مجلة دراسات في الاقتصاد وإدارة الأعمال
ISSN : 2602-6570
المجلد 03 العدد 06- ديسمبر2020

محددات تحقق الجدوى التنموية لحوكمة حيازة وإدارة الأراضي في فلسطين

Determinant of Achieving the Developmental feasibility of Applying Good Governance in Land Tenure and Land Management in Palestine

هيفاء ماجد فايز أبو الرب[1]، زياد صالح قنام*[2]

[1] جامعة محمد الخامس (الرباط)، haifamfa@hotmail.com

[2]جامعة القدس(فلسطين)، zqannam@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2020/12/07 تاريخ القبول: 2020/12/20

الملخص هدفت الدراسة للتعرف على متطلبات ومعيقات تحقق الفوائد التنموية المرجوة من تطبيق مبادئ الحكم الرشيد في قطاع حيازة وإدارة الأراضي في فلسطين. واعتمدت في ذلك المنهج الوصفي والاستبيان كأداة بحث رئيسية. وجاءت النتائج بان أهم المتطلبات هي إرادة سياسية وإدارية داعمة للحوكمة، وشيوع ثقافة الحوكمة مؤسسيا ومجتمعيا، وتشريعات وقوانين ناظمة تمنع التعديات وتحل الاشكالات بعدالة، وخطط استراتيجية تنموية متكاملة، ونظم معلومات متكاملة حول استخدامات واسعار الأراضي، ونظام تسجيل أراضي متكامل من معايير ومؤشرات قياس أداء وكفاءات، ومخططات هيكلية دقيقة تمثل مرجعية لتخطيط إدارة الأراضي، وشراكة بين المؤسسات ذات العلاقة مع تحديد الادوار الصلاحيات، ووجود تعليمات ومدونات تتعلق بأخلاقيات العمل، بالإضافة الى إعلام مساند للحوكمة. على الجانب الاخر تمثلت أهم التحديات في هدم الاحتلال للبنية الداعمة لحوكمة فاعلة عبر هدم الاستقرار ومصادرة الأراضي وتعطيل اعمال التسوية وغيرها.

الكلمات المفتاحية: الحوكمة، حيازة وإدارة الاراضي، الابعاد التنموية، فلسطين

تصنيف Gel :G39, Q01

Abstract The study aimed to identify the requirements and obstacles of achieving the desired development benefits from applying the principles of good governance in the land tenure and management sector in Palestine. It adopted the descriptive approach and the questionnaire as a main research tool. The results indicated that the most important requirements are political and administrative will in support of governance, the prevalence of the culture of governance at both societal and institutional levels, legislations and laws that prevent violations and solve problems fairly, integrated development strategic plans, integrated information systems on the uses and prices of lands, an integrated land registration system of criteria and indicators for measuring performance and efficiencies, accurate structural plans that represent a reference for land management planning, and a partnership between the relevant institutions with the identification of roles, powers, and the existence of instructions and codes related to work ethics, in addition to a supporting media for governance. On the other side, the most important obstacles were the occupation demolition of the governance supporting-environment, by demolishing stability, confiscating lands, disrupting settlement work, etc.

Key words: good governance, land tenure and management, development, Palestine.

Gel classification codes: G39, Q01

*المؤلف المراسل.

1. مقدمة

استغلال الانسان الجائر للموارد الطبيعية وفي مقدمتها الأرض ام الموارد الطبيعية واصلها، وتسببه في تدهور جودتها وتلويثها، الى جانب سوء الحكم، وغياب المساءلة، وتراجع الثقة في المحاسبة، والفساد الاداري، أدى إلى زيادة الاهتمام العالمي بإدارة هذا المورد بفعالية وكفاءة واستدامة، وبالحكم الرشيد في كافة القطاعات، إلى حد اعتباره بعدا رابعا للتنمية إلى جانب الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. ولكون حيازة وإدارة الأرضي خدمة عامة في معظم الدول، وجب أتسامها بالإنصاف وضمان الحقوق، بما يحمي الفئات المجتمعية الضعيفة كالفقراء والنساء والاقليات وغيرهم.

ولتطبيق حوكمة حيازة وإدارة الأراضي كما ورد في الادب النظري العديد من النتائج الإيجابية والفوائد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية يتجلى أهمها في: مجتمع مؤسسي تسوده الاخلاقيات المهنية بعيد عن الفساد الإداري والمالي محافظ على استدامة الموارد المؤسسية والمجتمعية، ومرجعيات وتشريعات ناظمة قادرة على تحقيق عدالة وسلم اجتماعيين في ظل الحفاظ على حقوق الملكيات لجميع الشرائح باختلاف اطيافها واعراقها ومناصبها، وهياكل مؤسسية وإدارية متناغمة ومتكاملة.

وبتحليل ما تم الوصول إليه من دراسات محلية ودولية، اتضح أنها تبحث مستوى تطبيق معايير الحكم الرشيد في المؤسسات العامة، وأخرى الارض وتخطيط استخدامها وادارتها، وحوكمة الشركات، وحوكمة الهيئات والمجالس المحلية، وأنماط استخدام الاراضي، وجميعها لم تتناول حوكمة إدارة وحيازة الأراضي وعلاقته بالتنمية سوى في عدد محدود من الدراسات الدولية ودراسة وحيدة هي أبو الرب (2019)، وهو ما يميز هذه الدراسة.

ومما يضع هذه الدراسة في قائمة الخصوصية، هو انا معطلات سير الحياة المؤسسية والمجتمعية على المستوى الفلسطيني ليست كغيرها في دول الجوار أو حتى في العالم، فالمعضلات لا متناهية ومنبعها ليس مرتبط بالمؤسسات او المجتمع الفلسطيني وانما باحتلال سلب الفلسطينيين بصورة مباشرة ابسط الأدوات والموارد التي يمكن ان تساعده على إدارة سليمة لحياته المؤسسية والمجتمعية. كما أن الانعكاسات غير المباشرة لممارساته تظهر وبشدة في صورة قصور فلسطيني وترهل اداري وتشريعي ومعلوماتي وهيكلي واستراتيجي.

لما سبق وللعديد من العوامل والدوافع العلمية والعملية اختيرت هذه المشكلة البحثية، لتكون محورا لهذه الدراسة، مما يجعل من هذه الدراسة استمرارا بحثيا سليما لما سبق من جهود، واضافة علمية

قد تساعد على تخطيط أفضل من قبل الدولة ومؤسساتها لحوكمة قطاع حيازة الأراضي وادارتها، ونقطة انطلاق لدراسات أوسع واشمل في هذا المجال.

1.1 مشكلة الدراسة:

تتمثل مشكلة الدراسة في الاجابة على السؤال التالي: ما هي متطلبات وتحديات تحقق الجدوى التنموية لتطبيق معايير الحكم الرشيد في مجال حيازة وإدارة الاراضي في فلسطين من وجهة نظر المؤسسات ذات العلاقة؟

2.1 مبررات الدراسة وأهميتها:

ليس من دليل على أن لتطبيق معاير الحوكمة جدوى في تحقيق التنمية المستدامة، ابلغ من تبني المؤسسات على المستويين العالمي والدولي، بكافة قطاعاتها الرسمية والأهلية والخاصة والمجتمعية لهذه المعايير وعلى نطاق واسع، وإذا كانت الدول الأكثر تقدما واستقرار تسير على هذا النهج ,ومن قناعة راسخة ان الحوكمة ليس غاية وانما وسيلة لتحسين جودة الخدمة العامة والسيطرة على الفساد وتحقيق العدالة والمساواة في تقديم الخدمات، فمن الأولى في الحالة الفلسطينية وخصوصية هذا الواقع بوجوده تحت الاحتلال الذي يضعف وبشدة قدرة الفلسطيني على استثمار موارده، الى جانب حداثة السلطة الفلسطينية والتحديات التي تواجهها في ادارة مؤسساتها، خاصة في القطاع الاكثر تأثيرا في التنمية والاقتصاد ألا وهو حيازة وادارة الاراضي، حيث اشارت دراسات للبنك الدولي كما أورد شكارنة (2019) أن الاراضي غير المسجلة تضيع على الاقتصاد الفلسطيني ما بين 7–35 مليار دولار سنويا.

على الجانب الاخر تكاد تكون هذه الدراسة التقييم البحثي الاول محليا الذي يتناول موضوع متطلبات وتحديات تحقيق الجدوى التنموية لتطبيق الحكم الرشيد في قطاع حيازة وادارة الأراضي، حيث أن ما سبق من دراسات اكتفى في الإطار العام بتناول الحكم الرشيد ومبادئه وتطبيقاته في المؤسسات والشركات، اما حوكمة حيازة الاراضي وادارتها فتناولتها بصورة محدودة في الواقع الفلسطيني دراسة منفردة لأبو الرب (2019). كما ويمكن لمخرجات هذه الدراسة أن تسهم في بناء أرضية علمية تعزز ثقافة الحكم الرشيد لدى العاملين في قطاع حيازة وإدارة الأراضي، وان تساعد المؤسسات ذات العلاقة على تحسين التخطيط لإدماج الحكم الرشيد في أنشطتها وانظمتها واستراتيجياتها نحو تحقيق مستويات أكبر للجدوى التنموية لتطبيقه.

3.1 أهداف الدارسة:

تمثلت اهداف الدراسة في التعرف على متطلبات وتحديات تحقيق الجدوى التنموية لتطبيق مبادئ الحكم الرشيد في الواقع الفلسطيني في مجال حيازة وادارة الاراضي من وجهة نظر العاملين في سلطة الأراضي وهيئة تسوية الأراضي والمياه، ووزارة الحكم المحلي ووزارة الاشغال العامة والإسكان.

2. الإطار النظري

فيما يأتي أيجاز لاهم المفاهيم والأسس النظرية التي تستند اليها هذه الدراسة، وتعبر عن اصالتها.

1.2 مفاهيم الحوكمة وحيازة الأراضي وادارتها:

هناك العديد من التعريفات لمفردات الحوكمة وحيازة الأراضي، وإدارة الأراضي، وأهمها:

فيما تعلق بالحوكمة فقد عرفها مركز العقد الاجتماعي (2014) بانها الادارة الجيدة للمؤسسات في الدولة، من خلال اجراءات واليات وممارسات تتبنى كل من الشفافية، والمساءلة، وسيادة القانون، ومكافحة الفساد لتحقيق العدالة وتلبية الاحتياجات، وتقديم الخدمات بكفاءة وفعالية. وعرفها عثمان (2018) بانها الالتزام بالقوانين والتشريعات والانظمة، والتعليمات بنزاهة وشفافية، باستخدام المساءلة والمحاسبة، والمشاركة والتوافق بكفاءة وفعالية، تضمن العدالة لكافة المواطنين والقطاعات. وأما موسى (2017) فعرف الحوكمة في القطاع العام بأنها عبارة عن مجموعة من التشريعات والقوانين والسياسات والضوابط والهياكل لتحقيق الأهداف بشكل مهني وأخلاقي بكل نزاهة وشفافية، وفق آليات للمتابعة والتقييم ونظام مساءلة قوي لضمان كفاءة وفعالية الأداء من جانب، وتوفير الخدمات الحكومية بعدالة. من جانب آخر، وباختصار فإن الحوكمة هي الاجراءات التي تقوم بها الدائرة الحكومية من أجل ضمان تحقيق النتائج المطلوبة من قبل الأطراف ذات العلاقة. وتعتبر الدائرة الحكومية ذات حوكمة جيدة إذا امتلكت الأطر التشريعية والتنظيمية والاجرائية (التشريعات، الهياكل التنظيمية، العمليات، الأنظمة، ...)، التي تمكنها اولا من الاداء الجيد من حيث إدارة البرامج وتقديم الخدمات بكفاءة وفعالية. وثانيا المطابقة باتخاذ القرارات والإجراءات الإدارية وفقاً للتشريعات النافذة بحيث تلبي توقعات الأطراف ذات العلاقة من الشفافية والنزاهة والمساءلة.

أما حيازة الأراضي فاعتمدت لها الدراسة تعريف منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة (2003) بأنها العلاقة القانونية أو العرفية القائمة بين الناس، كأفراد أو مجموعات، على الأراضي وما يتصل بها من موارد طبيعية (المياه والأشجار والمعادن والحيوانات البرية، وغير ذلك). وقواعد

الحيازة تحدد كيفية تخصيص الحقوق العقارية داخل المجتمعات. وهذه القواعد تحدد من له حق الانتفاع وبأي مورد يستطيع الانتفاع ولأي مدة وبأي شروط. في حين اعتمد لإدارة الأراضي تعريف Burns (2007)، بأنها تحديد وتسجيل ونشر المعلومة حول حيازة، وقيمة واستخدام الأرض عند تنفيذ سياسات استغلالها كمورد من المنظورين البيئي والاقتصادي نحو تحقيق التنمية المستدامة.

2.2 متطلبات ومحددات التطبيق الناجح للحوكمة:

بحسب يوسف (2007) وغادر (2012) وجلاد (2017)، إن التطبيق السليم للحوكمة يتوقف على مدى توافر ومستوى جودة مجموعتين من الضوابط الخارجية والداخلية. المينة ادناه:

- الضوابط الخارجية: وهي البيئة المناسبة للاستثمار في الدولة، والتي تشمل القوانين المنظمة لكافة المجالات الاقتصادية مثل قوانين سوق المال والشركات وتنظيم المنافسة ومنع الممارسات الاحتكارية والافلاس ومكافحة الفساد وكفاءة القطاع المالي، بالإضافة الى المؤسسات الخاصة للمهن الحرة مثل مكتب المحاماة والاستشارات المالية والاستثمارية الى جانب وجود جهاز قضائي شفاف قادر على تحديد المسؤولية ومخالفة مرتكبي الجرائم المالية والإدارية في الاوقات المناسبة. وترجع اهمية المحددات الخارجية ان وجودها يضمن تنفيذ القوانين التي تضمن حسن ادارة المنظمات، والتي تقلل من التعارض بين العائد الاجتماعي والخاص، فالمحددات الخارجية هي الاطر التنظيمية المنظمة للحوكمة في البيئة الخارجية للمؤسسة والتي تؤثر او تتأثر بها، وتشمل هذه الاطر التنظيمية القوانين والتعليمات المتبعة في الدولة لتنظيم الحوكمة، بالإضافة للأجهزة الرقابية ومؤشرات كفاءتها لضمان التطبيق الامثل لمبادئ الحوكمة بشكل يضمن تحقيق الاهداف في كافة المجالات الاقتصادية، والاجتماعية، والسياسية، وتحقق مصالح جميع الاطراف. وترجع أهمية الضوابط الخارجية إلى أن وجودها يضمن تنفيذ القوانين والقواعد التي تضمن إدارة سليمة للمؤسسات وتعظيم الفائدة وتحقيق اهدافها.
- الضوابط الداخلية: هي القواعد والاسس والاساليب والاطر والاجراءات الداخلية للمؤسسة التي تنظيم العلاقة بين كافة الاطراف، من خلال تحديد المسؤوليات والواجبات، بما يضمن تحقيق اهداف المؤسسة وتحقيق مصالح تلك الاطراف بشكل متوازن، اي ان القواعد والاسس التي تحدد كيفية اتخاذ القرارات وتوزيع السلطات داخل المؤسسة والتي يؤدي وجودها وتطبيقها الى تقليل التعارض بين مصالح أطراف العلاقة.

فالحوكمة كمفهوم تحتاج الى بيئة داعمة وتضافر للجهود، الامر الذي يستوجب شراكة حقيقية بين مكونات المجتمع داخل الدولة وهي (جلاد،2017):

- اولا القطاع العام، حيث يجب ان تمارس الحكومة تطبيق مبادئ الحوكمة في اسس اختيارها واليات تشريعها ووضعها للقوانين وتحقيق مصالح المواطنين، وخلق بيئة تنظيمية وتشريعية ترسخ من خلالها مبادئ العدالة والمساواة والمساءلة والمسؤولية المجتمعية.
- ثانيا القطاع الخاص، ويمثل والشريك الحقيقي للحكومة، حيث يساهم في تحقيق التنمية المستدامة من خلال الالتزام بهذه التشريعات وتطبيق الحوكمة على جميع انشطتها.

3.2 الفوائد العامة لتطبيق الحوكمة:

في الاطار العام يسهم تطبيق الحوكمة في المؤسسات والشركات على اختلاف انواعها ونشاطها وحجمها فيما هو أت (عثمان 2018): الاستخدام الامثل للموارد ومنع الهدر والاسراف غير المبرر و تحقيق النمو المستدام وتشجيع الإنتاجية، وتقليل كلفة رأس المال على الشركة حيث أن البنوك تمنح قروضا ذات نسب فائدة أقل للشركات التي تطبق أنظمة الحوكمة مقارنة بالشركات غير الملتزمة بالحوكمة، وتسهيل عملية الرقابة والإشراف على أداء الشركة/ المؤسسة عبر تحديد أطر الرقابة الداخلية وتشكيل اللجان المتخصصة وتطبيق الشفافية والإفصاح، كما وتعمل الحوكمة على استقرار أسواق المال وبالتالي استقطاب الاستثمارات الخارجية، إذ أن المستثمرين الأجانب ينجذبون إلى أسهم الشركة التي تطبق أنظمة الحوكمة، باعتبارها استثمارها في شركة ملتزمة بالمسألة والشفافية، ومن ثم فإن عنصر عدم التيقن يكون أقل مقارنة بالشركات الأخرى.

4.2 الحوكمة وحيازة الأراضي:

لقد حددت منظمة الاغذية والزراعة للأمم المتحدة (2012)، خطوط توجيهية لتكون ممارسات فضلى لحوكمة الحيازة وضمان الحقوق للأفراد والدول، وتعزيز المؤسسات ذات العلاقة الرسمية وغير الرسمية، ولضمان حوكمة حيازة الاراضي على الدول ان تعمل على ما يأتي (جدول 1):

جدول 1: الخطوط التوجيهية لمنظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة لتكون ممارسات فضلى لحوكمة الحيازة

خطوط توجيهية		التفاصيل
1	توفير سجلات	من امثلة السجلات السجل العقاري، وذلك بهف ضمان حقوق الافراد والدولة بقطاعيه العام والخاص، وسهولة الوصول للمعلومات للجميع، وضمان

	حقوق الحيازة	تسجيل كل شخص لحقوق حيازته دون تمييز. وعلى الدول توفير المعلومات عن حقوق الحيازة رهنا بالقيود التي تفرضها الخصوصية، ولا ينبغي أن تعيق هذه القيود التدقيق على المعاملات التي قد تحتوي الفساد او غير قانونية.
2	التخطيط المكاني المنظم	التخطيط المكاني يجب أن ينظم العلاقة بين اهداف استخدامات الاراضي، وأن يضمن مشاركة واسعة للعامة في صياغة مقترحات التخطيط لضمان مراعاة أولويات المجتمعات المحلية ومصالحها، كما ويجب العمل على مكافحة الفساد وعلى وجه الخصوص التغيرات في الاستخدام المنظم.
3	الضرائب	ضرورة وضع أطر ناظمة (سياسات، وقوانين، ...الخ) للضرائب على حقوق الحيازة. وعلى الدول زيادة الشفافية في استخدام القيم المقدرة، بالإضافة للحق في الطعن في التقييمات بهدف مكافحة الفساد في إدارة الضرائب.
4	التقييم	وجوب وجود سياسات وقوانين ومعايير تقييم وطنية متسقة مع المعايير الدولية، تأخذ في الاعتبار القيم غير السوقية (الاجتماعية والثقافية والدينية والروحية والبيئية)، حيثما كان ذلك مناسبا.
5	حل المنازعات وحقوق الحيازة	توفير محاكم وهيئات قضائية كفؤة ومختصة لفض النزاعات حول حقوق الحيازة، واستحداث مناصب للخبراء داخل السلطات القضائية لتناول المسائل الفنية، وكذلك النظر في إنشاء محاكم خاصة تتناول النزاعات حول التخطيط المكاني المنظم، والمسوحات، والتقييم، كل ذلك في ظل توفير الدول للمساعدة القانونية للأشخاص الضعفاء والمهمشين، وضمان العدالة للجميع.
6	المسائل عبر الحدود	ضرورة التعاون بين الدول، في معالجتها لمسائل الحيازة المتصلة بالأراضي ومصايد الاسماك والغابات العابرة للحدود الوطنية وبمشاركة الأطراف المتضررة. ويتعين على الدول ضمانّ اتساق كل اجراءات ادارة الحيازة مع القانونين الوطني والدولي، والاخذ بالاعتبار التزامات الطوعية نحو الاتفاقات الدولية والاقليمية.

المصدر: منظمة الاغذية والزراعة للأمم المتحدة، 2012

5.2 مبادئ الحكم الرشيد المتعلقة بحيازة وإدارة الأراضي:

يعتبر قطاع الاراضي من أكثر القطاعات عرضة للفساد، حيث يوجد هامش كبير لتحقيق الكسب المادي والسياسي، كما وان الادارة غير الفعالة لهذا القطاع تؤدي إلى كوارث اقتصادية، وبيئية، واجتماعية، لذلك كان لا بد من الاهتمام بإدماج الحكم الرشيد في هذا لقطاع الهام. وأما أهم مبادئ الحكم الرشيد الخاص بقطاع حيازة وادارة الأراضي فيلخصها الشكل (1) (Bell, 2007):

6.2 الجدوى التنموية لحوكمة حيازة وادارة الأراضي:

استنادا الى الدراسات الأجنبية لمركز كولومبيا–SDSN (2014) و Bell (2007)، والدراسة المحلية لأبو الرب (2019)، يمكن فيما يأتي تلخيص أهم مؤشرات الجدوى التنموية (الاجتماعية، الاقتصادية، والبيئية والإدارية التقنية) التي تتحقق في حال تطبيق الحوكمة الرشيد في مجال حيازة وإدارة الأراضي (شكل 1):

شكل 1: أهم مبادئ الحكم الرشيد الخاص بقطاع حيازة وادارة الأراضي

المصدر: الباحثان بالاستفادة من" Bell، 2007.

7.2 دراسات سابقة

أهم الدراسات ذات العلاقة والتي أمكن الوصول اليها تظهر ملخصة فيما هو ادناه:

دراسة أبو الرب (2019): دراسة بعنوان الابعاد التنموية لحوكمة حيازة وإدارة الأراضي في فلسطين: دراسة استطلاعية، وجاءت النتائج بأن أكبر مجالات تحقق الجدوى التنموية للحوكمة تتمثل في: انها تساعد على تقديم المصلحة العامة على المصلحة المفردة للشخص أو القطاع أو المؤسسة، تعزيز الارتباط بالأرض، وتخصيص الأراضي استنادا لاحتياجات المجتمع. وعلى استفادة أكبر من

عوائد تسجيل الأراضي والضرائب في الخدمات العامة، وتحمل المستفيد لكلفة اقل في مقابل الحصول على خدمات أكثر جودة، وخفض التكاليف المادية التي يتحملها الجميع كنتيجة لنزاعات الملكية، واختيار مواقع أكثر تناسبا مع المشاريع التنموية، وتدعيم ثقافة الاستخدام المستدام للموارد مؤسسيا ومجتمعيا، واهتمام أكبر بتوثيق المعلومات خصوصا سجلات ملكية الأراضي، والامتثال لكافة الضوابط القانونية والإجراءات الإدارية، وسيادة التخصصية واعتماد ضوابط ومواصفات ومعايير ناظمة للعمل. وأما هم التوصيات التي توصلت اليها الدراسة فكانت العمل على تحسين اتجاهات المؤسسات والمجتمع نحو الحوكمة والبدء الحقيقي والفعلي على أرض الواقع بتطبيق كافة معاييرها في مجال حيازة وإدارة الأراضي، ومطالبة جميع المؤسسات والشرائح الرسمية والأهلية والمجتمعية والخاصة بإنجاز دورها في توفير البيئة الداعمة لنجاح تطبيق الحوكمة والالتزام بضوابطها القانونية وإجراءاتها الإدارية.

شكل 2: الجدوى التنموية لحيازة وإدارة الأراضي

المصدر: الباحثان بالاستفادة من (The Columbia Center on Sustainable Investment وSDSN ، 2014 و Bell، 2007، أبو الرب، 2019).

دراسة حن (2019): دراسة بعنوان قراءة في الاثار المالية والاقتصادية المتوقعة والتحديات المصاحبة لتسوية الاراضي وتسجيلها في الضفة الغربية. وقد بينت النتائج انه لا يوجد اجماع حول

أثر التسوية على الاستثمار في تحسين الممتلكات، بينما تقلل من خطر المصادرة التعسفية والخلاف على الاراضي والحدود، وتساعد على توسيع القاعدة الضريبية، وزيادة الايرادات العامة، ومساعدة الحكومات المحلية على تحسين كفاءة التحصيل، وفي حل النزاعات بين الاطراف، وحفظ الاراضي من عمليات التحايل والسرقة والمصادرة من الاحتلال الإسرائيلي. أما فيما يتعلق بالتحديات فتمثلت في تخوف اصحاب الاراضي من الضريبة، واعطاء المرأة ارثها، بالإضافة لفقدان بعض المواطنين لأوراق الملكية، ونقص القضاة وضعف اجراءات المحاكم. أما أهم توصيات الدراسة فجاءت بتسريع وتيرة انجاز التسوية ومضاعفة الجهود، وتعزيز الجانب القانوني المتعلق بتسجيل الاراضي وزيادة عدد القضاة وتسريع وتيرة البت في القضايا.

دراسة بلقربوز (2019): دراسة بعنوان المؤسسات والتنمية في ظل المقاييس الدولية، دراسة تحليلية قياسية لحالة الجزائر. هدفت الدراسة الى تحديد أثر الحوكمة على نوعية المؤسسات بالاعتماد على المؤشرات العالمية للحوكمة وهي (السيطرة على الفساد، وفعالية الحكومة، والاستقرار السياسي، وجودة التشريعات، وسيادة القانون، والمشاركة والمساءلة). اظهرت النتائج ان الاستقرار السياسي للبلاد يحتاج الى بعض الاصلاحات للوصول للمستوى المطلوب، وبخصوص فعالية الحوكمة جاءت اجابات المبحوثين فوق المتوسط، وان التشريعات بحاجة الاعادة النظر، وان مؤسسات الدولة ليست ذات جودة عالية. كما وتشير النتائج ان هناك أثر معنوي للحوكمة على نوعية المؤسسات مهما كان نوعها، او حجمها، او نشاطها على تحسن الوضع الاقتصادي، وتحسين التنمية الاقتصادية، وان المؤسسات الفعالة لا يمكن الوصول اليها الا من خلال الحوكمة. وان هناك علاقة طردية موجبة وتأثير معنوي للحوكمة على فعالية المؤسسات وبالتالي تحقيق تنمية اقتصادية والعكس صحيح.

دراسة Sigla و Singh (2018): دراسة بعنوان تأثير البنية المؤسسية على الاستجابة للتغيير في هيكل حوكمة المؤسسة، دراسة مقارنة لمؤسسات القطاعين العام والخاص في الهند. وقد اشارت النتائج التجريبية إلى أن استجابة مؤسسات القطاع العام لدمج المتطلبات التنظيمية المتعلقة بالحوكمة أقل بكثير من مؤسسات القطاع الخاص، وأن التكوينات المؤسسية الفريدة لمؤسسات القطاع العام (مثل نشر السلطة، وتدخل الحكومة، ونقص السلطة المخولة)، يعيق عن تغيير هيكلها الإداري. كما وبينت النتائج ان افتقار مؤسسات القطاع العام إلى المرونة بسبب قيودها المؤسسية يحرمها من جني فوائد الحكم الرشيد (رضى المستفيدين، والكفاءة، وثقة المواطن).

دراسة Belay (2014): دراسة بعنوان تحديات تطبيق الحكم الجيد في إدارة الأراضي، حالة دراسية مدينة غيندو. وقد بينت النتائج أن اهم التحديات التي تواجه تطبيق مبادئ الحكم الرشيد في مجال إدارة الأراضي تتمثل في: ضعف إجراءات تسجيل الأراضي والممتلكات، وضعف القدرات المؤسسية والتنظيمية، وضعف تطبيق مبادئ ونظم المعلومات الأرضية. وأهم ما أوصت به الدراسة تمثل في تحسين مشاركة المجتمع المحلي، وفرض سيادة القانون وممارسة المساءلة، وتعزيز القدرات المؤسسية والتنظيمية، وتنفيذ نظام فعال لتسجيل الأراضي والممتلكات، ونظام الرصد والتقييم المستمر، ومساعدات ودعم القادة السياسيين في المنظمة.

8.2 التعقيب على الدراسات السابقة

بمراجعة مجموع الدراسات السابقة الدولية والعربية، يتبين بأنها وبشكل عام تبحث في مستوى وأهمية تطبيق الحوكمة في مؤسسات القطاعين العام والخاص، بينما تبحث هذه الدراسة في المتطلبات والتحديات المتعلقة بتطبيق الحوكمة في قطاع ادارة وحيازة الاراضي في فلسطين.

ومما سبق يمكن القول بأن الدراسة الحالية تتناول بعدا لم يتناول بشكل صريح فيما سبقها، كما وأنها تعتبر التقييم البحثي والأكاديمي الأول لقطاع إدارة الأراضي في فلسطين. وهو ما يميزها ويجعلها منطلقا لدراسات محلية مستقبلية يمكن البناء عليها بحثيا واداريا في مجال الحوكمة وحيازة وإدارة الأراضي.

3. حدود الدراسة ومجتمعها وعينتها

أجريت الدراسة ضمن الحدود البحثية الاتية:

- زمانيا: انطلق العمل على هذه الدراسة بداية من شهر أيار 2019 وأنجزت منتصف شهر آب من نفس العام.
- مكانيا: مكاتب كل من هيئة تسوية الاراضي والمياه، سلطة الاراضي، وزارة الحكم المحلي ووزارة الاشغال العامة والإسكان في محافظة رام الله والبيرة.
- مجتمع الدراسة وعينتها: مثل العاملين أصحاب الخبرة من موظفي المؤسسات المبحوثة، والذين لديهم الاستعداد والجاهزية للتعاون والاجابة على أسئلة الاستبيان مجتمع هذه الدراسة، وأما عينة الدراسة فجاءت صدفية بواقع (32 مبحوث)، 8 منهم من سلطة الأراضي، 10 من هيئة تسوية الأراضي والمياه، 12 من وزارة

الحكم المحلي وبلديتي رام والله والبيرة، و2 من وزارة الاشغال العامة والاسكان.

وأما أهم خصائصهم العامة والمؤسسية فيلخصها الجدول (2) أدناه:

جدول 2: خصاص عينة المبحوثين

الخاصية	الغالبية	النسبة المتبقية
الجنس	66% ذكور	34% اناث
العمر	72% 40 سنة فأّقل	28% فوق 40 سنة
المؤهل العلمي	53% بكالوريوس، 38% ماجستير فأعلى	9% دبلوم متوسط فأدنى
التخصص العلمي	63% هندسة، 16% إدارة اعمال، 9% قانون	12% جغرافيا وتكنولوجيا ومساحة
طبيعة العمل	41% مهندس، 53% مدير أو رئيس قسم	6% مساحين اراضي
خبرة العمل	66% خبرة 10 سنوات فأّقل	34% أكثر من 10 سنوات

المصدر: الباحثان

4. منهج وإجراءات الدراسة:

اعتمد الباحثان في انجازهما للدراسة على المنهج الوصفي، الذي يصف الظاهرة اعتمادا على جمع الحقائق والبيانات وتصنيفها ومعالجتها وتحليلها تحليلاً كافياً ودقيقاً؛ لاستخلاص دلالتها وصولاً إلى النتائج والتوصيات (معهد الجمهورية لمنهجيات البحث العلمي، 2016).

الأداة البحثية: التصميم والصدق والثبات

الملاحظة غير المباشرة كانت الأداة التي اعتمدتها الدراسة في مراجعة الكتب والمجلات العلمية والرسائل والاطروحات الجامعية وغيرها كمصار تاريخية للمعلومات، أما في جمع البيانات الميدانية من المبحوثين أصحاب الخبرة في مجال حيازة وإدارة الأراضي في المؤسسات المبحوثة فاعتمدت الاستبيان كأداة بحثية.

ولاختبار صدق الاستبيان تم عرضه على مجموعة من المحكمين من الأكاديميين اصحاب الخبرة التخصصية في موضوع الدراسة وفي البحث العلمي، ثم على مجموعة من المبحوثين المتوقعين كعينة تجريبية قبل توزيعه النهائي. وبعد الانتهاء من توزيع وجمع البيانات استخدام اختبار التحليل

العاملي للتأكد من الصدق، وتراوحت نتائج قيم معامل الاستخلاص في مجملها لكامل الاستبيان ومحاوره الفرعية بين 0.782 و0.933 فيمكن القول بأن هناك اتساق داخلي يشير إلى صدق الأداة.

وللتأكد من ثبات الأداة تم احتساب معاملات كرو نباخ الفا والتجزئة النصفية لكامل الاستبيان ومحاوره الفرعية، وجاءت قيمة المعاملات بين 0.762 و0.917، وهي قيم مرتفعة تشير الى ثبات الاداة وصلاحيتها لجمع البيانات.

أما فيما يتعلق بمقياس الدراسة فقد اعتمدت مقياسا خماسيا: بدرجة كبيرة جدا 5، بدرجة كبيرة 4، بدرجة متوسطة 3، بدرجة ضعيفة 2 وبدرجة ضعيفة جدا 1.

2.4 تصنيف المتوسطات الحسابية لإجابات المبحوثين

لتيسير قراءة المتوسطات الحسابية والتي جاءت كنتائج لإجابات المبحوثين على فقرات ومحاور الاستبيان، تم اعتماد التصنيف الاتي للمتوسطات الحسابية كما هو مبين في شكل (3).

5. نتائج الدراسة:

في إطار إجابة الدراسة على الأسئلة البحثية حول ماهية متطلبات تحقيق الجدوى التنموية لحوكمة قطاع حيازة وإدارة الأراضي في فلسطين وتحدياتها الرئيسية من وجهة المبحوثين، تم احتساب المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لإجابات المبحوثين وجاءت النتائج كما هو أدناه.

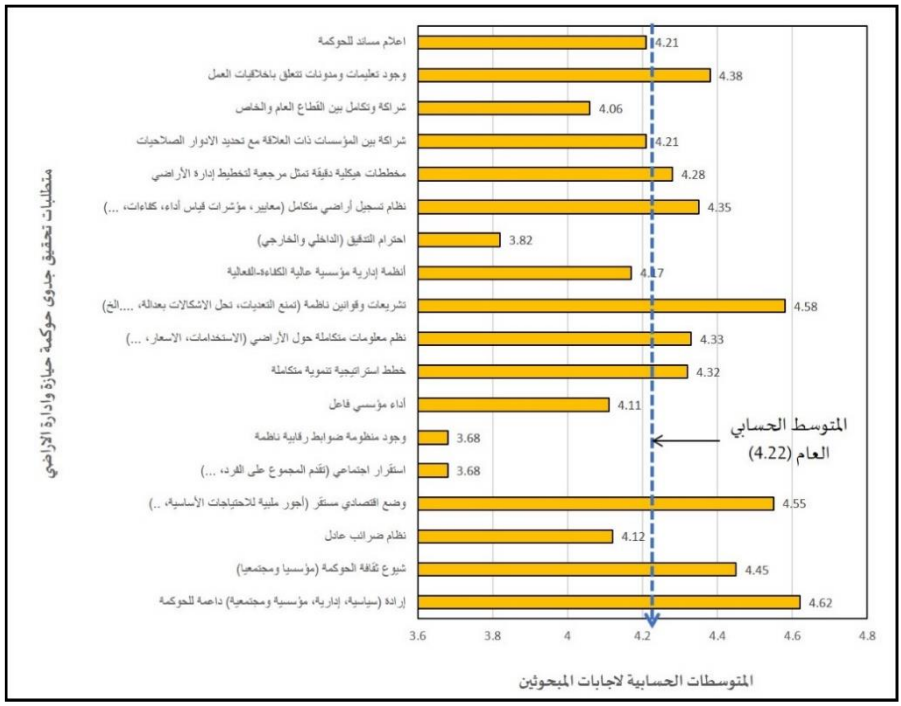
شكل 3: تصنيف المتوسطات الحسابية لإجابات مبحوثي الدراسة

المصدر: الباحثان بالاستفادة من قنام، 2009.

1.5 متطلبات تحقيق الجدوى التنموية لحوكمة حيازة وإدارة الأراضي

نتائج تحليل إجابات المبحوثين حول متطلبات تحقيق الجدوى التنموية لحوكمة حيازة وإدارة الأراضي يلخصها الشكل (4) أدناه:

شكل 4: المتوسطات الحسابية لمتطلبات تحقيق الجدوى التنموية لحوكمة حيازة وإدارة الاراضي



المصدر: الباحثان

من الشكل (5) يلاحظ بان المتوسط الحسابي العام لإجابات المبحوثين حول متطلبات نجاح تحقيق الجدوى التنموية لحوكمة إدارة الأراضي جاء من الدرجة الكبيرة جدا ومن المستوى الثاني (4.62)، في حين تراوحت المتوسطات الحسابية للمؤشرات بين درجة كبيرة من المستوى الثاني وكبيرة جدا من المستوى الثاني (3.68 و4.62). أما أهم هذه المتطلبات بحسب المبحوثين فتمثلت في: توفر البيئة والإرادة السياسية والمؤسسية والقانونية الداعمة للحوكمة، وشيوع ثقافة الحوكمة مؤسسيا ومجتمعيا، والتشارك والتكامل بين الشركاء، والعمل وفق معايير الإدارة الحديثة، إلى جانب استكمال الأسس ذات العلاقة المباشرة بأنشطة حيازة وإدارة الأراضي.

2.5 تحديات تحقيق الجدوى التنموية لحوكمة حيازة وإدارة الأراضي

نتائج تحليل إجابات المبحوثين حول تحديات تحقيق الجدوى التنموية لحوكمة حيازة وإدارة الأراضي أظهرت ان المتوسط الحسابي العام لإجابات المبحوثين (3.88) جاء بدرجة كبيرة من المستوى الثاني، في حين تراوحت المتوسطات الحسابية لإجابات المبحوثين حول التحديات بين درجة

كبيرة من المستوى الثاني ودرجة كبيرة جدا من المستوى الأول وبمتوسطات حسابية تراوحت بين 3.51 و4.45. واما اهم التحديات فيمكن اجمالها كما في الجدول (3)

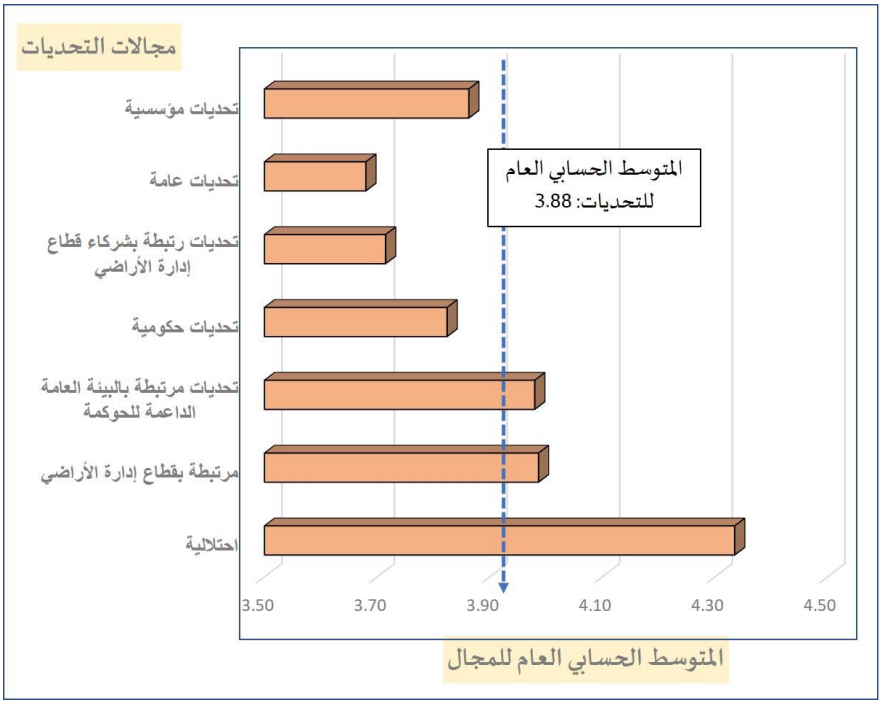
جدول 3: التحديات التي تواجه تحقيق الجدوى التنموية لحوكمة قطاع حيازة وإدارة الأراضي

	مجال التحديات	التحديات
1	تحديات احتلالية	عبر هدم البنية الداعمة لحوكمة فاعلة (هدم الاستقرار، مصادرات أراضي، تعطيل اعمال التسوية، تسريب أراضي مناطق ج، ...)، والتقسمات الإدارية (ا، ب، ج)، بما يعطل نفاذ القانون الفلسطيني: متوسط حسابي عام: 4.33 المتوسطات الحسابية للمؤشرات: 4.42–4.45
2	تحديات مرتبطة بالبيئة العامة الداعمة لتطبيق الحوكمة	قوانين ناظمة لإدارة الاراض موروثة من أنظمة غير وطنية، وضعف ثقافة الحوكمة وثقافة الرقابة والتدقيق وفكر رافض للتغيير، واعراف وتقاليد متدخلة في نفاذ القوانين والتشريعات، وضعف ثقة المواطن بالجهة الرسمية، وشيوع ثقافة استغلال المنصب لأغراض خاصة، وتباين بين الاستراتيجيات الوطنية والقطاعية. متوسط حسابي عام: 3.98 المتوسطات الحسابية للمؤشرات: 3.62–4.38
3	تحديات مؤسسية	عدم الاجماع المؤسسي على الحوكمة (طريقة تطبيق ومعايير ومؤشرات قياس التحقق)، وضعف الهياكل المؤسسية وتداخل الصلاحيات، والضعف المعلوماتي والتدفق المقيد لها، وضعف العمل بقواعد الإدارة الحديثة، وضعف الكادر المؤهل، ضعف كفاءة المؤسسات في استغلال الموارد، وغياب التقييم الدوري. متوسط حسابي عام: 3.86 المتوسطات الحسابية للمؤشرات: 3.73–4.11

4	تحديات حكومية	غياب المحاسبة–المساءلة للمؤسسات الحكومية (حول القرارات والافعال)، وهيمنة السلطة التنفيذية على حساب التشريعية، ومحاولات السلطة السياسية لتقييد مؤسسات المجتمع المدني، وضعف فعالية الدوائر الرسمية في تحقيق أهدافها (الخطط والاستراتيجيات، ...) والتكيف مع المتغيرات في المحيط. متوسط حسابي عام: 3.82 المتوسطات الحسابية للمؤشرات: 3.64–4.13
5	تحديات مرتبطة بقطاع إدارة الأراضي	عدم اكتمال اعمال التسوية (ملكيات غير موثقة بصورة سليمة)، وغياب المخططات الهيكلية للتجمعات السكانية، والاهتمام بالعوائد المادية بعيدا عن استدامة الأرض. متوسط حسابي عام: 3.94 المتوسطات الحسابية للمؤشرات: 3.81–4.27
6	تحديات مرتبطة بشركاء قطاع حيازة وإدارة الاراضي	انتشار اللامبالاة في المشاركة مؤسسيا ومجتمعيا، وتضارب المصالح بين الشركاء، وغياب الانصاف بين الشركاء (في تقديم الخدمات والوظائف)، وضعف اشراك أصحاب العلاقة (داخليا وخارجيا) في الشؤون المرتبطة (القرارات، التشريعات والاستراتيجيات)، وضعف ثقة المواطن باستقلالية الأحزاب السياسية عن الحكومة، واعتماد المركزية أسلوبا للعمل بدلا عن اللامركزية الأكثر تلائما مع تلبية احتياجات الجمهور. متوسط حسابي عام: 3.72 المتوسطات الحسابية للمؤشرات: 3.51–3.88
7	تحديات عامة	غياب تجربة حقيقية لتطبيق الحوكمة لدول مجاورة يمكن السير على خطاها، وغياب التحفيز للنتائج الإيجابية (للمؤسسات والافراد) متوسط حسابي عام: 3.68 المتوسطات الحسابية للمؤشرات: 3.62–3.74

تصنيف التحديات تنازليا من الأشد وهي الاحتلالية وصولا الى الأقل شدة وهي العامة (شكل (5):

شكل 5: مجالات تحديات تحقيق الجدوى التنموية لحوكمة إدارة الأراضي بحسب المتوسطات الحسابية لإجابات المبحوثين



المصدر: الباحثان

6. الاستنتاجات

أهم ما خلصت اليه الدراسة من استنتاجات يمكن تلخيصها فيما يأتي:

- على الرغم من ان هناك العديد من المعطلات الفلسطينية لنجاح حوكمة قطاع ادار الأراضي الا ان الاحتلال يبقى المعطل الأكبر لذلك.
- إرادة سياسية مؤسسية ومجتمعية مدعومة بتشريعات وقوانين ناظمة لإدارة الأراضي وتطبيق الحوكمة هي أفضل الوسائل لتحقيق اقصى جدوى تنموية
- تعميق ثقافة المشاركة القائمة على فهم الأدوار والصلاحيات والنظم الإدارية الحديثة، بين أطراف العلاقة بحيازة وإدارة الاراضي، قولا وفعلا، تمثل أفضل السبل الكفيلة بتعطيل التحديات التي توجه تحقيق الجدوى التنموية المنتظرة من حوكمة حيازة وادارة الأراضي.

- استكمال اعمال التسوية، ووجود نظام تسجيل أراضي متكامل في ظل نظام معلوماتي ديناميكي مضمون التدفق بين الشركاء، ضمان اكيد لنجاح تطبيق الحوكمة ضمن قطاع الأراضي وبالتالي تحقيق الجدوى المتوقعة منها.
- مواجهة التحديات التي تعطل نجاح تطبيق الحوكمة في قطاع الأراضي وسيلة ليس فقط لتحقيق مكاسب مادية واقتصادية، وانما وسيلة لتثبيت الانسان الفلسطيني في أرضه.
- المأسسة والإدارة الحديثة والكادر المؤهل وسائل كفيلة بتحقيق حوكة فاعلة لقطاع الأراضي ما يعزز جدوى تطبيقها.
- هناك حاجة لإجماع مؤسسي على طريقة تطبيق ومعايير ومؤشرات قياس التحقق على الحوكمة نحو مساهمة أكثر فعالية في التنمية المستدامة.
- حوكمة حيازة وإدارة الأراضي مجدية تنمويا، على كافة الصعد الاجتماعية والإدارية التقنية والبيئية والاقتصادية، وبالإمكان تعزيز هذه الجدوى وتعظيمها.
- الحوكمة أداة وغاية ووسيلة للوصول الى رفاهية المجتمع والتنمية المستدامة، وتدعيمها واجب على كافة افراد ومؤسسات المجتمع، بمختلف قطاعاتها.

7. التوصيات:

أهم التوصيات التي توصلت اليها الدراسة يمكن تلخيصها فيما يأتي:

- العمل على تحسين اتجاهات المؤسسات والمجتمع نحو الحوكمة والبدء الحقيقي والفعلي على أرض الواقع بتطبيق كافة معاييرها في مجال حيازة وإدارة الأراضي، عبر حملات التوعية وتعميم نماذج النجاح المؤسسي والمجتمعي في مجال الحوكمة، وجائزة المؤسسة المتميزة في مجال الحوكمة في إدارة الأراضي، ...الخ)، واعداد دليل متكامل لحيازة وإدارة الأراضي من ضوابط وقوانين وإجراءات، والمؤسسات ذات العلاقة وادوارها وواجباتها.
- بذل جهود وطنية ومؤسسية مجتمعية تكاملية بمختلف القطاعات والمستويات لمواجهة التحديات الإسرائيلية عامة وفي مجال حيازة وإدارة الأراضي خاصة (عبر المفاوضات السياسية الثنائية والمتعددة، ومخاطبة المؤسسات الحقوقية العالمية والدولية، وتفعيل كل ما هو ممكن من الممارسات العملية التي تضمن ارتباط الفلسطيني بالأرض وحماية حقوقه فيها.

- تأسيس هيكل تكاملي تشاركي بين أطراف العلاقة بحيازة وادارة الأراضي، وبمراقبة تطبيق الحوكمة من جهات رسمية واهلية ومجتمعية، لوضع انجح الخطط المرحلية والمستقبلية الاستراتيجية لتطبيق فاعل للحوكمة في هذا المجال، وضمان استمرار العمل به بالكفاءة المنشودة.
- العمل على مستوى الأحزاب والقيادة الفلسطينية السياسية، والإدارية الرسمية والأهلية والخاصة والمجتمعية لتدعيم البيئة القانونية والإدارية الداعمة لتطبيق حوكمة فاعلة.
- العمل من قبل المؤسسات بكافة قطاعاتها على تعزيز سياساتها واستراتيجياتها واعداد كوادرها بما يدعم نجاح تطبيق الحوكمة وبالتالي اعلى جدوى تنموية ممكن.
- سعي جاد مؤسسيا ومجتمعيا لتوحيد الضوابط والمعايير والإجراءات والمقاييس، لضبط الانحرافات والتجاوزات وضمان تحمل الجميع لمسؤولياته ضمن إطار التخصصية والتكاملية.

8. المراجع

1.8 المراجع العربية

- أبو الرب، هيفاء (2019): الابعاد التنموية لحوكمة حيازة وادارة الاراضي في فلسطين: دراسة استطلاعية. في المؤتمر الدولي الرابع "بحوث الإدارة العامة والتعاون في بلدان الجنون لتحقيق اهداف التنمية المستدامة في المنطقة العربية. مينابار. جامعة الاخوين. المغرب. 28-2019/10/31.
- بلقربوز، مصطفى (2019): المؤسسات والتنمية في ظل المقاييس الدولية دراسة تحليلية قياسية لحالة الجزائر. جامعة بشار. مجلة الاستراتيجية والتنمية، العدد 16، مجلد 9. الجزائر.
- جلاد، ديالا (2017): العلاقة بين تطبيق الحوكمة والاداء ممثلا بالإنتاجية والانتماء: دراسة حالة مؤسسة المواصفات والمقاييس الفلسطينية دراسة ماجستير. جامعة القدس. فلسطين.
- حن. حبيب (2019): قراءة في الاثار المالية والاقتصادية المتوقعة والتحديات المصاحبة لتسوية الاراضي وتسجيلها في الضفة الغربية. معهد ابحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني
- شكارنة، موسى (2019): اياكم ان تتهاونوا في تسجيل اراضيكم. هيئة تسوية الأراضي. https://lwsc.ps/mob/sliderinfo.php?page_id=121

- عثمان، سعد (2018): الحوكمة الفعالة. اللجنة الاقتصادية، المنتدى العراقي للنخب والكفاءات.

https://iraqi-forum2014.com

- غادر، محمد (2012): محددات الحوكمة ومعاييرها. المؤتمر العلمي الدولي. عولمة الادارة في عصر المعرفة. جامعة الجنان، طرابلس، لبنان (15-17 ديسمبر 2012).
- قنام، ز (2009): تأثيرات الأزمة المائية في منطقة العوجا على الحياة الاقتصادية الاجتماعية للمزارعين، من وجهة نظرهم. اتحاد لجان العمل الزراعي. فلسطين.
- مركز العقد الاجتماعي (2014): دليل تقييم الحوكمة الرشيدة والقطاعات الخدمية، مركز المعلومات ودعم القرار، مجلس الوزراء. مصر.
- معهد الجمهورية لمنهجيات البحث العلمي (2016): مقدمة في مناهج البحث العلمي الاجتماعي. مركز دراسات الجمهورية الديمقراطية، فرنسا.
- منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة (2003): حيازة الأراضي والتنمية الريفية. روما.

Fao.org/3/y4307a08.htm

- منظمة الاغذية والزراعة للأمم المتحدة (2012): الخطوط التوجيهية الطوعية بشأن الحوكمة.
- منظمة الاغذية والزراعة للأمم المتحدة (2012): الخطوط التوجيهية الطوعية بشأن الحوكمة.
- موسى، منى (2017): الحوكمة في القطاع الخاص والعام.

https://pulpit.alwatanvoice.com/articles/2017/12/24/452948.html

- يوسف، محمد (2007): محددات الحوكمة ومعاييرها مع اشارة خاصة لنمط تطبيقها في مصر.

2.8 المراجع الاجنبية

- Bell, K. (2007:) Good Governance in Land Administration Plenary Session III – Responding to the Global Agenda – Policies and Technical Aspects FIG Working Week
- Belay, Berhanu Demissle (2014): Challenges of applying good governance in land administration: A case of Gindo Town. Institute

of Urban Development Studies - Department OF Urban Land Development and Management. Addis Ababa, Ethiopia.

- Burns, Tony (2007): Land administration reform: indicators of success & future challenges. ARD discussion paper 37. The World Bank.
- Sigla, Monika, Singh, Shveta (2018): impact of institutional set-up on the responsiveness to change in a firm's governance structure: A comparative study of public and private sector enterprises in India. Global Journal of Flexible Systems Management 19 (5), February 2018.
- The Columbia Center on Sustainable Investment، and the SDSN Thematic Group on the Good Governance of Extractive and Land Resources Revised (2014): Why good governance of land and tenure security need to be part of the Sustainable Development Goal framework