



Distr.: General
11 February 2013

Arabic
Original: English

مجلس إدارة
برنامج الأمم المتحدة
للمستوطنات البشرية

UN HABITAT

الدورة الرابعة والعشرون

نيروبي، ١٥-١٩ نيسان/أبريل ٢٠١٣

البند ٥ من جدول الأعمال المؤقت*

أنشطة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات
البشرية، بما في ذلك مسائل التنسيق

أنشطة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية

إضافة

وثيقة إطارية للاستراتيجية العالمية للإسكان

أولاً - مقدمة

١- الاستراتيجية العالمية للإسكان الخاصة بموئل الأمم المتحدة هي حركة تعاونية عالمية موجهة نحو توفير السكن اللائق للجميع وتحسين فرص حصول قاطني الأحياء الفقيرة على السكن بصورة عامة، وتحسين ظروفهم المعيشية بصورة خاصة. ويتمثل هدفها الرئيسي في مساعدة الدول الأعضاء في العمل من أجل إعمال الحق في السكن اللائق.

٢- ولتحقيق هدف السكن اللائق للجميع، فإن الركيزة الأساسية للاستراتيجية ستقوم على مبدأ المدن الجامعة بوصفها عماداً للتنمية الحضرية المستدامة. ويتم تحقيق المدن الجامعة عن طريق إدماج مراعاة حقوق الإنسان في التنمية الحضرية، بما في ذلك تحسين حالة المساكن والأحياء الفقيرة لضمان الإدماج الاجتماعي والسعي إلى القضاء على الفجوة الحضرية.

٣- ويتمثل أحد الأهداف الرئيسية للاستراتيجية في قيام الدول الأعضاء بوضع استراتيجيات وطنية للإسكان. وتتألف الاستراتيجية الوطنية للإسكان، بوصفها عماد السياسة الحضرية الوطنية، من مجموعات من الأنشطة المتفق عليها، التي تتخذ صبغة رسمية في وثائق الاستراتيجية وفي استكمالات تلك الوثائق. وهي توجه السياسات وأعمال التخطيط والبرمجة لأنشطة الاستثمار والإدارة وأنشطة الصيانة في مجالات الإسكان وتحسين أحوال الأحياء الفقيرة، ومنع نشوئها. وهناك حاجة لصياغة هذه الأمور بمشاركة كاملة من جميع أصحاب المصلحة ذوي الصلة. ولا يمكن فصل استراتيجيات الإسكان على الصعيد الوطني وعلى صعيد

المدن عن استراتيجيات استخدام الأراضي واستراتيجيات البنى التحتية، بما في ذلك استراتيجيات التنقل واستراتيجيات التنمية الاقتصادية المحلية، المدججة جميعها في عملية التخطيط والإدارة الحضرية، وهي عملية واسعة النطاق وتتسم بالمشاركة والشمول، وتجري ضمن إطار قانوني وتنظيمي داعم.

٤- وستؤدي النتائج المتوقعة للاستراتيجية العالمية للإسكان الخاصة بموئل الأمم المتحدة إلى إعادة تحديد موقع الإسكان ضمن النقاش العالمي المعاصر بشأن المدن المجدية من الناحية الاقتصادية، والمستدامة بيئياً وثقافياً، والشاملة من الناحية الاجتماعية. وعلاوة على ذلك، تحقق الاستراتيجية العديد من النتائج البالغة الأهمية، مثل إحداث تحول نموذجي في التفكير والممارسة في مجال سياسة الإسكان؛ والمساهمة في الحوار العالمي بشأن جدول أعمال ما بعد برنامج الأهداف الإنمائية للألفية وأهداف التنمية المستدامة، وتحديداهما؛ وإعادة تحديد دور الحكومات بما يتجاوز تمكينها من الاضطلاع مجدداً بدور قيادي في تشجيع أداء الأسواق بطريقة تُراعى مصالح الفقراء، وتيسير ودعم القدرة على الطلب لدى أكثر قطاعات المجتمع ضعفاً من الناحية الاقتصادية؛ وتعزيز الإصلاحات المنهجية لتمكين قطاعات أوسع من الحصول على السكن اللائق وتوفير مجموعة متنوعة من الحلول المتعلقة بالإسكان والتي تتوافق مع الطلب الفعلي؛ وتقوية الروابط بين الإسكان وبين الأجزاء الأخرى من الاقتصاد وما ينتج عن ذلك من تنمية اقتصادية وإيجاد فرص العمل والتخفيف من وطأة الفقر؛ وإتباع اللامركزية في إنتاج المساكن ومنح التفويضات اللازمة لمختلف الجهات الفاعلة ولمختلف طرائق بناء المجمعات السكنية؛ والتوسع في استخدام البناء المستدام والتصاميم والتكنولوجيات الخاصة بالأحياء السكنية، والتي تُفضي إلى حلول أكثر فعالية من حيث التكلفة، وأكثر مرونة وكفاءة في استخدام الطاقة. والأمر الأكثر أهمية هو أنه سيكون للاستراتيجية تأثير كبير وقابل للقياس من حيث تحسين السكن والظروف المعيشية لنسبة كبيرة من السكان، وذلك بهدف الحد من الفقر.

ثانياً- ما هي الاستراتيجية العالمية للإسكان؟

٥- الاستراتيجية العالمية للإسكان الخاصة بموئل الأمم المتحدة هي حركة تعاونية عالمية موجهة نحو توفير السكن اللائق للجميع وتحسين مساكن قاطني الأحياء الفقيرة وظروفهم المعيشية. ويتمثل هدفها الرئيسي في مساعدة الدول الأعضاء في العمل من أجل إعمال الحق في السكن اللائق.

٦- ولتسهيل استخدامها وضمان ملاءمتها لمجموعة متنوعة من السياقات الوطنية والمحلية، فإن الاستراتيجية قصيرة وعامة نسبياً. وقد نُظِّمت الاستراتيجية في ١٠ أقسام، وأدرجت فيها الصفات المميزة والتفاصيل العملية من خلال إشارات مرجعية إلى منشورات عملية مواضيعية مختارة تبين "طرائق العمل" صادرة عن موئل الأمم المتحدة وشركائه، ومبنية على المعارف العالمية المقارنة وعلى خبراتٍ عمليةٍ محددة.

ثالثاً- لماذا نحن في حاجة إليها؟

٧- يعدّ الانتشار غير المسبوق للأحياء الفقيرة والمستوطنات العشوائية الأخرى هو المظهر المادي في المدن التي تتميز بالنقص المزمن في السكن اللائق والميسور التكلفة الناجم عن السياسات الحضرية العامة غير الملائمة. وفي عام ٢٠١٣، يعيش أكثر من ٨٦٠ مليون شخص في الأحياء الفقيرة، حيث ارتفع هذا الرقم من ٧٢٥ مليون شخص في عام ٢٠٠٠. وعليه، وبالرغم من الجهود الكبيرة التي عملت على تحسين الظروف المعيشية لـ ٢٣٠ مليوناً من سكان الأحياء الفقيرة، إلا أن النمو الصافي للأحياء الفقيرة لا يزال أسرع من التحسينات التي تم القيام بها. وباستثناء العدد القليل من قصص النجاح، ثمة حاجة ملحة لإعادة النظر في تحسين المساكن والأحياء الفقيرة في سياق الواقع الحالي.

٨- لذا فإن سياسات الإسكان التي تراعي مصالح الفقراء هي عنصر هام جداً من عناصر الاستراتيجية الإنمائية الوطنية. وإذا ما تم وضع هذه السياسات بالطريقة المناسبة، فإنها يمكن أن تكون مصدراً رئيسياً للعمال المحلية، وأن تعمل كمضاعف للتنمية، وأن تستفيد منها الصناعات التكميلية المختلفة ذات الصلة.

٩- لقد تمت في أنحاء متفرقة من العالم تجربة مجموعة متنوعة من الاستراتيجيات المتعلقة بسياسات الإسكان التي تُراعي مصالح الفقراء، والتي اشتمل البعض منها على تعاونٍ كبيرٍ مع القطاع الخاص، مع التركيز على تقديم الدعم المالي للمستأجرين، في حين تأسس البعض الآخر منها على البناء المباشر في القطاع العام. واستُخدمت أيضاً استراتيجيات مختلفة تتعلق بتخصيص المساكن، بما في ذلك الحيازة الكاملة، والتأجير والاستئجار.

١٠- ومع وضع استراتيجيات واسعة النطاق مراعية لمصالح الفقراء، فقد بدأت تظهر سلسلة جديدة من التحديات. وتتمثل المشكلة الأكثر شيوعاً في أن المناطق السكنية الجديدة لذوي الدخل المنخفض تقع في أمكنة بعيدة جداً عن وسائل كسب العيش للسكان المحليين وبالتالي تصبح التكلفة المرتفعة للنقل حائلاً أمام الأسر المتضررة.

١١- وغالباً ما يسفر نقل الأسر المعيشية الفقيرة من الأحياء الفقيرة إلى المناطق السكنية الجديدة عن عمليات الإخلاء القسري غير القانوني وانتهيار الروابط المجتمعية القائمة داخل مستوطنات الأحياء الفقيرة، ومع المناطق المحيطة بها، كما أن ارتفاع تكلفة الخدمات الأساسية الحالية في المناطق السكنية الجديدة لمحدودي الدخل تشكل بدورها مصدر قلقٍ كبير.

١٢- وأوجه القصور هذه هي برهان عملي على نمطٍ شائع جداً من أنماط بناء المساكن المراعية لمصالح الفقراء دون التخطيط الحضري الكافي والسليم، والذي ينبغي أن يلي الحاجة إلى التماسك الحضري في المساحة المتوفرة. وتميل مشاريع الإسكان المراعية لمصالح الفقراء إلى أن تكون كبيرة جداً، وفي غياب التخطيط الحضري، فهي معرضة لخطر إنشاء مجتمعات معزولة (للفقراء فقط)، لا تساهم كثيراً في الاقتصاد الحضري وتزيد من فجوة عدم المساواة بالمجتمع.

١٣- وتشير التنبؤات المستندة إلى بيانات وتحليلات موثوقة إلى أن العالم سيصبح كوكباً من المدن، يوسّع من حدوده الحضرية بمعدلٍ أعلى بكثير من معدل النمو السكاني. وستترسخ جذور المناقشة الحضرية في الواقع العالمي الحالي الذي يشهد تحدياتٍ عديدةٍ في مجال الاستدامة تشمل ما يلي:

(أ) الأزمة المالية والركود الاقتصادي العالمي الناجمين عن انهيار سوق الإسكان الذي تسبب فيه الائتمان غير المنضبط الذي يتم من دون ضمانات، وانخفاض الموارد المالية المتاحة للمساعدة الإنمائية وتقلص التمويل من القطاع العام، التي أدت جميعها إلى انخفاض المعروض من المساكن؛

(ب) الاستبعاد الحضري الناتج عن التجزئة المتزايدة للمناطق الحضرية، والذي تفاقم بسبب عدم كفاية التخطيط الحضري مقارنة بالمستويات المطلوبة؛ وعدم وجود سياسات إسكانية منسقة يعيق مجموعة واسعة من المبادرات؛ وعدم وجود استراتيجيات لمنع نشوء الأحياء الفقيرة تكفل توافر خيارات إسكانية متنوعة وعادلة وكافية ومستدامة؛

(ج) تزايد أوجه عدم المساواة الاقتصادية، مما يؤدي إلى الاستقطاب الاجتماعي وبرز خطر الصراعات العنيفة والمدمرة، التي تفاقمت بسبب الأنظمة والسياسات السائدة الخاصة بتقسيم المناطق، والتي تدعم الحلول المتمثلة في تملك المساكن لأفراد أكثر من دعمها لطرائق الحيازة الأخرى، وتمنع حصول أجزاء

كبيرة من السكان على السكن اللائق، مما يؤدي إلى عدم التطابق بين العرض والقدرة على تحمل الإنفاق، ويخلق طبقات قائمة على الدخل بالمدن مع تقسيم المدن إلى وحدات كبيرة من طبقة اجتماعية واحدة ونوع حياة واحد، مما يؤدي إلى نشوء الأحياء المعزولة وغيرها من أشكال الاستبعاد الاجتماعي؛

(د) التدهور البيئي الناجم، عن جملة أمور، من بينها الزحف الحضري العشوائي الذي يتسم بالتنمية العمرانية المنخفضة الكثافة للضواحي في بعض السياقات، والتضاعف السريع للأحياء الفقيرة والمستوطنات العشوائية، وبقيتهما، في سياقات أخرى، مما يؤدي إلى المزيد من التهديد لاستدامة المدن؛

(هـ) تغير المناخ وآثاره البيئية، التي تزيد من مكامن الضعف في المناطق الحضرية، في حين أن قطاع البناء يعدّ المساهم الأكبر في انبعاثات غازات الاحتباس الحراري، حيث أنه مسؤول عن ما يصل إلى ثلث الاستهلاك العالمي من الموارد المادية.

١٤- لقد شجعت الاستراتيجية العالمية لتوفير المأوى حتى عام ٢٠٠٠، الخاصة بموئل الأمم المتحدة، على اتباع نهج تمكيني^(١) يقوم بتحويل سياسات الإسكان بعيداً عن التركيز فقط على بناء المنازل ويوجهها نحو نهج أكثر شمولاً من خلال وضع تدابير تنظيمية وتقديم القطاع العام لحوافز لتمكين وتسهيل القيام بإجراءات الإسكان من قبل مجموعة واسعة من الجهات الفاعلة، بدلاً من أن يكون القيام بتلك الإجراءات مقصوراً على الحكومات وحدها.

١٥- وقد ظهرت تحولات كبيرة في السياسات والنهج، كما ظهرت ثروة من البحوث التحريية الناتجة عنها. وتم تنفيذ مجموعة واسعة من التطبيقات العملية للمبادئ المنصوص عليها في وثائق السياسات العامة المتعلقة بالاستراتيجية العالمية لتوفير المأوى في بلدان مختلفة، وأسفرت تلك التطبيقات عن نتائج متباينة. وفي بعض البلدان كان هناك انسحاب كلي للحكومات من قطاع الإسكان، بينما ظهر في بلدان أخرى تركيز على برامج لتعزيز امتلاك المنازل على حساب السكن المستأجر. وأنشئت في بعض البلدان مؤسسات وآليات لتمويل الإسكان بغية تيسير إمكانية الحصول على قروض للسكن. كما أنشئت برامج لتحسين أحوال الأحياء الفقيرة، على نطاق المدينة وعلى النطاق الوطني، مقرونة ببرامج لتحسين المواقع والخدمات، وتوفير إمدادات من قطع الأراضي الجديدة مع التركيز على ضمان الحياة، وذلك لتمكين الأفراد والأسر المعيشية من استثمار مدخراتهم في تحسين السكن. وخلال حقبة التسعينات من القرن الماضي كان حوالي ١٥٠ بلداً يقدمون تقارير سنوية إلى موئل الأمم المتحدة عن التقدم الذي أحرزوه في تنفيذ الاستراتيجية العالمية لتوفير المأوى.

١٦- وقد أوجزت أهم الدروس المستفادة من تنفيذ الاستراتيجية العالمية لتوفير المأوى والتطورات ذات الصلة بها منذ إنشائها، في تقرير موئل الأمم المتحدة عن الاستعراضات الإقليمية والتقييم العالمي للاستراتيجية العالمية لتوفير المأوى حتى عام ٢٠٠٠^(٢)، وتشمل ما يلي:

(أ) التأكيد بأن تركيز سياسات الإسكان الحكومية على خلق "بيئة مؤاتية"، وبالتالي تيسير القيام بإجراءات الإسكان من قبل مجموعة واسعة من الجهات الفاعلة هو نهج سليم وخطوة في الاتجاه الصحيح. ولكن هذا النهج التمكيني غالباً ما يرتبط بالافتراض المفرط في التفاؤل بأن الأسواق الحرة "التي

(١) UN-Habitat, *Enabling shelter strategies: Review of experience from two decades of implementation*, 2006

(٢) UN-Habitat, *Global Housing Strategy, First report, Regional Reviews and Global Assessment of the Global Shelter Strategy to the Year 2000*, 2012

جرى تمكينها“ ستكون، في حد ذاتها، قادرة على الاستجابة لاحتياجات السكن لجميع فئات الدخل، وهو ما فشلت في القيام به في أغلب الحالات. وكان لانسحاب الحكومات من لعب دور مباشر في توفير السكن، ومن أسواق المدخلات الرئيسية للسكن مثل الأراضي أو التمويل أو البنية التحتية أو مواد البناء، في عدد من الحالات، تأثيره المتمثل في تقليص العرض من المساكن الميسورة التكلفة، وخاصة بالنسبة للأشخاص الأشد فقراً. ويتعين على الحكومات أن تلعب دوراً أكثر فعالية، مدعوماً بتخصيص الموارد اللازمة؛

(ب) إن لعدم وجود التخطيط الحضري الفعال تأثير عميق على توافر السكن الميسور التكلفة. وقد أدى عدم وجود إطار تنظيمي يقوم بالدمج بين استخدام الأراضي وتخطيط البنية التحتية، بما في ذلك النقل والنقل، إلى الزحف الحضري العشوائي الفوضوي، مما يؤدي بدوره إلى معاقبة الفقراء على وجه الخصوص، وإلى تدهور إمكانية الوصول إلى مصادر الدخل والخدمات والأسواق. كذلك فإن عدم وجود تخطيط، وعدم وجود أنظمة تمكينية لتقسيم المناطق تسمح بالاستخدامات المختلطة للأراضي وتدعمها، هو أمر مضر بالتنمية الاقتصادية المحلية؛

(ج) لقد كان ”النهج التمكيني“ موجهاً في كثير من الأحيان بالفهم غير الكافي للنطاق العريض من السياسات والمجالات التي تؤثر على العرض من المساكن الميسورة التكلفة. وأدى ذلك إلى قصر مجالات إصلاح الإطار التنظيمي على المجالات المعنية بإنتاج المساكن، مع الإدراج غير الكافي للتخطيط الحضري والاقتصاد الحضري وأسواق الأراضي والآليات المالية التي ستشجع الاستخدام الفعال للأراضي الحضرية والخدمات الحضرية والأماكن العامة وصناعات مواد ومكونات البناء والأنظمة المتعلقة بالأنشطة الاقتصادية المحلية وغيرها؛

(د) ولم يكن نهج وتنفيذ الاستراتيجية العالمية لتوفير المأوى يستجيبان بالقدر الكافي للتنوع الكبير في احتياجات وأولويات فقراء المناطق الحضرية، والأسر المعيشية التي ترأسها النساء، والشعوب الأصلية، والأقليات، والشباب، والمسنين؛

(هـ) وأدى عدم كفاية مشاركة أصحاب المصلحة على الصعيد الوطني وعلى صعيد المدينة وعلى الصعيد المحلي، سواءً من حيث اتساع نطاق أصحاب المصلحة أو من حيث المشاركة الحقيقية منذ المراحل المبكرة لصياغة الاستراتيجية، إلى عدم التوافق بين احتياجات سكان المناطق الحضرية وبين التنمية الحضرية؛

(و) وكان هناك تركيز أكثر من اللازم على الوثائق والتقارير مقارنة بالعمل الميداني.

١٧- وخلاصة القول أنه، في حين لا تزال معظم الأهداف والأسس المنطقية والمبادئ العامة والمبادئ التوجيهية للعمل المتعلق بالاستراتيجية العالمية لتوفير المأوى حتى عام ٢٠٠٠ صالحة، فمن الواضح أن هناك حاجة لقوة دفع جديدة تستجيب للواقع الحالي. والاستراتيجية العالمية للإسكان هي الاستجابة اللازمة لمواجهة هذا التحدي.

رابعاً- ما الذي يوجهنا؟ المبادئ الأساسية والمبادئ التوجيهية

١٨- لتحقيق هدف السكن اللائق للجميع، فإن الركيزة الأساسية للاستراتيجية العالمية للإسكان ستقوم على مبدأ المدن الجامعة بوصفها عماداً للتنمية الحضرية المستدامة. ويتم تحقيق المدن الجامعة عن طريق إدماج

مراعاة حقوق الإنسان في التنمية الحضرية، بما في ذلك تحسين حالة المساكن والأحياء الفقيرة، لضمان الإدماج الاجتماعي والسعي إلى القضاء على الفجوة الحضرية. وستشكل شروط التحضر المستدام التالية، المبينة على الدروس المستفادة من التجارب السابقة، بما في ذلك تنفيذ الاستراتيجية العالمية لتوفير المأوى حتى عام ٢٠٠٠، عاملاً موجهاً لعمل موئل الأمم المتحدة فيما يتعلق بتوفير المساكن وتحسين أحوال الأحياء الفقيرة ومنع نشوئها، مما يعكس المبادئ الجديدة للتنمية الحضرية.

١٩- وقد رُتبت المبادئ التوجيهية في خمس مجموعات تقابل المستويات الخمس لعملية الإسكان، وهي على التوالي: الشروط الأساسية للتحضر المستدام على المستوى الوطني، والشروط الأساسية للتحضر المستدام على مستوى المدن، والشروط الأساسية للتنمية السكانية، والإسكان المستدام، وحوكمة وإدارة الإسكان، بما في ذلك الحياة والصيانة. وفي حين يقدم هذا العرض لمحة عامة عن العملية، إلا أنه بحكم الضرورة، يمثل تبسيطاً لها. ومجال التمويل، على سبيل المثال، أهمية كبيرة بالنسبة لجميع مستويات عملية الإسكان الخمس، وكذلك مجالي الأراضي والتكنولوجيا.

ألف- الشروط الأساسية للتحضر المستدام على المستوى الوطني

١- السياسة الحضرية الوطنية

٢٠- ينبغي أن يتمثل الهدف من السياسة الحضرية الوطنية في توفير الأطر التنظيمية والتوحيدية للاستراتيجية الوطنية الشاملة للنمو الحضري. فهي بحاجة لضمان التنسيق الفعال لجميع الإجراءات الحكومية الموجهة نحو التنمية الحضرية المستدامة، ويشمل ذلك توفير السكن المعقول التكلفة للجميع وتحسين الظروف المعيشية لسكان الأحياء الفقيرة. وينبغي أن تشمل التنسيق فيما بين قطاعات المؤسسات الحكومية الوطنية والتنسيق الرأسي بين مختلف مستويات الحكومة، والتنسيق مع القطاع الخاص، ومنظمات المجتمع المدني، والمنظمات البحثية، والأوساط الأكاديمية. ويلزم إدماج تحسين أحوال الأحياء الفقيرة ومنع نشوئها ضمن إطار السياسة الحضرية الوطنية. كذلك فإن استراتيجية الإسكان هي أحد أعمدة الاستراتيجية الحضرية الوطنية.

٢- السياسة الاقتصادية الوطنية

٢١- ينبغي للسياسة الاقتصادية الوطنية، في التنمية الحضرية، أن تدعم وتستفيد بالكامل من التحضر المستدام باعتباره القوة الدافعة الرئيسية للتنمية الاقتصادية الوطنية^(٣). وينبغي أن تستفيد بالكامل من الروابط الأمامية والخلفية في عملية إنتاج وتحسين وصيانة المساكن^(٤)، ومن الإمكانيات الهائلة في مجال فرص العمالة التي توفرها صناعة البناء من أجل التنمية الاقتصادية المحلية. وينبغي أن تعمل على تمكين وتشجيع ودعم الأنشطة الاقتصادية المحلية، ولاسيما في المناطق ذات الدخل المنخفض في المدن والبلدات، وينبغي أن تشمل تحسين أحوال الأحياء الفقيرة ومنع نشوئها بوصفها من المجالات ذات الأولوية والتي تستحق الاهتمام. وينبغي النظر في إتباع النهج المناسبة محلياً من أجل الاستخدام المحتمل لإعانات الإسكان لأفقر قطاعات السكان.

(٣) UN-Habitat, *Urban Patterns for Green Economy: Clustering for Competitiveness*, 2012

(٤) UNCHS (UN-Habitat) and the International Labour Organization, *Shelter provision and employment generation*, 1995

٣- التشريعات الوطنية

٢٢- ينبغي أن تُغطي الأطر القانونية الوطنية جميع المجالات التي تحدد إنتاج وتوافر السكن الميسور التكلفة، بما في ذلك التشريعات واللوائح التي تُعنى بالإسكان وتؤثر على توافر المدخلات المطلوبة للإسكان، وعلى وجه الخصوص الأراضي والتمويل، بالإضافة إلى التشريعات التي تؤثر على فرص كسب الدخل لأفقر قطاعات السكان، أي، جانب الطلب من معادلة القدرة على تحمل التكاليف^(٥). وينبغي للإطار القانوني والتنظيمي أن يضمن شفافية عملية الإسكان وإنصافها وحضوعها للتنظيم في إطار سيادة القانون، وأن يُمكن جميع الجهات الفاعلة المنخرطة في قطاع الإسكان.

باء- الشروط الأساسية للتحضر المستدام على مستوى المدن

١- التخطيط الحضري^(٦)

٢٣- ينبغي لعملية التخطيط الحضري المستمرة والتشاركية والشاملة أن تكون نقطة البداية وأن تمثل الإطار الذي يدمج الإسكان ضمن التوسيعات المخطط لها للمدن أو الحشوات الحضرية، بحيث لا يعود الإسكان ممارسة قائمة بذاتها. ونحتاج هنا إلى ما يلي:

(أ) الاستخدامات المختلطة للأراضي الحضرية التي تدمج الإسكان ضمن الاستخدامات الاقتصادية والاجتماعية والترفيهية، وغيرها، للأراضي، والتي تنفادي قيام البلديات المهجعية؛

(ب) المعدلات العالية المناسبة من الكثافة الحضرية^(٧) لتحسين الكفاءة الحضرية، وخفض تكلفة خدمات الشبكة وحماية البيئة عن طريق الحد من البصمة الحضرية من خلال التخطيط والتكثيف المحلي؛

(ج) المزج الاجتماعي للسكان الذي يشمل أناساً من مختلف فئات الدخل، ومختلف التراكيب الأسرية، ومختلف الأصول العرقية، واستخدام مجموعة متنوعة من طرائق الحياة، وأنواع المساكن، وتكاليفها بغية جعل الإسكان سهل المنال ويستجيب للمتطلبات الاجتماعية والاقتصادية المختلفة؛

(د) الإدارة الشاملة للأراضي والإدماج التام لتخطيط استخدام الأراضي والهياكل الأساسية بغية خلق أنماط حضرية عالية الكفاءة وتسهيل التنقل بصورة أفضل^(٨)؛

(هـ) الاستجابة لتغير المناخ والتأهب له^(٩).

(٥) Geoffrey Payne and Michael Majale, *Urban Housing Manual: Making Regulatory Frameworks work for the Poor*, Earthscan, 2004, London and Sterling VA

(٦) UN-Habitat and SIEMENS, *Urban Planning for City Leaders*, 2012, HS/090/12E; ISBN Number: 978-92-1-132505-8

(٧) UN-Habitat, *Urban Patterns for Green Economy: Leveraging Density*, 2012

(٨) UN-Habitat, *City-wide Strategic Planning: a step-by-step guide*, Global Land ToolNetwork, 2010

(٩) UN-Habitat and International Institute for Environment and Development, *Developing Local Climate Change Plans: Guide for Cities in Developing Countries*, 2012

٢- التنمية الاقتصادية الحضرية

٢٤- تحتاج التنمية الاقتصادية على المستوى المحلي إلى أن تستفيد بالكامل من الدور القيادي المحتمل للإسكان من خلال روابطها الأمامية والخلفية الواسعة النطاق وقدرتها العالية على توليد فرص العمل. وتمثل الأنشطة المدرة للدخل ذات الصلة، كما يمثل إيجاد فرص العمل للفئات ذات الدخل المنخفض، عنصراً هاماً من عناصر سد فجوة القدرة على تحمل التكاليف لضمان تحسين فرص الحصول على السكن اللائق. ولا يمكن فصل استراتيجيات التنمية الاقتصادية المحلية المستدامة عن استراتيجيات الإسكان وعن التخطيط الحضري بوجه عام. كما أن توافر الأراضي والبنية التحتية الذي يمكن التنبؤ به هو شرط مسبق للنمو الاقتصادي على جميع المستويات. ويؤدي تقسيم المناطق القائم على الاستخدام المختلط للأراضي، والمقترن بالأنظمة الداعمة للمشاريع الأسرية والصغيرة والمتوسطة الحجم، إلى تسهيل الحصول على مستويات دخل أفضل، مما يعزز القدرة على تحمل تكاليف السكن. كما أن الأنظمة الداعمة للتوسع التدريجي لمنازل العائلة الواحدة عن طريق إضافة وحدات للإيجار يؤدي إلى تحسين الاقتصاد الأسري والمحلي أيضاً، ويحسن في الوقت نفسه من فرص استئجار المساكن، وزيادة الكثافة الحضرية والحد من الزحف الحضري العشوائي.

٣- التشريعات والأنظمة المحلية

٢٥- ومن اللازم أن تعمل التشريعات والأنظمة، والإجراءات المتعلقة بتنفيذها وإنفاذها على الصعيد المحلي، على تشجيع الاستخدام الفعال للأراضي الحضرية والبنى التحتية^(١٠) من أجل دعم الاستثمار والتحسينات والصيانة. ويجب أن تعمل أنظمة التقسيم الفرعي للأراضي على تشجيع الاستخدامات المختلطة للأراضي، وأن تشجع المزج السكاني القائم على النواحي الاجتماعية وعلى مستوى الدخل، والتحسين التدريجي للبنى التحتية. ويجب أن تسمح قوانين البناء بالتحسين والتوسيع والتكثيف المطردين. وينبغي عليها أيضاً أن تشجع استخدام مواد البناء وتكنولوجيات البناء المتوفرة لدى الشعوب الأصلية. ويجب أن تتسم أنظمة التقسيم الفرعي للأراضي وقوانين البناء بالمرونة الكافية وأن تكون ملائمة للظروف المحلية، ويفضل أن تكون قائمة على الأداء وليس على التوجيه فقط.

جيم- الشروط الأساسية للتنمية السكنية

١- الأراضي والتصميم الحضري

٢٦- ينبغي ضمان توافر الأراضي، إلى جانب توافر مجموعة متنوعة من أنواع الحيازة والضمانات الكافية للحيازة، قبل الشروع في أعمال البناء ضمن إطار تنمية حضرية مخطط لها. ومن المطلوب توفر نظم معلومات عاملة في مجال إدارة الأراضي بغية توفير معلومات كافية للعمليات الحضرية الواسعة النطاق، مثل التزويد بالبنى التحتية الرئيسية، كما يلزم وضع الأنظمة المناسبة الخاصة بالتقسيم الفرعي للأراضي، التي تُمكن من وضع التصاميم الحضرية الموجهة للمجتمع المحلي، لضمان توفير ما يكفي من الأراضي للأماكن العامة، والشوارع، والبنى التحتية الأخرى، والخدمات، وغيرها من الاستخدامات العامة^(١١).

(١٠) UN-Habitat, *Innovative Land and Property Taxation*, Global Land Tool Network, 2011

(١١) UN-Habitat and International Institute of Rural Reconstruction, *Handling land: Innovative tools for land governance and secure tenure*, Global Land Tool Network, Nairobi, 2012

٢- التمويل^(١٢)

٢٧- ينبغي إتاحة مجموعة متنوعة من خيارات تمويل الإسكان^(١٣)، بما في ذلك تمويل الرهن العقاري، وتمويل السكن الاجتماعي والسكن التأجيري، وآليات الائتمان بغير ضمانات للبناء المالكين، وتوفير الائتمانات لشركات البناء والمقاولين، ومنتجي مواد البناء ومكوناته. ومن المهم توفير آليات للإعانات المالية المشتركة، في إطار المشاريع الحضرية، بين الاستخدامات التجارية والسكنية للأراضي، وبين المساكن وقطع الأراضي العالية التكلفة والمنخفضة التكلفة بغية تشجيع التنمية المختلطة اجتماعياً.

٣- الخدمات الحضرية الأساسية

٢٨- من اللازم إتاحة مجموعة متنوعة من الخيارات لمستويات توفير البنى التحتية، بما في ذلك خيار التوفير التدريجي، وضمان أن يسمح إطار التصميم والمخططات في نفس الوقت بتحسين العقلا في المستقبل^(١٤).

دال- الإسكان المستدام

١- التصميم

٢٩- ينبغي، في تصميم المساكن، سواء على مستوى المباني أو على مستوى الأحياء، توشي الملاءمة من الناحية الثقافية، والكفاءة في استخدام الطاقة، والملاءمة المناخية والبيئية، والقدرة على تحمل التكاليف، والمرونة اللازمة للتوسع وللارتقاء بالمعايير، والقدرة على التكيف مع الاحتياجات المستقبلية إلى أقصى قدر ممكن^(١٥).

٢- التكنولوجيا

٣٠- كما هو الحال بالنسبة للتصميم، ينبغي أن تتمثل الأهداف المتعلقة بالتكنولوجيا في الكفاءة في استخدام الطاقة، والملاءمة البيئية، وتقليل التكلفة، والسماح بالتوسع والارتقاء بالمعايير تدريجياً، والسماح عند الاقتضاء بالبناء من قبل المالك، واستخدام اليد العاملة المحلية والمقاولين المحليين. وينبغي النظر في استخدام التكنولوجيا التقليدية محلياً، كما ينبغي تشجيع تكييفها بغية تحسين أدائها^(١٦).

٣- المواد والمكونات

٣١- من المهم تحقيق الاستفادة القصوى من المواد والمكونات المحلية في البلدان ذات الدخل المنخفض مع السعي لتحقيق الملاءمة المناخية، والكفاءة في استخدام الطاقة، والملاءمة البيئية لعمليات إنتاج مواد البناء، بالإضافة إلى الكفاءة في استخدام الطاقة عند استعمال تلك المواد. وينبغي، بصورة منهجية، تجنب استخدام المواد المستوردة.

UN-Habitat *Financing Urban Shelter: Global Report on Human Settlements 2005*, (Earthscan, ١٢) 2005; abridged edition, 2005; also available as full edition.

UN-Habitat, *Sustainable Housing for Sustainable Cities: A Policy Framework for Developing Countries*, (١٣) 2012.

UN-Habitat, *Urban Patterns for Green Economy: Optimizing Infrastructure*, Nairobi 2012 (١٤)

UN-Habitat, *Sustainable Housing for Sustainable Cities: A Policy Framework for Developing Countries*, (١٥) Nairobi 2012.

UN-Habitat, *Going Green: A Handbook of Sustainable Housing Practices in Developing Countries*, (١٦) Nairobi, 2012.

هـ- حوكمة وإدارة الإسكان

١- أنواع الحيازة^(١٧)

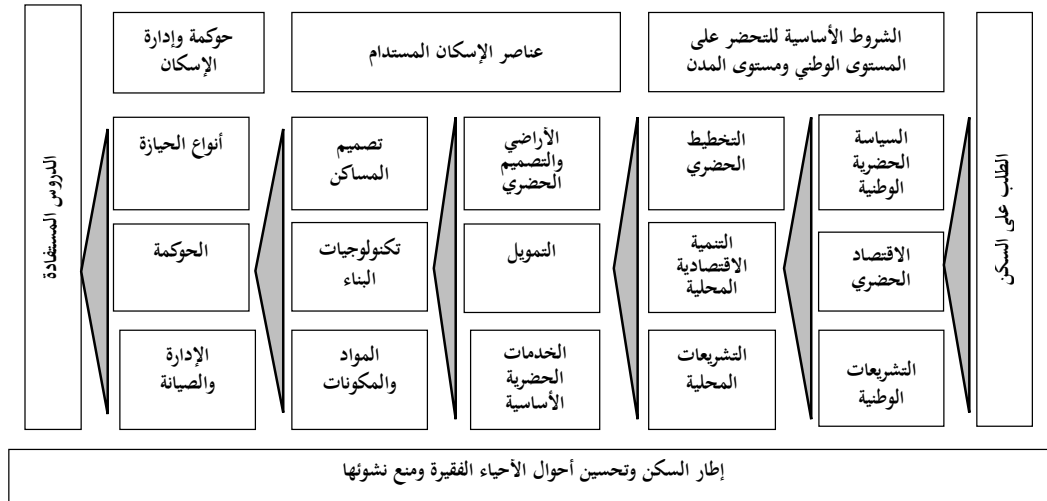
٣٢- ينبغي إتاحة سلسلة متصلة من أنواع الحيازة، بما في ذلك أشكال الحيازة العرفية، بحيث تقوم جميعها بتوفير الضمان الكافي للحيازة من أجل كفالة رفاه الأسر المعيشية وحفز عمليات التحسين والتوسيع^(١٨). وينبغي إيلاء اهتمام خاص للمساواة في الحقوق بالنسبة للمرأة والشباب وكبار السن، وكذلك بالنسبة للأقليات الاجتماعية والعرقية. وينبغي تشجيع الأنواع الأخرى لحيازة الأراضي والمساكن، بخلاف التملك الحر، ويشمل ذلك عقود الاستئجار، والإسكان المشترك الملكية، والتعاونيات، وعقود الاستئجار المشتركة، وأشكال مختلفة من الإسكان التأجيري^(١٩).

٢- الحوكمة

٣٣- ينبغي تشجيع التعاون المجتمعي الشامل تماماً والحوكمة الذاتية على مستوى الحي من أجل إدارة وتطوير المناطق السكنية، بما في ذلك من خلال جمعيات مالكي ومستأجري الإسكان المشترك الملكية والتعاونيات ولجان تحسين المناطق المحلية.

٣- الإدارة والصيانة

٣٤- ينبغي تشجيع التعاقد على أعمال الصيانة داخل المجتمع المحلي، خاصة في المناطق التي يسكنها ذوو الدخل المنخفض وذوو الدخل المختلط، وذلك لدعم الاقتصاد المحلي وإيجاد فرصٍ مدرةٍ للدخل، ولتعزيز الشعور المحلي بالملكية والارتباط بالبيئة المعيشية. وينبغي تنفيذ آليات تنظيمية ومالية بغية صيانة واستبدال مكونات السكن والحوار.



Geoffrey Payne, *Urban Land Tenure and Property Rights in Developing Countries : A review*, (IT/ODA (١٧) Publications, 1997).

.Geoffrey Payne, *Land rites: Innovative approaches to secure tenure for the urban poor*, 2001 (١٨)

.UN-Habitat, *Rental Housing: An essential option for the urban poor in developing countries*, 2003 (١٩)

خامساً- من الذي ينبغي أن يشارك؟

٣٥- تعدّ المشاركة الكاملة من جميع أصحاب المصلحة على الصعيد الوطني وعلى صعيد المدينة وعلى الصعيد المحلي، منذ مراحل التخطيط المبكرة، أمر ضرورياً من أجل الملكية ومن أجل نجاح الاستراتيجية العالمية للإسكان.

ألف- على الصعيد العالمي

٣٦- وبما أن موئل الأمم المتحدة يضطلع بدور الجهة الداعية للاجتماعات وبدور الأمانة أيضاً، فمن الضروري ضمان مشاركة الشركاء الرئيسيين في جدول أعمال الموئل، بما في ذلك:

- (أ) الحكومات الوطنية والمحلية؛
- (ب) شركاء التعاون الدولي ذوي الصلة ووكالات الدعم الخارجي؛
- (ج) المجتمع المدني والوكالات الخيرية الخاصة؛
- (د) المراكز العالمية للخبرات والتفوق في مجالات التنمية الحضرية والإسكان؛
- (هـ) المنظمات العالمية الجامعة للسلطات المحلية، مثل منظمة المدن والحكومات المحلية المتحدة (UCLG) ولجنة الأمم المتحدة الاستشارية المعنية بالسلطات المحلية (UNACLA)؛
- (و) المنظمات العالمية الجامعة لمنظمات المجتمع المحلي والمنظمات الشعبية؛
- (ز) المنظمات المهنية الدولية؛
- (ح) الوسائط العالمية لتكوين الرأي العام ورفع مستوى الوعي؛
- (ط) القطاع الخاص (بما في ذلك شركات بناء العقارات وشركات مختارة متعددة الجنسيات).

باء- على الصعيد الوطني

٣٧- تتمثل الخطوة المنطقية الأولى المتعلقة بالاستراتيجية العالمية للإسكان على الصعيد الوطني، في معظم الحالات، في إعادة تنشيط وتوسيع لجان الموئل الوطنية، وضمّ الشركاء في جدول أعمال الموئل وأصحاب المصلحة الآخرين ذوي الصلة إليها.

٣٨- وتتطلب كل واحدة من لجان الموئل الوطنية وجود أمانة وجهة متفق عليها مسؤولة عن الدعوة للاجتماعات، والتي يمكن أن تكون من الناحية المنطقية، وزارةً وطنيةً للتنمية الحضرية، أو وزارةً للإسكان، أو وزارةً للتخطيط والمالية، أو وكالةً حكوميةً مساويةً لها، أو إحدى منظمات المجتمع المدني في بعض الحالات.

٣٩- وينبغي أن تضمّ اللجان جميع الوزارات والوكالات الحكومية ذات الصلة التي لها تأثير على الإسكان، مثل وزارات الإسكان، أو التنمية الحضرية، أو التخطيط الاقتصادي، أو المالية، أو البنية التحتية، أو الحكومات المحلية، أو الداخلية، أو الإدارة الإقليمية. ومن المهم ضمان أن تضم هذه اللجان ممثلين لمنظمات المجتمع المدني الرئيسية ذات الصلة، ورابطات الحكومات المحلية، والرابطات المهنية، والأوساط البحثية والأكاديمية، والجهات الفاعلة ذات الصلة بالقطاع الخاص، بما في ذلك ممثلي المصارف والغرف التجارية والقطاع العقاري ومقاولي بناء العقارات، بالإضافة إلى المنتجين الرئيسيين لمواد ومكونات البناء. وينبغي أن تضم اللجان أيضاً الممثلين الوطنيين لسكان الأحياء الفقيرة، إلى جانب ممثلين للمرأة والشباب وكبار السن والأقليات.

جيم-

على الصعيد المحلي وعلى صعيد المدينة

٤٠- ينبغي أن تتمثل إحدى المهام الأولى للجان المؤئل الوطنية والجهات التي تدعو إلى عقد اجتماعاتها في تشجيع أعمال التشاور والتخطيط والتنسيق الواسعة النطاق والتي يشارك فيها العديد من أصحاب المصلحة والمتسمة بالمشاور بالمشاور بهدف تحقيق "مدينةٍ وسكنٍ أفضل للجميع" على الصعيد المحلي، وخاصة في المناطق الحضرية الرئيسية. ويمكن أن يحدث هذا من خلال إنشاء لجان المؤئل بالمدينة أو تنشيط الموجود منها بالفعل، أو من خلال توسيع الآليات التشاركية لعمليات التنمية والتخطيط الحضري المحلية القائمة.

٤١- ويعد إشراك جميع أصحاب المصلحة ذوي الصلة في أقرب وقت ممكن أمراً بالغ الأهمية. وينبغي لأصحاب المصلحة هؤلاء أن يضموا ممثلين لسكان الأحياء الفقيرة والمرأة والشباب وكبار السن، إضافة إلى الأقليات العرقية والاجتماعية. ويلزم كذلك ضم ممثلين من القطاع الخاص، ومقاولي بناء العقارات على وجه الخصوص. وفي حالات التضارب الواضح في المصالح فقد يكون من المطلوب إجراء مفاوضات، أو حتى القيام بعمليات وساطة لتحقيق حلول "مرجحة لكل الأطراف"، ولكن مبدأ مشاركة الجميع هو مبدأ ضروري لاستدامة التنمية الحضرية والإسكانية.

٤٢- وتحتاج لجان المؤئل بالمدينة هذه إلى الاتصال بلجان التحسين المحلية القائمة، أو المنظمات المماثلة في الأحياء، وخاصة في المناطق التي يقطنها ذوو الدخل المحدود، لضمان مشاركة السكان المحليين في اللجان، وضمان قدرتهم على التعبير عن مطالبهم واحتياجاتهم، وضمان تيسير التنسيق وأوجه التآزر المحتملة.

٤٣- وينبغي أن تُعهد قيادة لجنة المؤئل بالمدينة إلى رئيس البلدية المحلي، وأن تناط المسؤولية عن الأمانة وعن التقدم اليومي للخدمات إلى الإدارة المناسبة التي يقوم رئيس البلدية بتعيينها، مثل إدارة التخطيط العمراني أو التنمية الحضرية أو الإسكان. وفي حالات خاصة، ووفقاً للواقع المحلي، يمكن لمنظمات المجتمع المدني أن تضطلع أيضاً بدور قيادي في لجان المؤئل المحلية.

سادساً- ما هي الاستراتيجيات الوطنية للإسكان؟

٤٤- تعدّ الاستراتيجية الوطنية للإسكان، عماد السياسة الحضرية الوطنية، وهي عملية لمجموعات من الأنشطة المتفق عليها، تتخذ الصبغة الرسمية في وثائق الاستراتيجية وفي استكمالات تلك الوثائق، وهي توجه السياسات وأعمال التخطيط والبرمجة لأنشطة الاستثمار والإدارة والصيانة في مجالات الإسكان، وتحسين أحوال الأحياء الفقيرة ومنع نشوئها. وتحتاج مجموعات الأنشطة المتفق عليها هذه إلى أن تشكل عنصراً لا غنى عنه من عناصر الاستراتيجيات الحضرية الوطنية، وينبغي أن تُصاغ بمشاركة كاملة من جميع أصحاب المصلحة ذوي الصلة. ولا يمكن فصل استراتيجيات الإسكان على الصعيد الوطني وعلى صعيد المدن عن استراتيجيات استخدام الأراضي واستراتيجيات البنى التحتية، بما في ذلك استراتيجيات النقل واستراتيجيات التنمية الاقتصادية المحلية، المدججة جميعها في عملية التخطيط والإدارة الحضرية، وهي عملية واسعة النطاق وقائمة على المشاركة وتتسم بالشمول، وتجري ضمن إطار قانوني وتنظيمي داعم.

٤٥- وتضطلع الاستراتيجيات الوطنية للإسكان، باعتبارها جزءاً من المجموعة الكاملة للاستراتيجيات الحضرية، بدور توجيهي وتنسيقي للقرارات على الصعيد الوطني، وتوفر الإطار للاستراتيجيات الحضرية على الصعيد المحلي - وعلى صعيد المناطق الحضرية الكبيرة والمدن والبلدات والقرى.

٤٦- وتشتمل القرارات على الصعيد الوطني في مجالي الإسكان وتحسين حالة الأحياء الفقيرة ومنع نشوئها بصفة عامة على أغلبية الأطر القانونية والتنظيمية للمناطق الحضرية والإسكان؛ فهي تشمل المتطلبات الخاصة بالتخطيط الحضري على الصعيد المحلي وتقديم الدعم له؛ ونظم الحوافز الضريبية؛ والاستثمارات الرئيسية في الهياكل الأساسية؛ والتدابير اللازمة لضمان توافر الأراضي والتمويل والبنية التحتية والخدمات والإمدادات بمواد ومكونات البناء محلياً، كما تقوم بتوجيه المشاركة المباشرة للحكومات الوطنية في ضمان أداء الأسواق الداعم والمراعي لمصالح الفقراء، بالإضافة إلى الدعم التمكيني المحتمل للطلب على المساكن.

٤٧- وخلاصة القول أن الاستراتيجية الوطنية للإسكان، وهي عنصر الإسكان في السياسة الحضرية الوطنية، تشكل أداة لتقديم الدعم والتوجيه التمكيني لأنشطة الإسكان الشامل، ولتحسين أحوال الأحياء الفقيرة ومنع نشوئها على الصعيد المحلي.

سابعاً- ما هي المكونات الرئيسية للاستراتيجية الوطنية للإسكان؟

٤٨- تشمل المكونات الرئيسية المقترحة لاستراتيجية وطنية للإسكان ما يلي:

(أ) التعبئة من أجل العمل:

'١' حشد أصحاب المصلحة: تتمثل الخطوة المنطقية الأولى المتعلقة بالاستراتيجية العالمية للإسكان على الصعيد الوطني، في معظم الحالات، في إعادة تنشيط لجنة الممثل الوطني، أو توسعتها أو إنشائها، ويشمل ذلك مشاركة الشركاء في جدول أعمال الممثل وجميع أصحاب المصلحة الآخرين ذوي الصلة؛

'٢' تقييم الوضع الحالي - تشخيص أولي: (أ) أوجه القصور الرئيسية في عرض المساكن المعقولة التكلفة؛ (ب) العوائق الرئيسية، وعوائق السوق والعوائق الأخرى التي تحول دون توفير عرض كاف؛ (ج) العوائق الرئيسية في جانب الطلب، أي، العوائق التي تمنع الطلب المكبوت من أن يصبح طلباً فعالاً؛ (د) تقديرات الحجم والتكوين الكليين للاحتياجات الإسكانية التي لم تتم تلبيتها؛

'٣' تقييم الأنشطة الجارية: (أ) المجالات الرئيسية للمشاركة الحكومية الحالية في جانبي العرض والطلب؛ (ب) الأنشطة والبرامج وخطط العمل الخاصة بأصحاب المصلحة الآخرين؛

'٤' وضع رؤية وأهداف مشتركة للاستراتيجية الوطنية للإسكان؛

'٥' وضع خطة عمل أولية للاستراتيجية الوطنية للإسكان: (أ) ضمان التبادل الشامل للمعلومات؛ (ب) استكشاف أوجه التوافق وأوجه التآزر المحتملة وفرص التعاون؛ (ج) التوصل إلى اتفاق بشأن خطة العمل الأولية؛

(ب) بناء الأساس لاستراتيجية وطنية مستدامة للإسكان:

'١' الاستعراضات القانونية والتنظيمية: الاستعراض الشامل للأطر القانونية والتنظيمية ذات الصلة المتعلقة بالمعروض من المساكن الميسورة التكلفة وتحسين حالة

الأحياء الفقيرة ومنع نشوئها، مثل الأطر المتعلقة بتوافر الأراضي وبيادارة الأراضي وبنفات حياة الأراضي والمساكن، وتسوية أوضاع الأحياء الفقيرة، وتوفير مواد ومكونات البناء، وتصاريح البناء، والتصاريح اللازمة لتشغيل المشاريع الصغيرة والمتوسطة الحجم، وقوانين البناء وإنفاذها؛

٢' استعراض القوانين والأنظمة والإجراءات التي تمثل عوائق تحول دون الاستثمارات، وغيرها من المبادرات، التي تؤدي إلى تحسين المساكن والأحياء السكنية، وتغييرها عند الاقتضاء. ومن المرجح أن يكون هذا هو التدخل الحكومي الوحيد والأكثر فعالية لتيسير استراتيجية مستدامة للإسكان، والذي سيكون له أعلى تأثير ويتكلفة منخفضة نسبياً؛

٣' استعراضات التخطيط: (٢٠) استعراض شامل لأنظمة وعمليات التخطيط الحضري الحالية من حيث تأثيرها على العرض من المساكن المعقولة التكلفة، وتحسين حالة الأحياء الفقيرة ومنع نشوئها. وينبغي أن تغطي هذه الاستعراضات أيضاً آليات التنفيذ، بالإضافة إلى مشاركة أصحاب المصلحة الرئيسيين، والتنسيق فيما بينهم، ووضع رؤية مشتركة لمستقبل المدينة، والتخطيط والتنفيذ العمليين؛

٤' استعراضات التمويل: (٢١) استعراض للطلب على التمويل وتوافره لجميع مستويات المساكن المعروضة، بدءاً من صناعات مواد ومكونات البناء والتقسيمات الفرعية الجديدة للأراضي، واستحداث البنى التحتية، ووصولاً إلى شراء أو بناء البيت أو المسكن المفرد وإدخال التوسيعات والتجديدات عليه (٢٢)، (٢٣)؛

٥' الاستعراضات الضريبية: استعراض يركز على تأثير الصكوك الضريبية (٢٤)، بما في ذلك الضرائب والتسعير والحوافز المالية التي تُقدّم للصناعات وللقاوي بناء العقارات وللشركات الأخرى ذات الصلة بالإسكان من جميع المقاييس، على المساكن المعقولة التكلفة، وعلى تحسين حالة الأحياء الفقيرة ومنع نشوئها؛

٦' الإجراءات المبنية على الاستعراضات: ينبغي أن تؤدي نتائج الاستعراضات المذكورة أعلاه إلى وضع مقترحات إيجابية للقيام بالتعديلات، حيث سيتم تقديم تلك المقترحات إلى الهيئات المختصة للموافقة عليها وتنفيذها. وينبغي أن يُستفاد من تلك النتائج أيضاً في صياغة واستعراض الوثيقة الرئيسية للاستراتيجية الوطنية للإسكان؛

ISBN UN-Habitat and SIEMENS, *Urban Planning for City Leaders*, Nairobi 2012, HS/090/12E; (٢٠)
.Number: 978-92-1-132505-8

UN-Habitat and IIRR, *Handling land: Innovativetools for land governance and secure tenure*, Global (٢١)
.Land Tool Network, 2012

.UN-Habitat, *Guide to Preparing Housing Finance Strategy*, 2009 (٢٢)

.UN-Habitat, *Guide to Municipal Finance*, 2009 (٢٣)

.UN-Habitat, *Innovative Land and Property Taxation*, Global Land Tool Network, 2011 (٢٤)

(ج) صياغة واعتماد الاستراتيجية الوطنية للإسكان واستكمالها بصفة دورية:

١' كيفة صياغة واعتماد الاستراتيجية الوطنية للإسكان: تصاغ استراتيجية وطنية للإسكان بناء على خطط العمل الأولية والمدخلات التي تنتج عن الاستعراضات الجارية، وتركز الاستراتيجية بوجه خاص، وبما يتناسب مع الظروف الخاصة بكل بلد، على تحقيق الاستفادة المثلى من دور الحكومة في تشجيع الإمداد بالمساكن المناسبة والمعقولة التكلفة، وفي تسهيل أو دعم الطلب الفعال. وسيتم، عن طريق العمليات التشارورية التي تقودها اللجنة الوطنية للموئل على المستوى الوطني، اعتماد الاستراتيجية الوطنية للإسكان بوصفها الوثيقة الأساسية التي توجه عمليات تنفيذ التدخلات على مستوى الإسكان وتحسين أحوال الأحياء الفقيرة؛

(د) الأنشطة الداعمة للإجراءات على صعيد المدينة وعلى الصعيد المحلي:

١' التعبئة من أجل العمل على الصعيد المحلي، بدءاً بمجشد أصحاب المصلحة: تشجيع ودعم عمليات التشاور والتخطيط والتنسيق التشاركية الواسعة النطاق، والتي يقوم بها العديد من أصحاب المصلحة بهدف تحقيق "مدينة وسكن أفضل للجميع" على الصعيد المحلي؛

٢' صياغة خطة عمل أولية محلية للاستراتيجية الوطنية للإسكان؛

٣' دعم الاستعراضات التي تتم على الصعيد المحلي لقوانين وأنظمة مختارة، وللتخطيط الحضري، وللصكوك المالية والضريبية، بالتوازي مع الاستعراضات التي تتم على الصعيد الوطني؛

٤' الإجراءات المبينة على الاستعراضات: تقدم الدعم والتوجيه للتعديلات التي يجري إدخالها على الأنظمة والإجراءات والممارسات، على الصعيدين المحلي والوطني، والتي يُوصى بها نتيجة للاستعراضات التي تتم على الصعيد المحلي. وتوفير مدخلات لصياغة مشروع الاستراتيجية المحلية للإسكان والتنقيحات التي يجري إدخالها عليها؛

٥' صياغة واعتماد الاستراتيجية المحلية للإسكان؛

(هـ) أنشطة الاستراتيجية على الصعيد الوطني وعلى صعيد المدينة/الصعيد المحلي:

١' تشجيع ودعم الابتكار: تشجيع إتباع النهج الجديدة، بما يتفق مع المبادئ الأساسية والمبادئ التوجيهية للاستراتيجية العالمية للإسكان، في جميع برامج وأنشطة التخطيط الحضري والإسكان على جميع الأصعدة؛

٢' تقدم الدعم المنهجي المستمر، والرصد والتقييم: إشراك الموظفين الفنيين التابعين للمنظمات والمؤسسات الأعضاء في لجان الموئل الوطنية والمحلية والاستفادة القصوى من المتطوعين والطلاب وموظفي الجامعات ذات الصلة وغيرها من المؤسسات التعليمية؛

٣' تشجيع تطوير واستخدام الخبرات الفنية الجديدة: التطوير المنهجي للخبرات الفنية المبتكرة والمناسبة محلياً في مجال الإسكان والتنمية الحضرية، بما في ذلك تحسين أحوال الأحياء الفقيرة ومنع نشوئها، ونشر الخبرات غير المحلية ونقلها وتكييفها. وينبغي أيضاً تشجيع وتيسير نقل وتطوير الخبرات والأفكار غير المحلية، سواء كانت وطنية أو دولية؛

٤' التعبئة المجتمعية: إطلاق وقيادة حملة توعوية وثقافية واسعة النطاق على الصعيدين الوطني والمحلي تُعنى بالتعبئة المجتمعية لتحقيق "سكنٍ وأحياء أفضل للجميع".

ثامناً - كيفية تحقيقها: دور موئل الأمم المتحدة

٤٩- تتمثل مسؤولية موئل الأمم المتحدة فيما يتعلق بالاستراتيجية العالمية للإسكان في بدء وتيسير ودعم الاستراتيجية بوصفها حركة تعاونية عالمية موجهة نحو توفير السكن اللائق والشامل والمستدام للجميع، وفي تحقيق التنمية الحضرية المستدامة. وكجزء من هذا الدعم، قام موئل الأمم المتحدة بوضع هذه الوثيقة الإطارية لاتخاذ الإجراءات على الصُّعد العالمي والوطني والمحلي، وسيواصل استكمالها بالاشتراك مع الشركاء. وتشتمل ولاية موئل الأمم المتحدة على تعزيز مراعاة الاعتبارات الجنسانية في جميع المراحل، وتيسير التعاون الدولي وتقييم التقدم المحرز في مجال التنفيذ. ومن المتوقع أن تقوم البلدان بوضع وتنفيذ واستكمال استراتيجياتها الوطنية للإسكان للتصدي للتحديات الحالية والمستقبلية، وذلك بدعم منهجي من موئل الأمم المتحدة ومن هذه الوثيقة الإطارية المعنية بالاستراتيجية العالمية للإسكان.

٥٠- وتحقيقاً لهذه الغاية، ستقوم السلطات الوطنية والمحلية بتحديد التحديات المتعلقة بالإسكان، وبمنع قيام الأحياء الفقيرة وتحسينها، وسيقوم موئل الأمم المتحدة بالنظر في أي طلب للحصول على الدعم الممكن في إطار سياقه المحدد.

٥١- وسيعمل موئل الأمم المتحدة على تيسير الربط بين القضايا والتحديات التي يواجهها أصحاب المصلحة الرئيسيين وبين الحلول والردود الناجحة التي يحددها شركائه. وبشكل أكثر تحديداً، سيشتغل نهج الاستراتيجية العالمية للإسكان على ما يلي:

(أ) التحسين المشترك والمستمر للمبادئ والأساليب والأدوات العامة، بالاستناد إلى مجموعة واسعة من الوثائق الصادرة عن موئل الأمم المتحدة وشركائه، بما في ذلك هذه الوثيقة الإطارية؛

(ب) تبادل الخبرات بين الجهات الفاعلة الرئيسية من خلال أساليب مبتكرة، بما في ذلك المتابعة الآنية للممارسات السليمة عند ظهورها (باستخدام وسائل الاعلام الاجتماعية والمهنية)؛

(ج) تطبيق البحوث القائمة على الأدلة للتصدي للتحديات الراهنة، بما في ذلك إعادة النظر في النهج التي تم اختبارها لعمليات التمويل والتخطيط والتصميم والتنفيذ في مجالات الإسكان وتحسين حالة الأحياء الفقيرة ومنع نشوئها؛

(د) ضمان الفعالية على نطاق واسع لأن حقبة المشاريع التجريبية والمجزأة قد انتهت. ولتوفر العرض على نطاق واسع تأثير جوهري على تكاليف السكن وعلى الأداء الشامل لسوق الإسكان مما يساهم في منع نشوء الأحياء الفقيرة وتحسينها؛

(هـ) تطبيق الإدارة القائمة على النتائج لتحقيق الكفاءة عن طريق إقامة شراكات، بما في ذلك بين السلطات المحلية والوطنية، والأوساط الأكاديمية، والممارسين، والجهات المانحة، والمجتمع المدني، والقطاع الخاص، وبحيث تكون لتلك الشراكات أهداف مشتركة وتخطيط وتنفيذ مشتركين؛

(و) تطوير القدرات على الصعيدين الوطني والمحلي لمساعدة الأفراد والمجتمعات المحلية والحكومات وغيرها من الشركاء في جدول أعمال الموئل في اعتماد وتنفيذ الاستراتيجية العالمية للإسكان؛

(ز) حشد وتوفير المشورة بشأن جدول أعمال الدعم التعاوني الدولي من أجل السكن اللائق للجميع؛

(ح) المساهمة الفعالة في المناقشات بشأن الأهداف الإنمائية للألفية لما بعد عام ٢٠١٥ وأهداف التنمية المستدامة لضمان المعالجة الكافية لقضايا الإسكان وتحسين حالة الأحياء الفقيرة ومنع نشوئها؛

(ط) الاستعراض المستمر للتقدم المحرز ونشر الدروس المستفادة في شبكات الشركاء وعلى الجمهور العالمي والوطني والمحلي الواسع، بما في ذلك من خلال المناسبات البارزة مثل دورات المنتدى الحضري العالمي؛

(ي) تقديم المدخلات اللازمة للموئل الثالث لضمان إدراج أهداف استراتيجية الأمم المتحدة العالمية للإسكان بصورة وافية كجزء لا يتجزأ من نتائجه.

تاسعاً- ما هي المجالات المواضيعية التي تتطلب اهتماماً خاصاً وتحسيناً للخبرة الفنية؟

٥٢- تم تحديد مجموعات مواضيعية عدة أثناء إعداد هذه الوثيقة الإطارية من أجل التصدي للتحديات المتمثلة في سد الثغرات في مجال الخبرة الفنية سعياً لتوفير السكن اللائق للجميع.

٥٣- والهدف النهائي للاستراتيجية العالمية للإسكان هو تحسين الممارسة المحلية عن طريق تطوير وتحديث الخبرة الفنية الملائمة المبنية على الثقافة والتقاليد المحلية وعلى الاقتصاد المحلي، مع إدماج الدروس المستفادة والخبرات التي تم اكتسابها على المستوى العالمي في نفس الوقت. وتتعدى المجموعات المواضيعية التي جرى تحديدها مجالات الإسكان وتحسين حالة الأحياء الفقيرة، ومنع نشوئها. غير أن إجراء المزيد من التحسين للخبرات الفنية والممارسات في هذه المجالات سيمثل مساهمة هامة لنجاح استراتيجية الإسكان العالمية.

٥٤- وتشتمل المجموعات المواضيعية على ما يلي:

(أ) مبادئ التخطيط الحضري التي تحتاج إلى مزيد من التطوير وإلى إضفاء الصبغة المحلية عليها. وهناك حاجة للمزيد من العمل على تكييف المفاهيم التالية عملياً مع الظروف المحلية، وهي: (أ) الكثافة العالية؛ (ب) الكثافة المناسبة للشوارع وشبكات الشوارع الكفؤة؛ (ج) الاستخدامات المختلطة للأراضي؛ (د) المزج الاجتماعي؛ (هـ) التخصصات المحدودة في استخدام الأراضي؛

(ب) إدارة الأراضي الحضرية لضمان توافر الأراضي لجميع الاستخدامات الحضرية ضمن إطار التخطيط الحضري، بما في ذلك الإسكان وتيسير استخدامها بفعالية وكفاءة، بالاقتران مع الصكوك الضريبية ومع توفير البنى التحتية؛

- (ج) الأطر القانونية والتنظيمية، التي تتناسب مع الظروف الخاصة بكل بلد، والتي تعمل على تمكين وتشجيع الاستثمار في مجال الإسكان على جميع المستويات، وتساهم في نفس الوقت في التنمية الاقتصادية المحلية، وتقوم بتيسير فرص توليد الدخل للسكان، لاسيما الفئات ذات الدخل المنخفض؛
- (د) الاقتصاد الحضري والإسكان، بما في ذلك دور الإسكان في الاقتصاد وفي التنمية الاقتصادية على الصعيدين الوطني والمحلي، والشروط الاقتصادية الأساسية لسياسات وإجراءات الإسكان المستدام؛
- (هـ) القدرة على تحمل تكاليف السكن، بما في ذلك التمويل الإسكاني لجميع مستويات المساكن المعروضة، بدءاً من صناعات مواد ومكونات البناء، والتقسيمات الفرعية الجديدة للأراضي، واستحداث البنى التحتية، ووصولاً إلى بناء المسكن المفرد وإدخال التوسيعات والتجديدات عليه؛
- (و) إعداد صكوك للإعانات المالية المشتركة بين فئات الدخل المختلفة والاستخدامات المختلفة للأراضي، ولإعانات والحوافز في جانب العرض، إضافة إلى مختلف أشكال الإعانات المحتملة التي تتم بناءً على الطلب. وهناك حاجة إلى المزيد من الفهم، والاستجابة المستمرة، لأهمية الوصول، خاصة من قبل الأسر ذات الدخل المنخفض، إلى فرص توليد الدخل، وإلى خدمات وأسواق المنتجات الكفافية غير المكلفة، فضلاً عن فرص استخدام السكن كمحرك لتوليد الدخل (عن طريق التأجير أو لإقامة الشركات المنزلية)، وذلك لضمان القدرة على تحمل تكاليف السكن؛
- (ز) الخدمات الحضرية الأساسية، بما في ذلك خدمات البنى التحتية، والتنقل الحضري، بالإضافة إلى المرافق التعليمية والصحية والتجارية. وينبغي التوصل إلى فهم أفضل لتحديات استرداد التكاليف ومسائل القدرة على تحملها، والاستجابة لها بصورة أفضل، بما في ذلك الإدخال التدريجي للخدمات الأساسية وللبنى التحتية، وتحديثها، في استجابة للتغيرات في القدرة على تحمل التكاليف، وفي الأنشطة، إضافة إلى تجربة رسوم الاستخدام وضرائب التحسين ورسوم التنمية التي تزداد بصفة تدريجية؛
- (ح) تحسين حالة الأحياء الفقيرة ومنع نشوئها، وضمان حقوق الإنسان ومنع عمليات الإخلاء القسري غير القانوني، إلى جانب تعزيز كفاءة استخدام الأراضي؛
- (ط) استدامة الإسكان، سواء من الناحية المادية أو البيئية، بما في ذلك التصميم، ومواد وممارسات البناء؛
- (ي) أنواع حياة المساكن لضمان التنوع اللازم لتلبية مختلف الاحتياجات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية؛
- (ك) حوكمة وصيانة المساكن والأحياء؛
- (ل) احتياجات وحقوق الإسكان، وتوفير الحلول الشاملة والمعقولة التكلفة والمناسبة ثقافياً للمرأة والشباب والأقليات والفئات الخاصة؛
- (م) إعادة التعمير بعد الكوارث والحلول الخاصة للسكن في المناطق المعرضة للكوارث وآثار تغير المناخ؛

(ن) إعادة النظر في دور القطاع العام بما يتجاوز التمكين، ويشمل ذلك إيجاد حلول لتلبية احتياجات السكن الخاصة بأفقر قطاعات السكان ومكافحة التشرد، وإعادة النظر في دور الحكومة بوصفها الجهة التي تقوم بتأمين الملاذ الأخير، بما في ذلك شبكات الأمان، وإعانات الإسكان وغيرها من الإعانات التي تستهدف قدرة أفقر قطاعات السكان على تحمل تكاليف الخدمات الحضرية.

٥٥- ومن المهم أن نأخذ في الاعتبار أن العديد من المجموعات المواضيعية المذكورة أعلاه متداخلة مع بعضها البعض، بما في ذلك، على سبيل المثال، التخطيط الحضري، أو الأطر القانونية والتنظيمية، أو احتياجات السكن بالنسبة للمرأة والشباب والأقليات والفئات الخاصة.

عاشراً- ما هي النتائج المتوقعة؟

٥٦- من المتوقع أن يؤدي هذا النهج، لا إلى إعادة تحديد موقع الإسكان ضمن النقاش العالمي المعاصر بشأن المدن المجدية من الناحية الاقتصادية، والمستدامة بيئياً وثقافياً، والشاملة من الناحية الاجتماعية فحسب، بل أيضاً إلى نتائج بالغة الأهمية مثل:

(أ) إحداث تحول نموذجي في التفكير والممارسة في مجال سياسة الإسكان وتسليم الأراضي المزودة بالخدمات، نظراً للتأثير القوي للإسكان على الاقتصاد، في إطار الميثاق الجديد للتخطيط العمراني، وتعزيز الروابط بين التخطيط الحضري وتنمية الأحياء والإسكان، بما في ذلك تحسين حالة الأحياء الفقيرة ومنع نشوئها؛

(ب) المساهمة في الحوار العالمي بشأن ما بعد برنامج الأهداف الإنمائية للألفية وأهداف التنمية المستدامة، وتعريف هذين المفهومين؛

(ج) إعادة تحديد دور الحكومات بما يتجاوز تمكينها من مواصلة القيام بدور قيادي في تشجيع أداء الأسواق بطريقة تراعي مصالح الفقراء، وفي تيسير ودعم القدرة على الطلب لدى أكثر قطاعات المجتمع ضعفاً من الناحية الاقتصادية، أو الاضطلاع بذلك الدور مجدداً، حسب الاقتضاء؛

(د) إجراء إصلاحات منهجية لتمكين شريحة أوسع من الناس من الحصول على السكن اللائق وتوفير مجموعة متنوعة من الحلول المتعلقة بالإسكان التي تتوافق مع الطلب الفعلي المتنوع؛

(هـ) تقوية الروابط بين الإسكان وبين الأجزاء الأخرى من الاقتصاد وما ينتج عن ذلك من تنمية اقتصادية وإيجاد فرص العمل وتخفيف من وطأة الفقر؛

(و) إتباع اللامركزية في إنتاج المساكن ومنح التفويضات اللازمة لمختلف الجهات الفاعلة ولمختلف طرائق التنمية السكنية؛

(ز) الاستخدام المتزايد للبناء المستدام والتصاميم والتكنولوجيات الخاصة بالأحياء السكنية، والتي تفضي إلى المزيد من الحلول الفعالة من حيث التكلفة، والمتسمة بالمرونة والكفاءة في استخدام الطاقة.

٥٧- والأمر الأكثر أهمية هو أن الاستراتيجية ستؤدي إلى:

(أ) تحسن كبير وقابل للقياس في السكن وفي الظروف المعيشية لنسبة كبيرة من السكان، بينما تؤدي في نفس الوقت إلى تيسير دور إنتاج واستخدام المساكن بوصفه من وسائل الدعم الهامة للحد من الفقر.

حادي عشر - متى ستحدث؟

٥٨ - من المتوقع أن تقوم الدول الأعضاء بإقرار الوثيقة الإطارية للاستراتيجية العالمية للإسكان في الدورة الرابعة والعشرين لمجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، وأن يتم إقرارها من قبل الجمعية العامة للأمم المتحدة عقب ذلك. ومن المتوقع أيضاً أن يتم تناول قضايا الإسكان، وتحسين حالة الأحياء الفقيرة ومنع نشوئها تحضيراً للموئل الثالث، وذلك في المنتديات الحضرية الوطنية، وفي الدورة السابعة للمنتدى الحضري العالمي، وفي مؤتمرات القمة الإقليمية والدولية، وفي الدورة الخامسة والعشرين لمجلس إدارة الموئل التي ستعقد في عام ٢٠١٥.



ثاني عشر - مسرد بالمصطلحات

الاستراتيجية العالمية للإسكان الخاصة بموئل الأمم المتحدة هي حركة تعاونية عالمية موجهة نحو توفير السكن اللائق للجميع وتحسين مساكن قاطني الأحياء الفقيرة وظروفهم المعيشية. وهي في المقام الأول عملية أكثر من كونها وثيقة، ولكنها تسترشد بهذه الوثيقة الإطارية. واستخدام كلمة "استراتيجية" يؤكد طابعها الطويل المدى، والمحدد الهدف، والمتعدد أصحاب المصلحة. وهي تكيف للمفهوم العام للاستراتيجية المستمد من بيئة الأعمال ويشير إلى استمرار الجهود التي بدأت في إطار الاستراتيجية العالمية لتوفير المأوى حتى عام ٢٠٠٠.

الإسكان: يُستخدم مصطلح "الإسكان"، بحسب تعريفه الوارد في هذه الوثيقة، على عدد من المستويات، وهو مفهوم متعدد الأبعاد. ويشير إلى النشاط، المتمثل في عملية للإقامة، كما يشير إلى الأشياء المتعلقة بالمساكن وبيئتها. وتمثل السمات الرئيسية للإسكان بوصفه مكاناً للسكن في موقعه (الذي يُحدد إمكانية الوصول إلى سبل العيش)، وفي ترتيبات الحياة، وفي تكلفته وهيكله المادي. والإسكان هو هيكل مادي فضلاً عن كونه بنية اجتماعية، تعمل على مستويات مكانية مختلفة (المنازل والأحياء والمدن وأماكن الاستيطان الأخرى والأقاليم والبلدان). وهو أيضاً قطاع من قطاعات الاقتصاد وفئة مهمة من فئات استخدام الأراضي في المدن وفي أماكن الاستيطان الأخرى. كما أن الروابط مع الاقتصاد الوطني ومع النظام الحضري الشامل هي جزء لا يتجزأ من الفهم لمفهوم الإسكان. ويلخص الرسم البياني الوارد في نهاية الفرع رابعاً من هذه الوثيقة (ما الذي يوجهنا؟ المبادئ الأساسية والمبادئ التوجيهية) الأبعاد المختلفة للإسكان. ومعنى الإسكان حسبما يرد في هذه الوثيقة مماثل للمعنى كلمة مأوى على النحو الذي استُخدمت به في جدول أعمال الموئل وفي الاستراتيجية العالمية لتوفير المأوى حتى عام ٢٠٠٠ ولكن أشمل منه. وتعريف "المأوى الملائم"، الواردة أدناه، المأخوذ من الفقرة ٦٠ من جدول أعمال الموئل، يوضح هذه النقطة.

وقد توقف موئل الأمم المتحدة عن استخدام مصطلح "المأوى" حيث أنه يُفهم في بعض الأحيان بمفهوم ضيق بحيث يعنى مكاناً للإقامة المؤقتة في حالات الطوارئ، كما أن ترجمته إلى لغات أخرى زادت من الارتباك بشأن معناه. ولتجنب سوء الفهم هذا، يستخدم موئل الأمم المتحدة الآن مصطلح "الإسكان".

وقد عرّف "المأوى الملائم" في وثيقة جدول أعمال الموئل على النحو التالي: "المأوى الملائم يعني أكثر من أن يُظل المرء سقف فهو يعني أيضاً توفر الخصوصية الكافية؛ والحيز الكافي؛ وسهولة الوصول إليه؛ والأمن الكافي؛ وضمان الحياة؛ وثبات بناء المأوى ومتانته؛ والإنارة والتدفئة والتهوية المناسبة؛ والمرافق الأساسية الملائمة، مثل إمدادات المياه والمرافق الصحية ومرافق إدارة النفايات؛ والجودة البيئية الملائمة والعوامل المتصلة بالصحة؛ والموقع الملائم الذي يسهل الوصول إليه فيما يتعلق بالعمل والمرافق الأساسية؛ وينبغي أن يتوافر كل ذلك بكلفة معقولة. وينبغي تحديد مدى الكفاية بالاشتراك مع السكان المعنيين، مع مراعاة إمكانيات التنمية التدريجية. وتتفاوت شروط الكفاية في كثير من الأحيان من بلد إلى آخر، إذ تعتمد على عوامل ثقافية واجتماعية وبيئية واقتصادية محددة. وينبغي أن يُنظر في هذا السياق في العوامل المتعلقة بنوع الجنس وبالعمر، مثل تعرض الأطفال والنساء للمواد السامة." وينطبق هذا التعريف بالمثل على "الإسكان الميسور التكلفة".

المدن الجامعة: يشير هذا المفهوم إلى المدن التي تُشجع النمو المقترن بالإنصاف، فهي أماكن، يحصل فيها الجميع، بغض النظر عن مواردهم الاقتصادية، أو نوع جنسهم، أو عرقهم، أو أصلهم، أو دينهم، على التمكين والتفويض اللازمين للمشاركة الكاملة في الفرص الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التي تمنحها هذه المدن. فالتخطيط وصنع القرار التشاركيان هما من الأمور الجوهرية في المدينة الجامعة. وتعزيز الشمولية ليس عادلاً من الناحية الاجتماعية فحسب، بل جيداً أيضاً بالنسبة للنمو كما أنه من العوامل الأساسية في التنمية الحضرية المستدامة. فالتنمية الحضرية والحكومة الشاملتان تقللان من عدم المساواة ومن التوتر الاجتماعي؛ وتدجج المعرفة والإنتاجية ورأس المال الاجتماعي والمادي للفقراء والمحرومين في تنمية المدينة؛ وتزيدان من الملكية المحلية لعمليات التنمية وبرامجها.

التحسين التدريجي: يشير هذا المصطلح إلى التوسع والتحسين التدريجين للمنازل الفردية وللبنية التحتية والخدمات، والأحياء ككل. ويزيد التحسين التدريجي من القدرة على تحمل التكاليف عن طريق توزيع نفقات البناء على مدى زمني أطول. ويسمح أيضاً بزيادة المرونة والقدرة على التكيف مع الاحتياجات والفرص الجديدة التي قد تظهر خلال فترة البناء المطولة، ويقلل في الوقت نفسه من خطر التخلف عن السداد في الأوقات التي ينكمش فيها اقتصاد الأسرة.

المستوطنات العشوائية: يُستخدم هذا المصطلح لوصف المستوطنات التي تم بناؤها بطريقة غير قانونية، دون الحصول على موافقة من سلطات التخطيط، والتي تكون في العادة غير مزودة بالبنى التحتية والخدمات وغالباً ما تكون من دون ضمانات كاملة للحياة. وفي معظم الحالات، يتم بناء المستوطنات العشوائية للسكان ذوي الدخل المنخفض، وغالباً ما يقومون هم أنفسهم ببنائها. وفي بعض البلدان تشمل المستوطنات العشوائية أيضاً على مساكن للأسر المتوسطة الدخل، وحتى للأسر ذات الدخل المرتفع، حيث أن تلك الأسر تستفيد من أسعار الأراضي التي عادة ما تكون أقل بكثير من السوق الرسمي. وغالباً ما يتحسن السكن في مثل هذه المناطق مع مرور الوقت، كما تتحسن الخدمات والبنى التحتية. ولكن عدم وجود مخططات سليمة وإطار تخطيط مناسب يُشكل أحد التحديات الهامة في المستوطنات العشوائية.

وغالبا ما يُشار إلى هذه المناطق على أنها مناطق سكنية عفوية، أو في بعض الحالات، على أنها مناطق سكن بالعون الذاتي، على الرغم من أن جزءاً فقط من المساكن يمثل البناء بالعون الذاتي.

السياسة: تُوصف السياسة عادة على أنها مبدأ أو قاعدة أو مجموعة من القواعد توجه اتخاذ القرارات وتحقيق نتائج منطقية. وتتكون السياسة في العادة من مجموعة من الطرائق المتبعة للاستجابة للتحديات المتكررة في مجال أنشطة معينة. ويمكن فهم السياسات على أنها آليات سياسية أو تنظيمية أو مالية أو إدارية ترمي إلى تحقيق أهداف محددة. ويمكن صياغتها وتطبيقها على مستويات مختلفة من التنظيم.

الأحياء الفقيرة: هو مصطلح انتقاصي للإسكان الرديء النوعية، فهو، على سبيل المثال، "منطقة استيطانية متناخمة يتميز سكانها بامتلاك سكن غير لائق وخدمات أساسية غير ملائمة. وغالبا ما لا تعترف السلطات العامة بالأحياء الفقيرة ولا تخاطبها باعتبارها جزءاً لا يتجزأ من المدينة أو مساو لها" (موئل الأمم المتحدة، ٢٠٠٢). وحتى حقبة الثمانينات من القرن الماضي كان هذا المصطلح يُستخدم بصفة أساسية لوصف المساكن القديمة التي تدهورت، والتي كانت تسكنها فيما مضى الفئات ذات الدخل المرتفع وذات الدخل المتوسط، وتم تقسيمها عقب ذلك وتحولت إلى وحدات تأجيرية رديئة النوعية تقطنها الفئات ذات الدخل المنخفض، التي تتكون عادة من المهاجرين الجدد إلى المدينة - وتسمى أحيانا "بالأحياء الفقيرة الموجودة داخل المدينة".

ومنذ حقبة التسعينات من القرن الماضي أصبح هذا المصطلح يستخدم كثيراً لوصف أي مناطق سكنية لا تفي بالمعايير المطلوبة، بما في ذلك السكن العشوائي الذي يُبنى في أطراف المدن، أي في التقسيمات الفرعية العفوية غير المخططة، وغير المزود بالبنية التحتية والخدمات، وعادة ما يتم بمستويات منخفضة من ضمان الحياة. وهي تسمى أحيانا "بالأحياء الفقيرة الموجودة في أطراف المدينة".

تحسين الأحياء الفقيرة: يشير هذا المصطلح إلى تحسين الظروف المادية والبيئية، فضلاً عن توفير البنى التحتية والخدمات، في المناطق التي تُعتبر من الأحياء الفقيرة، ودمج تلك الأحياء في المدينة الرئيسية. ويبدأ ذلك عادة بإجراء مسح للظروف الفعلية يعقبه تسويق عقلائي مخطط للتصاميم العامة لقطع الأرض الفردية (إعادة تعديل الأرض) وذلك للتمكين من إدخال الشوارع والمساحات الأرضية اللازمة للبنى التحتية والخدمات. ويتم ذلك بالاقتران مع اتخاذ بعض الوسائل لتأمين ضمان الحياة (لتسوية الوضع القانوني). ولإنجاح العملية يجب أن تكون مدفوعة من قبل المجتمع المحلي وأن تتسم بتشاركية كاملة. ويعدّ تحسين الأحياء الفقيرة العنصر الرئيسي في الاستراتيجية العالمية للإسكان الذي يعالج الحالة الإسكانية في مناطق قائمة من المدن. وتكلفة تحسين الأحياء الفقيرة عادة ما تكون أعلى بالنسبة للسكان، وبالنسبة للمدينة وللمجتمع بشكل عام من التطوير المخطط له لمناطق سكنية جديدة متعددة الاستخدامات، ويتوفر لها التخطيط المناسب، والتي تجعل من الممكن "منع نشوء الأحياء الفقيرة".

منع نشوء الأحياء الفقيرة: يشير هذا المصطلح إلى مجموعة من التدابير التي توفر بدائل مُفضَّلة وقابلة للاستمرار، تحول دون إنشاء أحياء فقيرة جديدة. وهو يتطلب ضمان توافر إمدادات من الحلول السكنية المعقولة التكلفة والمتسمة بدرجة عالية من التنوع، تتوافق مع تنوع الطلب على المساكن من حيث المواقع، وأنواع الحياة، والتكاليف، والمعايير. ويعدّ منع نشوء الأحياء الفقيرة العنصر الرئيسي في الاستراتيجية العالمية للإسكان الذي يعالج الحاجة إلى بناء مساكن جديدة. وهو يتطلب تخطيطاً حضرياً استراتيجياً شاملاً، وأطراً قانونية وتنظيمية ملائمة وفعالة، وتوفير الأراضي القابلة للخدمة والمعقولة السعر في الوقت المناسب، وتوافر

التمويل، كما يتطلب توفر آليات مستجيبة للطلب من أجل إدخال البنية التحتية والخدمات الأساسية، وتوافر مواد ومكونات البناء الكافية والمعقولة السعر.

الاستراتيجية: يشير هذا المصطلح إلى خطة عمل ترمي إلى تحقيق هدف محدد. وتُحدد الاستراتيجية توجُّه ونطاق المنظمة المعنية على المدى البعيد لتحقيق مزايا للمنظمة من خلال ترتيبها للموارد في إطار بيئة صعبة بحيث تلي احتياجات الأسواق وتحقق توقعات أصحاب المصلحة.
