أفكار جريئة.. للإسكان!

سلطان محمود

تحقيق

اعطوني الأرض الفضاء.. اسلمكم شقة سكنية للإيجار فقط!..
انقلوا المعسكرات خارج المدن أين بدلا منها عمارات ومدنا سكنية لمتوسطي الدخل!
هكذا يتكلم واحد من أقدر خبراء الإسكان الشبان – لقد نجح في إقامة عدة مدن سياحية وسكنية في صمت وهدوء – إنه نائب الوزير المهندس / عفت عطا الله.

لاشك أن مشكلة الاسكان في مقدمة المشاكل التي تبحث لها عن حل. وأصبحت مشكلة كل بيت. فقد انتشرت ظاهرة بناء عمارات للتمليك فقط. أو للإسكان الفاخر بايجارات تزيد على المائة جنيه شهريا..

وبهذا تبدو الطرق مسدوده أمام أي شاب وحتى أي موظف مهما كان مرتبه..

فالشقة التمليك لن يقدر على دفع ثمنها إلا رجال الأعمال والتجار والخرفيون من العسكرية والساكين والميكانيكية وكبار الشطة وكذلك الحال بالنسبة لعمارات الإيجار الفاخر

ألا توجد طرق تيسر للمواطنين من غير الفئات اياها – الحصول على شقه مناسبه..؟

مارأي خبراء الإسكان في مصر..؟

سألت واحدا من اكفأ – وأقدر خبراء الإسكان في مصر.. إنه يعمل في صمت ويبني مدنا جديده في المعمورة والعجمي والحادق والبحر الأحمر..

قلت لنائب الوزير المهندس / عفت عطا الله ما تصورك لحل مشكلة الاسكان؟ ما رأيك كخبير يعايش المشكلة؟ أجاب إن مشكلة الاسكان مشكلتنا جميعا.. يجب أن نتعاون معا على حلها.. وإذا كانت المشكلة تبدو حادة إلا أني متفائل بأنا في الطريق إلى تخفيف حدتها بشكل ملموس.. لابد من اقتحام المشكلة – كما يقول الرئيس السادات – وعلاجها بأفكار جريئة بعيدا عن الحلول التقليدية

ويشرح لنا المهندس عفت عطا الله وجهة نظره قائلا:

إن حل المشكلة ليس صعبا. فالحل يبدأ اولا وبصفة أساسية في المحافظات والاقاليم.. فالمشكلة لن تحل مركزيا.

ليس صعبا على كل محافظة أن تحل مشكلة الإسكان في مدنها وبدون أن تتحمل الدولة أعباء غير عادية. ان كل محافظة بها الأراضي المناسبة للمباني – هذه الأراضي مملوكة للدولة. فلتقدمها لكل من يستطيع البناء سواء كان شركات إسكان قطاع عام أو قطاع خاص وليكن هذا بأسعار رمزيه.. ويقتصر دور الدولة على توفير مواد البناء الأساسية مثل الحديد والخشب والزجاج والأسمنت وتسهيل انتاجها واستيرادها بدون جمارك أو ضرائب. هذا مقابل التزام من يبني سواء كان قطاعا عاما أو خاصا بأن يبني اسكانا اقتصاديا – يخضع لنظام التأجير وليس التمليك.

وإذا كانت مشكلة الإسكان تبدو حادة في العواصم الكبرى مثل القاهرة والإسكندرية بسبب الهجرة الداخلية من باقي المحافظات. فإن من الأسباب الرئيسية – عدم توافر الخدمات ووسائل الترفيه في باقي المحافظات. فإن الشباب وخاصة خريجي الجامعات لا يعودون إلى مدنهم وقراهم.. ويتكالبون على العمل والإقامة في المدن الكبرى لماذا؟ لأن أقاليمهم لا تتوافر فيها الخدمات ووسائل الترفيه التي تسهل لهم الحياة المناسبة. فلو اهتمت المحافظات بتوفير هذه الخدمات كأن يكون في كل محافظة أكثر من دار سينما ومسرح وناد اجتماعي وبعض الكافيتيريات والمحلات التجارية.. أي وسائل قضاء الوقت والحياة بطريقة مناسبة. وأيضا اصلاح مرافقها من المستشفيات والتليفونات فهذا يشجع الشباب على الإقامة في الأقاليم. لأنه لن يوجد حافز قوي على الإصرار على الإقامة في المدن الرئيسية وأرجو ألا يبدو هذا التفسير غريبا.. أو يتصوره البعض بعيدا عن حل المشكلة. إنه في صميم المشكلة واعتقد أن الخطيات بعد الصلاحات الضخمة التي منحت لها تستطيع تحقيق هذه الخدمات وتقضي على ظاهرة الهجرة الداخلية التي تتسبب في زيادة ومضاعفة المشكلة فلابد يوجد سبب واحد يبرر هذه الهجرة سوى الرغبة في المعيشة في جو اجتماعي مناسب لأي المواطن في هذه المحافظات خاصة الريف والصعيد يجد نفسه بدون حياة اجتماعية بعد الساعة الثانية ظهرا..

يجب العمل على تشجيع القطاع الخاص على البناء بتقديم تسهيلات وتيسيرات مشجعة. بأن تقرر الدولة إعفاء كل من يبني اسكانا اقتصاديا ومتوسطا من الضرائب والعوائد. وأن تحدد الدولة مقابل هذه التسهيلات والاعفاءات نسبة من الشقق التي يسمح لكل مالك بأن يبنيها بنظام التمليك بأن تشترط أن كل مالك يعفى من الضرائب والعوائد ويحصل على تيسيرات في مواد البناء عليه أن يلتزم بعدم بيع أكثر من نسبة من ربع أو ثلث شقق العمارة بنظام التمليك وهذه النسبة تعطي تكاليف البناء وتحقق ربحا معقولا وان يتم تأجير باقي الشقق للمواطنين باشراف الحيات.

أقول له مارأيك في ظاهرة التمليك التي انتشرت واصبحت هي القاعدة إذ لم يعد هناك من يبني غير المأجر؟

قال المهندس عفت عطا الله:

يجب اعداد تشريع دقيق ينظم موضوع التمليك ويحقق التوازن بين حق الباني في البيع بنظام التمليك – وحق المواطن في الحصول على شقة بأسعار عادية بدون استغلال أو ارهاق مادي. وذلك بالنص على الا يزيد مقدم التمليك لأية شقة على عشرة في المائة والا يزيد قسط التمليك عن قيمة الإيجار المقدر لهذه الشقة. قلت لكن كيف يمكن للمواطن تدبير مقدم التمليك. وهو عادة لن يقل عن ثلاثة آلاف من الجنيهات..

أجاب الحل لدى البنك.. الوطني للاسكان. وذلك بانشاء فرع له في كل محافظة! رغليه تقديم قروض للمواطنين تسدد قيمة مقدم الشقة. وهذه القروض تمنح بضمان المزيات..

هكذا الحل هذه النقطة بساطة ويسر..

ويتقدم خبير الاسكان الشاب بفكرة جريئة – إنه يطالب بنقل جميع المعسكرات من داخل ووسط المدن – لأن غالبية المعسكرات – في داخل ووسط المدن تشغل مساحات كبيرة من الأراضي ومواقعها في أماكن كانت تعتبر تالية قبل التوسع العمراني. وحرام أن تشغلها المعسكرات في حين أنه لو سلمت هذه الأراضي إلى المحافظات لامكنها أن تحل المشكلة جذريا. فهذه المعسكرات في مواقع ممتازة يمكن بيعها لشركات الاستثمار والسياحة والإسكان الفاخر باسعار مرتفعة تناسب مع أهمية موقعها وبصرف العائد بالكامل على اقامة اسكان اقتصادي ومتوسط.. وهذا يحل المشكلة دون أن تتحمل الدولة أي اعباء. كما حدث عندنا في المعمورة – بعد شقها مليون دولار خصصناها بالكامل لاقامة إسكان متوسط..

أما المعسكرات فيمكن نقلها إلى الصحراء وهذا مكانها الطبيعي ولا يوجد أي مبرر لبقاء المعسكرات في أماكنها الحالية. سلموا هذه الأراضي للمحافظات ولشركات الإسكان على أن تتعهد الشركات باقامة معسكرات في المناطق المناسبة.

ويختم خبير الاسكان الشاب الذي يعمل بهدوء وجراءة ويقدم نموذجا ممتازا لجيل جديد من قادة التعمير بالاقتراحات جريئة لحل مشكلة الاسكان بالاسكندرية

وقال المهندس عفت عطا الله:

أما بالنسبة لمشكلة الاسكان في الإسكندرية فإن حلها سهل جدا ولن يكلف خزانة الدولة مليما واحدا. لأن الاسكندرية توجد بها أراض ممتازة في وسط المدينة وفي شرقها وغربها – وهي أراض لن تكلفنا حتى نقلات مد المرافق كالمجاري والمياه والكهرباء. فهذه الأراضي تتوافر بها كل هذه المرافق.

اسأله اين. وكيف ترى هذا الحل الجذري المتقال؟؟

اجاب: أولا توجد مساحة ٣٥٠٠ فدان شرق الإسكندرية.. في منطقة المنتزه وملاصقة للمعمورة. هذه الأراضي لم تعد صالحة للزراعة. وهي مملوكة لهيئة الأوقاف. وقد أبدى

ستأجرو هذه الأراضي رغبتهم في الانتقال إلى الأراضي الزراعية المتصلحة بالقرب من الاسكندرية مثل شمال البحيرة أو البهيرة أو النوبارية.. فهذه الأراضي أو هذه المساحات لحل مشكلة الاسكان نهائيا في الإسكندرية

إذ يمكن بيع بعضها للمشروعات السياحية والاسكان الفاخر والاستثمار ومن هذا العائد بني عشرات الالاف من شقق الاسكان المتوسط والاقتصادي وباختصار أقول لجميع المسؤلين سلموني هذه الأراضي – ونحن شركة قطاع عام – واسلمكم بدلا منها عمارات اسكان متوسط التأجير فقط. بل ونقدم لخزينة الدولة عملات صعبة. تلك أفكار واقتراحات

نائب الوزير الشاب المهندس عفت عطا الله انها افكار بسيطة. لكنها جريئة وعملية جدا. ولن تكلف خزانة الدولة مليما واحدا. فما رأي المسؤلين في المحافظات التي وافق من أن المهندس حسب الله الكفراوي وزير الاسكان سيساعدهم على هذه الحلول الجريئة.. وما رأي الدكتور نعم أبو طالب محافظ الاسكندرية فيما يتعلق بأراضي المنتزه ووسط المدينة وغربها؟

بدون تردد أقول لكم.. اعطوه الأراضي.. وسلموها شقفا لحل مشكلة الاسكان في الاسكندرية في خلال عامين فقط.. انها لن للإيجار فقط..

المهندس عفت عطا الله