثمارية مستقرة تجتذب رؤوس الأموال الخاصة والمؤسسية المسؤولة. ويجب الاحتفاظ بالاستثمارات العامة وإعادة استثمارها في النظام باستخدام نماذج التمويل ذات الدورة المغلقة، مثل الصناديق المتجددة، حيث تمول إيرادات الإيجار أو إيرادات سداد القروض الصيانة وعمليات التطوير المستقبلية.

61- ومن الضروري استخدام مزيج متوازن من أدوات التمويل. ولبناء القدرة على الصمود، ينبغي للحكومات أيضاً استكشاف خطط الادخار الخاضعة للتنظيم ونماذج التمويل المجتمعي. وبإمكان صناديق الإسكان التي يمولها أرباب العمل أو الموظفون تعبئة الموارد المحلية إذا صُممت بحكمة قوية وضمانات اجتماعية.

62- ولكفالة كون الاستثمار في الإسكان يعزز النتائج الاجتماعية، ينبغي للحكومات توجيه رؤوس الأموال عبر وسطاء ماليين خاضعين للمساءلة يخدمون المصلحة العامة. ويمكن لمؤسسات مثل البنوك التعاونية أو صناديق الإسكان الاجتماعي المتجددة أن تؤدي دوراً رئيسياً في توجيه الموارد نحو الإسكان الميسور التكلفة والشامل للجميع.

63- وينبغي أن تشمل خطط التمويل قنوات تمويل مصممة خصيصاً لتوفير السكن على نطاق ضيق وبقيادة المجتمع المحلي، مع الاعتراف بجداولها الزمنية الفريدة واحتياجاتها في مجال بناء القدرات. وتتسم المبادرات التي يقودها المجتمع المحلي والمبادرات التعاونية ومبادرات المساعدة المتبادلة بأهمية حيوية لتوسيع نطاق الاستفادة من الإسكان الاجتماعي. وبالمثل، توفر النماذج التدريجية إمكانية لتوسيع نطاق الاستفادة، لا سيما في المناطق التي تعاني من نقص في الخدمات. وينبغي للحكومات الاعتراف بهذه النماذج وتعميمها ودعمها من خلال تمويل مخصص وممن ومنخفض البيروقراطية.

64- وينبغي وضع أطر تمويلية لتغطية دورة الحياة الكاملة، بما في ذلك الصيانة والتجديد والتعديل التحديثي. ومن الأهمية بمكان إنشاء آليات احتياطية لدعم الجودة والصلاحية للعيش بمرور الوقت. وتحقيقاً لهذه الغاية، يساعد تطبيق مبادئ الإيجار بالتكلفة مقدمي الخدمات على التخطيط للصيانة المستمرة وخفض التكاليف على المدى الطويل.

- 65- وينبغي الاستفادة من التمويل المناخي بفعالية لدعم التعديل التحديثي الموفر للطاقة وتطوير مساكن اجتماعية قادرة على التكيف مع المناخ، مع المواءمة بين استراتيجيات الإسكان والأهداف البيئية الوطنية.
- 66- ولحماية الاستثمار العام ومنع المضاربة، يجب أن تشمل أطر التمويل على ضمانات، لا سيما في النماذج القائمة على الملكية، مثل وضع حدود قصوى لأسعار إعادة البيع وحقوق الشفعة العامة.
- 67- ويجب أن تتماشى تدفقات رؤوس الأموال مع أهداف المصلحة العامة. ويتطلب ذلك شفافية الوسطاء الماليين والرقابة التنظيمية وآليات المساءلة القوية. ومع أن الاستثمار الخاص يمكن أن يجلب الحجم والابتكار، إلا أنه يجب أن يعمل ضمن أطر تكفل الإنصاف وتيسير التكلفة وإحداث الأثر الاجتماعي طويل الأجل.
- 68- أما الاستثمارات التي تُسوّق بوصفها تجلب مزايا بيئية واجتماعية وخاصة بالحوكمة، فيتم توجيهها بشكل متزايد نحو قطاع الإسكان الاجتماعي. ولكفالة كون الاستثمارات البيئية والاجتماعية والخاصة بالحوكمة في مجال الإسكان الاجتماعي تسهم في تحقيق الأهداف الاجتماعية، يجب تطبيق ومراقبة معايير مشتركة للأداء الاجتماعي (مثل تيسير تكلفة الإيجار، وضمان الحياة الطويلة الأجل، وإدماج المجتمعات ذات الدخل المنخفض والمهمشة). وينبغي أن تتولى تطبيق هذه المعايير السلطات العامة أو المؤسسات المدفوعة برسالة، لكفالة حماية المصلحة العامة وإدراج فوائد قابلة للقياس وشفافة.
- 69- وينبغي للحكومات أن تتوخي الحذر الشديد عند النظر في بيع أصول الإسكان الاجتماعي كوسيلة لجني الإيرادات العامة. ولو بدت هذه التدابير ملائمة للتخفيف من الأعباء المالية على المدى القصير، إلا أن التجربة في أنحاء أوروبا تظهر أن عمليات البيع على نطاق واسع قد تسبب خسائر لا يمكن تعويضها وتقل من قدرة نظام الإسكان الاجتماعي على المدى الطويل على تلبية الاحتياجات المتزايدة والمتطورة. والحفاظ على رصيد المساكن العامة وتوطيده هو استثمار استراتيجي يدعم التماسك الاجتماعي والمرونة الاقتصادية والتوازن الإقليمي. وينبغي أن تسترشد أي قرارات تتعلق بإدارة الأصول بأهداف المصلحة العامة طويلة الأجل وبتقييم دقيق للآثار الاجتماعية والمالية.
- 70- وأخيراً، يعتمد التمويل المستدام على القدرة المؤسسية، والإدارة المهنية، والحوكمة الشاملة للجميع، بما في ذلك مشاركة المستأجرين. وتعبئة التمويل للإسكان الاجتماعي ليست مجرد مهمة تقنية، بل تتطلب أيضاً إرادة سياسية وتماسكاً في السياسات والتزاماً راسخاً بالإسكان كحق من حقوق الإنسان وأساس للتنمية الشاملة للجميع والمستدامة.
- 3- بناء أنظمة بيانات إسكانية ومكانية وديموغرافية متكاملة لدعم التخطيط وصنع القرار القائمين على الأدلة**
- 71- البيانات وأدوات الرقابة الجيدة ضرورية لبناء أنظمة إسكان اجتماعي فعالة وشاملة للجميع وخاضعة للمساءلة. وتمكن المعلومات الموثوقة الحكومات من تقييم احتياجات الإسكان وتوجيه تخصيص الموارد وتقييم أداء النظام، بينما يعزز تقديم التقارير الشفافة ومشاركة السكان ثقة الجمهور ويضمنان كون الاستثمارات تُنتج قيمة طويلة الأجل.
- 72- وينبغي للحكومات أن تستثمر في أنظمة بيانات مركزية قابلة للتشغيل البيني تُجمّع وتدمج المعلومات المكانية والمساحية والاجتماعية-الاقتصادية. وتتسم التقييمات المنتظمة والمصنفة لاحتياجات الإسكان حسب الدخل والعمر ونوع الأسرة والقدرة على الدفع والموقع بأهمية بالغة لكفالة أن يكون التخطيط مستجيباً وشاملاً للجميع وقائماً على الأدلة.
- 73- ولتعزيز المساءلة، يجب أن يخضع مقدمو خدمات الإسكان الاجتماعي لمتطلبات تقديم تقارير موحدة ومنظمة تغطي شغل المساكن ومستويات الإيجار واستخدام الإعانات وجودة السكن والنتائج بالنسبة للمستأجرين. ويجب أن يشارك السكان بفاعلية في الرصد والتقييم من خلال أدوات تشاركية مثل الاستطلاعات وبطاقات الأداء المجتمعية.

74- وينبغي أن يتجاوز الإبلاغ عن الأداء مقاييس الإنجاز. ويجب أن يشمل أيضاً الآثار الاجتماعية والاقتصادية والبيئية الأوسع نطاقاً، بما فيها النتائج الصحية والتعليمية، والوصول إلى سوق العمل، والحد من التشرذم وانبعاثات الكربون. وينبغي فرض إجراء تقييمات لتكلفة الاستثمار العام في الإسكان الاجتماعي وعوائده ودورة حياته، بما يُثبت قيمته الوقائية ودوره في البنية التحتية على المدى الطويل.

4- إثبات ما ينطوي عليه الإسكان الاجتماعي من قيمة للجمهور من خلال قياس الأثر

75- يوفر الإسكان الاجتماعي فوائد بعيدة المدى تتجاوز مجرد المأوى الفردي. ولتعزيز الدعم السياسي والمالي للإسكان الاجتماعي، ينبغي للحكومات أن تقيس آثاره الاجتماعية والاقتصادية والبيئية وتبلغ عنها بشكل منهجي، بسبل منها استخدام لغة غير تقنية. وتساعد الأدلة على إسهامات الإسكان الاجتماعي في الإدماج والصحة العامة والمساواة بين الجنسين والعمالة والقدرة على التكيف مع المناخ والتماسك الإقليمي على توضيح عائد الاستثمار في الأجل الطويل، وتُرشد وضع سياسات أفضل.

76- كذلك يؤدي الإسكان الاجتماعي دوراً استراتيجياً على مستوى الاقتصاد الكلي. فهو يدعم حركة اليد العاملة والقدرة التنافسية عن طريق خفض تكاليف الإسكان، ويحقق الاستقرار في التوظيف أثناء صدمات الدخل، ويلطف آثار الانكماش الاقتصادي عن طريق الحفاظ على الاستهلاك والحد من التقلبات في أسواق الإسكان. وعلاوة على ذلك فإنه يساهم في الصحة العامة، حيث يخفف من تكاليف الرعاية الصحية عن طريق كفالة مستويات معيشة أساسية.

77- وبالنظر إلى هذه النتائج واسعة النطاق، ينبغي للحكومات أن تقيم بعناية التوازن بين خيارى إيجار المساكن وتملكها. وبإمكان عرض أكثر توازناً للإسكان الاجتماعي أن يخدم الشباب والعمال المتقاعدين والفئات ذات الدخل المنخفض بشكل أفضل، ويمتنع في نفس الوقت الروابط مع أنظمة الحماية الاجتماعية ويعزز الاقتصاد الأكثر شمولاً للجميع.

78- ولدعم عملية صنع سياسات قائمة على الأدلة، ينبغي للحكومات أيضاً أن تحدد التكاليف المالية الكاملة وتكاليف الفرصة البديلة للإسكان الاجتماعي، بما في ذلك الإعانات الضمنية والالتزامات البلدية. ويمكن للتقييمات الإلزامية للأثر والتكاليف أن تزيد من الشفافية وتحسن الكفاءة وتجعل من الإسكان الاجتماعي استثماراً طويل الأجل في البنية التحتية الاجتماعية.

باء - تخصيص الأراضي والإنصاف المكاني

79- إمكانية الحصول على الإسكان الاجتماعي واستدامته محكومتان بسياسة الأراضي. ومن شأن زيادة الكثافة السكانية ضمن المناطق الحضرية المدمجة أن تقلل من تكاليف البنية التحتية وتحسن إتاحة الخدمات. وتؤدي الحكومات المحلية دوراً محورياً من خلال تخطيط استخدام الأراضي، بينما تساعد أدوات مثل حوافز تقسيم المناطق، ومصارف الأراضي، وتخصيص الأراضي العامة، على تأمين الأراضي جيدة الموقع لأغراض الإسكان الاجتماعي. ودمج سياسة الأراضي مع تخطيط التنقل والبنية التحتية يدعم مجتمعات أكثر شمولاً وترابطاً.

1- إتاحة الأراضي جيدة الموقع لتطوير الإسكان الاجتماعي من خلال تعبئة الاستخدام الاستراتيجي للأراضي العامة ومصارف الأراضي وتقاسم قيمة الأراضي

80- كفالة الحصول على أراضٍ جيدة الموقع ومزودة بالخدمات شرط أساسي لبناء نظم إسكان اجتماعي شاملة للجميع ومستدامة. وكثيراً ما يُستبعد الإسكان الاجتماعي إلى أطراف المدن سعياً لخفض التكاليف، حيث تكون الأراضي أرخص، ولكن البنية التحتية والخدمات والفرص غير متوفرة. وهذه الممارسة ترسخ اللامساواة المكانية وتحد من الفرص المتاحة وإمكانية توليد الدخل وتزيد من التكاليف البيئية. ولمقاومة ذلك، يجب على الحكومات أن تضطلع بدور استباقي في توفير الأراضي للإسكان الاجتماعي في المناطق التي تتوافر فيها شبكات مواصلات جيدة وفي المناطق المركزية والغنية بالفرص.

81- تشكل آليات الاستخدام الاستراتيجي للأراضي العامة ومصارف الأراضي وآليات تقاسم قيمة الأراضي أدوات رئيسية في إطار هذا المجهود. وبإمكان مصارف الأراضي البلدية، بدعم من أطر العمل الوطنية، القيام بدور حيوي في تحديد الأراضي واقتنائها وتخصيصها للإسكان الاجتماعي والتعاوني. ويمكن لوضع خرائط الأراضي (والمباني) العامة والخاصة الشاغرة أو غير المستغلة بشكل كافٍ في مواقع مركزية يسهل الوصول إليها، والتخطيط للتوسع العمراني المبكر قبل ارتفاع أسعار الأراضي، أن يساعدا على تأمين الأراضي للصالح العام. ويمكن لأدوات مثل تقاسم قيمة الأراضي والتقسيم الإدماجي للمناطق، وهي أدوات قد تستلزم مساهمة الجهات الفاعلة في القطاع الخاص في توفير السكن الاجتماعي كشرط لزيادة حقوق التطوير، أن تساعد على كفالة نمو حضري يدعم بفعالية أنظمة الإسكان الشامل للجميع.

82- وتوفر نماذج التملك الإيجاري (المؤقت وطويل الأجل) بديلاً عن بيع الأراضي، مما يسمح للحكومات الولايات بالاحتفاظ بالملكية وكفالة التكلفة الميسورة بمرور الوقت. وتوفر آليات مثل تجميع الأراضي، وإعادة التخصيص، وصناديق الائتمان المجتمعية للأراضي وسائل إضافية لتوحيد الأراضي لأغراض الإسكان الاجتماعي بطريقة تتجنب التهجير وتدعم استقرار المجتمع المحلي.

83- وينبغي تخصيص الموارد العامة، بما في ذلك الأراضي، باستخدام أطر تفاوضية تحول دون المنافسة بين الجهات الفاعلة المجتمعية وغير الربحية والخاصة، مما يعزز التعاون في الإنجاز.

84- وبالإضافة إلى ذلك، ينبغي للحكومات تعزيز السجل العقاري، وسجلات الأراضي، والنظم الإدارية، للحد من التجزئة وزيادة الشفافية ومنع المضاربة على الأراضي أو الاستيلاء عليها.

2- إدماج الإسكان الاجتماعي في السياسة والحوكمة الحضريتين لكفالة الإنصاف في الحصول على السكن وتعزيز العدالة بين الأقاليم

85- يجب دمج برامج الإسكان الاجتماعي بشكل كامل في استراتيجيات التنمية الحضرية والإقليمية الأوسع نطاقاً. وكفالة توافر الإسكان الاجتماعي بالقرب من فرص العمل والخدمات العامة شرط أساسي لدعم المشاركة في سوق العمل وتحسين الفرص الحياتية للأسر ذات الدخل المنخفض.

86- ويؤدي تخطيط استخدام الأراضي دوراً محورياً في هذا التكامل. فبإمكان الحكومات، من خلال المواءمة بين سياسات الأراضي والإسكان، أن تتجنب الوقوع في فخ حصر الإسكان الاجتماعي في المناطق المهمشة، وأن تكفل بدلاً من ذلك بناء المنازل في الأماكن التي يمكن أن يزدهر فيها الناس. ويمكن أن يؤدي التشجيع على زيادة الكثافة السكانية في المناطق الحضرية الموحدة وإعطاء الأولوية لإعادة الاستخدام التكييفي للمباني الشاغرة أو غير المستخدمة بشكل كافٍ إلى التقليل من الانبعاثات الناتجة عن التنقل، ودعم النمط الحضري المترابط، والحد من ازدواجية البنية التحتية، وتيسير استفادة السكان من الفرص الحضرية.

87- ويجب أن يشكل الإسكان الاجتماعي جزءاً لا يتجزأ من جهود التجديد الحضري وإعادة التطوير، بما في ذلك تطوير المستوطنات العشوائية، من أجل تعزيز التنمية الشاملة للجميع وتجنب التهجير. وعلاوة على ذلك، يمكن للتخطيط المنسق بين البلديات أن يساعد على تلبية الحاجة المتزايدة للإسكان المرتبط بتنقل السكان، بينما الاستثمار في المدن الثانوية من شأنه أن يعزز التنمية الإقليمية المتوازنة ويخفف الضغط على المناطق الحضرية الكبيرة.

3- مواءمة الإسكان الاجتماعي مع تخطيط البنية التحتية لدعم المجتمعات المترابطة والشاملة للجميع

88- لكي يشجع الإسكان الاجتماعي نشوء مجتمعات مترابطة وشاملة للجميع قادرة على الصمود حقاً، يجب أن يحقق التكامل التام مع الأنظمة الأوسع نطاقاً للبنية التحتية واستخدام الأراضي وتوفير الخدمات. وينبغي مواءمة توفير المساكن مع شبكات التنقل والتعليم والرعاية الصحية والبنية التحتية الخضراء، بما يكفل حصول السكان على الخدمات الأساسية دون مواجهة الإقصاء المكاني أو الاقتصادي.

89- ويمكن أن يؤدي دمج الإسكان الاجتماعي في مناطق التنمية الاقتصادية إلى زيادة تحسين الاستفادة من فرص العمل والتقليل من أوجه الاختلاف المكاني بين المكان الذي يعيش فيه الناس ومكان وجود الوظائف. ومن شأن زيادة الكثافة السكانية في المناطق التي توجد فيها خدمات بالفعل أن يحسن إتاحة الفرص، إلى جانب الاستخدام الفعال للأراضي واستثمارات البنية التحتية.

90- وبالإضافة إلى التواصل وتكامل الخدمات، ينبغي أن يساعد الإسكان الاجتماعي أيضًا على تأمين سبل العيش والقدرة على التكيف الغذائي. ويمكن أن يؤدي دمج المساحات الإنتاجية (مثل الحدائق المجتمعية أو المطابخ المشتركة أو ورش العمل) إلى تعزيز الإنتاج الغذائي المحلي وخفض نفقات الأسر وخلق فرص إدرار الدخل. وتتسم هذه الميزات بأهمية حيوية بشكل خاص في السياقات التي يواجه الناس فيها انعدام الأمن الغذائي أو مستويات عالية من العمالة غير الرسمية. ومن خلال الاعتراف بالوحدة السكنية كمكان للإقامة ومنصة للمشاركة الاجتماعية والاقتصادية في نفس الوقت، يمكن لسياسة الإسكان الاجتماعي أن تسهم بطريقة أكثر مباشرة في الاستدامة الحضرية والرفاهية والعدالة الإقليمية.

جيم- التصميم الشامل للجميع والمستدام

91- ينبغي أن يكون الإسكان الاجتماعي شاملاً للجميع وقابلاً للتكيف، ويستجيب لأشكال متنوعة من احتياجات الأسر والسياقات الثقافية والتحول الديموغرافية. وبإمكان نهج التصميم التي تسمح بالمرونة وسهولة الاستخدام والتكامل مع سبل العيش والخدمات أن تحسن الاستدامة على المدى الطويل وتدعم التماسك الاجتماعي. ويمكن للتصميم المدروس للمساحات المشتركة (مثل الساحات والحدائق العامة والغرف متعددة الأغراض) أن يشجع على التفاعل الاجتماعي ويقلل من العزلة ويحسن نوعية الحياة، خاصة بالنسبة للسكان المسنين والمجتمعات المحلية المتنوعة.

1- وضع معايير لتصميم المساكن تتسم بالإدماج وتستجيب للاحتياجات ومراحل الحياة المتنوعة، بالإضافة إلى أسلوب توفير المساكن

92- يجب أن يلتزم الإسكان الاجتماعي بمعايير عالية من حيث التصميم وسهولة الاستخدام والأداء البيئي والملاءمة الثقافية، لكفالة صون الكرامة والإدماج والقيمة الاجتماعية على المدى الطويل. وإنشاء أطر تصميم شاملة للجميع شرط أساسي لاستيعاب مختلف أنواع الأسر ومراحل الحياة والاحتياجات الثقافية، وتجنب وصمة العار التي غالباً ما ترتبط بالمساكن الرديئة أو التمييزية بشكل واضح.

93- ويجب أن تولى المعايير الدنيا الأولوية لسهولة الاستخدام وإمكانية التكيف وكفاءة الطاقة، مع إتاحة الاستخدام المرن للمساحات لدعم الهياكل الأسرية المتغيرة والأنشطة المدرة للدخل والعمل عن بُعد والتقدم في السن في محل الإقامة. وهذا يشمل تعزيز نماذج الرعاية المجتمعية غير المؤسسية لكبار السن والأشخاص ذوي الإعاقة، بما يكفل استقلاليتهم واندماجهم في المجتمع المحلي.

94- وتسهم العمارة عالية الجودة والتنوع في التصميم في تحقيق الاندماج الحضري والحد من الوصم وتعزيز التماسك الاجتماعي. وينبغي دمج الإسكان الاجتماعي بشكل كامل في النسيج العمراني ومزجه مع الحيازات الأخرى لتجنب التمييز. وتشجيع التنوع في أشكال الوحدات السكنية والتركيبية السكانية للمقيمين، من خلال نماذج الحياة المختلطة والدخل المختلط، يدعم الأحياء السكنية النابضة بالحياة والشاملة للجميع.

95- والتخطيط والتصميم التشاركيان هما المفتاح لتحقيق الملاءمة الثقافية والملكية المجتمعية. وينبغي دعم الفئات المهمشة لكي تشارك في عمليات التصميم المشترك، مع إمكانية الحصول على المساعدة الفنية، حتى عندما لا تسهم بدور مباشر في توفير الوحدات. وهذا النهج يعزز الروابط الاجتماعية ويكفل الملاءمة للاحتياجات المحلية ويعزز صون الكرامة في السكن.

96- وكذلك يجب إعطاء الاستدامة الصحية والبيئية مكانة محورية أيضاً. ويشمل ذلك فرض معايير البناء الآمن، وتحسين المساحات الخارجية والعامة، وإعطاء الأولوية في الإسكان للعائشين في ظروف غير صحية، واعتماد أنظمة المراقبة الصحية. وينبغي أن يشكل السكن الاجتماعي مثلاً يُحتذى به في مجال كفاءة الطاقة واستخدام مصادر الطاقة المتجددة والتصميم المتكيف مع المناخ، مع تشجيع السكان على تبني الممارسات المستدامة.

97- وأخيراً، فإن الاعتراف بالإسكان التدريجي ودعمه أمر لا يُستغنى عنه في كثير من السياقات. ويمكن للأمن القانوني والمساعدة التقنية والأدوات المالية المصممة خصيصاً أن تساعد على دمج هذا النموذج في استراتيجيات الإسكان الرسمية، مما يوسع إمكانية استفادة السكان ويزيد تمكينهم.

2- تشجيع الملاءمة الثقافية والإدماج الاقتصادي من خلال التصميم التشاركي ودعم سبل العيش غير الرسمية

98- يجب أن يكون السكن الاجتماعي أكثر من مجرد سقف وأربعة جدران، بل ينبغي له أن يُيسّر سبل العيش والمشاركة الاقتصادية وقدرة المجتمع المحلي على الصمود. ولتحقيق ذلك، يجب تكييف الأطر القانونية والتصميمية لتعكس الواقع المحلي، لا سيما في الأماكن التي يسود فيها العمل غير الرسمي أو المشاريع المنزلية أو البناء الذاتي التدريجي. والاعتراف بهذه الديناميكيات ودعمها بواسطة التصميم المرن وضمان الحياة يسمحان للسكان بالتكيف وتحسين بيئاتهم المعيشية بمرور الوقت.

99- وينبغي تخطيط مشاريع الإسكان لتشمل مساحات للأعمال التجارية الصغيرة، والخدمات المجتمعية والترفيه، مما يعزز الاقتصادات المحلية والتماسك الاجتماعي. وتؤدي عمليات التصميم التشاركية دوراً أساسياً في كفالة الملاءمة الثقافية وإفساح المجال لسبل العيش غير الرسمية بطريقة تصون الكرامة وتحقق التكامل.

100- وفي سياق الاقتصاد الرقمي اليوم، يجب أيضاً التصدي لمسألة الإدماج الرقمي. وتوفير إمكانية الاستفادة من الهياكل الأساسية للعمل عن بُعد والتوصيل بتكنولوجيا المعلومات أمر بالغ الأهمية لتمكين الفئات المهمشة - وبخاصة النساء والشباب والأشخاص ذوي الإعاقة - من المشاركة في التعليم والعمل والحياة المدنية.

101- وأخيراً، يجب أن يأخذ تصميم المساكن الاجتماعية في الاعتبار دور المساحات العامة، من أجل تشجيع التفاعل المجتمعي وتمتين الروابط الاجتماعية وتلبية احتياجات السكان المتقدمين في السن والأسر المتنوعة. وبإمكان الإسكان الاجتماعي، عن طريق الجمع بين الفرص الاقتصادية والحوكمة التشاركية وإتاحة التكنولوجيا الرقمية والمساحات العامة الشاملة للجميع، أن يشكل أساساً للعيش الكريم والحراك الاجتماعي والاستدامة الحضرية في الأجل الطويل.

دال- الدعم المتكامل للرعاية الاجتماعية وتخصيص المساكن بشفافية

102- تتطلب كفالة التأثير طويل الأجل للإسكان الاجتماعي أكثر من مجرد تسليم الوحدات المادية، بل تتطلب اتباع نهج شامل يجمع بين الدعم الاجتماعي المستمر والحوكمة الشاملة للجميع وإمكانية الاستفادة العادلة. وبتطوير نظم متكاملة لتقديم الخدمات، وتطبيق معايير تخصيص شفافة ومنصفة، يمكن للحكومات كفالة قيام الإسكان الاجتماعي بدور قوة دافعة للإدماج الاجتماعي والتنمية البشرية والعدالة الإقليمية.

1- تطوير شبكات متكاملة من الشركاء الاجتماعيين لدعم صيانة رصيد المساكن الاجتماعية، وتوفير الدعم المستمر في مجال الرعاية الاجتماعية للمستفيدين، لا سيما عن طريق التنسيق مع نظم المساعدة الإدارية والاجتماعية الأخرى

103- يعتمد النجاح في مجال الإسكان الاجتماعي على المدى الطويل، ليس فقط على البناء الجيد، ولكن أيضاً على الدعم المستمر للسكان والصيانة المستمرة للرصيد السكني. ولتحقيق ذلك، يجب على الحكومات بناء شبكات متكاملة من الشركاء الاجتماعيين، تجمع بين المؤسسات العامة والكيانات شبه العامة والمنظمات غير الحكومية

ومقدمي الخدمات من القطاع الخاص. وينبغي أن تعمل هذه الجهات الفاعلة بشكل تعاوني لكفالة بقاء المساكن آمنة تصون الكرامة، مع دعم الإدماج الاجتماعي والاقتصادي للسكان في نفس الوقت.

104- ويجب إنشاء هياكل واضحة للحوكمة، وتحديد مسؤوليات الصيانة ومعايير الجودة، إلى جانب آليات تنسيق فعالة بين وكالات الإسكان والقطاعات الرئيسية مثل الصحة والتعليم والتوظيف والحماية الاجتماعية. ويمكن أن يساعد التكامل مع أنظمة التسجيل المدني ومنصات المساعدة الاجتماعية على كفالة حصول السكان على المجموعة الكاملة من الاستحقاقات والخدمات التي يستأهلونها.

105- وهذا النهج المتعدد الجهات الفاعلة والذي يركز على الناس ضروري لتلبية الاحتياجات المعقدة للفئات السكانية الضعيفة، وتعزيز المواطنة الكاملة، ودعم مسارات الاستقلالية والتنمية البشرية. كما يكفل أن يظل الإسكان الاجتماعي مستدامًا من الناحيتين المالية والمادية بمرور الوقت، سواء ضمن نماذج الإيجار أو التملك.

106- وبالتوازي مع ذلك، ينبغي أن تكون مشاركة السكان وتمكينهم جزءاً لا يتجزأ من إدارة الإسكان. فكفالة تمتع المستأجرين بصوت في إدارة منازلهم وأحيائهم تساعد على تحسين جودة الخدمات وتعزيز المسؤولية المجتمعية وتقوية التماسك الاجتماعي.

107- وبإدماج الإسكان الاجتماعي ضمن نظام أوسع نطاقاً من السياسات الحضرية وخدمات الدعم الشاملة للجميع، يمكن للحكومات تعزيز دوره، ليس فقط كحل إسكاني، بل كقوة دافعة في الأجل الطويل لقدرة المجتمع على الصمود والإنصاف الإقليمي.

2- وضع وتنفيذ معايير أهلية وإجراءات تخصيص تتسم بالشفافية وترتكز على مبادئ المساواة والإدماج

108- لكفالة إتاحة المساكن الاجتماعية لمن هم في أمس الحاجة إليها، يجب على الحكومات وضع وتطبيق معايير للأهلية وإجراءات تخصيص شفافة ومنصفة. وينبغي أن تركز هذه الأنظمة على مؤشرات محددة بوضوح تشمل دخل الأسرة واحتياجاتها، بما في ذلك الإعاقة أو التشرد أو التعرض للمخاطر البيئية.

109- فعمليات التخصيص الشفافة والخاضعة للمساءلة تساعد على الحد من التمييز وتعزيز ثقة الجمهور في مؤسسات الإسكان وكفالة توزيع الموارد بشكل عادل وفعال. وبإعطاء الأولوية للإنصاف والوضوح، يمكن لأنظمة الإسكان الاجتماعي أن تدعم بشكل أكثر فعالية الإدماج الاجتماعي، وتستجيب للتحديات الديموغرافية والبيئية الآخذة في التطور.