

مبانی

از نظر مرکز خدمات حوزه‌های علمیه، نیاز مسکن طلاب و روحانیون به عنوان یک

نیاز زیستی، برپایه رویکردها، اصول و مبانی پایه زیر تأمین می‌شود:

۱. حفظ ارزش‌های اسلامی و اصالت‌های حوزوی

مرکز در ارائه خدمت مسکن به طلاب و روحانیون باید به ارزش‌ها و اصالت‌های

فرهنگ حوزه و روحانیت و نیز پیامدهای فرهنگی ارائه این خدمت توجه داشته باشد.

۲. رعایت زی‌طلبگی و هویت حوزوی

مرکز در ارائه خدمت مسکن به طلاب و روحانیون باید شأن روحانیت و

زی‌طلبگی را در نظر بگیرد. از جمله شاخص‌های مهم زی‌طلبگی می‌توان به

ساده‌زیستی، عدم دلبستگی به دنیا، حرص بر هدایت مردم، تمرکز بر کسب علم و

مطالعه مستمر و جاری بودن معنویت در تمامی امورات زندگی اشاره کرد. توجه به

شرایط عرف در رعایت این اصل مهم است.

۳. حفظ و تقویت ارتباط مردم و روحانیت

ارائه خدمات بایستی به‌گونه‌ای صورت پذیرد که نه تنها موجب افتراق و جدایی

حوزه و روحانیت از مردم نشده، بلکه مقوم ارتباط آنان باشد.

۴. تسهیل انجام وظایف و رسالت‌های روحانیون

ارائه خدمات مسکن به طلاب و روحانیون باید به‌گونه‌ای صورت پذیرد که یاریگر

ایشان در مسیر انجام وظایف و رسالت‌های حوزوی باشد.





۵. حفظ کرامت انسانی

مرکز در ارائه خدمت مسکن باید به گونه‌ای برخورد کند که کرامت انسانی طلاب و روحانیون محفوظ باشد.

۶. عدالت‌محوری

مرکز در ارائه خدمت مسکن به طلاب و روحانیون ضمن توجه به ویژگی‌ها و امتیازهای افراد، باید عدالت را رعایت نماید.

۷. اتخاذ رویکرد فرهنگی در ارائه خدمت مسکن

در ارائه خدمت مسکن باید ابعاد و پیامدهای فرهنگی و اجتماعی، ارزش‌ها، شاخص‌ها، نمادها، سبک زندگی و... مورد توجه قرار گیرد. به بیان دیگر خدمت مسکن باید همراه با پیوست فرهنگی، تعریف و طراحی گردد. توجه به معماری اسلامی - ایرانی در ساخت مسکن از مصادیق این اصل است.

۸. اهتمام به توزیع متوازن روحانیون

ارائه خدمت مسکن باید به گونه‌ای باشد که عطر حضور و پراکندگی طلاب و روحانیون در مناطق مختلف شهر و نیز کشور استشمام شود. به عبارت دیگر خدمت مسکن کمکی در جهت تحقق توازن «سرانه روحانی به جمعیت» است.

۲. مقام معظم رهبری با اشاره به تأثیرگذاری معماری و نمای ساخت‌وسازها بر فضای سبک زندگی فرمودند: «باید هرچه ممکن است محیط زندگی شهر، به گونه‌ای طراحی و ساخته شود که تحقق سبک زندگی اسلامی، راحت‌تر امکان‌پذیر باشد». همچنین فرمودند: «سبک زندگی» بخش اصلی و حقیقی «تمدن‌سازی نوین اسلامی» را تشکیل می‌دهد.

مسائل

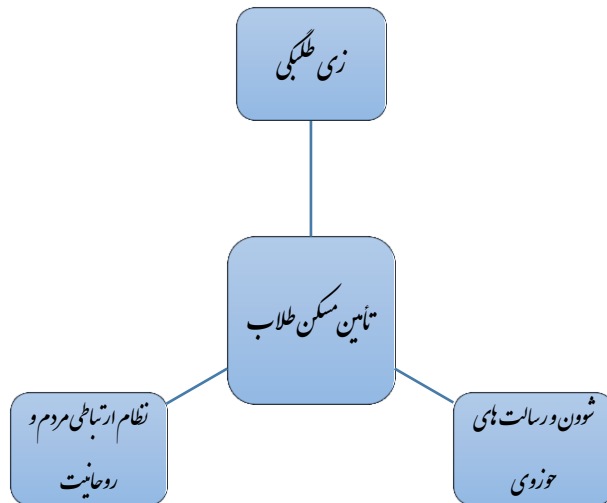
برای صورت‌بندی مسئله مسکن در مرکز خدمات، ابتداء یک بیان توصیفی مسئله و سپس یک ساختار مفهومی قابل ارائه می‌باشد:

اگرچه اساساً تأمین مسکن در جامعه امروز ایران، از اصلی‌ترین دغدغه‌های مردم محسوب می‌شود، اما برخی از اقشار جامعه به دلیل ضعف بنیه مالی و محدودیت‌های درآمدی، با مشکلات فراوانی مواجه هستند. در این میان قشر طلاب و روحانیون، برای تأمین مسکن با مشکلات جدی‌تری مواجه هستند چرا که علاوه بر محدودیت‌های عمومی، برخی محدودیت‌های خاص هم دارند. به عنوان مثال طلاب و روحانیون به جهت تلاش برای رعایت زی طلبگی، انعطاف عمل معمول را ندارند.

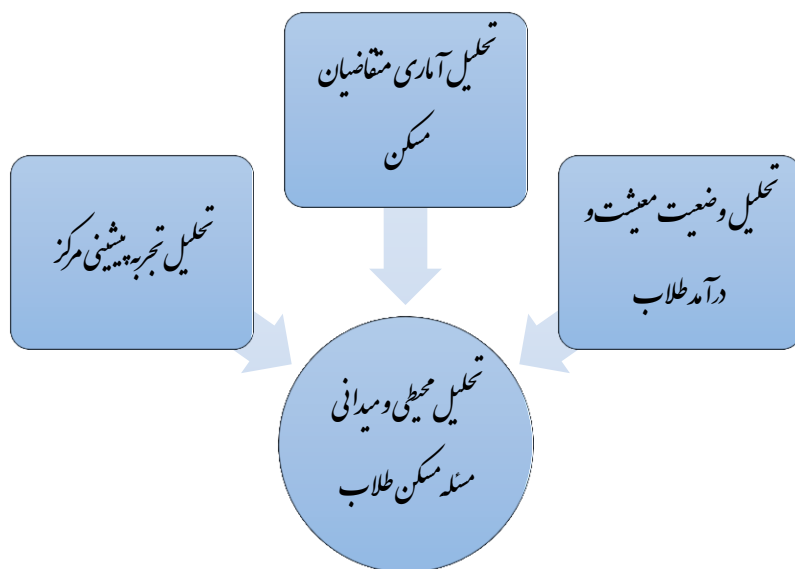
روشن است که مرکز خدمات هم برای تأمین مسکن طلاب و روحانیون، باید این واقعیت‌های عینی را مدنظر داشته باشد. با این توصیف، برای آنکه موضوع مسکن طلاب و حوزویان، به عنوان یک مسئله سازمانی قابل برنامه‌ریزی در مرکز خدمات حوزه‌های علمیه صورت‌بندی شود، باید دو نوع داده را دخیل نماییم:

۱. داده‌هایی منبعت از مبانی که به نوعی بیانگر، مطلوبیت‌های تأمین مسکن از سوی مرکز خدمات است.

در یک مدل‌سازی ساده، شاید بتوان گفت، مبانی پایه‌ی صورت‌بندی مسئله تأمین مسکن طلاب و روحانیون از سوی مرکز خدمات (که در بخش قبلی این گزارش تبیین شد) به این صورت می‌باشد:



۲. داده‌های منبعث از بررسی‌های میدانی (که بخشی از این داده‌ها در قالب گزارش آماری پیوست این طرح انجام شده است)، که چالش‌ها، محدودیت‌ها و واقعیت‌های محیطی را به تصویر می‌کشند. اهم نکات قابل ذکر در این خصوص در سه محور اصلی به شرح نمودار زیر می‌توان ردیابی کرد:



هر یک از محورهای سه گانه فوق به اجمال مرور می شود :

الف) تحلیل یک دهه تجربه مرکز خدمات در تأمین مسکن طلاب (اهم نکات)

۱. بر مبنای عملکرد ده سال گذشته در مرکز خدمات حدود ۱۲ هزار واحد مسکن

تأمین شده، در حالی که نیاز امروز، حدود ۸۰ هزار واحد است. اگر همین شیوه

و روند ادامه پیدا کند و نیاز هم ثابت در نظر گرفته شود، تصور اینکه حدود ۷

برابر زمان گذشته (یعنی حدود ۷۰ سال) باید صبر کنیم تا مسکن مورد نیاز امروز

تأمین شود، این که بیشتر به یک طنز شبیه می شود. بنابراین باید توان و ظرفیت

مرکز خدمات در دستیابی به هدف، حداقل ۷ برابر وضعیت گذشته شود.

۲. بیش از ۸۳ درصد مسکن تأمین شده در ده سال گذشته در شهر قم متمرکز

شده است و این در حالی است که قرار نبوده که طلابی که برای تحصیل به قم

آمده اند در قم ماندگار شوند.

۳. تقریباً همه واحدهای مسکونی تأمین شده، به صورت مجتمع سازی و جدای از

بافت سکونتی عموم مردم شکل گرفته است و این در حالی است که طبق

مبانی، بنا نیست نظام ارتباطات اجتماعی طلاب و روحانیون (ولو در حد محل

سکونت) از این جهت دچار خدشه شود.

۴. بخش قابل توجه طلابی که در ده سال گذشته از مرکز خدمات مسکن دریافت

کرده اند، در مهم ترین دوران تحصیل، درگیر تأمین منابع مالی و اقساط مسکن شده اند.

ب) تحلیل آماری فراوانی و توزیع طلاب و روحانیون نیازمند مسکن

۱. از حدود ۸۰ هزار نیازمند مسکن، بیش از ۶۰ درصد، متاهل هستند؛

۲. بیش از ۵۰ درصد از جامعه هدف، هم اکنون بابت مسکن رهن و اجاره پرداخت می‌کنند؛

۳. تنوع سنی نیازمندان مسکن در جامعه هدف، از زیر ۲۰ سال تا بالای ۵۰ سال نشان می‌دهد که تعیین اولویت آنان و نیز تعیین الگوی مناسب تأمین مسکن برای آنان از اهمیت بالایی برخوردار است؛

۴. حدود ۳۰ درصد طلاب فاقد مسکن در پایه ۵ و پایین‌تر مشغول تحصیل هستند که در واقع در مدارس حضور دارند و مستلزم تعریف الگوی خاص در تأمین مسکن هستند. همچنین ۷۰ درصد از نیازمندان مسکن نیز در پایه‌های ۶ تا ۱۰ اشتغال به تحصیل دارند که تدابیر متفاوتی نسبت به گروه قبلی نیاز دارند؛

ج) تحلیل توان مالی و وضعیت درآمدی طلاب و روحانیون

۱. در کلیت بحث مالی باید به این واقعیت اشاره داشت که توان مالی اغلب طلاب (به جز شاغلین) متکی بر شهریه است، براساس اطلاعات دریافتی، میزان شهریه دریافتی عموم طلاب رقم ناچیزی است (به طور میانگین کمتر از ۲۵۰ هزار تومان در ماه برای سال ۱۳۹۳) به گونه‌ای که مشکل مالی و آورده‌ی اولیه ایشان جهت خرید یا ساخت مسکن، به عنوان مهم‌ترین مانع و محدودیت، محسوب می‌شود.

۲. با فرض اشتغال، طلاب و روحانیون غالباً در عرصه فرهنگ مشغول کار و فعالیت هستند که با توجه به سطح درآمدی محدود شاغلین و فعالان عرصه فرهنگ، نمی‌توان توان مالی بالا را حتی برای طلاب و روحانیون شاغل هم متصور بود.

ذکر این نکته هم ضروری است که وضعیت منابع مالی از حیث سازمانی هم قابل توجه و تأمل است. یعنی مرکز خدمات به عنوان سازمان متولی در امر مسکن طلاب هم، از وضعیت منابع مالی کافی برای امر مسکن برخوردار نیست. با توجه به منابع بودجه دولتی برای مرکز، هم ناکافی بودن و هم متزلزل بودن منابع بودجه‌ای، واقعیتی است که چشم‌انداز قابل قبولی برای جبران و تأمین منابع مالی مورد نیاز جهت ساخت و تأمین مسکن طلاب در آن وجود ندارد.



صورت‌بندی مسئله تأمین مسکن طلاب و روحانیون

با توجه به آنچه گذشت، موضوع تأمین مسکن طلاب و روحانیون در مرکز

خدمات حوزه‌های علمیه را به شرح ذیل می‌توان صورت‌بندی نمود:

اهم مسائل پیش‌روی مرکز خدمات در موضوع «تأمین مسکن مناسب برای طلاب

و روحانیون»، از سه بعد قابل بررسی است. مرکز خدمات حوزه‌های علمیه در قالب این

طرح درصدد پاسخ‌یابی و حل و رفع آنها خواهد بود. این ابعاد سه‌گانه عبارتند از:

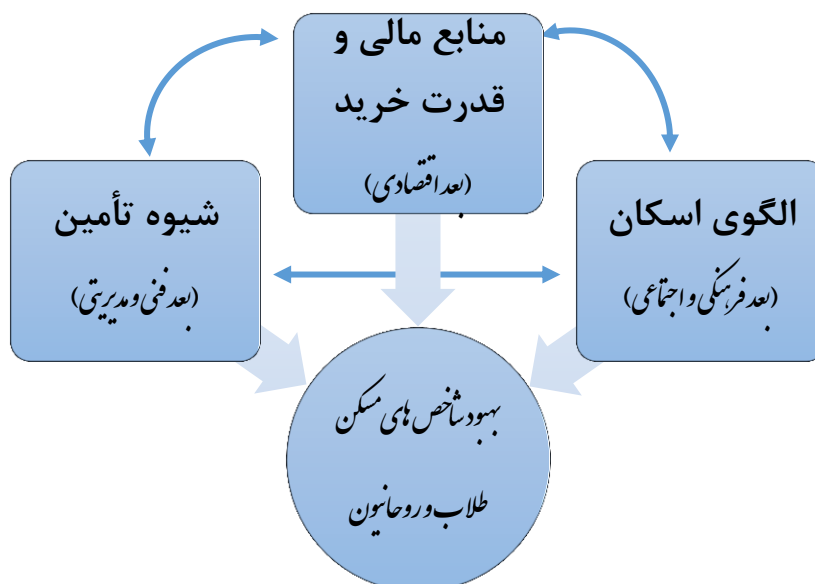
۱. مسائل مربوط به منابع مالی و قدرت خرید طلاب و روحانیون (بعد اقتصادی)

۲. مسائل مربوط به شوون حوزوی و الگوی اسکان طلاب و روحانیون (بعد

فرهنگی و اجتماعی)

۳. مسائل مربوط به شیوه تأمین مسکن طلاب و روحانیون (بعد فنی و مدیریتی)

براین اساس، صورت‌بندی مسئله مسکن در مرکز اینگونه خواهد بود:



برای شرح اجمالی هر یک از محورها، برخی از مولفه‌های ذیل آن‌ها را این گونه می‌توان بیان کرد:

۱. محور قدرت خرید، در واقع در صدد است مسئله ضعف توان مالی خدمت‌گیرندگان مرکز را مورد اشاره قرار دهد. اتکای اغلب خدمت‌گیرندگان مرکز به شهریه ناچیز حوزه و عدم امکان تأمین آورده اولیه خرید مسکن و حتی بازپرداخت اقساط وام مسکن، یک مسئله جدی در موضوع مسکن طلاب و روحانیون است. همچنین، در مورد سایر منابع مالی، همچون تسهیلات بانکی، کمک‌های مردمی و خیرین و ... وضعیت مطلوبی را در دسترس مرکز قرار نداده است. در هر صورت قدرت خرید، به عنوان بعد اقتصادی موضوع تأمین مسکن طلاب و حوزویان، از ابعادی است که باید در طرح جدید مسکن مورد توجه جدی قرار گیرد. خرده مسئله‌هایی که در این بعد قابل توجه هستند عبارتند از:

- توان مالی طلاب و روحانیون؛
 - تسهیلات و کمک‌های حاکمیتی؛
 - مشارکت‌های مردمی؛
 - قیمت تمام شده و هزینه تأمین مسکن.
۲. در محور الگوی اسکان، که بعد فرهنگی و اجتماعی مسئله مسکن طلاب و روحانیون را مدنظر دارد، به این مولفه‌ها می‌توان اشاره داشت:
- نحوه توزیع اسکان طلاب و روحانیون در کشور و الگوی ارتباطی ایشان با مردم؛
 - تناسب اسکان طلاب و روحانیون با زی طلبگی و شوون حوزوی ایشان؛

۳. شیوه تأمین مسکن نیز از ابعاد کلیدی مسئله مسکن طلاب و روحانیون است. این

بعد که ماهیت فنی و مدیریتی دارد را در دو حوزه مرتبط می‌توان توصیف نمود:

(الف) بعد مدیریتی: با توجه به حساسیت‌ها و ویژگی‌های خاص ساخت و تأمین مسکن، مرکز در پیوستار میان تصدی‌گری مطلق و برون سپاری مطلق، در چه نقطه‌ای قرار بگیرد؟

(ب) بعد فنی و تخصصی: با لحاظ؛ یک دهه تجربه (مثبت و منفی) مرکز در ساخت و تأمین مسکن، تجربه طولانی‌تر شهرک مهدیه در حوزه علمیه قم، الگوهای جدید تأمین مسکن در کشور، تکنولوژی‌های نوین ساخت مسکن در کشور، مقوله مصالح ساختمانی، مسئله زمین و ... مناسب‌ترین تصمیم فنی و تخصصی در تأمین مسکن طلاب و روحانیون چه می‌تواند باشد؟

بنابراین، در ذیل این بعد نیز چند مسئله جدی پیش روی مرکز قرار دارد که عبارتند از:
الگوی تأمین (ساخت، حمایت، مشارکت، ...)

۱. اولویت‌های تأمین مسکن طلاب و روحانیون (مناطق محروم، طلاب مستعد، ...)
۲. سازوکار مدیریت تأمین مسکن طلاب در مرکز خدمات (ساختار، تشکیلات، مقررات و ...)

با این توصیف اجمالی در صورت‌بندی مسئله مسکن در مرکز خدمات، و افزودن این نکته که در شناسایی راه‌کارهایی ناظر به ابعاد سه‌گانه، حتماً باید به اقتضائات ابعاد دیگر هم توجه داشت. به عبارت دیگر، همان‌طور که در جدول ذیل هم مشخص شده است، ابعاد سه‌گانه فوق، کاملاً مرتبط و موثر بر یکدیگر هستند. بنابراین اهم مسائل

کلان و خرد، موضوع مسکن در مرکز خدمات را به صورت جدول ذیل می‌توان صورت‌بندی کرد:

ابعاد و مولفه های مسأله تأمین مسکن طلاب در مرکز خدمات حوزه‌های علمیه

ابعاد	بیان مسئله	مولفه‌ها (مسئله های خرد)
بعد اقتصادی	نحوه‌ی تقویت منابع مالی و قدرت خرید طلاب و روحانیون	۱- توان مالی طلاب و روحانیون ۲- تسهیلات و کمک‌های حاکمیتی همچنین نهادهای مسئول در امر مسکن طلاب ۳- مشارکت‌های مردمی ۴- قیمت تمام شده و هزینه تأمین مسکن
بعد فرهنگی و اجتماعی	چگونگی رعایت شوون حوزوی و زی طلبگی در الگوی اسکان طلاب و روحانیون	۵- توجه به الگوی ارتباطی طلاب با مردم در نحوه توزیع اسکان ایشان؛ ۶- تناسب اسکان طلاب و روحانیون با زی طلبگی و شوون حوزوی ایشان؛
بعد فنی و مدیریتی	الگوی مدیریت و ملاحظات فنی در تأمین مسکن طلاب و روحانیون	۷- الگوی تأمین (حمایت، مشارکت، ...) ۸- اولویت‌های تأمین مسکن طلاب و روحانیون (مناطق محروم، طلاب مستعد، ...) ۹- سازوکار مدیریت تأمین مسکن طلاب در مرکز خدمات (ساختار، تشکیلات، مقررات و ...)

