

# شناسایی ابعاد و مؤلفه‌های شکل‌گیری حکمرانی برای اجرای قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

جعفر برزگر قره‌باغ\*، غلامرضا معمارزاده طهران\*\*

تاریخ دریافت مقاله:

۱۴۰۰/۰۶/۱۵

تاریخ پذیرش مقاله:

۱۴۰۰/۰۹/۲۰

چکیده

زمینه: از دغدغه‌های اصلی کشورهای در حال توسعه، دستیابی به حکمرانی مطلوب است و در این بین، موضوع اجرای قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن اهمیت زیادی دارد. از این رو، این تحقیق با هدف شناسایی ابعاد و مؤلفه‌های شکل‌گیری حکمرانی برای اجرای قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن انجام شده است تا از این طریق، گام مهمی در جهت توسعه بخش مسکن برداشته شود. از نظر هدف، توسعه‌ای و از نظر ماهیت، اکتشافی است. جامعه آماری شامل خبرگان دانشگاهی و سازمان‌های دولتی بودند و نمونه آماری با استفاده از نمونه‌گیری گلوله برفی به تعداد ۱۸ نفر انتخاب شدند. ابزار گردآوری اطلاعات از نوع مصاحبه بود و برای تجزیه و تحلیل آن از تکنیک کدگذاری استراوس و کوربین استفاده شده است. از نظر هدف، کاربردی و از نظر ماهیت توصیفی-پیمایشی است. جامعه آماری برای توزیع پرسش‌نامه، بنیاد مسکن جمهوری اسلامی ایران انتخاب شد (N=5967) و برای تعیین حجم نمونه از جدول مورگان (n=360) و برای نمونه‌گیری از روش نمونه‌گیری تصادفی ساده استفاده شد. ابزار گردآوری داده‌ها از نوع پرسش‌نامه بود. تجزیه و تحلیل داده‌ها با استفاده از نرم‌افزار LISREL و MATLAB انجام یافته است. یافته‌ها نشان دادند که ابعاد شکل‌گیری حکمرانی برای اجرای قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن شامل مشارکت و شفافیت و پاسخ‌گویی می‌شوند و مشارکت‌پذیری اقتصادی در انجام طرح‌های تولید و عرضه مسکن و استفاده اثربخش از منابع مالی، بیشترین اثر را در ارتباط با بُعد مشارکت حکمرانی دارد. توجه به ابعاد و مؤلفه‌های حکمرانی بر اساس مدل ارائه‌شده، در بهترین حالت اجرای قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن را تا ۰/۸۳ بهبود می‌دهد.

**کلمات کلیدی:** حکمرانی، مشارکت، پاسخ‌گویی، شفافیت.

\* دانشجوی دکتری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد قزوین، ایران.

\*\* دانشیار واحد علوم تحقیقات تهران، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. gmemar@gmail.com

این مقاله برگرفته از پایان‌نامه نویسنده اول است با عنوان شناسایی ابعاد و مؤلفه‌های شکل‌گیری حکمرانی برای اجرای قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن؛ به‌راهنمایی دکتر جناب آقای دکتر غلامرضا معمارزاده طهرانی.

## مقدمه

در دهه ۱۹۹۰ میلادی، حکمرانی نوین در بعضی از کشورها به عنوان پدیده‌ای ملاحظه می‌شد که موفق شده است. این عبارت دلالت بر روشی دارد که بر مشارکت تمامی اقشار جامعه تأکید می‌کند (ملکی حسنون، ۱۳۹۸). هر دولتی ملزم به برآورده کردن نیازهای مردم جامعه خودش است و باید پاسخ‌گویی به مردم خودش را در سرلوحه اهداف و برنامه‌های خویش قرار دهد. در عصر حاضر، هیچ دولتی نمی‌تواند این مسئله را نادیده انگارد؛ زیرا در غیر این صورت، محکوم به فناست. با توجه به اینکه دولت‌ها برای رفع مسائل عمومی جامعه خودشان اقدام به خط‌مشی‌گذاری می‌نمایند و امروز مسائل عمومی حساس‌تر از گذشته‌اند، بنابراین خط‌مشی‌گذاری نیز از حساسیت بیشتری برخوردار می‌شود. این تصور وجود دارد که اگر خط‌مشی وضع می‌گردد، حتماً اجرا خواهد شد؛ اما تحقیقات متعدد در این زمینه نشان داده‌اند که در عمل به این صورت است که خط‌مشی‌های زیادی وجود دارند، ولی اجرا نمی‌گردند یا اینکه به صورت ناقص به اجرا درمی‌آیند (صباغ کرمانی و باسنا، ۱۳۸۷).

در این مرحله است که اهداف سیاست‌گذاران تحقق و سیاست‌ها جنبه عینی می‌یابند و بر مخاطبان و ذی‌نفعان متجسم می‌شوند (رضایی، ۱۳۹۷). جداکردن مرحله اجرا و اهمیت قائل شدن برای آن عمدتاً به دلیل آن بود که کاستی‌ها و قوت‌های خط‌مشی عمومی در زمان اجرا مشهود و معلوم می‌شدند و در این مرحله بود که خط‌مشی عمومی آزمون می‌گردید. نقطه مشترک و تشابه مدیریت دولتی و تئوری سیاسی، توجه و علاقه‌مندی آن‌ها به حاکمیت اثربخش است (رهنورد، ۱۳۸۸). خط‌مشی‌گذاری عمومی که می‌توان آن را در راستای تلاش دولت برای حاکمیت اثربخش دانست، از

حوزه‌های مهم علوم سیاسی و مدیریت دولتی است. اهمیت خط‌مشی‌گذاری عمومی در مدیریت دولتی به اندازه اهمیت تصمیم‌گیری در مدیریت است (روشن و متوسلی، ۱۳۹۷)؛ اما در بسیاری از اوقات، عملکرد واقعی دولت‌ها با آنچه که در هنگام تدوین خط‌مشی وعده داده بودند، تفاوت بسیاری دارد و بسیاری از خط‌مشی‌های دولتی در مرحله اجرا شکست می‌خورند. حکمرانی در جمهوری اسلامی ایران نیز کم‌وبیش از روند تغییر و تحولات جهانی بی‌نصیب نماند؛ زیرا نهادهای اجتماعی عهده‌دار مسئولیت‌های اداره امور کشور، همانند دیگر جوامع، در معرض نقادی صاحب‌نظران داخلی و خارجی قرار گرفته‌اند. شاید بتوان این‌گونه ادعا کرد که ریشه بیشتر موانع و مشکلات به وجود آمده در امر توسعه‌نیافتگی کشور جمهوری اسلامی ایران با کارکرد نظام حاکمیت و سایر دستگاه‌های اجرایی مرتبط است. با مفروض دانستن بی‌طرفی سازمان‌های بین‌المللی و گزارش‌های آن‌ها درباره میزان تطابق شاخص‌های حکمرانی خوب درباره جمهوری اسلامی ایران، باید به این نکته اشاره کرد که موقعیت جهانی در کشور ما نامطلوب ارزیابی شده‌اند (گزارش بی‌المللی شفافیت، ۲۰۰۳-۲۰۱۲). مطالعه درباره موضوع حکمرانی خوب در ایران چه در حوزه نظری و چه در حوزه کاربرد سابقه چندانی ندارد و به کمتر از یک دهه می‌رسد. اجرای قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به خانه، به‌ویژه گروه‌های کم‌درآمد، ارتقای کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور، حمایت از سرمایه‌گذاری در امر تولید مسکن با استفاده از فناوری‌های نوین و تولید صنعتی مسکن، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونت‌گاه‌های غیررسمی و مقاوم‌سازی واحدهای

مسکونی موجود؛ دولت موظف است از طریق حمایت‌های لازم، از قبیل زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام‌شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت، اعمال معافیت‌های مالیاتی و تأمین سایر نهادهای موردنیاز بخش مسکن در چهارچوب مفاد این قانون، تدوین نظامات و مقررات ملی ساختمان‌سازی و اعمال نظارت بر تحقق آن‌ها و افزایش ظرفیت سرمایه‌گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدین مسکن (جهت خانوار یک بار)، با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام نماید (کیپینگ، ۲۰۱۸). این‌گونه احساس می‌شود که در کشور ما نیز قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن که در جهت رفع مشکلات تأمین مسکن مردم، دولت را به دخالت در امور متبوع مجاب کرده است نیز از جمله خط‌مشی‌هایی است که به‌صورت مطلوب، درست و صحیح، طراحی و اجرا (کشاورز و شجاعی، ۱۳۹۵) نشده است. به‌منظور بررسی ماهیت اصلی مشکلات اجرای این قانون می‌توان از رویکردهای مختلفی کمک گرفت. در این تحقیق، با نگاهی به نقش حکمرانی، از آن به‌عنوان یک عامل کلیدی در اجرای موفق قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن یاد می‌شود. از نگاه این پژوهش، حکمرانی نه‌تنها درباره چگونگی اعمال قدرت است، بلکه درباره نتایج و پیامدهای قدرت نیز است و تمام ساختارها، فرایندها، بازیگران، کارکردها و اهداف را در ارتباطی تعاملی در بر می‌گیرد (امامی و شاکری، ۱۳۹۶). بنابراین با توجه به اینکه حکمرانی با پیچیدگی‌های معنایی روبه‌رو است، اما می‌تواند بر نحوه تعامل دولت‌ها و سایر سازمان‌های اجتماعی با یکدیگر و نحوه ارتباط با شهروندان و نحوه اتخاذ تصمیمات

تمرکز داشته باشد و از آن طریق، جوامع و سازمان‌ها تصمیمات خودشان را اتخاذ و به‌واسطه آن، مشخص کنند که چه کسانی در این فرآیند درگیر و چگونه وظایف خودشان را به انجام برسانند (شاکری و فدایی، ۱۳۹۴). لذا با یک نگاه اجمالی می‌توان این‌گونه فرض کرد که حکمرانی می‌تواند نقش مؤثری بر اجرای صحیح قانون داشته باشد. با این توضیح، با توجه به قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و نقش حکمرانی در اجرای بهتر آن، این تحقیق به دنبال پاسخ‌گویی به این سؤالات است که ابعاد و مؤلفه‌های مدل حکمرانی مناسب برای اجرای قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن کدام‌اند و چه ترکیبی از عوامل می‌تواند کارکرد آن را مطلوب‌تر کند؟

#### مبانی نظری

حکمرانی خوب از جمله مباحث مطرح در زمینه توسعه کشورهاست. در دو دهه اخیر، پژوهشگران و اندیشمندان اقتصادی و سیاسی و اجتماعی روایت‌های گوناگونی از حکمرانی خوب به دست دادند. هر یک از این رهیافت‌هاکرانی خود را با ابعاد و ویژگی‌های خاص تعریف نمودند. حکمرانی مفهومی وسیع‌تر از حکومت دارد و آن یعنی اینکه قدرت در درون و بیرون از اختیارات و نهادهای رسمی حکومت وجود دارد. حکمرانی خوب مفهومی است که اخیراً در علوم سیاسی و مدیریت دولتی و به‌ویژه در مدیریت توسعه وارد شده است و با مفاهیم و عبارت‌هایی همچون مردم‌سالاری، جامعه مدنی، مشارکت عمومی، حقوق انسانی و توسعه اجتماعی و پایدار معنی می‌شود (اسپتری و بریگولیو، ۲۰۱۸). حکمرانی که بیان‌گر رابطه دولت و شهروندان است، به مجموعه‌ای از رویکردهای عمومی و خصوصی اطلاق می‌شود که

همین رابطه را در راستای کارآمدی دولت و رضایت مردم تثبیت می‌کند (یعقوبی، ۱۳۹۶). در حوزه علم حقوق، از نظر کمیسیون حقوق بشر سازمان ملل، حکمرانی خوب را در واقع یک چهارچوب مفهومی برای توسعه حق محور یا حق بر توسعه می‌داند که برای دفاع از حقوق اولیه بشر طراحی شده است و از مؤلفه‌هایی نظیر حاکمیت قانون، مشارکت، مسئولیت‌پذیری، پاسخ‌گویی و غیره برخوردار است. حقوق بشر مجموعه‌ای از موازین اصولی درباره تعهداتی است که تمامی افراد را بر مبنای حیثیت و کرامت انسانی در بر می‌گیرد. این موازین به‌عنوان هنجارهای بین‌المللی پذیرفته شده‌اند و دربرگیرنده حق حیات، آزادی و همه عناصر لازم برای یک زندگی انسانی‌اند (نجفی و همکاران، ۱۳۹۸). کمیته توسعه و همکاری، از تساوی در برابر قانون تقویت مدیریت بخش دولتی، شفافیت (پاسخ‌گویی)، مدیریت هزینه‌های جاری و مبارزه با فساد، به‌عنوان اصول حکمرانی یاد می‌کند و اعلام می‌نماید که هویت ایرانی خوب نیازمند رویکردی گسترده نسبت به مشارکت طیف وسیعی از گروه‌ها، شامل دولت و جامعه مدنی و بخش خصوصی، به‌صورت شفاف و نیز پاسخ‌گویی آن است. کیینگ (۲۰۱۸) شفافیت را در دستیابی بدون مانع شهروندان به اطلاعات معتبر و موثق و به‌هنگام از تصمیمات و عملکرد بخش دولتی و نیز درستی را هم‌معنا با صداقت و قابلیت اعتماد در ارائه وظایف رسمی و به‌عنوان پادزهری برای فساد و سوءاستفاده اداری در نظر می‌گیرد. دو خصوصیت انحصار قدرت و صلاح‌دید شخصی، دو ویژگی انکارناپذیر دولت‌اند که افزایش این دو ویژگی، فساد اداری را نیز در پی دارد (یعقوبی، ۱۳۹۶). هنگامی که نظام حکمرانی دچار ناکارآمدی شود، به‌دلیل افزایش بی‌اعتمادی به کل نظام،

فساد نیز روبه‌فزونی می‌گذارد و این حلقه معیوب، مدام خودش را تقویت می‌کند و نظام را به مرز ناپایداری فروپاشی می‌رساند. در این حالت، شهروندان ارزش‌ها و هنجارها را کنار می‌گذارند و به کارهایی دست می‌زنند که پیش از آن مذموم می‌دانستند؛ زیرا همان طوری که نادری (۱۳۹۰) به تفصیل شرح داده است، شهروندان هنگام رعایت قانون، پرداخت مالیات، تخریب‌نکردن اموال عمومی، حفاظت از محیط‌زیست و... همگی به‌صورت جمعی بر این تصورند که بقیه شهروندان نیز کم‌وبیش همان گونه رفتار می‌کنند. بدیهی است که در صورت نقض این اصل یا ابهام درباره آن، اعتماد در حافظه جمعی جای خودش را به بی‌اعتمادی و منفعت‌طلبی فردگرایانه خواهد داد (درخشه و شجاعی، ۱۳۹۴: ۲۱). اگر جریان صحیح اطلاعاتی در بازارها به وجود بیاید و امکان رصد وضعیت بازار نیز در دسترس باشد، این فرایند می‌تواند برنامه‌ریزان را در اجرا و نظارت بر چگونگی اجرای سیاست‌ها و تصمیمات یاری رساند. با این حال، قدم اول این فرایند، شفافیت اطلاعات است که می‌توان آن را به‌عنوان ملزومات اصلی برنامه‌ریزی اصولی و کارآمد در بخش‌های مختلف به شمار آورد. با شفافیت اطلاعات، عموم مردم به اطلاعاتی دسترسی می‌یابند که پیش از این در انحصار مقامات و دیوان‌سالاران بودند. از این‌رو، مقاومت مطلق یا نسبی دیوان‌سالاران مزبور در مقابل آزادی اطلاعات امری دور از ذهن نیست؛ چراکه هرگونه انتشار اطلاعات به‌معنای تضعیف قدرت آنان خواهد بود. از نظر آن‌ها، همه مردم آگاهی و مسئولیت‌پذیری مناسب برای مواجهه با اطلاعات را ندارند. به‌خطرآفتادن منافع ملی از دیگر دلایلی است که اغلب به بهانه‌ای برای شفافیت‌نداشتن و ارائه اطلاعات تبدیل می‌شود؛ در حالی که بسیاری از زمینه‌ها، بیگانگان

از اطلاعات مزبور خبر دارند یا اینکه افشای اطلاعات مزبور، پیامد منفی خاصی بر منافع ملی نخواهد داشت (سامتی و همکاران، ۱۳۹۰). بر اساس یافته‌های تحقیقاتی و نیز تجارب کشورهای مختلف، میان آزادی رسانه‌ای و کاهش فساد، رابطه قوی وجود دارد. افشاگران رسانه‌ای می‌توانند با دسترسی به اطلاعات و استفاده خلاقانه و سازنده از آن، رفتار مقامات را در معرض دید عموم مردم قرار دهند. یکی دیگر از ابزارهای کارآمد در حکمرانی خوب، پاسخ‌گویی است. وجود سیستم کارآمد در پاسخ‌گویی و شفافیت، از سویی باعث حفظ مشروعیت و مقبولیت نظام سیاسی می‌شود و از سوی دیگر می‌تواند از فساد حکومت‌ها جلوگیری کند (پیوس، ۲۰۱۹<sup>۳</sup>). پاسخ‌گویی پیش‌نیاز اساسی برای ممانعت از سوءاستفاده از قدرت است و تضمینی است برای اینکه قدرت، با بیشترین درجه ممکن از کارایی، تأثیرگذاری، تناسب، آینده‌نگری و تدبیر، برای دستیابی به اهداف ملی پذیرفته شود و حرکت کند. به‌طور کلی، پاسخ‌گویی به دو شکل متمایز تقسیم‌بندی می‌شود: اول؛ پاسخ‌گویی رهبران در برابر پیروان یا حکام در برابر آنان که بر ایشان حکم می‌راند یا پاسخ‌گویی دولتمردان در برابر شهروندان یا مردم (ترپسترا و هوینگا، ۲۰۱۴). پاسخ‌گویی مانعی اصلی برای فساد است؛ زیرا همچنان که پاسخ‌گویی افزایش می‌یابد، هزینه ارتکاب اقدامات فسادبرانگیز و انتفاع شخصی از منابع و امکانات عمومی برای سیاستمداران نیز افزایش خواهد یافت. یکی دیگر از کلیدی‌ترین پایه‌های حکمرانی خوب مربوط به مشارکت است (ویلسون، ۲۰۱۶<sup>۴</sup>). مشارکت سنگ‌بنای اصلی حکمرانی خوب به‌شمار می‌رود. مشارکت مردم می‌تواند به‌صورت مستقیم یا از طریق نهادهای مشروع واسط میان دولت و آن‌ها یا نمایندگان منتخبشان باشد. البته باید دقت کرد

که ایجاد دموکراسی الزاماً به‌معنای دخیل ساختن توقعات و انتظارات قومیت‌ها و اقلیت‌ها در اتخاذ سیاست‌ها نیست؛ بلکه مشارکت باید سازمان‌دهی شده باشد و از طریق ابزارهای تعریف‌شده محقق می‌گردد (مرادی، ۱۳۹۷). رویکرد جدید که بر مبنای ارزش‌های دموکراتیک بنا شده است، به‌دنبال تغییر نقشی بود که برای دولت ترسیم شده است. دولت در نقش جدید که وام‌دار نظریاتی مانند نظریه مدیریت دولتی نوین هود، نظریه دولت مدیریتی و نظریه دولت کارآفرین آذربورن و گیبیلر است، نیازمند الگویی است که در آن ضمن تأکید بر جنبه‌های کارایی و اثربخشی دولت که رویکرد توسعه مطرح بود، بر جنبه‌های دموکراتیک و ارزش‌های دموکراسی نیز توجه داشته باشد. با استفاده از چنین الگویی می‌توان ساختاری از دولت طراحی نمود که تسهیل‌کننده حکمرانی در حوزه مشارکت عمومی باشد (آلیسون، ۲۰۱۵<sup>۵</sup>). در الگوی جدید، دولت از مؤلفه‌های دموکراسی، مشارکت، پاسخ‌گویی، عدالت‌محوری و اثربخشی برخوردار است که هر یک با تأکید بر ارزش‌های بنیادین، کارویژه‌های ارزشمندی را خواهند داشت. ضمن آنکه شرط دستیابی به کارویژه‌های هر یک از مؤلفه‌ها، ایجاد ساختارهای مناسب در درون دولت است. نجفی و همکاران (۱۳۹۸) موضوع عدالت‌محوری را برای داشتن حکمرانی خوب، خصوصاً در حوزه مسکن نشان داده است. بیسواز<sup>۱</sup> (۲۰۱۹) نشان می‌دهد که فرهنگ سازمانی مطلوب که بتواند پاسخ‌گوی نیاز مردم باشد، در حکمرانی خوب اهمیت خواهد داشت. از آنجایی که بخش خدمات‌رسان کشور مجری خط‌مشی‌های آن نیز است، بنابراین از نظر اسپیتتری و بریگوگیلو (۲۰۱۸) باید توانمندی خاصی در اجزای اجرایی آن شکل بگیرد. پیوس و لاکانلی (۲۰۱۹) در تحقیقات خودش موضوع مشارکت‌پذیری را خصوصاً

در سرمایه‌گذاری‌های کلان برای داشتن حکمرانی خوب برجسته کرده است. وی همچنین عقیده دارد که موضوع حکمرانی خوب تا حدود زیادی دربرگیرنده اجرای خوب مجریان است و از این نظر، وجود انعطاف‌پذیری در ساختار عمودی می‌تواند حکمرانی خوبی را در این حوزه فراهم آورد. احمدی و همکاران (۱۳۹۷) موضوع کارایی در مرحله اجرا را در داشتن حکمرانی خوب، مهم قلمداد کرده‌اند و معتقدند که این کارایی تا حدود زیادی از طریق مدیریت شبکه‌ای حصول می‌شود. تقویت سرمایه‌های اجتماعی و توجه به اصول اخلاقی نیز موضوعاتی‌اند که از نظر محققانی همانند بیس و اس (۲۰۱۹) و گرجی (۱۳۹۶)، برای داشتن شکل‌گیری حکمرانی خوب ضروری است. نادری (۱۳۹۰) تأکید زیادی بر سیستم‌های ارزشیابی کارآمد کرده است و معتقد است که این روند می‌تواند

به شکل‌گیری حکمرانی خوب سرعت بیشتری بدهد. یعقوبی (۲۰۰۹) نیز در تحقیقات خودش به بُعدی متمایز در شکل‌گیری حکمرانی خوب اشاره می‌کند و معتقد است که در این حوزه، داشتن دیدگاه استراتژیک می‌تواند حکمرانی مؤثرتری را ایجاد کند. طاهری عطار (۱۳۹۶) هم با مطرح کردن موضوع استقلال سازمانی در مطالعات خودش، وجود این عامل را برای داشتن حکمرانی خوب برجسته کرده است. با توجه به مرور مبانی نظری و همچنین مبانی تجربی، می‌توان مدل پیشنهادی را به شرح جدول شماره ۱ ارائه کرد. این نمودار سعی کرده است موضوع شکل‌گیری حکمرانی خوب را با توجه به نظر دنهارت در سه حوزه شفافیت و پاسخ‌گویی و مشارکت به‌همراه مؤلفه‌های آن برای اجرای قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن نشان دهد.

### ج ۱. ابعاد و مؤلفه‌های مدل

مشارکت	پاسخ‌گویی	شفافیت
↓	↓	↓
کارایی تولید انبوه و عرضه مسکن	مبارزه با فساد در حوزه مسکن	داشتن دیدگاه استراتژیک در تولید و عرضه مسکن
مدیریت شبکه‌ای در حوزه تولید انبوه و عرضه مسکن	عدالت‌محوری در واگذاری مسکن به نیازمندان	حاکمیت قانون و شفافیت در تولید و عرضه مسکن
مدیریت دموکراتیک در افزایش سرمایه‌گذاری در تولید و عرضه واحدهای اجاره‌ای جدید	توجه به توسعه حمایت از کم‌درآمدها	شفافیت در تصمیم‌گیری‌های سامان‌دهی و بخش مسکن
مشارکت‌پذیری در حمایت از سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی طرح‌های انبوه‌سازی مسکن	تقویت سرمایه اجتماعی برای توسعه طرح‌های تولید انبوه و عرضه مسکن	عدالت در واگذاری اراضی دولتی به سازمان‌های ذی‌ربط
مشارکت‌پذیری اقتصادی در انجام طرح‌های تولید و عرضه مسکن	حاکمیت اخلاقی در هدایت نقدینگی به سمت تولید انبوه و عرضه مسکن	شایستگی در تصمیم‌گیری اداری
استفاده اثربخش از منابع مالی	توجه به شهرت و خوش‌نامی	وجود سیستم ارزشیابی کارآمد
ساختار منعطف به‌جای ساختار عمودی در طرح‌های انبوه‌سازی مسکن	وجود امکانات و منابع کافی در طرح‌های انبوه‌سازی مسکن	مکانیزم‌های انتخاب و جانشینی کارآمد
تفویض اختیار مناسب برای تولید انبوه و عرضه مسکن	تسهیلات مسکن اجاره‌ای	مراکز تحقیقاتی کارآمد
استقلال سازمانی در تولید انبوه و عرضه مسکن	توجه به رفاه عمومی در بخش مسکن	
بسترسازی مناسب برای مشارکت‌پذیری اقتصادی در طرح‌های انبوه‌سازی مسکن	فرهنگ سازمانی پاسخ‌گو در بخش حمایت از تولید و عرضه مسکن	
	استفاده بهینه از اراضی تحت تملک برای عرضه مسکن	
	توانمندسازی کارکنان در حوزه‌های تخصصی تولید و عرضه مسکن	
	توجه به کیفیت به‌جای کمیت در بخش تولید و عرضه مسکن	
	تحول و بهبود سازمان	
	دانش‌محوری	

انتخاب جامعه آماری، آشنایی و تخصص افراد با مباحث و موضوعات حکمرانی در حوزه‌های تولید و عرضه مسکن است که به‌روش نمونه‌گیری هدفمند

رویکرد کیفی: از نظر هدف، توسعه‌ای و از نظر ماهیت، اکتشافی است. جامعه آماری، خبرگان دانشگاهی و سازمان‌های دولتی‌اند. معیار موردنظر برای

انتخاب شدند. اعضای نمونه شامل ۱۸ نفر متشکل از اساتید دانشگاه و مدیران ارشد سازمان‌ها و شرکت‌های تابعه بنیاد مسکن جمهوری اسلامی ایران می‌شوند. برای نمونه‌گیری از نمونه‌گیری گلوله برفی استفاده شده است (جدول شماره ۲).

### ج ۲. اعضای پانل تحقیق

ردیف	تشکیلات	تعداد انتخاب شده	ردیف	تشکیلات	تعداد انتخاب شده
۱	معاونت امور بازسازی و مسکن روستایی	۳	۵	اداره امور اداری	۲
۲	معاونت امور مسکن و شهری	۲	۶	امور فناوری اطلاعات و سیستم‌ها	۳
۳	معاونت عمران روستایی	۴	۷	سازمان بنیاد بتن ایران	۱
۴	معاونت پشتیبانی و امور هماهنگی استان‌ها	۲	۸	شرکت سازمان توسعه مسکن ایران	۱

مرحله بعد، استفاده از تکنیک دلفی فازی بود. در این مرحله، برای تکمیل مدل مفهومی، علاوه بر مبانی نظری تحقیق، از تکنیک دلفی فازی با طی مراحل هشت‌گانه استفاده شده است: تعریف متغیرهای زبانی؛ نظرسنجی مرحله نخست؛ نظرسنجی مرحله دوم؛ نظرسنجی مرحله سوم. ارسال پرسش‌نامه‌ها از طریق مراجعه حضوری و پست الکترونیکی و فضای مجازی تلگرام صورت گرفت. لازم به توضیح است که نرخ بازگشت پرسش‌نامه‌ها عدد ۰/۷۷ است؛ به طوری که از ۱۸ پرسش‌نامه، در مجموع ۱۷ پرسش‌نامه جمع‌آوری گردیدند و کار در مرحله دوم با همان ۱۴ پرسش‌نامه برای تحلیل نتایج ادامه پیدا کرد. همان‌طور که اشاره شد، تبیین مدل اولیه تحقیق، مبتنی بر مدل محققان بود. این حالت فقط ارائه دیدگاهی از مفاهیم مرتبط با حکمرانی برای اجرای قانون سازمان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن است و قدرت لازم برای بیان یک نظریه را ندارد. بنابراین، سعی بر این است تا با معرفی

مدل مفهومی ارائه شده به کمک مطالعات اکتشافی و مصاحبه‌های عمیق و تشکیل پانل، مؤلفه‌های مرتبط با هر بُعد را شناسایی و شمارش کنند و مدل طراحی شده را در بین نمونه آماری به اجرا درآورند.

رویکرد کمی: از نظر هدف، کاربردی و از نظر ماهیت، توصیفی همبستگی است. جامعه آماری برای توزیع پرسش‌نامه، بنیاد مسکن جمهوری اسلامی ایران انتخاب شد ( $N=5967$ ) و برای تعیین حجم نمونه، از جدول مورگان ( $n=360$ ) و برای نمونه‌گیری، از روش نمونه‌گیری تصادفی ساده استفاده شد. پرسش‌نامه طراحی شده حاصل نتایج رویکرد کیفی بود و به همین خاطر، این پرسش‌نامه در قالب ۳ بعد اصلی و ۹۹ سؤال طراحی گردید که استاندارد بودن آن بر اساس روش‌های آماری تأیید شد. برای تست مدل، از تکنیک معادلات ساختاری در قالب نرم‌افزار لیزرل استفاده شد و نهایتاً جهت دستیابی به ترکیب مطلوب ابعاد، از تکنیک سیستم استنتاج فازی در قالب نرم‌افزار متلب استفاده شد. ویژگی‌های جمعیتی نمونه در تست مدل برای جنسیت پاسخ‌دهندگان نشان دادند که تعداد پاسخ‌دهندگان زن ۶۸ نفر (۱۸/۸ درصد) و تعداد مردان نیز ۲۹۲ نفر (۸۱/۲ درصد) بودند. از نظر سنی نیز مشخص شد که از این میان، بیشترین تعداد پاسخ‌دهنده مربوط به گروه سنی ۴۱ تا ۴۵ سال، با تعداد ۷۹ نفر (۳۱/۴ درصد) و کمترین تعداد پاسخ‌دهنده مربوط به گروه سنی کمتر از ۳۰ سال، با تعداد ۱۹ نفر (۷/۹ درصد) پاسخ‌دهنده است. وضعیت سطح تحصیلی پاسخ‌دهندگان نشان داد که بیشترین تعداد پاسخ‌دهنده مربوط به وضعیت تحصیلی لیسانس با ۱۴۲ نفر (۵۶/۸ درصد) و کمترین تعداد مربوط به وضعیت تحصیلی دکتری با ۶ نفر (۲/۴ درصد) پاسخ‌دهنده است و در نهایت وضعیت سابقه کاری پاسخ‌دهندگان نشان

داد که بیشترین تعداد پاسخ‌دهنده مربوط به سابقه خدمتی ۱۶ تا ۲۵ سال، با ۱۱۶ نفر (۶۳٪ درصد) و کمترین تعداد مربوط به سابقه خدمتی کمتر از ۱۰ سال، با ۱۷ نفر (۸٪ درصد) پاسخ‌دهنده است.

### تجزیه و تحلیل داده‌ها

از تکنیک معادلات ساختاری برای آزمون مدل در نمونه آماری بزرگ‌تر استفاده شده است. در این مرحله، بر اساس مدل به‌دست‌آمده، پرسش‌نامه‌ای با ۹۹ سؤال طراحی شد. برای بررسی کفایت نمونه از شاخص KMO و بارتلت استفاده شد. عدد به‌دست‌آمده ۰/۷۱۴ است که نشان از کفایت نمونه دارد. همان طوری که در شکل ۱ ملاحظه می‌شود، نسبت کای دو به درجه آزادی در مدل پژوهش برابر با ۳/۷ به دست آمد. مقدار RMSE مدل پژوهش برابر با ۰/۰۹۵ حاصل شد. به‌طور کلی، در معادلات ساختاری هرچه مقدار RMSE از ۰/۰۸ کمتر باشد، مدل، مدل خوبی است. در این پژوهش، مدل از لحاظ مقدار RMSE در وضعیت بالاتر از متوسط قرار دارد و می‌توان نتیجه‌گیری کرد که مدل از لحاظ برازش، مدل خوبی است. در ارزیابی بخش اندازه‌گیری مدل به بررسی روابط میان متغیرهای نهفته (درون‌زا و برون‌زا) و متغیرهای آشکار (سنجه‌ها) مدل پرداخته می‌شود. در اینجا، هدف، تعیین اعتبار یا روایی و اعتماد یا پایایی شاخص‌های استفاده‌شده است. برای بررسی روایی و اعتبار مدل، به بررسی میزان و سطح معنی‌داری (t-value) مسیرهای بین هریک از متغیرهای نهفته با شاخص‌های مربوطه به آن پرداخته می‌شود. لازم به ذکر است، از آنجایی که متغیرهای اصلی پژوهش چندبعدی‌اند (چند مؤلفه‌ای)، تعیین روایی سازه‌های هرکدام از متغیرها در دو مرحله صورت گرفته است. ابتدا با استفاده از تحلیل عاملی تأییدی مرتبه اول، هم‌بستگی درونی ابعاد و نیز

هم‌بستگی سؤالات و ابعاد مربوطه بررسی شده‌اند تا از معنی‌دار بودن این هم‌بستگی‌ها اطمینان حاصل شود (نتایج این مرحله برای هرکدام از سؤالات بالاتر از ۰/۴ گزارش شده است). سپس با استفاده از تحلیل عاملی تأییدی مرتبه دوم، به بررسی معنی‌داری ارتباط میان متغیر اصلی پژوهش (مشارکت و شفافیت و پاسخ‌گویی) با ابعادش پرداخته شده است. برای بررسی پایایی مدل (سازه) پیشنهادی پژوهش از معادله پایایی ترکیبی استفاده شده است که با استفاده از معادله زیر به

$$P_c = \frac{(\sum \lambda^2)}{(\sum \lambda^2) + (\sum \theta)}$$

دست می‌آید: در این معادله،  $P_c$  پایایی ترکیبی،  $\lambda$  بارهای مربوط به شاخص‌ها،  $\theta$  واریانس خطاهای شاخص‌ها ( $\delta$  یا  $\varepsilon$ ) و  $\Sigma$  مجموع شاخص‌های هر متغیر نهفته است. در صورتی که مقدار به‌دست‌آمده برای پایایی ترکیبی بیش از ۰/۶ باشد، سازه موردنظر از پایایی لازم برخوردار است. پس از اطمینان از روایی و پایایی هریک از سازه‌ها، ضرایب تخمین استاندارد، به‌منظور تحلیل مسیر و بررسی میزان تأثیر هریک از ابعاد بر متغیر اصلی پژوهش و نیز جدول شاخص‌های پایایی ترکیبی برای مدل طراحی شده عدد ۰/۸۶ گزارش شده است که نشان از پایایی ترکیبی مناسب دارد. تصویر شماره ۱ اعداد معنی‌دار تحلیل عاملی مرتبه دوم را نمایش می‌دهد. با توجه به این نمودار پارامترهای برآورد شده برای تمام مسیرها در سطح معنی‌داری قرار دارند و نشان می‌دهند که مدل از روایی لازم برخوردار است.

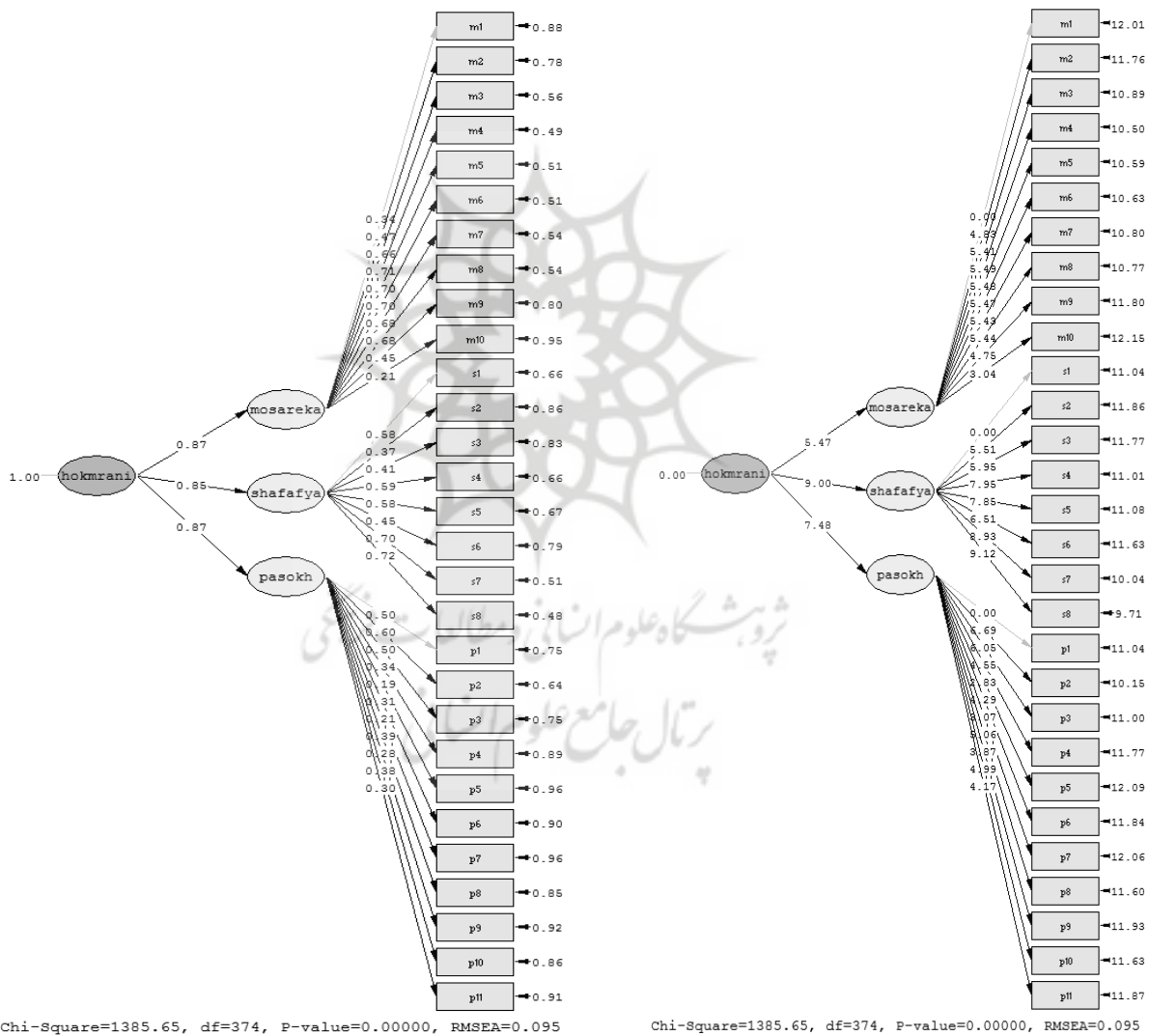
برازندگی جهت نشان دادن برازش کلی سازه با داده‌های مورداستفاده ارائه گردیده است. در این تحقیق بعدازاینکه اعتبار مدل در جامعه آماری بزرگ‌تر موردسنجش و تأیید قرار گرفت، در این مرحله برای دستیابی به ترکیب مطلوب از متغیرها در دستیابی به ترکیب مطلوب از مولفه‌ها برای حکمرانی بهتر اجرای



قانون سازماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن از رویکرد استنتاج فازی و با استفاده از نرم افزار متلب اقدام شده است:

در مرحله اول اقدام به تعیین ورودی و خروجی سیستم شده است. ابعاد ۳ گانه که شامل شفافیت، پاسخ گویی و مشارکت می شوند، به عنوان ورودی سیستم، و برای خروجی سیستم نیز حکمرانی حمایت از تولید و عرضه مسکن تعیین گردید. طراحی سیستم

فازی به گونه ای است که به هنگام برخورد با «و» مقدار مینیمم و به هنگام برخورد با «یا» مقدار ماکزیمم را محاسبه می کند. همچنین در قسمت استلزام که تصمیم گیری در ارتباط با صحت قوانین است، از روش مینیمم و در قسمت تجمیع که چگونگی جمع بندی خروجی هاست، از روش ماکزیمم استفاده شده است. نهایتاً به منظور فازی زادیی مقادیر فازی از روش میانگین وزن ها با مرکز ثقل استفاده شده است (جدول شماره ۳).



ت۱. مقادیر ضرایب استاندارد و معناداری بدست آمده از مدل سازی معادلات ساختاری

ج ۳. برخی از قوانین استنتاج

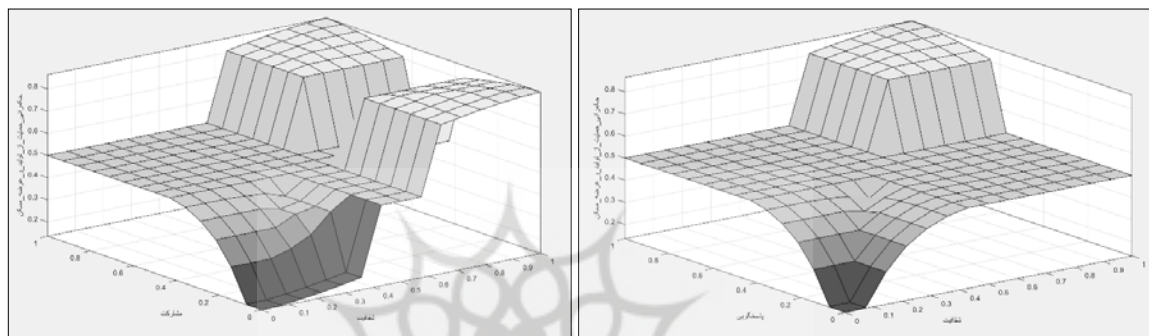
حکمرانی اجرای قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه		مشارکت	پاسخگویی	شفافیت		ردیف
زیاد	(THEN)	زیاد	زیاد	زیاد	(IF)	۱
کم		کم	کم	کم		۲
زیاد		متوسط	زیاد	زیاد		۳
متوسط		کم	متوسط	زیاد		۴
متوسط		کم	کم	زیاد		۵
متوسط		متوسط	کم	زیاد		۶
کم		کم	کم	متوسط		۷
متوسط		زیاد	زیاد	کم		۸
متوسط		زیاد	کم	کم		۹
متوسط		متوسط	متوسط	متوسط		۱۰
کم		متوسط	کم	متوسط		۱۱
متوسط		زیاد	متوسط	متوسط		۱۲
کم		متوسط	متوسط	کم		۱۳
متوسط		زیاد	کم	متوسط		۱۴
کم		کم	متوسط	متوسط		۱۵
زیاد		کم	زیاد	زیاد		۱۶
کم		متوسط	کم	کم		۱۷
متوسط		زیاد	متوسط	کم		۱۸
متوسط		کم	متوسط	کم		۱۹
زیاد		متوسط	متوسط	زیاد		۲۰

پنجم، ترکیب مطلوب ورودی‌ها محاسبه شده است. در این مرحله، ترکیب مطلوب از ابعاد ۳ گانه شفافیت و پاسخ‌گویی و مشارکت که برگرفته از موتور استنتاج (طرف مقدم هر قانون) است، استفاده شده است. در این بخش با توجه به تعداد پاسخ‌گویان برای هر سؤال، میانگین اعداد فازی محاسبه شد. بعد از آن با متغیر کلامی متناسب با آن، به‌عنوان خروجی (طرف مؤخر هر قانون) در پایگاه قوانین وارد شد. تجزیه و تحلیل داده‌ها در قالب سیستم استنتاج فازی، ترکیب مطلوب از ابعاد مشخص شد که از طریق آن می‌توان حکمرانی حمایت از تولید و عرضه مسکن را بهینه کرد. نتایج در قالب جدول شماره ۴ و تصویر شماره ۲ نشان داده شده‌اند.

در مرحله دوم اقدام به فازی سازی متغیرها شده است. به همین منظور از تابع مثلثی استفاده شده است. مرحله فازی سازی از دو گام تشکیل شده است. در گام اول فازی سازی متغیرهای ورودی و در گام دوم فازی سازی متغیر خروجی. بازه تعریف شده برای متغیرهای ورودی بر اساس متغیرهای کلامی کم، متوسط، زیاد، [۰ ۱] و برای متغیر خروجی [۰ ۱] انتخاب شد. در مرحله سوم تدوین قوانین استنتاج صورت گرفته است. از نظرات افراد خبره مبنی بر اهمیت هریک از قوانین، تعداد ۲۰ قانون لازم تنظیم گردید. در مرحله چهارم نیز با استفاده از میانگین‌گیری، اقدام به فازی‌زدایی شد تا اعداد به اعداد معمول و قابل فهم تبدیل شوند. در مرحله

#### ج ۴. ترکیب مختلف ابعاد حکمرانی اجرای قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

ترکیب مطلوب حکمرانی	مشارکت	پاسخ‌گویی	شفافیت
۰/۸۳۵	۰/۷۷۷	۰/۸۶۵	۰/۸۲۶
۰/۸۱	۰/۳۰۸	۰/۴۲۴	۰/۶۴۹
۰/۷۹۷	۰/۶۱۳	۰/۴۴۲	۰/۵۹۵
۰/۸۰۱	۰/۶۱۳	۰/۴۳۶	۰/۶۱۹
۰/۶۳	۰/۳۵۱	۰/۶۰۱	۰/۶۱۹
۰/۶۸۳	۰/۳۵۱	۰/۶۰۱	۰/۶۴۳
۰/۷۹۸	۰/۵۴	۰/۶۰۱	۰/۶۴۳
۰/۸۰۱	۰/۵۴	۰/۶۳۷	۰/۶۱۳
۰/۴۱۸	۰/۷۰۴	۰/۲۱	۰/۲۵۳
۰/۵	۰/۸۵۷	۰/۸۴۵	۰/۵۵۸



ت ۲. ترکیب شفافیت و پاسخ‌گویی با حکمرانی

#### نتیجه

این تحقیق در بنیاد مسکن جمهوری اسلامی ایران انجام شده است. تست مدل در بین ۳۶۰ نفر از کارکنان بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان‌های تهران، آذربایجان غربی، آذربایجان شرقی و قزوین انجام شد. مرور مبانی، نظر ۳۳ مؤلفه را در قالب ۳ بُعد شفافیت و پاسخ‌گویی و مشارکت نشان داد. نتایج تحلیل عاملی مرتبه دوم نشان می‌دهد که مشارکت‌پذیری اقتصادی در انجام طرح‌های تولید و عرضه مسکن و استفاده اثربخش از منابع مالی، بیشترین اثر را در ارتباط با بُعد مشارکت حکمرانی دارند. این یافته نشان می‌دهد که مشارکت‌پذیری تا چه اندازه می‌تواند فرایند حکمرانی خوب را تسهیل نماید. مشارکت، بخش جوهری و اساسی رشد انسان و توسعه اعتماد به خود، ابتکار، سربلندی، فعالیت، مسئولیت‌پذیری و تعاون اجتماعی

است. بدون چنین توسعه و تحولی در درون مردم، تلاش و اقدام برای امحای فقر و توسعه‌نیافتگی، اگر غیرممکن نباشد، دست‌کم با مشکلات عدیده‌ای مواجه خواهد بود. گسترش مشارکت تأثیر به‌سزایی در کاهش فقر، رفع سوءتغذیه، تأمین کمترین میزان خدمات عمومی، توسعه فرصت‌های شغلی، بهبود بهره‌وری درآمد، افزایش تولید کشاورزی و مواد غذایی، تأمین امنیت در اجتماع و خانواده دارد. برخی از مشکلات ساختاری و عملکردی برنامه‌های توسعه ناشی از نارسایی‌هایی است که در این حوزه وجود دارد؛ به‌خصوص اگر این نکته در نظر گرفته شود که قسمت بزرگی از هزینه‌های اجرایی‌شدن طرح‌ها را به‌طور مستقیم و غیرمستقیم، مردم پرداخت می‌کنند، موضوع مشارکت مردم در اجرا ملموس‌تر می‌شود. مشارکت عمومی مؤلفه بنیادین برنامه‌ریزی خوب است. طرح

جامع و فراگیر طرحی است که با مردم انجام شده باشد؛ نه برای مردم. عوامل مهم در توسعه مشارکت، اعتماد است. تیلور در این ارتباط می‌گوید: اعتماد مهم است؛ زیرا یک تمایل قوی به درک اینکه چگونه مشارکت اثربخش را در درون جامعه ایجاد کنیم، وجود دارد. اعتماد یک عنصر کلیدی است؛ زیرا مشارکت را قادر می‌سازد. از آنجایی که مشارکت در جامعه همیشه حائز اهمیت بوده است، روندهای جدید در جامعه، حرکت به سمت پیامدها و نتایج است. اولاً باعث ایجاد تغییرات در ماهیت کار می‌شود که سبک‌های قدیمی مشارکت نمی‌توانند در این زمینه کارساز باشد. ثانیاً باعث ایجاد تغییرات در ماهیت مشارکت می‌شوند که تأکید بیشتری بر شکل‌های داوطلبانه از مشارکت می‌شود. مشارکت اجتماعی عامل تقویت هم‌بستگی است. جلب مشارکت افراد در فعالیت‌ها و تصمیم‌گیری‌های اجتماعی در بلندمدت موجب تحکیم و تعمیق روابط بین اعضای جامعه، افزایش احساس یگانگی و سعه صدر خواهد شد و همچنین تعصبات قومی و قبیله‌ای کاهش می‌یابد و سنت‌های ریشه‌دار و محلی به سوی عام‌نگری هدایت خواهند شد و بسیاری از امور که اکنون دولت متصدی انجام آن است و خودش باعث دورشدن از وظیفه اصلی خودش می‌گردد، بعد از این در قالب فعالیت‌های اجتماعی از سوی خود مردم اداره خواهند شد و در عمل، هم حجم دولت کاهش می‌یابد و موجب چابکی دولت می‌شود و هم افراد از طریق سامان‌دادن به این امور، دین خودشان را به جامعه ادا می‌نمایند. این اقدامات یکی از جلوه‌های کرامت‌دهی به شأن انسان است. لازم است تا در این مورد به دموکراسی مستقیم یا به تعبیر دیگر، دموکراسی نیرومند و دموکراسی غیرمستقیم، به‌عنوان اعمال حق حاکمیت مردم توجه شود. نتایج این یافته با نتایج تحقیقات ویلسون

(۲۰۱۶) و رهنورد (۱۳۸۸) و ملکی حسن‌وند (۱۳۹۸) هم‌خوانی دارند.

در بین مؤلفه‌های شفافیت مشاهده می‌شود که مؤلفه ایجاد مراکز تحقیقاتی کارآمد بیشترین ارتباط را با بُعد شفافیت برقرار کرده است. الگوی حکمرانی خوب هنر سازوکار و تعامل میان نیروهای اجتماعی، یعنی بازار و دولت و جامعه مدنی است. حکمرانی خوب با قراردادن عناصر اصلی عرصه زیست اجتماعی کنار همدیگر و به‌رسمیت شناختن جایگاه بازیگران غیردولتی، زمینه را برای رسیدن به حکومت مردم‌سالار و دموکراتیک فراهم می‌کند. در ساختار الگوی حکمرانی خوب از منظر UNDP شاخص‌های ایجابی عبارت‌اند از حاکمیت قانون و حق اظهارنظر و پاسخ‌گویی و نیز کارایی و اثربخشی دولت. بهبود شاخص‌های ایجابی در روند قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن کارساز است. در حقیقت شاخص‌های دولت و نظام سیاسی در این ساختار از طریق ایجاد مراکز تحقیقاتی کارآمد برای تقویت همکاری و ساختار متحد اجتماعی است؛ از آنجایی که تمام تکالیف و حقوق را جنبه عملی می‌بخشند. با استقرار و سازمان‌دهی، اهمیت تحقیق و توسعه برای ایجاد شفافیت بیشتر می‌شود و روند قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن با کارایی زیادی، امکان اجرا و عملیاتی‌شدن پیدا خواهد کرد. این یافته نشان می‌دهد که حل مشکل با آزمون و خطا رفع‌شدنی نیست و خصوصاً در بخش مسکن، نیاز به واحدهای تحقیقاتی کارآمد احساس می‌شود که با اتصال به بازار و همچنین به سازمان‌های متولی، می‌توان بهترین راهکارها را در جهت ایجاد حکمرانی مطلوب در این حوزه فراهم آورد. در واقع یکی از عوامل سازنده بر میزان شفافیت توجه و تمرکز بر تحقیق و توسعه است. باید خاطر نشان کرد که دستیابی به چنین

شفافیتی از طریق تحقیق و توسعه از طریق فرهنگ‌سازی، بیشترین اثربخشی را ایجاد خواهد کرد؛ لذا بسترسازی نظام آموزشی از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. همچنین ارزش‌های انسانی بسیاری نظیر آموزشی، انصاف، برابری، آزادی، حق تعیین سرنوشت، امنیت و مانند آن‌ها، بر فرایند فرهنگ‌سازی تأثیر دارند و برای غنی‌سازی آن در جهت دستیابی به حکمرانی خوب، از طریق افزایش شفافیت لازم است. با توجه به وجود رسانه‌ها و شفافیت اطلاعات در الگوی حکمرانی خوب، متقاضیان مسکن از توانایی لازم برای نقد سیاست‌های اقتصادی نادرست دولت و مقابله با تغییرات نابه‌جا در قوانین برخوردارند. در این فضا، ریسک سرمایه‌گذاری کاهش پیدا می‌کند و زمینه برای سرمایه‌گذاری و به‌دنبال آن، افزایش تولید پیدا می‌شود. با چنین فضایی، سرمایه انسانی هم افزایش می‌یابد. ارتقای سرمایه انسانی از یک سو با سطوح بالاتر تولید در ارتباط است و تخصیص غیربهبینه منابع را از طریق ایجاد مراکز کارآمد کاهش می‌دهد و از طرفی، تحقیق و توسعه می‌تواند ضریب موفقیت انتخابات درست را افزایش دهد. هم‌سویی بخش مراکز تحقیقاتی با دیدگاه‌های راهبردی در تولید و عرضه مسکن می‌تواند سینرژی لازم برای شفافیت بیشتر را فراهم آورد. به عبارتی بهتر، وجود مراکز تحقیقاتی کارآمد، قلب یک شرکت یا سازمان است و نقش آن، تغذیه تکنولوژیکی بخش تولید و عرضه مسکن در همگامی با روند پیشرفت علم و دانش و خواسته‌های مدیریتی است. علاوه بر این، شکاف بین وضع موجود و مطلوب در اثر تحقیق کمتر می‌شود. تکنولوژی و نوآوری در سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن نیز نقش ارزنده‌ای ایفا می‌کند. بنابراین تولید محصول جدید و ارتقای کیفیت، تولید دانش نوین به‌منظور توسعه

خدمات در بخش تولید و عرضه مسکن، کشف و درک فرصت‌ها و نیازهای بازار، پاسخ درست به نیازها و خواسته‌های مصرف‌کنندگان از خدمات مسکن و ایجاد رفاه و آسایش بیشتر برای آن‌ها و تحقیقات در راستای کاهش ضایعات تولیدی و یافتن راهکارهای هوشمندانه برای کاهش هزینه‌های تولید می‌توانند مطلوبیت لازم را برای حکمرانی خوب در این عرضه فراهم آورند. نتایج این یافته با نتایج تحقیقات امامی و شاکری (۱۳۹۶)، بیس واس و همکاران (۲۰۱۹) و رضایی (۱۳۹۷) و روشن و متوسلی (۱۳۹۷) هم‌خوانی دارند.

در حوزه پاسخ‌گویی سیاسی مشخص شد که همه مؤلفه‌ها در ارتباط معنی‌داری با بعد اصلی قرار دارند و در این بین، مؤلفه عدالت‌محوری در واگذاری مسکن به نیازمندان ضریب بتای بیشتری با پاسخ‌گویی سیاسی دارد. این یافته نشان می‌دهد که عامل عدالت، در بخش سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، شرایط لازم را برای حکمرانی خوب در این حوزه برقرار خواهد کرد. اگر هدف اصلی هر نظام سیاسی در عرصه سیاست را توسعه سیاسی و دموکراسی دانست، مکانیسم‌های موجود در الگوی حکمرانی خوب بهترین عامل برای دسترسی به این هدف محسوب می‌شوند. حکمرانی خوب در رابطه شبکه‌ای تحقق می‌یابد و در این رابطه، همه اجزا در شبکه با هم ارتباطی هم‌ارز و هم‌سطح دارند و یکی را بر دیگری برتری نیست. تنوع در دانایی است؛ اما اولویت در دانایی پذیرفته شده نیست. همان‌طور که پنجمین اصل در اصول پنج‌گانه حکمرانی مربوط به برابری و رعایت قانون است، از این رو افراد بایستی از فرصت‌ها بهره‌مند شوند و همه آن‌ها، به‌ویژه قشر آسیب‌پذیر بایستی از فرصت رشد و توسعه برخوردار باشند. تضمین حقوق بشر مهم‌ترین سنجه و معیار حکمرانی خوب به شمار می‌رود. مطابق

حقوق بشر معاصر، هر رژیم سیاسی که به‌طور مؤثرتری از حقوق بشر و شهروندان خودش در مقابل تجاوز و تعدی دفاع نمایند و مکانیزم‌های مؤثر حقوقی و سیاسی و اجرایی در اختیار شهروندان قرار دهد و خودش را نسبت به آنان مسئول و پاسخ‌گو بداند، به همان میزان به حکمرانی خوب و شایسته یا مطلوب نزدیک خواهد بود. دیدگاه عدالت‌خواهانه و شبه‌سوسیالیستی و حرکت به‌سوی عدالت توزیعی و تأمین مسکن عادلانه برای همگان، آورده و رهیافت عدالت‌مدارانه در حکمرانی خوب است. اشاره صریح به تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و محرومین اساساً مربوط به دوران پس از شکل‌گیری انقلاب اسلامی است و استدلال درباره مسئله‌مندبودن سیاست اجتماعی مسکن در ایران، با استناد به شواهد موجود، بر این یافته دلالت دارد که هریک از دولت‌های بعد از انقلاب با توجه به ساختارهای اقتصادی و اجتماعی حاکم و رویکرد ایدئولوژیکی خاص و متفاوت خودشان، برنامه‌ها و سیاست‌های رفاهی مطرح کرده‌اند و قصد، رسیدن به اهداف عدالتی بود. در جهت عدالت‌محوری در واگذاری مسکن نیاز به تحولاتی است که گروه‌های کم‌درآمد هم بتوانند از خدمات مسکن بهره‌ای لازم را ببرند؛ چون درباره تولید و عرضه مسکن، معمولاً مشکل اساسی در ارتباط با اقشار کم‌درآمد است که تهیه آن چالش عمده برای این قشر محسوب می‌شود. لذا بخش عمومی به‌جای تمرکز بر تولید واحدهای مسکونی، زیربناها و تأسیسات اجتماعی احداث کند و تنها زمین‌های تفکیک و برنامه‌ریزی‌شده را واگذار نماید. این یافته با نظر ترنر هم‌سوئی دارد؛ به‌طوری که ترنر نیز برای رفع این مشکل و دستیابی به عدالت بیشتر، ایده تأمین مسکن خوددیار را پیشنهاد کرده است؛ یعنی دولت به‌جای تولید مسکن تکمیل‌شده، از تلاش مردم فقیر

برای تأمین مسکن استفاده کند. البته لازم است برای تکمیل این اقدام، مؤسسات بین‌المللی و دولت‌ها به سیاست‌هایی بر مبنای مشارکت مردم روی آورند؛ به این صورت که اگر گروه‌های فقیر اقدام به ساخت مسکن خودشان کنند، هزینه مسکن به‌اندازه‌ای پایین خواهد آمد که این گروه‌ها قادرند مالکین مسکن شوند. در حکمرانی خوب و عدالت در این حوزه، دولت در سیاست زمین و خدمات با تصاحب زمین و تعیین حدود قطعات آن، آن‌ها را به خدمات اساسی و اولیه مجهز می‌کند. سپس زمین‌ها به مردم واگذار می‌شوند تا به خانه‌سازی بپردازند. نتایج این یافته با نتایج تحقیقات یعقوبی (۱۳۹۶)، سمعی و همکاران (۱۳۹۰) کشاورز و شجاعی (۱۳۹۵) و کیبینگ (۲۰۱۸) هم‌خوانی دارند. در مجموع، الگوی حکمرانی خوب یکی از الگوهای موفقیت‌آمیز در زمینه اداره امور عمومی با معیارهایی نظیر پاسخ‌گویی، حاکمیت قانون، شفافیت و مشارکت، به‌عنوان اثربخش‌ترین و کم‌هزینه‌ترین و پایدارترین شیوه اعمال مدیریت نظام پیچیده و چندسطحی مطرح شده است. امروزه مشارکت جامعه مدنی در ارزیابی مشکل فساد و قاعده‌مند ساختن و اجرای اصلاحات، عنصر مهمی در راهبردهای مبارزه با فساد است. در صورتی سیاست‌ها و اقدامات با موفقیت انجام می‌شوند که از پشتیبانی کامل و مشارکت و از آن خود دانستن جامعه مدنی برخوردار باشند. نهادهای مدنی با نظارت خودشان بر عملکرد سازمان‌ها و نهادهای دولتی، تلاش می‌نمایند تا فعالیت‌های آن‌ها را از طریق شفاف‌سازی و به‌اصطلاح در اتاق شیشه‌ای، در معرض داوری جامعه قرار می‌دهند. فرآیند مشارکت‌پذیری معلول چند عامل است که شامل آموزش و تمرین مداوم مشارکت و توسعه فرهنگی مشارکتی است. در حقیقت انتقال بخشی از اقتدار حاکمیتی و اختیار عمومی خصوصاً در

بخش مسکن از سوی شهروندان در گرو درک درست و معتبری از اهداف و اغراض منتج از نظریه قرارداد اجتماعی و حق حاکمیت مردم است. از همین رو، شایسته است که قبل از هرگونه اقدام در این زمینه، فرهنگ‌سازی مشارکتی و پرورش منش مشارکت‌پذیری و شخصیت مشارکت‌جو را مرجح دارند. پس از آن، به ایجاد دو عامل دیگر در مشارکت‌پذیری مردم، یعنی فراهم کردن شرایط لازم برای اثرگذاری و نظارت شهروندان بر بازار مسکن و برنامه‌های کلان ساخت و عرضه آن اهتمام ورزد. تحقق این عوامل در گرو توجه به منزلت و شأن و کرامت والای انسانی است. طبیعتاً این نوع طرز تلقی از انسان و حق‌های او به‌عنوان سنگ‌بنای نظام‌های مردم‌سالار و مبتنی بر حاکمیت در بخش تولید و عرضه مسکن مردم به شمار می‌آید. وجود نشریات و رسانه‌های گروهی قوی مستقل و آزاد از قبیل مطبوعات و رادیو و تلویزیون در جامعه، نهادهای احزاب سیاسی و توسعه نهاد‌های مدنی، تقویت سازمان‌های مردم‌نهاد و وجود قانون شفاف و به‌دور از ابهام، تمرکززدایی اداری، پرهیز از شخصی‌نگری و اعمال تصمیمات شخصی می‌تواند راهکارهایی سازنده در این زمینه باشند.

#### پی‌نوشت

1. Transparency International Report
2. Keping
3. Pius
4. Wilson
5. Allison
6. Biswas

#### فهرست منابع

- احمدی، بهشت؛ یوسفی، بهرام؛ عیدی، حسین. (۱۳۹۷)، حکمرانی خوب در ورزش؛ نقش سرمایه اجتماعی در ارتقای آن. فصلنامه پژوهش در ورزش تربیتی، شماره ۱۴، بهار و تابستان، ۳۰۱-۳۲۶.

- امامی، محمد؛ شاکری، حمید. (۱۳۹۶)، نگاهی اجمالی بر نسبت حکمرانی خوب و حقوق بشر. فصلنامه حقوق بشر، سال دوازدهم، شماره ۱، بهار و تابستان، شماره پیاپی ۲۳، ۲۳-۴۸.

- درخشه، جلال؛ شجاعی، جبار. (۱۳۹۴)، شاخص‌های حکمرانی خوب در اندیشه و عمل امام‌علی(ع). پژوهش‌های علم و دین، سال ششم، شماره اول، ۱۷-۳۶.

- رضایی، محمدرضا. (۱۳۹۷)، سنجش تأثیر برورکراسی اداری بر روند حکمرانی خوب؛ نمونه موردی: کلان‌شهر شیراز. نشریه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال ۹، شماره پیاپی ۳۲، ۳۱-۴۰.

- روشن، احمدرضا؛ متوسلی، محمود. (۱۳۹۷)، لگوی ذی-نفع‌مداری مبتنی بر حکمرانی خوب برای ارتقای کیفیت وزارت علوم. پژوهش در نظام‌های آموزشی، شماره ۴۱، ۴۹-۷۱.

- رهنورد، فرح‌الله. (۱۳۸۸)، مؤلفه‌ها و ابعاد مدیریت دولتی مطلوب برای تحقق چشم‌انداز ۱۴۰۴. گزارش پژوهشی. تهران: مجمع تشخیص و مصلحت. کمیته نظام اداری و مدیریت.

- سامتی، مرتضی؛ رنجبر، همایون؛ محسنی، فضیلت. (۱۳۹۰)، تحلیل تأثیر شاخص‌های حکمرانی خوب بر شاخص توسعه انسانی؛ مطالعه موردی: کشورهای جنوب‌شرقی آسیا (ASEAN). فصلنامه پژوهش‌های رشد و توسعه اقتصادی، سال اول، شماره چهارم، ۱۸۳-۲۲۳.

- سمیعی‌اصفهانی، علی‌رضا؛ شریف‌یلمه، ایمان. (۱۳۹۶)، گذار سیاسی و امکان‌سنجی حکمرانی خوب در تونس پس‌انقلابی. پژوهش‌نامه ایرانی سیاست بین‌الملل، سال ششم، شماره یکم، پاییز و زمستان، ۱۴۷-۱۸۴.

- شاکری، حمید؛ فدایی، علی‌اصغر. (۱۳۹۴)، تأملی بر گفتمان حقوق شهروندی در قانون سیاسی جمهوری اسلامی ایران. فصلنامه قانون وکلای فارس، شماره ۵.

- صباغ‌کرمانی، مجید؛ باسرخا، مهدی. (۱۳۸۷)، نقش حکمرانی خوب در بهبود کارکرد هزینه‌های دولت؛ مطالعه موردی: بخش بهداشت و آموزش کشورهای اسلامی. نشریه تحقیقات اقتصادی، دوره ۴۴، شماره ۸۶، بهار، ۱۰۹-۱۳۰.

- طاهری‌عطار. (۱۳۹۶)، رهبری اخلاقی تسهیل‌گر، تحقق حکمرانی خوب؛ مورد مطالعه: شهرداری تهران، فصلنامه علمی پژوهشی مدیریت سازمان‌های دولتی، دوره ۶، شماره ۱، زمستان، ۱۱۵-۱۳۰.

- UNDP (2000), Characteristics of Good governance, The Urban Governance initiative TUGi.
- Wilson, J.Q. (2016), Bureaucracy: What Government Agencies Do and Why They Do It. New York: Basic Books.
- Yaghubi, N.M. (2009), Government Electronic : Approach Management , Second Edition, Tehran : Publishing Thoughts. (In Persian).

- کشاورز شکری، عباس؛ شجاعی، جبار. (۱۳۹۵)، تیلور حکمرانی خوب در اندیشه و سیره سیاسی امام خمینی (ره). دوفصلنامه مطالعات انقلاب اسلامی و دفاع مقدس، دوره جدید، سال دوم، شماره دوم، پاییز و زمستان، ۲۹-۵۲.
- گرجی، محمدرضا. (۱۳۹۶)، حکومت داری و حکمرانی خوب. فصلنامه چالش های جهان، سال سوم، شماره اول، بهار، ۱۰۹-۱۵۸.
- ملکی حسنونند، فهیمه. (۱۳۹۸)، سازوکار اثرگذاری هم زمان حکمرانی خوب و مخارج دولتی بر رشد اقتصادی. پژوهش های رشد و توسعه اقتصادی، سال ۹، بهار، شماره ۳۴، ۹۹-۱۱۴.
- نادری قمی، محمدمهدی. (۱۳۹۰)، حکمرانی خوب؛ معرفی و نقد اجمالی. اسلام و پژوهش های مدیریتی، شماره ۱.
- نجفی، سید محمدباقر؛ فتح اللهی، جمال؛ محمدپور، فرحناز. (۱۳۹۸)، نقش حکمرانی خوب در تحقق اقتصاد دانش بنیان در ایران (در قالب مدل ماریچ چهارگانه). پژوهش های رشد و توسعه پایدار، سال ۱۹، شماره یکم، بهار، ۱۲۹-۱۶۰.
- یعقوبی، اسماعیل. (۱۳۹۶)، حکمرانی خوب و ارتقای سلامت نظام اداری؛ تبیین نقش دولت الکترونیک. پژوهش های مدیریت عمومی، سال دهم، شماره سی و هفتم، پاییز، ۲۰۳-۲۲۲.
- Allison, G.T. (2015), Essence of Decision: Explaining the Cuban Missile Crisis. Boston: Little, Brown and Company.
- Anderson, J.E. (1975), Public Policy-Making, New York: Praeger.
- Biswas, Rathin. (2019), A good-governance framework for urban management, Journal of Urban Management, Volume 8, Issue 2, August, Pages 225-236.
- Keping, Yu. (2018), Governance and Good Governance: A New Framework for Political Analysis, Fudan Journal of the Humanities and Social Sciences, March 2018, Volume 11, Issue 1, 1-8- Pius Olakunle, Osunyanmi. (2019), Good Governance and National Development: Nigeria in Perspective, World Journal of Social Science Research, Vol. 6, No. 1, 34-44.
- Spiteri, J. & Briguglio, M. (2018), Does Good Governance Foster Trust in Government? an Empirical Analysis in Governance and Regulations. Contemporary Issues. Published online, 12, 121-137.
- Terpstra, J. and Havinga, T. (2014), Uitvoering tussen tradition en management: Structuration en stijlen van beleidsuitvoering; in W. Bakker and F. van Waarden. (eds), Ruimte rond regels: Stijlen van regulering en beleidsuitvoering vergeleken. Amsterdam: Boom, 40-67.

