

## مشاكل الإسكان الحضري وسياساته

الفصل الحادي عشر من كتاب جغرافية الحضر : منظور عالمي

ترجمة بتصرف

أ.د. مضر خليل عمر

### المقدمة

المأوى حاجة بشرية أساسية ، وقد تبنت الحكومات الغربية مواقفًا مختلفة تجاه تلبية هذه الحاجة . ويعد الإسكان خيراً استهلاكياً بدلاً من كونه استحقاقاً اجتماعياً . ففي الولايات المتحدة ، تقدم الحكومة فقط ١ % من إجمالي الموجود السكني في شكل سكن اجتماعي ، في المقام الأول كعنصر مكمل لبرامج التجديد الحضري . ويوجه هذا الجهد بشكل رئيسي إلى الفقراء ، والأسر أحادية المعيل ، والأسر غير العاملة مع الأطفال ، أو ذوي الدخل المنخفض و كبار السن . بالمقابل ، يعد الإسكان في أوروبا الشرقية ولفترة طويلة جزءاً أساسياً من "رأس المال الاجتماعي" . ورغم الممارسة العملية وعدم قدرة الدولة على تلبية الطلب على المساكن ، برزت أشكالاً بديلة : من تعاونيات اسكان وسياسة ملكية السكن من شاغليه . يتضح الموقف المعتدل في دول أوروبا الغربية ، حيث يعد المساكن حقاً اجتماعياً ، وحيث تدخلت الدول في سوق الإسكان لضمان مستوى أساس لمأوى غالبية السكان . وفي غياب تدخل الدولة ، بين ربع وثالث إجمالي سكان معظم دول أوروبا الغربية لن تكون قادرة على تلبية التكلفة الاقتصادية الكاملة للسكن الذي تشغله .

في البدء ، تحديد وشرح للاتجاهات الرئيسية في توزيع المساكن في جميع أنواع الحيازة الرئيسية لشغل المالك سكنه والإيجار الخاص والإسكان العام . ثم ندرس بقايا سكن المجلس البلدية في المملكة المتحدة ، القدرة على تحمل تكاليف الإسكان والتشرد ، مع تحليل نقدي للسياسة الرئيسية للمبادرات التي تهدف إلى تحسين نوعية الإسكان وتوافره في المجتمع الغربي .

### اتجاهات ملكية السكن في المملكة المتحدة

يختلف مدى دعم الدولة لتوفير السكن وتوزيعه حسب نوع الحيازة . لعبت الحكومة المركزية في المملكة المتحدة دوراً رئيسياً في تحديد جودة و كمية المساكن المتاحة لمختلف الفئات الاجتماعية ، ومعظم المساعدة يتم توجيهها إلى قطاع ملكية السكن من شاغله (عن طريق الإعفاء من ضريبة الرهن العقاري) وقطاع المستأجر اجتماعياً (على سبيل المثال عن طريق إعانات الإيجار). ظل القطاع المستأجر الخاص دون مساعدة إلى حد كبير ويخضع لفترة طويلة من مراقبة وتنظيم الإيجار . يتم الكشف عن آثار هذه السياسة من خلال عرض لهيكل الحيازة المتغير لمخزون الإسكان البريطاني .

على مدار القرن العشرين حدث تحولاً كبيراً في ميزان حيازة المساكن في المملكة المتحدة . قبل الحرب العالمية الأولى ما يقرب من ٩٠ % استأجرت الأسر مساكنها من ملاك العقارات الخاصة ، وتم تأجير ٢ % من السلطات المحلية والباقي كانوا من أصحاب الملاك . بحلول عام ١٩٩١ انعكس الوضع إلى حد كبير ، حيث ما يزال ٧ % فقط من الأسر مستأجرة بالمقارنة مع ٦٨ % من ملكية الساكن نفسه و ٢٥ % مستأجرين من المجلس البلدي .

### الملكية الخاصة

خلال عشرينيات القرن الماضي ، لم يكن سكن المالك لداره خيار الإسكان المفضل لمعظم الناس . فقد سكنت معظم الأسر منازل مستأجرة من القطاع الخاص ، وتم إنشاء منازل المجالس البلدية بموجب قانون الإسكان لعام ١٩٢٣ (قانون تشامبرلين). هذا الأخير ، بسبب ارتفاع معايير البناء وبالتالي الإيجار ، تم حجزها في المقام الأول للأغنياء ثم الطبقة العاملة . أصبح شغل المساكن جذاباً للأسباب الآتية :-

١. أصبح إسكان السلطة المحلية أكثر تقييداً على العائلات التي تم ترحيلها بسبب مخططات إزالة منازل الأحياء السكنية الفقيرة بعد قانون الإسكان (جرينوود) لعام ١٩٣٠ ،
- ٢ زيادة الأجور بالقيمة الحقيقية ،
- ٣ تمديد فترة سداد الرهن العقاري من خمسة عشر عاماً إلى عشرين أو خمسة وعشرون سنة ،
- ٤ بدء عمل السلطات المحلية كضامنين للرهن العقاري ،
- ٥ ارتفاع مستويات ملكية السيارات ،
- ٦ عدم وجود ضوابط تخطيط فعالة تسيطر على تنمية الضواحي ، مما يعني أن الأراضي الرخيصة يمكن استخدامها لبناء المساكن وللمضاربة العقارية ،
- ٧ تم تحويل نسبة متزايدة من المساكن المستأجرة من القطاع الخاص إلى ساكنيها حيث وجد الملاك أن بيع الممتلكات أكثر ربحية من إبقائها مستأجرة .
- جاء ذلك نما قطاع سكني المالك لداره خلال فترة ما بعد الحرب ليصبح هو أكبر قطاع اسكان في المملكة المتحدة . وقد تم تشجيع ذلك من قبل عوامل عدة ، بما في ذلك :-
١. فضلت سياسة الحكومة سكني المالك لداره من خلال :
  - تخفيف ضرائب الرهن العقاري (على الرغم من تخفيض القيمة تدريجياً و أزيلت أخيراً في عام ٢٠٠٠) ؛
  - تخفيض رسوم الدمغة على مبيعات المنازل (على الرغم من أن هذا يخضع للتغيير مرة أخرى) ؛
  - إلغاء الضريبة على صافي الدخل المحتسب لمالك سكنه ؛
  - القروض والمنح الحكومية لجمعيات تمويل شراء مباني ما قبل عام ١٩١٩ والمساكن المستأجرة من القطاع الخاص مع الحفاظ على أسعار الفائدة وبأقل من أسعار السوق ؛
  - إعفاء المنازل من ضريبة أرباح رأس المال ؛
  - إدخال خيار نظام الرهن العقاري لتقديم قروضاً رخيصة للمشتريين لأول مرة من الفئات ذات الدخل المنخفض ؛
  - بيع منازل المجلس البلدي .
٢. تطوير المؤسسات المالية المتخصصة مثل جمعيات البناء والمصارف التي توسعت في مجال الرهن العقاري .
- ٣ - كان مناخ الاستثمار ملائماً بشكل عام لتنمية الممتلكات .
٤. مواجهة الأسر صعوبات متزايدة .
- وقد لوحظ نمو نسبة المالك سكنه بشكل ملحوظ منذ عام ١٩٧٩ ، بعد انتخاب حكومة محافظة ملتزمة بإقامة " ديمقراطية امتلاك الممتلكات " . وقد أوضح عدم التزام الحكومة مدى المساعدة المقدمة لأنواع مختلفة من الحيازة مع إعفاء ضريبي على الرهون العقارية في الفترة ١٩٩٠ :
- ١ مالكو السكن يصل إلى ٧،٥٠٠ مليون جنيه استرليني مقارنة مع دعم ٩٠٠ مليون جنيه استرليني لإسكان المجلس البلدي .
- ٢ تزايد أعداد ونسبة المساكن التي يشغلها مالكوها في المملكة المتحدة .
- إضافة إلى التحفيز الذي توفره سياسات الإسكان ، ونمو ملكية المنازل في بريطانيا ، يفترض أن أسعار المنازل على المدى الطويل سترتفع وربما أسرع من التضخم العام . وبناء على ذلك ، من الأفضل دفع فائدة الرهن على قرض بقيمة رأسمالية ثابتة ينتج عنه شراء أصل بتقليل التكلفة الحقيقية من دفع الإيجار ، ربما على نفس المستوى ، ولكن التصعيد انتهى مع الوقت وبدون أي أصل لعرضه . ثبت أن هذه الحجة صحيحة بشكل عام . ومع ذلك ، فإنها تعتمد على القدرة المستمرة للمرتهن على السداد . في فترة الركود ، تقترن البطالة بارتفاع الدين / حقوق الملكية يمكن أن تؤدي إلى إعادة نسبة ملكية منازل الأشخاص بسبب عدم قدرتهم على سداد أقساط القرض . في أوائل التسعينات في المملكة المتحدة ، ارتفعت البطالة مع بداية عام الركود (بعد ارتفاع أسعار الفائدة للسيطرة على التضخم) يعني أن ١,٨ مليون شخص قاموا

برهون عقارية كبيرة لشراء منازل خلال الازدهار وجدوا أواخر الثمانينات أنفسهم في مواقف سلبية تجاه الأسهم ، حيث قيمة الصرف انخفضت لمنزلهم أقل من مبلغ القرض . في عام ١٩٩٢ ، ٣٥٠,٠٠٠ أسرة كانت تعاني من متأخرات الرهن العقاري لأكثر من ستة أشهر . وبحلول عام ١٩٩٦ ، كان هناك ٤٠٠,٠٠٠ قرض عقاري متأخرة وأكثر من مليون أسرة لم تتمكن من الانتقال سكنيا بسبب كونها في وضع سلبي حيث كانت القيمة السوقية لمنزلهم غير كافية لتغطية سداد الرهن العقاري . ومنذ عام ١٩٧١ ، فإن غالبية الأسهم السكنية في المملكة المتحدة تحت هذا الشكل .

### القطاع الخاصة

بعد أن كان في مركز مهيم على الموجود السكني قبل الحرب العالمية الاولى تضاءلت أهمية القطاع الخاص المستأجر . فعلى الرغم من أنه شكل نصف الإسكان في المملكة المتحدة في عام ١٩٥١ ، بحلول عام ١٩٩١ انخفضت حصته إلى أقل من ١٠ لكل مائة من إجمالي الموجود السكني . وعلى الرغم من حدوث انتعاش طفيف بحلول عام ٢٠٠١ ، فالعوامل الرئيسية وراء هذا الانخفاض هي :-

١. إزالة الأحياء الفقيرة . قطاع الإيجار الخاص شمل نسبة عالية من الأقدم وافقر المساكن التي تم بناء العديد منها قبل عام ١٩١٩ . من ثلاثينيات القرن الماضي فصاعدًا ، سياسة إزالة الأحياء الفقيرة قد هدمت مئات الآلاف من هذه المنازل .

٢. سياسات التعامل مع الاكتظاظ . قوانين الإسكان للأعوام ١٩٦١ و ١٩٦٤ و ١٩٦٩ وزيادة الضوابط على اسكان متعدد الساكنين ، وبالتالي خفض عدد المستأجرين الخاصين .

٣. إعادة تأهيل المساكن . في كثير من الأحيان كانت عملية إعادة التأهيل مدعومة بمنح التحسين يليها نزوح المستأجر وبيع الممتلكات ليشغلها المالك الجديد ، ولا سيما في الأحياء النظيفة نسبيًا .

٤. ضعف عوائد الاستثمار . معدل العائد الضعيف نسبيًا من الاستثمار من السكن الخاص المستأجر واضحًا في أواخر القرن التاسع عشر . مع التمديد لمبدأ المسؤولية المحدودة ، وتطوير البورصة و بناء المجمعات السكنية ، وتوسيع الأسهم الحكومية والبلدية وزيادة فرص الاستثمار في الخارج ، وتدفق رأس المال من الممتلكات الخاصة المستأجرة كانت هذه هي الفرص الاستثمارية البديلة . خلال القرن العشرين ، زاد التدخل العام ، وعلى وجه الخصوص ، خفض الإيجارات وزيادة جاذبية الاستثمار في الإسكان ، في حين أن التكلفة المتزايدة للإصلاح والصيانة تأكلت الأرباح بها .

٥. أخلاقيات ملكية المنزل . على الرغم من وجود بعض المباني للإيجار في فترة ما بين الحربين ، الجزء الأكبر من بناء المنازل الخاصة خلال طفرة البناء في الثلاثينيات ، عندما كانت أسعار الفائدة منخفضة والأراضي والمواد والعمالة رخيصة لشغل مالك سكنه .

٦. الإعانات والإعفاءات الضريبية . على عكس الدعم المقدم للمستأجرين من المجلس البلدي والمزايا الضريبية للمالك الشاغل سكنه ، فقط منذ عام ١٩٧٣ تلقى المستأجرون علاوات الإيجار من القطاع الخاص . لم يكن ملاك المساكن المستأجرة من القطاع الخاص يسمح لها بتعيين "بدل استهلاك" مقابل التزاماتها الضريبية ، وهذا شجعهم على البيع مقابل شراء الدار .

في تقصي عن تراجع القطاع الخاص المستأجر اجري لصالح مجلس العموم ، خلصت لجنة البيئة (١٩٨٢) إلى أن المساكن المستأجرة من القطاع الخاص كانت أقل من الجميع في معايير الاستثمار السليم) مستوى المخاطر والسيولة النقدية والعائد المتوقع على رأس المال ، ومسؤولية الإدارة ) عند مقارنتها بالفرص البديلة . ففي لندن كان الملاك التجاريون الكبار ينسحبون من السوق ، لبييعوا املاكهم الى شركات التأمين والجمعيات الصديقة ، والتي بدورها تبيعها كعقود إيجار طويلة الامد لسكانها . وعلى الرغم من وجود ٥٠٠٠٠ شقة تم إنشاؤها لهذا الغرض ، ١٣٠٠ مبنى في وسط لندن في عام ١٩٦٦ ، أقل من الثلث ما يزال يتم تأجيرها تحت بند إيجار الأعمال في عام ١٩٨٢ ، وتم بيع الغالبية بأسعار تتراوح من ٣٠,٠٠٠

جنيه إسترليني إلى ٢٠٠,٠٠٠ جنيه إسترليني . بشكل عام ، تم بيع أكثر من ٣ ملايين مسكن من قبل الملاك منذ الحرب العالمية الثانية . القليل من الممتلكات الجديدة نسبياً بنيت لاستئجار خاص ، والمخزون الخاص المستأجر قديم ، وبسبب تعاقب ضوابط الإيجار ، فهي في حالة سيئة .

في الولايات المتحدة الأمريكية (حيث توجد منافسة ضئيلة مع مساكن القطاع العام) وفي فرنسا وألمانيا والدنمارك وهولندا (حيث لا يوجد سوى ضوابط إيجار خفيفة ، إلى جانب الإعانات) كما أن الإيجار الخاص أخذ في الانخفاض ويقتصر على المساكن الأكبر سناً والأقل جاذبية . وتجدر الإشارة إلى أن انكماش القطاع الخاص المستأجر كان انتقائياً اجتماعياً . في المدن الكبرى في أوروبا وأمريكا الشمالية وأستراليا الطلب للشقق الفاخرة بموقع مركزي ما تزال كافية للحفاظ على الاستثمار في هذا النوع من ملكية السكن .

### القطاع العام

تراجع المساكن الخاصة المستأجرة ، التي تعد المصدر التقليدي للمأوى لمن حرموا الوصول إلى قطاع ملكية السكن ، مما أدى إلى تدخل الحكومة المباشر في توفير السكن . بحلول عام ١٩٣٩ ، قام القطاع العام ببناء ١,١٨ مليون منزل بنسبة ١٠.٣ ٪ من إجمالي المخزون . وينبع نمو المساكن البلدية من :

١. فشل الجمعيات السكنية في القرن التاسع عشر في إثبات امكانية توفير مساكن لائقة بأعداد كافية وبايجار معقول ،

٢. زيادة نضال الطبقة العاملة جراء ظروف السكن ، وهو ما ظهر بوضوح في إضرابات الإيجار في غلاسكو عام ١٩١٥ ؛

٣. النقص في المساكن في حقبة ما بعد الحرب العالمية الأولى ؛

٤. تحول تدريجي بعيداً عن الفكر الفيكتوري للمساعدة الذاتية والإيمان السائد في كفاءة آلية السوق الحرة .

قدم قانون الإسكان (أديسون) لعام ١٩١٩ دعماً للسلطات المحلية لتعويض الخسائر المتكبدة في توفير المساكن ، فقد كانت المنازل المبنية بموجب هذا القانون مخصصة "للاحتياجات العامة" للطبقة العاملة ، لكن المعايير العالية المستوحاة من مدينة الحدائق المثالية والإيجارات العالية وضعتها بعيداً عن متناول الطبقة العاملة . في مخطط Mosspark في غلاسكو ، حيث كان إيجار منزل من ثلاث غرف نوم ٢٨ جنيهاً إسترلينياً في السنة ، ١٦,٢ ٪ من المنازل كان المستأجرون "محترفين" ، و ٣٠,٣ ٪ من "الطبقة المتوسطة" و ٢٧,٥ ٪ من "المهرة" غير اليديويين و" كان ١٨,٠ ٪ فقط من العاملين اليديويين . ضواحي مدن الحدائق ما تزال قائمة ومن بين أكثر الأماكن المرغوبة للإسكان .

أعطى القانون مزيداً من الزخم لبناء المجلس أكثر من ٥٠٠,٠٠٠ منزل ، لكن أفقر الطبقة العاملة ظلت في حي فقير بظروف الاكتظاظ . أعطى قانون الإسكان لعام ١٩٣٠ (غرينوود) السلطات المحلية المسؤولية المباشرة لإعادة إسكان المجتمعات النازحة بسبب إزالة الأحياء الفقيرة . إجمالاً ، تم هدم ما يقرب من ٣٠٠,٠٠٠ عقار من الأحياء الفقيرة في ثلاثينيات القرن العشرين ، وتم بناء مليون في إطار برنامج إزالة الأحياء الفقيرة ، وانتقل ٤ ملايين شخص . وعلى الرغم من أن البرنامج عالج بعض الظروف المادية الأسوأ ، والحد الأدنى من المعايير المستخدمة في خطط إعادة الإسكان ، والنقص في المرافق المجتمعية والعمالة المحلية المحدودة خلقت الأساس الاجتماعي للمشاكل في المستقبل .

خرجت بريطانيا من الحرب العالمية الثانية بنقص في المساكن ، ومنذ ذلك الحين هناك القليل من البناء الجديد ، تم تجاهل الصيانة ، وتم تدمير أكثر من ٢٠٠,٠٠٠ مسكن جراء القصف وتم تدمير أكثر من ٢٥٠,٠٠٠ مسكن جعلها غير صالحة للسكن . بالإضافة إلى ذلك ، بسبب التحضر المبكر في بريطانيا (ينظر الفصل ٣) ، كان جزءاً كبيراً من المساكن قديماً ودون المستوى المعياري ؛ وإزالة الأحياء الفقيرة اللازمة يضاف إلى النقص السكن . أعطيت

السلطات المحلية الدور الرئيسي في توفير منازل جديدة للإيجار ، وكان هناك اتفاقا عاما في معظم فترة ما بعد الحرب عبر الطيف السياسي لضرورة بناء منازل المجلس البلدي . بحلول السبعينيات من القرن الماضي تم حل نقص المساكن الخام ، على الأقل في الشروط الوطنية العامة ، على الرغم من استمرار النقص الإقليمي .

وعلى الرغم من التقدم الكبير لتحقيق هدف "بيت لائق لكل أسرة" في سعر بحدود إمكانياتهم ، و بحلول أواخر السبعينيات تم توجيه عددا من الانتقادات إلى الأسهم السكنية في المملكة المتحدة ، بما في ذلك ما يلي :

- ١ - أن قطاع الإسكان الاجتماعي كبير للغاية ومكلف ولا يمكن دعمه ؛ فالإيجارات المدعومة لم تكن مستهدفة بشكل كاف واستفاد الكثير ممن لا يحتاجون مثل هذا المستوى من الدعم .
- ٢ . ساهم مستوى الإيجارات الأقل في السوق من انخفاض مستويات الصيانة من قبل العديد من السلطات المحلية ، التي قامت بتخزين المشاكل للمستقبل .
- ٣ . أسفرت أساليب البناء المستخدمة في الستينيات والسبعينيات إلى مشاكل هيكلية في بعض العقارات (على سبيل المثال ، الإسكان ذو الأسطح المسطحة صمم أصلاً لمخطط في الجزائر لا يعمل في مناخ أكثر رطوبة مثل غلاسكو).
- ٤ . مشاكل اختراق الرطوبة ، وعدم كفاية العزل وأنظمة التدفئة المكلفة قدمت ظروفًا معيشية سيئة وكان لها آثارا سلبية على الصحة .
- ٥ . حجم عملية الإسكان جعلت الإدارة الفعالة للمجلس صعبة .
- ٦ - تفتقر المجمعات الكبيرة والمتجانسة في المجلس إلى مزيج من الطبقات الاجتماعية وغالبا ما تكون قد شيدت بدون مرافق اجتماعية .
- ٧ - مع ارتفاع معدل البطالة ، بدأت المشاكل المتعلقة بالفقر والحرمان تتصاعد وتركز في العديد من العقارات (ينظر الفصل ١٥).

كل هذه العوامل ساهمت في إعادة النظر في سياسة الإسكان الوطنية . الأعظم كانت قوة التغيير ، قناعة أيديولوجية المحافظين الجدد حيث التزمت الحكومة بخفض الإنفاق العام . بالإشارة إلى السلطة المحلية للإسكان ، انفتحت فجوة كبيرة بين وجهة نظر الحكومة في إسكان المجلس على أنه "خدمة الرفاهية الاجتماعية" ، مساعدة الأسر غير القادرة على تحمل تكاليف أنواعا أخرى من المساكن ، و اعتقاد حزب العمال أن القطاع العام يجب أن يوفر الإسكان "للاحتياجات العامة" (أي يجب أن يلبي الطلب من جميع الأسر التي ترغب في الإيجار بدلا من الشراء). انطلقت سياسة الإسكان الجديدة للحكومة من أجل :

- ١ . زيادة نسبة ملكية السكن ،
  - ٢ . توفير خيار أوسع للتملك في القطاع الاجتماعي ؛
  - ٣ . إحياء القطاع الخاص المستأجر ،
  - ٤ . تقليص دور السلطات المحلية كمقدم إسكان مباشر.
- مكون رئيسي في سياسة الإسكان للمحافظين ، طبقا لقانون الإسكان ١٩٨٠ ، من حق المستأجرين من المجلس البلدي شراء منازلهم بسعر مخفض يسد كإيجار طويل الامد . استندت قضية بيع دور المجلس إلى ما يلي من الحجج :

١ . ارتفاع تكلفة إسكان المجلس يزيد الفجوة بين الإيجارات والتكلفة ، و"الإيجارات العادلة" المفروضة بموجب قوانين الإيجار تتطلب زيادة الدعم الحكومي .

جادل بعض أنصار "الحق في الشراء" أنه إذا كان المستأجرون منذ فترة طويلة (أكثر من ثلاثين عامًا) تم منحهم منازلهم وبيع البعض الآخر بأسعار مناسبة ، وإن وفورات الإعانات والإيرادات التي يتم جمعها يمكن أن تؤدي إما إلى خفض الضرائب أو السماح بتوجيه الأموال إلى مناطق أخرى .

٢ . على المدى الطويل ، يعتقد أنه ستكون هناك فائدة اقتصادية أكثر للمستأجرين من القطاع الخاصة مقارنة مع استئجار منزل من المجلس البلدي . أظهر كيلروي (١٩٨٢) أن أكثر من

خمسة وثلاثين سنة صافي المصروفات (بأسعار ١٩٨٢) للمستأجر المتوسط الذي اشترى سكنه ب ١٤٠٠٠ جنيه استرليني (بخصم ٤٠ %) سيكون أقل ب ١٢٠٠٠ جنيه استرليني من أولئك الذين واصلوا الإيجار . سيكون لدى المشتري أيضاً تقدير جيد للممتلكات التي يمكن أن تنتقل الى أطفالهم .

٣. سكنى المالك لداره يمنحه الشعور بالاستقلالية والحرية على رعاية الملكية .

عارض منتقدو مبيعات منازل المجلس هذه الحجج على أساس ما يلي :-

١. غالباً ما تستند قضية "ارتفاع تكاليف دعم مجلس النواب" إلى أمثلة متطرفة مثل الأحياء الداخلية في لندن ، وتتجاهل حقيقة أن السلطات المحلية قادرة على توزيع هذه التكاليف على كامل مخزونهم باستخدام فائض الإيجار من المنازل القديمة للحفاظ على إيجارات المنازل الأحدث التي بنيت في وقت ارتفاع تكاليف رأس المال وأسعار الفائدة .

٢. الحجة القائلة بأن بيع المنازل يمكن أن يساهم في خفض كبير في الإنفاق العام تم رفضه من قبل أولئك الذين شككوا في الحسابات المالية المستخدمة . مشيرين إلى أن مؤيدي مبيعات منازل المجلس تشمل مدفوعات المنفعة التكميلية (الرفاهية) في تكلفة سكن المجلس ، ولكن هذه ستظل بحاجة إلى أن تدفع لأصحاب المنازل ذوي الدخل المنخفض إذا رغبوا في امتلاك السكن . يعني حذف تكلفة دعم الدخل هذه أنه في عام ١٩٧٧ تكلفة دعم مجلس البلدية (عند ١١٠٠ مليون جنيه استرليني) كان يمكن مقارنتها بالقروض التي تعطى .

٣. عادة يمكن فقط للمستأجرين ذوي الدخل المرتفع الشراء ، حتى مع الخصم ، وحتى بعض هذه قد تواجه صعوبات مالية إذا كان سن التقاعد قبل أن يسدد الرهن ، أو إذا استندت الرهون العقارية إلى مساهمات من دخل العديد من افراد الأسرة . وأيضاً ، إذا ساهم أفراد الأسرة في دفع أقساط الرهن العقاري وانتقلوا ، فلن يكونوا قادرين على الحصول على قرض عقاري خاص بهم إلا إذا أُجبروا على بيع منزل المجلس المرهون .

٤. يتم بيع المساكن ذات الحجم الأفضل والأعلى جودة بشكل رئيسي ، تاركين العائلات ذوي الدخل المنخفض مع فرص ضعيفة لتحسين وضعهم السكني من خلال الانتقال داخل نظام السلطة المحلية .

٥. بيع المساكن ذات العائد العالي في مواقع جذابة والإيجارات القديمة من شأنه أن يقلل إمكانية الدعم المتبادل وبالتالي تستلزم إيجارات أعلى للمستأجرين المحرومين في مواقع داخل المدينة.

عقب إعادة انتخاب حكومة المحافظين في عام ١٩٨٣ قانون مراقبة الإسكان والبناء ١٩٨٤ ، الذي أدخل خصومات أعلى (بحد أقصى ٦٠ %) وتخفيض في فترة الأهلية (من ثلاث سنوات إلى سنتين) ؛ وبواسطة قانون عيوب الإسكان لعام ١٩٨٤ ، الذي قدم ٩٠ % من منح الإصلاح لعلاج العيوب غير الظاهرة في وقت الشراء . بين ١٩٨٠ و ١٩٩١ ، ١,٤٦ مليون المبيعات قد اكتملت وتلقت الخزانة أكثر من ٢٠ مليار جنيه استرليني ، مما يجعل الحق في شراء (RTB) واحدة من أكبر مبادرات الخصخصة في عصر ثاتشر . كما تم الترويج لخصخصة مساكن المجلس في أحكام الإسكان لعام ١٩٨٨ القانون الذي مكن السلطات المحلية من نقل مخزونها السكني إلى الجمعيات بموافقة أغلبية المستأجرين . بحلول عام ١٩٩٤ ثلاثين من السلطات المحلية ، معظمها تحت سيطرة المحافظين ، نقلت مخزونها بالكامل ، تصل إلى ١٤٩ ، ٤٧٨ مسكناً ، وفي إنجلترا ، بحلول عام ٢٠٠٠ ، "فقدان" السلطة المحلية الإسكان من خلال "نقل الأسهم الطوعي على نطاق واسع" (LSVT) وصلت إلى ٤٥٠,٠٠٠ من المساكن .

نظرة المحافظين للسلطات المحلية على أنها "عوامل تمكين" تسهل عمل الهيئات الأخرى ، بدلاً من مقدمي السكن الاجتماعي مباشرة . تحصل جمعيات الإسكان على قروض تمويلها للاستثمار في بناء المنازل الجديدة و إعادة التأهيل من مؤسسة الإسكان (التي تشرف على أنشطتها) ، ومنذ ذلك الحين ، قانون الإسكان لعام ١٩٨٨ ، تدعم مؤسسات القطاع الخاص . بحلول عام ١٩٩٢ كان هناك ٢,٥٥٠ جمعية إسكان مسجلة في بريطانيا بمخزون

٧٥٠,٠٠٠ منزل (٣٪ من إجمالي المخزون). بحلول عام ١٩٩٨ امتلكت جمعيات الإسكان ١,٢ مليون مسكن أو ٥ لكل مائة من إجمالي المساكن . قد تلبي جمعيات الإسكان احتياجات الإسكان العامة أو الاحتياجات الخاصة لمجموعات مثل كبار السن أو المعاقين . تختلف في الحجم ملكية الجمعيات الوطنية .

### إعادة بناء مساكن المجلس

نتيجة ل RTB والتحويلات العقارية ، فإن قطاع السكن العام المؤجر في المملكة المتحدة ضم المتبقي من السكن . هذا واضح بطرق عدة :

١. منذ عام ١٩٨١ ، عندما كان ما يقرب من ٧ ملايين تابع للمجلس المحلي تمثل ٣١ ٪ من اسهم المملكة المتحدة ، كان هناك انخفاضاً مطلقاً ومساهمة نسبية في المؤجر من المساكن .  
٢. انخفاض جودة مخزون المجلس مع زيادة حدوث التصدع والعيوب الهيكلية والمساكن التي يصعب تركها . كانت مساكن المجلس في سنوات ما بعد الحرب مباشرة فترة امتياز ، وهي الآن على نطاق واسع ينظر إليها على أنها فقط لأولئك الذين لا يستطيعون الدخول إلى سوق المالك للسكن .

٣. منذ أوائل السبعينيات تغيرت التركيبة الاجتماعية للمستأجرين من المجلس ، مع انخفاض نسبي في عدد السكان من العمال اليدويين غير اليدويين / المهرة وزيادة في الخدمة الشخصية / العمال اليدويين غير المهرة . وقد أدى هذا إلى أقل من الاختلاط الاجتماعي داخل الطبقة العاملة ، ودرجة أعلى من الاستقطاب الاجتماعي المكاني .

٤. عدداً متزايداً وغير متناسب من المستأجرين في المجلس (مثل الوالدين الوحيدين ، المسنين والمرضى والمعوقين والعاطلين عن العمل) الذين يعتمدون على دعم الدخل . تنتمي نسبة متزايدة من مستأجري المجلس إلى "الطبقة الدنيا" تعتمد على الدولة بدلاً من سوق العمل لمعظم دخلها .

من المهم عدم الخلط بين الأعراض المتبقية مع الأسباب . إعادة بناء مساكن المجلس في المملكة المتحدة هو نتيجة العمليات الاقتصادية والاجتماعية ، بما في ذلك البطالة المرتفعة الناتجة عن الابتكار التكنولوجي والتصنيع ، وانسحاب أصحاب العقارات الخاصة من سوق الإيجار المنخفض ، زيادة الطلب على شغل المالك بين الأكثر ثراءً ، وسياسات الحكومة التي تهدف إلى الحد من الإنفاق العام . هناك احتمال متزايد أن يكون الدور المستقبلي لإسكان المجلس توفير الملاذ الأخير لأولئك الذين لا يستطيعون الذهاب إلى مكان آخر .

### **الإسكان العام في الولايات المتحدة الأمريكية**

الدور المقيد المتوخى لإسكان المجلس من قبل اليمين السياسي في بريطانيا يجد صدى له في تاريخ الولايات المتحدة في سن برنامج الإسكان العام والبرامج الاجتماعية الأخرى . والإسكان العام في الولايات المتحدة هو نتاج عصر الصفقة الجديدة كما مذكور في قانون الإسكان لعام ١٩٣٧ وعام ١٩٤٩ . وسيلتان أساسيتان لتوفير السكن للأسر منخفضة الدخل . الأولى : يعمل وكالة عامة لتطوير وامتلاك وإدارة الإسكان . وبحلول نهاية عام ١٩٧٤ ، كان ٦٧ ٪ من إجمالي عرض الإسكان العام تم تطوير (٨٦٠,٠٠٠ وحدة) بهذه الطريقة . ٢٣٠,٠٠٠ وحدة أخرى (الإسكان الجاهزة) تم إنتاجها من قبل المصالح الخاصة وبيعها إلى وكالة عامة ، عادة ما تكون هيئة إسكان محلية . النهج الرئيسي الثاني بموجب قانون الإسكان لعام ١٩٦٥ كان تأجير المساكن المملوكة للقطاع الخاص ، وبحلول نهاية عام ١٩٧٤ ، شكلت ١٦٩,٠٠٠ وحدة ١٤ ٪ من إجمالي المخزون العام .

كان السبب الأساسي لفشل مبادرة الإسكان العام الأمريكية أنها فعلت ذلك وليس لديها دعم سياسي واسع النطاق ، كونها غريبة عن فلسفة السوق السائدة . حتى الأساس المنطقي وراء البرنامج كان متعدد الأوجه : كان ينظر إليه على أنه وسيلة في نفس الوقت خفض مستويات البطالة المرتفعة في الثلاثينات من القرن الماضي ومساعدة صناعة الإسكان ، فضلاً

عن وسيلة للقضاء على الأحياء الفقيرة وزيادة المعروض من المساكن الرخيصة للفقراء . أدى ضعف الضوابط الفيدرالية على تكاليف التنمية و جودة السكن إلى صعوبات كبيرة . على وجه الخصوص ، سلطات الإسكان المحلية لم تتلق أي دعم تشغيلي من الحكومة الفيدرالية ، مصدر دخلهم الوحيد من دفع الإيجارات . ومع ارتفاع التكاليف ، ارتفع الحد الأدنى ومتوسط الإيجارات بشكل مطرد .

قبل قانون الإسكان والتنمية الحضرية لعام ١٩٧٤ ، الذي أدخل درجة السيطرة ، كانت تسديدات الإيجار تعادل نصف الدخل الإجمالي للمستأجر . قانون ١٩٧٤ يمثل تحولاً كبيراً في التركيز بعيداً عن الإسكان العام التقليدي نحو استخدام المساكن المؤجرة . وعلامات على زيادة الخصخصة العامة الإسكان قد ظهرت خلال الستينيات مع إذن قانون الإسكان لعام ١٩٦٥ من المساكن الجاهزة ، بيع المساكن العامة للمستأجرين ، والتعاقد عليها ، خدمات إدارة الشركات الخاصة . بحلول منتصف السبعينيات مشاريع بناء المساكن العامة قد انخفضت بشكل ملحوظ وبعض من أكثر الخطط المتدهورة ، مثل Pruitt-Igoe في سانت لويس ، تم هدمه .

تحول التركيز في سياسة الإسكان الاجتماعي من جانب العرض إلى جانب الطلب وقد انعكس التدخل في القسم ٨ من قانون الإسكان والتنمية الحضرية لعام ١٩٧٤ ، التي أدخلت برنامج بدل السكن للأسر ذات الدخل المنخفض . بدلاً من تسديد المدفوعات مباشرة للمستأجرين المحتاجين ، يتألف البرنامج من عقود طويلة الأجل بين وزارة الإسكان و التنمية العمرانية من المطورين الخاصين أو الملاك أو وكالات الإسكان العام التي تقوم بتصميم شقق معينة لإعانات القسم ٨ . يمكن أن تكون الشقق المعتمدة وحدات أو وحدات قائمة اصلاً شيدت أو أعيد تأهيلها . دفعات الإيجار للمستأجرين على قدم المساواة مع تلك للإسكان العام ، الذي يتراوح بين ١٥ و ٢٥ % من إجمالي دخلهم .

حصل مالكو المساكن ، من أموال القسم ٨ ، على الفرق بين مساهمة المستأجر وإيجار "سوق عادل" على أساس الإيجارات الخاصة السائدة في المنطقة . القسم ٨ الإعانات كانت ناجحة في أن المستأجرين لديهم درجة من الاختيار وحدة الإسكان ، وساعد المخطط على الحد من التركيز المفرط على ذوي الدخل المنخفض من المستأجرين في "المشاريع" ، وقد تم تدمير العديد منها .

تم الإشارة إلى الانسحاب الفيدرالي من الإسكان العام في اعتقاد إدارة ريغان التي تحررت من التشويه القسري في سياسات وأنظمة الإسكان الحكومية التي تتأرجح بشكل غير منتظم من المحبة إلى العدائية ، حيث يمكن أن توفر سكن أفضل بكثير من خلال البرامج الفيدرالية " (لجنة الرئيس على الإسكان ١٩٨٢ ص. السابع عشر) . أدى هذا إلى توسيع نهج جانب الطلب عبر القسم ٨ ، وإدخال قسائم بقيمة إيجار معينة الدفع الذي يمكن "إنفاقه" على أية شقة متاحة ، والانخفاض المستمر في بناء المساكن العامة . في عام ١٩٨٥ ، أطلقت وزارة الإسكان والتنمية الحضرية مشروعاً تجريبياً لتشجيع خصخصة المساكن العامة مستوحاة من مثال المملكة المتحدة . إن إعادة بناء المساكن العامة أمر متقدم في الولايات المتحدة الأمريكية ، حيث يتميز قطاع تقديم الطعام للسكان المعتمدين بسبب الدخل المنخفض والبطالة والاعتماد على المساعدة العامة ، وتركيز مرتفع لكبار السن ، والصغار جداً والأقليات ، الذين غالباً ما يحتلون مباني متدهورة بيئياً .

وقد أشار استمرار فك الارتباط الفيدرالي من توفير السكن منخفض التكلفة من قبل قانون فرص ومسؤوليات الإسكان لعام ١٩٩٧ . الهدف هو تحويل تطويرات المساكن العامة إلى "مجتمعات مكتفية ذاتياً أكثر" . يتم تحقيق ذلك من خلال إنشاء مجتمعات ذات دخل مختلط منخفض الكثافة من خلال مزيج من عمليات الهدم لأسوأ المباني الشاهقة ، بيع المساكن العامة للمستأجرين و بناء مشاريع جديدة منخفضة الارتفاع لاستيعاب نطاق أوسع من مجموعات الدخل (عن طريق تخفيف القيود الحالية على الإسكان العام للأسر التي دخلها أقل من ٨٠ % من متوسط دخل المنطقة). يتم تزويد المستأجرين من الإسكان العام من المرشدين بقسائم القسم

٨ للحصول على سكن في القطاع الخاص . الفرضية الكامنة ، أن المساكن ذات الدخل المختلط سيخلق شعور المجتمع في فلسفة المجتمعات البوتوبينية في القرن التاسع عشر وأوائل ما بعد الحرب العالمية الثانية في المدن الجديدة في المملكة المتحدة (ينظر الفصل ٩).

في عام ٢٠٠٠ ، شكلت ١,٣ مليون وحدة من المساكن العامة ٥ % من جميع إيجارات السكن و ١ % من إجمالي المساكن في الولايات المتحدة . الحالة السيئة لبعض مناطق الإسكان العام ، التي حددتها اللجنة الوطنية للمعانة الشديدة في الإسكان العام في عام ١٩٩٢ ، مما أدى إلى سن برنامج الأمل السادس في عام ١٩٩٩ الذي يهدف لإعادة تنشيط مجتمعات الإسكان العام المتعثرة في إنديانابوليس . وشملت عملية إعادة إحياء حي ويست سايد استبدال منازل الصف دون المستوى مع وحدات دوبلكس منخفضة الكثافة ، مماثلة لتلك الموجودة في أحياء المناطق المحيطة . تم تخصيص وحدات للأسر التي شاركت في برنامج الاكتفاء الذاتي للأسرة التي طلب منهم الدخول في عقد رسمي مع أهداف محددة للمشاركة ، مما يؤدي إلى الاكتفاء الذاتي وفي كثير من الحالات ، ملكية المنزل . كان الأمل من خلال برامج التدريب ، الوصول إلى فرص العمل وبرنامج الحد الأقصى للإيجار تصبح عائلات الإسكان العامة أصحاب المنازل . على الصعيد الوطني ، بحلول عام ٢٠٠٣ ، ٤٥٠٠٠ أسرة تم نقلها إلى مساكن عامة أخرى ، إلى مساكن بسعر السوق الخاص ، أو مع القسم ٨ ، وعادت ٨٠٠٠ أسرة أصلية إلى المناطق بعد إعادة تطويرها . وقد أثار حجم الهدم بعض القلق من أنه في حين تحسن بيئات الإسكان ، قلل الأمل السادس أيضًا من كمية الإسكان الميسور التكلفة المتاح للأسر ذات الدخل المنخفض .

### إسكان منخفض الكلفة

تقاس القدرة على تحمل تكاليف السكن بنسبة دخل الأسرة التي تنفقه للحصول على سكن . ففي الولايات المتحدة لا إنفاق أكثر من ٣٠ % من الدخل و أكثر من ٢٠ % في المملكة المتحدة يوشر مشكلة في القدرة على تحمل التكاليف . يضاف إلى ذلك ، أن النسبة نفسها من دخل الأسرة لها تأثيرات مختلفة على من هم في نهايات النطاق الاجتماعي . وعلى الرغم من مشاكل التعريف هناك دليلا على مشكلة القدرة على تحمل التكاليف المتزايدة في كل من المساكن المستأجرة والتي يشغلها مالكوها ، لا سيما في أسواق الإسكان المحمومة .

منذ أوائل الثمانينيات ، عملت العديد من القوى الهيكلية في المملكة المتحدة على جعل السكن أكثر تكلفة نسبة إلى الدخل :-

١ . أدت الزيادة في البطالة خلال فترات الركود إلى انخفاض الدخل و منعت فعليا الأسر من قطاع ملكية السكن . وقد أدى الرهن العقاري إلى مشاكل بشأن سداد الرهن العقاري وفي بعض الحالات تكون حقوق الملكية سلبية .

٢ . نتيجة لإعادة الهيكلة الاقتصادية العالمية والطبيعة المتغيرة لأسواق العمل في المجتمعات الرأسمالية المتقدمة ، أولئك الذين لديهم مستويات منخفضة من المهارات والتعليم المحدود لديهم صعوبة كبيرة في دخول سوق العمل وتأمين دخل كاف لتغطية تكلفة سوق الإسكان .

٣ - استمر القطاع الخاص المستأجر في التراجع ، فارتفعت الإيجارات بعد تخفيف الرقابة على الإيجارات .

٤ - تقل فرص الحصول على السكن الاجتماعي المستأجر نتيجة لسياسات الحكومة مثل "الحق في الشراء" ، والقيود المفروضة على إنشاء قطاع عام جديد .

دليل على عدم القدرة على تحمل تكاليف الإسكان لبعض الفئات الاجتماعية في عام ١٩٩٥ ، ٤٠٠،٠٠٠ أسرة كانت تعاني من متأخرات الرهن العقاري ، وتم استعادة ٢٥٠،٠٠٠ منزلا بين عامي ١٩٩١ و ١٩٩٤ ، وفي الولايات المتحدة بين عامي ١٩٩٧ و ١٩٩٩ بينما ارتفع التضخم بنسبة ٦,١ وارتفعت إيجارات المنازل بنسبة ٩,٩ % وأسعار المنازل بنسبة ١٦ % . وفي سنة ١٩٩٧ ، ٥,٤ مليون أسرة منخفضة الدخل للغاية (ذوي الدخل أقل من ٥٠ % من السكان المحليين متوسط MSA) تدفع أكثر من نصف دخلها للسكن أو عاشوا بسكن غير

صالح لسكنى الانسان ، وهو وضع تصنفه وزارة الإسكان وتنمية الحضر كونه "أسوأ الحالات". وهذا يمثل زيادة بنسبة ١٢ % في أسوأ حالة سكن منذ عام ١٩٩١. في عام ٢٠٠٢ في أي ولاية قضائية في الولايات المتحدة كان الحد الأدنى للأجور (٥,١٥ دولار للساعة) توفيراً لدخل كافٍ للأسرة لتحمل إيجار السوق العادل ، منزل من غرفتي نوم .

يجب أن يعمل العديد من أصحاب الدخل المنخفضة وظيفتين أو ثلاث وظائف لدفع أجور السكن . بين عامي ١٩٩١ و ١٩٩٧ ، كان عدد الوحدات السكنية في متناول العائلات ذوي الدخل المنخفض للغاية (ذوي الدخل أقل من ٣٠ % من متوسط دخل MSA) انخفض بنسبة ٥ % أو ٣٧٠,٠٠٠ وحدة سكنية . يمكن لمدينة نيويورك ذات الدخل المنخفض للغاية تحمل إيجار شهري لا يزيد عن ٤٧١ دولار ، في حين أن FMR لوحدة من غرفتي نوم كان ١٠٣١ دولاراً .

### السكن المناسب مكانياً

كثير من الناس لا يمكنهم العثور على سكن بالقرب من مكان عملهم ، أو العثور على عمل على مسافة معقولة حيث يمكنهم العيش . في كثير من مجالات العمل المحسوبة على الاقتصاد المحلي ، مثل المعلمين والشرطة ، لا يستطيعون العيش في المجتمعات التي يخدمونها . المشكلة شديدة بشكل خاص في المدن ذات أسواق الإسكان المحمومة . وتشمل هذه الحالة مناطق ساخنة في أماكن مثل بوسطن ودفنر وسان فرانسيسكو حيث زادت الإيجارات بنسبة أكبر من ٢٠ % في أواخر التسعينات ، والمدن العالمية مثل لندن . بيد أن المؤشر الأوضح على أزمة القدرة على تحمل التكاليف يمثلته تزايد حالات التشرد ، والتي هي أكثر وضوحاً في المناطق الداخلية من المدن الكبيرة ، حيث مشهد الناس ينامون في المداخل ويعيشون في ملاجئ من الورق المقوى ، التي تعكر الأحوال البيئية في مدن العالم الثالث (ينظر الفصل ٢٥).

### التشرد

التشرد هو شكل متطرف من الاستبعاد الاجتماعي ، الناجم عن مزيج من العوامل الشخصية والهيكلية . معظم المشردين يغادرون منازلهم إما بسبب الأبناء أو الأصدقاء الذين لم يعودوا مستعدين لاستيعابهم أو بسبب انهيار العلاقة العائلية . وتشمل العوامل الهيكلية الكامنة وراء التشرد عدم كفاية بناء مساكن ميسورة التكلفة والتحسينات وخفض ميزانيات الضمان الاجتماعي ، ركود أو انخفاض الدخل الحقيقية ، وغير متفرغ (نساء مع أطفال) وغير آمن للتوظيف . يمكن أن تساهم الممارسات التمييزية أيضاً في المشكلة لبعض الفئات الاجتماعية الأكثر عرضة لخطر التشرد من الأشخاص العاطلين عن العمل والأمهات العازبات والمعاقين و المسنين الضعفاء والشباب الهارب من ذويه والنساء المعنفات للأطفال والمهاجرين واللاجئين ومدمني المخدرات والمرضى عقلياً غير المؤسسي (ينظر الفصل ١٧) . في حين أن العديد من المشردين واضحون للغاية (مثل المتسولين والنوم القاسي) ، معظمهم لا يختلفون بشكل ملحوظ عن المواطنين الآخرين . غير المرئي عن المشردين أن يتعاملوا مع الإجهاد اليومي للعيش في سكن مؤقت ، نزل ، فنادق مبيت وإفطار ، أو في ظروف ضيقة مع الأصدقاء والأقارب .

تختلف تعريفات التشرد بين البلدان ، مما يجعل تقديرات عدد المشردين صعباً . في المملكة المتحدة ارتفع عدد أولئك الذين أصبحوا بلا مأوى رسمياً من ٥٣,١٠٠ أسرة عام ١٩٧٨ إلى ١٤٦,٠٠٠ أسرة (٤٦٠,٠٠٠ شخص) عام ١٩٩٤ . هذه الأرقام تستثني الأشخاص الذين لا تقبلهم السلطات المحلية كمشردين أو غير محسوسين ليكونوا في فئة "حاجة ذات أولوية". تستثني الفئة الأخيرة معظم الأشخاص العازبين والأزواج الذين ليس لديهم أطفال الذين يتعاملون مع السلطات المحلية للحصول على مساعدة الإسكان . تقرير عام ١٩٩٥ بلغ عدد المشردين في لندن ٤٧٠٠٠ شخص أعزب يعيشون حالة القرفصاء والنوم والفتور الإقامة أو النوم القاسي ، لم يتم قبول أي منهم كأولوية ، وبالتالي تم تصنيفهم رسمياً على أنهم بلا مأوى . في بريطانيا ككل ، في أي وقت خلال التسعينات ، كان أكثر من ٥٠٠,٠٠٠ شخص يفتقرون إلى سقف دائم فوق رؤوسهم . في تشنيد كندا أكثر من ٢٦,٥٠٠ شخص في ملجأ الطوارئ في

تورونتو كل عام ؛ وهذا لا يشمل عدد الذين ينامون في الشوارع . في الولايات المتحدة ، قدر عدد المشردين عام ١٩٩٥ بما يتراوح بين ٥٠٠٠٠٠٠ و ٦٠٠,٠٠٠,٢١ ، وفي نيويورك نصفهم ٨٠,٠٠٠ في الشوارع والباقي في حالات الطوارئ العامة أو الإقامة الخاصة . واحد من كل خمسة من الآباء والأطفال ، وثالث الشباب البالغين الذين تتراوح أعمارهم ما بين ١٦ و ٢١ سنة ، والباقي من العزاب ، ٨٠٪ منهم ذكور .

تصل نسبتهم إلى ٩٠ ٪ من سكان أماكن الإقامة المحمية من مجموعات الأقليات ، على الرغم من أن هذه الجماعات لا تشكل سوى ٤٠ ٪ من سكان المدينة . في لوس أنجلوس ، حيث استخدم مجلس المدينة "صدمة على شكل برميل" مقاعد وأنظمة الرش لثني الناس عن النوم في الحدائق أنشأ المشردون سلسلة من المعسكرات في قلب المدينة .

### استراتيجيات الإسكان

قد تتوج عملية تراجع الحي السكني التي تم فحصها في الفصل ١٠ في خلق ظروف الأحياء الفقيرة . بصرف النظر عن نقل الناس إلى بيئات معيشية جديدة خارج المدينة ، الطرق الرئيسية الثلاثة لمشكلة الأحياء الفقيرة هي عن طريق آلية الترشيح ، من خلال إزالة الألعام وإعادة التأهيل . وفترة التصفية لا تتطلب أي تدخل حكومي مباشر . رفع معايير الإسكان يفضي إلى تفاعل قوى السوق ، حيث يتم توفير تحسين ، ويتم توفير الإقامة لأفراد المجتمع ذوي الدخل الأدنى من خلال بناء عقارات جديدة للفئات ذات الدخل المتوسط . من حيث المبدأ سلسلة من المبيعات بإدخال مساكن جديدة في أعلى السوق . فالعقارات التي تم إخلاؤها من قبل أولئك الذين ينتقلون ترشحت للإسكان الجديد أسفل النطاق الاجتماعي ، و تمكين الأسر من تصفية مقياس الإسكان ، تاركين أسوأ المساكن شاغرة وجاهزة للهدم .

شكك البحث التجريبي في قدرة آلية التصفية هذه على العمل نحو القضاء على الأحياء الفقيرة . نقطة ضعف رئيسية هي أن عملية التصفية في أحسن الأحوال تعمل ببطء والعديد من سلاسل الشواغر مكسورة قبل أن يستفيد الفقراء بدرجة كبيرة . يفترض الترشيح أيضا أن الفقراء متنقلين جسديا و اقتصاديا ، في حين أن العاطلين عن العمل والعمالة الناقصة غالبا ما يكونوا غير قادرين على التحرك من مساكن الأحياء الفقيرة لأنهم لا يستطيعون تكريس المزيد من دخلهم للتأجير . استمرار هجرة ذوي الدخل المنخفض ، وخاصة في الولايات المتحدة ، من مجموعات الأقلية العرقية في نظام الإسكان الحضري يزيد الطلب على الوحدات الصغيرة نسبيا التي تم إخلاؤها وبالتالي يمكن أن تحافظ على مستويات الأسعار والإيجارات بما يتجاوز إمكانات العديد من الأسر .

الانتقاد النهائي لعملية التصفية هو أنها ، دون تخفيف ، ستؤدي إلى الحل الدائم لتركز الأسر الفقيرة في أسوأ المساكن ، وتوزيع العواقب هذا غير مقبول في العديد من البلدان . لقد لعب مفهوم التصفية جزء مهما في صياغة سياسة الإسكان في الولايات المتحدة . حتى أوائل الثلاثينيات كما اعتمدت بريطانيا بشكل كامل تقريبًا على عملية التصفية لتحسين إسكان الطبقة العاملة . كما رأينا ، ليس حتى قانون الإسكان لعام ١٩٣٠ (قانون غرينوود) حيث اعترفت الحكومة رسميا بأن مشاكل الإسكان لم يكن من المرجح حلها من خلال بناء منازل خاصة .

### إزالة المساكن الآيلة للسقوط

في عام ١٩٥٥ ، قدرت حكومة المملكة المتحدة ما مجموعه ٨٥٠,٠٠٠ من مساكن الأحياء الفقيرة واقترحت معدل الإزالة السنوي ٧٥٠٠٠ وحدة سكنية . تقديرات غير رسمية تضمنت استمرار تقادم مخزون الإسكان الفيكتوري ، الذي يتطلب استبدال سنوي بمعدل قدره ٢٠٠,٠٠٠ لكل شخص . بحلول عام ١٩٧٩ كان ١,٥ مليون مسكن قد هدم أو أُغلق وتم نقل ٣,٧٩ مليون شخص .

كان هذا إنجازًا كميًا رائعًا ، وليس هناك شك في أن الأحياء الفقيرة قدمت برامج لإزالة وإعادة التطوير السكن وبيئة السكن لمعظم العائلات . ومع ذلك ، فإن حجم البرنامج ،

وتوقيت العملية ، والأثر على المجتمعات القائمة والضغط المفروض على السكان لديهم جميعاً انتقادات . يمكن أن تكون إزالة الأحياء الفقيرة عملية طويلة والتأخير وعدم اليقين التي غالباً ما تحيط بالبرنامج الذي يمكن أن يلقي بظلال من التخطيط اللفظي على الحي السكني ويؤدي الى تفاقم تأثير التخریب . بشكل عام ، استغرق الأمر في بريطانيا عامين لتأكيد أمر الشراء الإلزامي (CPO) وستين آخرين لمعظم السكان الذين سيتم تسكينهم . في الفترة السابقة لتأكيد الأمر وإصلاح توقفت أعمال الصيانة عملياً ، وبحلول الوقت الذي تم فيه تسكين السكان في نهاية المطاف منازلهم وحالة الشوارع المحيطة هي بطبيعة الحال أسوأ بكثير مما كانت عليه عندما قام مفتش الصحة العامة بتمثيل المنازل بأنها غير صالحة لمدة عامين أو أكثر سابقاً . التأخيرات الناجمة عن التخفيضات الوطنية في بناء المنازل أو الفشل في المستوى المحلي لربط عملية الهدم بإكمال المساكن الجديدة يزيد من الضغط على السكان .

في ليفربول ، على سبيل المثال ، خلال أواخر الستينيات وأوائل السبعينيات ، فاق معدل إزالة المساكن القديمة الآيلة الى السقوط القدرة على إعادة البناء . وقد تم تخصيص مواقع الإزالة الى أغراض غير سكنية ، مساحات عامة مفتوحة أو مراكز مجتمعية أو مدارس ، وكان التمويل فيها قصير الامد ، أو للتنمية الصناعية أو التجارية الخاصة التي كان الطلب عليها منخفضاً .

غالباً ما يتم اتخاذ قرارا سياسياً بتطهير منطقة ما قبل خمس إلى عشر سنوات ، وعلى الرغم من أن معظم السلطات احتفظت ببرامج إزالة مفصلة سرية ، ويتم الإعلان عن احتمالية تضرر المنطقة من خلال الحد من الاستثمار في الخدمات العامة ، وقيام المجلس بشراء العقارات وتركها شاغرة . تجذب البيوت الفارغة انتباه الأنشطة المعادية للمجتمع ، بما في ذلك العشوائية ، شاحنات قلابية ، مخربين وهوام . مثل هذه الظروف لها تأثير معنوي على ما تبقى من سكان المنطقة .

الطبيعة الموسعة لعملية إعادة التطوير تؤدي أيضاً إلى تعطيل الصداقات والأنماط المجاورة ، وترك الأفراد معزولين . مشاعر عدم الأمان الناشئة عن التفكك العمراني والاجتماعي وفقدان الأصدقاء والأقارب ، واختفاء السمات المألوفة في البيئة يضاعف من عدم اليقين بشأن المستقبل . وبسبب نقص التواصل بين سلطات إعادة التطوير والمقيمين ، انتقلت غالبية العائلات من الأحياء الفقيرة إلى مساكن المجلس البلدي ، والتي تم بناء معظمها على حافة المدن . كانت العقارات الزائدة بعيدة عن وسط المدينة ، وتخدمها وسائل النقل العام بشكل سيئ ، في البداية على الأقل ، وتفتقر إلى وسائل الراحة .

خلال الستينيات من القرن الماضي ، كانت هناك حاجة لزيادة عدد المنازل لاستيعاب النازحين من إزالة الأحياء الفقيرة وإعادة التطوير الشامل . يمكن بناء شقق متعددة الطوابق بسرعة في كثافة عالية في مواقع إزالة الأحياء الفقيرة وبتكلفة كانت حتى عام ١٩٦٨ تحت سيطرة الدعم المالي للحكومة . رحب العديد من المستأجرين بالظروف المعيشية الحديثة في كتل الأبراج ، ولكن مع مرور الوقت ، ظهرت عيوب رئيسية في شكل انهيار المصعد ، وسوء الصيانة في المناطق المجتمعية ، وعدم وجود مرافق للأطفال الصغار وعزل كبار السن . بالإضافة إلى ذلك ، أثبتت اقتصاديات الأراضي أن تكلفة البناء أكبر من ما كان متوقعا . خفض في الدعم متعدد المراحل في الخزانة يعني أنه بحلول المنتصف تراجع معظم السلطات المحلية في السبعينيات من دعم المباني الشاهقة .

كما تم انتقاد استراتيجية الإزالة وإعادة التطوير لتعطيلها مجتمعات الطبقة العاملة . علاوة على ذلك ، كانت هناك معارضة متزايدة من المستأجرين السابقين أدانت الممتلكات ، التي كان عليها في كثير من الأحيان أن تدفع أكثر مقابل منزل مجلسها مما كانت عليه دفع الإيجارات المدعومة . وكان سكان مناطق الإزالة في كثير من الأحيان غير راضين عن ما اعتبروه عدم وجود خيار في إعادة تسكينهم من قبل السلطة المحلية ، مع فرض بعض البلديات حداً لعدد المساكن التي كانوا على استعداد لتقديمها من أجل الحفاظ على سرعة برنامج الإزالة .

كما احتج المالكون لسكنهم في مناطق محددة من الأحياء الفقيرة لاضطرارهم قبول ما اعتبره الكثيرون انخفاضاً في حالة السكن البديل . انتهت عملية الإزالة لأحياء الفقيرة وعصر إعادة التطوير الشامل في المملكة المتحدة في منتصف السبعينيات في أعقاب قلق الحكومة بشأن التكاليف ، وتزايد الضغط الشعبي من خلال زيادة المشاركة في قرارات التخطيط وإدراك أنه مع ١,٨ مليون مسكن غير صالح للسكن ، هناك ٢,٣ مليون يفتقرون إلى واحد أو أكثر من المرافق الأساسية داخل المنزل (مثل الحمام و ١ او المرحاض الداخلي) ، و ٣,٧ مليون في حالة سيئة ، فالإزالة وإعادة البناء وحدها لا تكفي لمعالجة مشكلة السكن غير اللائق في غضون فترة زمنية معقولة .

### التجديد العمراني في الولايات المتحدة

لقد تم الكشف عن العواقب السلبية لعملية التجديد الحضري في مدن الولايات المتحدة. وقد تركزت الشكاوى الرئيسية على جودة السكن الجديد وزيادة تكاليف السكن البديل . تكمن القضية الأولى على عكس تلك الموجودة في المملكة المتحدة ، فإن السلطات المحلية الأمريكية ليست ملزمة بتوفير سكن بديل للنازحين بسبب التجديد . في مسح لبرامج التطهير في ٤١ مدينة وجد أندرسون (١٩٦٤) أن ٦٠ % من الأسر النازحة انتقلت إلى أحياء فقيرة أخرى ، والاستنتاج العام لنشاط الإزالة الأمريكية هو أن معظم الأسر تنتقل إلى أحياء مشابهة لتلك التي تم نقلهم منها ، وعادة على هامش منطقة التطهير وغالباً ما يتم جدولتها للتطهير في المستقبل القريب . وبالنسبة للعديد من الأسر ، يعني "ليس أكثر من الاحتفاظ خطوة واحدة قبل الإزالة " . في العديد من الأحياء الحضرية في الولايات المتحدة حدث الزحف العرقي عندما انتقلت العائلات السوداء من النازحة بشكل جماعي إلى المجتمعات البيضاء سابقاً . أدى هذا إلى تقافم التوترات والصراعات العرقية ، وساهم في الاضطرابات العرقية في مدن الولايات المتحدة .

التجديد الحضري للسكان بالنسبة للنازحين يفسر جزئياً معارضة لمفهوم الإسكان العام ، عندما قدم التجديد الحضري بموجب قانون الإسكان لعام ١٩٥٤ ، تم تعريفه على نطاق واسع ليعني إعادة التطوير للاستخدامات غير السكنية ، حيث تم ١٠ % (رفع فيما بعد إلى ٣٥ % ) من المشروع يمكن استخدامه للسكن . في الواقع ، الأموال العامة "دعمت شراء الأراضي الرئيسية من قبل رجال الأعمال الخاصين" ، لذا تعاون المطورون الخاصون بحماس مع برنامج التجديد الحضري . وفي نهاية ١٩٦٤ تمت الموافقة على ٩٧٠ مشروعاً لإعادة تطوير ، تمثل ما مجموعه ٣٦٤٠٠ فدان (١٤٧٠٠ هكتار) من الأراضي داخل المدن . مشكلة رئيسية لذوي الدخل المنخفض في توفير الإسكان كان عدم قدرة الحكومات المحلية على توجيه طبيعة عملية إعادة التطوير . من الناحية العملية ، تم تطهير العديد من مناطق الأحياء الفقيرة للسماح بالتوسع في المكتبات والكليات والمستشفيات والمشاريع التجارية السكنية الفاخرة .

في مشروع في بوسطن ، على سبيل المثال ، طهر ٢٠ فداناً (٨ هكتاراً) من المساكن الخاصة بالطبقة العاملة واستبدلت به ٢٤٠٠ مسكن جديد تم تصميمه بالكامل تقريباً من متوسط إلى أعلى إشغال ، فقط ١٥٠ وحدة سكنية للمسنين بمساعدة مباشرة من الدعم الفيدرالي . قدر داونز (١٩٧٠) أن الأسر التي شردت في المناطق الحضرية ، ومتوسط خسارة التجديد من متوسط الاموال غير المدفوعة تصل إلى ٢٠-٣٠ % من الدخل العام . وقد فرضت زيادة في تكاليف السكن دون النظر في قدرة أو رغبة الأسر في استيعاب هذه التكاليف .

عادة ما يكون سكان مناطق التطهير والإزالة من بين الأفقر وأقل قوة في المجتمع ، وفي الولايات المتحدة ، تقع معظم مناطق التطهير في أحياء الأقليات العرقية . في مثل هذه الحالات ، التمييز العنصري يمكن أن يضاعف من صعوبة الحصول على سكن لائق بأسعار معقولة . دليل التمييز العنصري في تخصيص المساكن في الولايات المتحدة لا لبس فيه . فقد تم تعزيز هذه الممارسة من قبل أنشطة مطوري العقارات والوكلاء العقاريين ومؤسسات الإقراض وكذلك من قبل قوانين الفصل في الحكم المحلي ، والعهود المقيدة على شغل المباني وقوانين

المناطق الاستثنائية . منذ قانون الحقوق المدنية لعام ١٩٦٨ ، تشريع الإسكان العادل حول التمييز على أساس العرق أو اللون أو الدين أو القومية في الأصل غير قانوني فيما يتعلق ببيع أو تأجير أو تمويل المساكن والأراضي المعروضة للاستخدام السكني . ومع ذلك ، فإن تشريع القانون وتطبيقه ليسا متشابهين ، ويستمر التمييز في سوق الإسكان على أساس عنصري .

فالأثار السلبية على الإيجارات وأسعار المنازل والوصول إلى فرص العمل ، إضافة إلى الفصل المادي الأكثر وضوحاً للمجموعات العرقية . بشكل عام ، يدفع الأفارقة- الأمريكيون عادة ما بين ٥ % و ٢٠ % أكثر من الأسر البيضاء للحصول على نفس حزمة الإسكان ، وأقل احتمالاً أن يكونوا من أصحاب المنازل وبالتالي تلقي مكاسب رأس المال الناتجة عن حالة الحيابة .

### إعادة التأهيل

في المملكة المتحدة ، شكل قانون الإسكان لعام ١٩٦٩ تحولاً عن الازالة وإعادة التطوير نحو إعادة تأهيل المساكن القائمة كأداة رئيسية للتجديد الحضري . مدد قانون ١٩٦٩ نظام منح تحسين السكن وعرض العام منطقة التحسين (GIA) ، والتي بموجبها يمكن للسلطات المحلية القيام بتحسين البيئة ممولة من الخزانة . بين ١٩٦٩ و ١٩٧٩ ، تناول منح التحسين ١,٩ مليون . ومع ذلك ، يمكن توجيه العديد من الانتقادات إلى برنامج :-

١. على الرغم من أن نقص المرافق الأساسية في الوحدات السكنية كان أكثر خطورة في مخزون الإسكان قبل عام ١٩١٩ ، كانت نسبة المنح التي حصلت عليها هذه المساكن أقل مما كانت عليه منازل بنيت بين الحربين . وبالمثل ، شكلت المساكن التي يشغلها مالكوها ٧٠ % من المنح في عام ١٩٧٣ على الرغم من أن الممتلكات المستأجرة الخاصة كانت في أمس الحاجة إلى التحسين .

٢. من الناحية الاجتماعية ، كانت آثار ازدهار منحة التحسين رجعية إلى حد كبير ، مع القطاعات الأكثر سكاناً والأكثر ثراءً في المجتمع الأكثر استفادة ، ففي لندن ذهب معظم منح التحسين لأصحاب العقارات و مطوريها (تتراوح النسبة بين ٤٠ % و ٧٠ % لأحياء مختلفة) ، وفي أجزاء من غرب لندن ، أدى الحصول على المنح مباشرة إلى الاستيعاب وتهجير سكان الطبقة العاملة . فمع خصائص حيازة شاغرة تستحق أكثر بكثير من قيمتها للمالك (نسبة ٢: ٥ في غرب لندن في ١٩٨٤ ترجمت إلى اختلاف أكثر من ١٠٠,٠٠٠ جنيه إسترليني) ، ولكن الحافز لتهجير المستأجرين وإعادة التأهيل كانت بقيمة أكبر ، أدت في بعض الأحيان إلى الترحش عن طريق الإهمال المتعمد فلم يبق لدى المستأجرين خيار يذكر غير الإخلاء . حقق بعض مطوري العقارات أرباحاً ضخمة من المتبرعين لتحويل المنازل الكبيرة إلى شقق صغيرة مكتفية ذاتياً (حمام ومرحاض داخلي) ، يتم بيعها أو تركها للمجموعات ذات الدخل المرتفع التي تجذب إلى مناطق مختارة .

٣. كانت التأثيرات المحركة للتحسين محدودة . مناطق المجلس السكني هي ملكية عامة بضمان للتحسين المنهجي ، ومناطق GIAs تتبع القطاع الخاص (والتي تمثل ثلثي تلك المعينة بين عامي ١٩٦٩ و ١٩٧٣) ، قدمت مساهمة صغيرة مخيبة للأمال ، مع ١٨ % فقط من المنازل في حاجة إلى تحسين بالفعل بحلول عام ١٩٧٣ .

٤ - على النقيض من المناطق المركزية في لندن ، فإن أحكام قانون ١٩٦٩ كانت قليلة التأثير في المناطق الحضرية الأخرى حيث لم يكن هناك طلباً من الطبقة المتوسطة لإعادة التأهيل . كان تدخل السلطات المحلية في العديد من المدن الصناعية الشمالية ضئيلاً .

أدى تعديل استراتيجية تحسين الإسكان إلى قانون الإسكان لعام ١٩٧٤ ، الذي أدخل مناطق العمل السكنية (HAAS) لمعالجة مناطق صغيرة (تصل إلى ٣٠٠ منزل) من أسوأ ظروف السكن خلال فترة زمنية تتراوح من خمس إلى سبع سنوات ، تاركاً لـ GIAs للتعامل مع مناطق أفضل نسبياً . ينص القانون أيضاً على دور أكبر لجمعيات الإسكان في مكافحة

انتهاكات نظام منح التحسين من قبل أصحاب العقارات الخاصة . تأثير التشريع واضح في انخفاض المنح التي حصل عليها أصحاب القطاع الخاص من ٢٣٨٠٠٠ في ١٩٧٣ إلى ٦٦٠٠٠ في ١٩٧٩ ، بينما زادت الموافقات على المنح لجمعيات الإسكان من ٤٠٠٠ إلى ١٩٠٠٠ خلال الفترة نفسها .

بحلول أوائل الثمانينيات من القرن الماضي ، ٥٠٠ HAAs تغطي ٥٦٠٠٠ مسكن. ومع ذلك ، لم يمثل ذلك سوى ٣ % من مساكن ما قبل عام ١٩١٩ . تم الكشف عن حجم المشكلة المتبقية في عام ١٩٨٦ في مسح حالة المنزل ، الذي وجد ٩٠٩٠٠٠ مسكن غير صالح لسكنى الانسان (٤,٨ % من الإجمالي المخزون) ، ٤٦٣٠٠٠٠ يفتقر إلى واحد أو أكثر من المرافق الأساسية ، و ٢,٤ مليون في حاجة إلى إصلاح . استبدل قانون الحكم المحلي والإسكان لعام ١٩٨٩ بـ GIA و HAAs مناطق التجديد الحضري . هذا اعترف بأن المساكن الفقيرة كانت مجرد مكون واحد من البيئات الحضرية المحرومة والشروع في معالجة التجديد الاقتصادي المحلي وكذلك السكن دون المستوى . مناطق التجديد الحضري (URAs) أكبر من GIAs أو HAAs ويجب أن تستوفي الشروط التالية :

١. يجب أن يكون فيها ما لا يقل عن ٣٠٠ عقار.
  - ٢ - يجب أن تكون ملكية أكثر من ٧٥ % من المساكن خاصة.
  - ٣ - يجب عد ٧٥ % على الأقل من المساكن غير صالحة أو مؤهلة لمنح التحسين.
  - ٤ - يجب أن تحصل ٣٠ % على الأقل من الأسر على استحقاقات حكومية محددة .
- بحلول عام ١٩٩٥ ، تم تعيين ثمانين URAs ، تضم ١٢٢٠٠٠ مسكن في ستة وأربعين سلطة محلية . في البداية ، كانت المنح لإصلاح المساكن إلزامية (حسب الطلب) ولكن منذ عام ١٩٩٦ ، يتم منحها الآن حسب تقدير السلطة المحلية .

لا يقتصر السكن المقصود على القديمة المملوكة ملكية خاصة أو المستأجرة . فمن المجموع مخزون القطاع العام ٤,٦٥٤,٠٠٠ مسكن عام ١٩٨٥ ، مطلوب ٣,٨٣٦,٠٠٠ (٨٢%) للإصلاح أو التحسين . حاول مشروع العقارات ذات الأولوية تحقيق تحسين الظروف على العقارات "التي يصعب السماح لها" عن طريق إشراك المستأجرين مباشرة في إدارة العقارات . وفرت هذه المبادرة الأساس لقاعدة أوسع نطاقا انطلق برنامج العمل العقاري عام ١٩٨٥ بهدف :

١. إعادة الممتلكات الفارغة إلى الخدمة ؛
٢. تخفيض مستويات الجريمة و "اللامبالاة" ؛
٣. تشجيع مشاركة المستأجر في صنع القرار ؛
٤. تنويع الحيازة ؛
٥. جذب الاستثمار الخاص.

بحلول عام ١٩٩١ كان ٣٥٠ مخططاً قيد التشغيل وتم تحويل ٢٠٠٠ مليون جنيه إسترليني إلى البرنامج . حدد تقييم سنة مخططات مبكرة للعمل العقاري مشاكل في إشراك السكان في الإدارة وكذلك الصعوبة العامة لتوظيف التخطيط العمراني في السعي لتحقيق الأهداف الاجتماعية والاقتصادية . تعكس جوهرية تكلفة تجديد مخزون مساكن السلطة المحلية في المملكة المتحدة (قدرت في عام ٢٠٠٠ بمبلغ ١٩ جنيهاً إسترلينياً) مليار على مدى عشر سنوات) ، تم تشجيع السلطات المحلية على نقل مخزونات المجلس إلى "الملاك الاجتماعيين المسجلين" ، وهو مصطلح جماعي لجمعيات الإسكان وغيرها ومنظمات الإسكان غير الهادفة للربح . في عام ٢٠٠٢ مدينة غلاسكو ، بعد اقتراع المستأجرين ، نقل كامل مخزونه المكون من ٩٠,٠٠٠ مسكن إلى جمعية الإسكان ، وبالتالي تخفيف عبء ديون الإسكان الثقيل على المدينة وإصلاح المتراكمات .

## الاستراتيجيات البديلة

يكشف استعراض دولي لاستراتيجيات الإسكان البديلة عن مجموعة واسعة من المخططات مصممة للتغلب على نقص المساكن اللاتئة وتوفيرها بأسعار معقولة . وتشمل هذه:

١. تقاسم الأسهم ، حيث يمتلك الساكن جزءاً من الأسهم في المنزل ويؤجرها من سلطة محلية ، مع خيار شراء الأسهم المتبقية قدر الإمكان ؛
٢. بيع الأراضي العامة للمطورين الخاصين بشرط أن تستخدم لتوفير منازل بتكلفة منخفضة ؛
٣. مبانى السلطة المحلية للبيع ، أو تحسين المنازل القديمة للبيع ؛
٤. السكن المحمي (المدعوم) وهو شكل شائع من سكن المسنين في بريطانيا . يضم Anchor Trust 24000 مستأجر في ٢١٠٠٠ وحدة محمية ، ثلثا المستأجرين يعتمدون على دعم الدولة
٥. الإسكان الذاتي البناء ، حيث يقوم الساكنون في نهاية المطاف بشراء قطعة أرض وتنظيم اعمال بنائها . وتمثل ٨٠ % من المساكن المنفصلة في أستراليا ، ٦٠ % في ألمانيا و ٥٠ % من جميع المباني الجديدة في فرنسا ؛
٦. المنزل ، حيث يتم تخفيض قيمة المبلغ النقدي المطلوب من صاحب المنزل لوضعه في المخطط . في الممارسة العملية غالباً ما تتطلب الطبيعة الماهرة للعمل المعني استخدام المقاولين . برغم من ينظر إليها في البداية كوسيلة لتوفير منازل منخفضة الدخل ، ولكن ارتفاع تكاليف إعادة التأهيل والمهارات المطلوبة تعمل ضد ذلك . مشكلة أخرى هي أن يعتمد اختيار أصحاب المنازل على قدرتهم على تغطية التكاليف وليس على احتياجاتهم السكنية ، ونتيجة لذلك ، ما لم يكن من الممكن تطبيق القيود ، قد يحدث التطبيق بما يتعارض مع الروح الأصلية للفكرة .

مفهوم تحسين السكن من خلال مزيج من المساعدة الذاتية والخاصة والاستثمار والتدخل الحكومي المحدود قوي بشكل خاص في الولايات المتحدة . أكثر من ٤٠٠٠ منظمة إسكانية غير ربحية قائمة على المجتمع المحلي قد نمت للقيام بمشاريع إسكان لذوي الدخل المنخفض والمتوسط الذين يعتبرون صغاراً للغاية أو خطراً كبيراً للغاية من قبل المؤسسات المالية والمطورين الآخرين . يتم توفير من قبل صناديق الإسكان الخاصة التي أنشأتها حكومات الولايات والحكومات المحلية ومن قبل مؤسسات مثل مؤسسة دعم المبادرات الاجتماعية والمؤسسة Foundation . بالإضافة إلى ذلك ، تأسست مؤسسة إعادة استثمار الجوار السكني في عام ١٩٧٨ . ينظم برنامج متواضع لخدمات إسكان المجاورة (NHS) في ١٣٧ من المدن ، وتقديم القروض والمشورة لمنظمات CBHO التي تقوم بإعادة تأهيل المساكن معايير اختيار حي لبرنامج NHS هي :

١. يجب أن يكون السكن سليماً بشكل أساسي ولكن مع ظهور علامات تحذيرية لعدم وجود صيانة والتدهور.
  ٢. يجب أن يكون من الصعب الحصول على الرهون العقارية وقروض المنزل في المنطقة .
  ٣. يجب أن تكون نسبة ٥٠ % على الأقل من المساكن مأهولة بالسكان .
  ٤. يجب أن تكون للمنطقة حدود متميزة وأن تكون كبيرة بما يكفي لتحفيز مخيلة المشاركين المحتملين ولا صغيرة بما يكفي لظهور النجاح في وقت مبكر . في المتوسط ، تحتوي مناطق NHS على ٤٩٠٠ مسكن و ٢٣٠٠ مبنى و ١٢٥٠٠ اشخاص .
  ٥. يجب أن يكون متوسط الدخل للسكان ٨٠ % من متوسط دخل المدينة .
- يمكننا أن نلاحظ التشابه بين هذه المعايير وتلك المستخدمة للدلالة على URAS في المملكة المتحدة . تعد مشاركة القطاع الخاص أمراً أساسياً لنهج NHS . لن يتم تطبيق البرنامج على المجالات التي تراجعت كثيراً لضمان مشاركة الاستثمار الخاص . اختيار المناطق التي لديها فرصة جيدة للنجاح تعتبر ضرورية للحفاظ على مصداقية البرنامج . محاولة فشل نقل فكرة NHS إلى المملكة المتحدة في الثمانينيات ، بسبب تعيين مناطق مساكن سيئة للغاية وعدم وجود عنصر تجاري كبير في إعادة التطوير . تمتعت منظمات CBHO غير الهادفة للربح بالنجاح في عدد من المدن الأمريكية بما في ذلك ، بورتلاند OR ، حيث استخدم مجلس

المجتمع Burnside منح المؤسسة للسيطرة على ٤٠ % من وحدات إشغال غرفة واحدة في وسط المدينة (SROs) التي تم إعادة تأهيلها وتأجيرها بأسعار مخفضة . بالنسبة لـ CBHOs أن تكون وطنية ، مزيد من الموارد والقيادة المركزية مطلوبة . خيار واحد أوصت به فرقة العمل الوطنية للإسكان (١٩٨٨) للحكومة الاتحادية لتأسيس شركة وطنية لتعزيز CBHOs مع التركيز على تشجيع الإقراض الخيري (عن طريق الصناعة والشركات والكنائس والمؤسسات) لتمويل اسكان ذوي الدخل المنخفض . كما تشير مناقشتنا لسياسة ومشاكل الإسكان ، فإن الهدف من توفير منزل لائق في بيئة معيشية معقولة وبأسعار معقولة لجميع المواطنين تحدي مستمر لا يمكن معالجته إلا جزئياً من خلال "سياسة الإسكان" . فمشكلة الإسكان ليست سوى عنصراً واحداً في مجمع الصعوبات الاجتماعية والاقتصادية التي تواجه المحرومين والأماكن في المجتمع الحضري .