

شقة للإيجار.. في عام ١٩٩٥!

محمد المصري

تحتوي

بعد ١٥ سنة من الآن .. وبالتحديد في نهاية عام ١٩٩٥ .. يمكنك أن تحصل على شقة للإيجار .. وبدون أن تدفع «مقدم ولاحق» ! .. هذا الكلام ليس حلماً أو من الخيال أو من عندي أنا .. ولكن الذي يتولاه هو رئيس لجنة الإسكان بالحزب الوطني الديمقراطي .. ويؤكد أن ذلك سوف يحدث بعد تنفيذ الخطة الشاملة للإسكان .. التي ستعرض على مجلس الشعب في دورته القادمة ..

والهندس حسين عثمان رئيس لجنة الإسكان بالحزب الوطني الديمقراطي يقول : إن الحزب الوطني بدأ مواجهة أزمة الإسكان .. مواجهة خاصة وشاملة وهذا ما ينادي به الرئيس أنور السادات في جميع لزماته بأعضاء الحزب .. ولهذا بدأنا في وضع خطة زمنية محددة شاملة .. لاتعرضها للوزارات أو الحكومات .. وقد تمت دراسة هذه الخطة من جميع جوانبها الاقتصادية .. قال الخبراء والتخصصون في الإسكان وأبهم في هذه الخطة بعد اجتماعات دامت أكثر من مائة جلسة .. خرجت خطة شاملة .. وتصورت محددة لحل أزمة الإسكان .. وسوف تعرض الحكومة هذه الخطة

● المهندس حسين عثمان يؤكد أنها سري لاقت شقة للإيجار بعد ١٥ سنة من الآن



الصيانة للمبنى ! .. ولهذا فإن أول ملامح الخطة الشاملة لحل أزمة الإسكان .. هي إعادة هذه الثقة الصاعدة بين الثالث والسابع .. وأيضاً إعادة الثقة بين أفراد الشعب وبين الدولة لحل المشكلة .. ولكن ما هي ملامح هذه الخطة الشاملة .. وما هي الأسس التي تقوم عليها هذه الخطة لحل مشكلة الإسكان ؟

تقول الهندسة حسين عثمان إن أحد أهداف برنامج الحزب الوطني هو : «تعام لكل فم .. ومسكن لكل أسرة» .. ومعنى ذلك أننا نؤمن بأن المسكن الصحي اللازم بالأجر أو بالتقسيط المناسب .. هو حق للمواطن المصري .. ولهذا فقد خرجت اللجنة بقرارات عديدة تؤكد أن قيمة ما سوف يدفعه المواطن كإيجار للشقة .. لن يزيد على ٣% من مرتبه الذي يتقاضاه .. وهذا لأمرين مبرراته ..

ومن ضمن عناصر هذه الخطة .. وجود خطة عاجلة لوحدة الأبرياء .. بإنشاء عشرة آلاف وحدة إسكان أبرياء بالهجرة والمدن الأخرى .. وهذه الوحدات يتم بناؤها خلال سنة لاستضافة المواطنين الذين تنهار منازلهم .. أو يحقون ادارياً ليقبوا بها بصفة مؤقتة .. لاتعدى سنة في أن يتم توفير المسكن الدائمة لهم .. ونقرا لوجود مئات الأسر حالياً بدون مأوى .. فيمكن كحل فوري - الاستفادة بعض معسكرات القوات المسلحة القريبة من المدن كحل عاجل لتوفير مساكن الأبرياء .. وفي حالة عدم توفير المعسكرات .. فبمجرد تكاليف إنشاء عشرة آلاف وحدة إسكان أبرياء بنحو ٢٠ مليون جنيه شاملة المرافق اللازمة لها

٢٠٠ ألف وحدة سنوياً

إن بالنسبة لحل الأزمة في ١٥ سنة .. سوف يتم بناء ٣٠٠ ألف وحدة سكنية سنوياً لمواجهة العجز المزائم .. ولتوفير الاحتياجات السنوية المنطقية للشعب على هذه التكلفة .. ولتحقيق أمل الشعب في أن تعود من جديد لآفة شقة للإيجار .. التي كانت موجودة بكثرة في الخمسينات .. وسيتم توفير ٢٠٠ ألف وحدة سنوياً إلى نسب محددة .. سنوياً ٦٠ ألف وحدة للإسكان الشعبي وتحتل ٣٠% من الاحتياجات .. و١٠ ألف وحدة للإسكان الاقتصادي وتحتل ٢٠% .. و٥٠ ألف

وحدة إسكان متوسط متوازي تحتل ٢٥% من الاحتياجات .. ٥٠ ألف فوق المتوسط والشمير وتحتل ٢٥% من الاحتياجات ..

□ وسيكون دور الدولة في هذه الخطة هو إعداد الأراضي والمرافق عن طريق إجراء حصر فوري وشامل لجميع الأراضي .. وبصفة خاصة الأراضي الصحراوية وغير المزروعة .. وتحديد المساحات الصالحة لثلاث أنواع الإسكان في الامتدادات الجديدة للمدن القائمة .. وأيضاً في المدن الجديدة مع إعداد التخطيطات والتقسيمات لكل منطقة .. وتحديد مواقع الخدمات لكل موقع ..

وسرعى في التخطيط وتقسيم الأراضي أن تخصص نسب محددة لوجعات الإسكان الشعبي ثم الاقتصادى ثم المتوسط ثم فوق المتوسط والشمير ..

وسوف يتم توفير المرافق لهذه الأراضي .. وتغلق تكاليف المرافق من إيرادات بيعها بحيث لتحمل الأراضي .. المخصصة للإسكان فوق المتوسط والشمير .. العبء الأكبر من تكاليف الأراضي حتى يمكن خفض سعر البيع بالنسبة للإسكان الشعبي والاقتصادى .. وسيتم تشجيع إقامة المدن الجديدة المكثفة ذاتها لتكون مناطق جذب للمواطنين .. كما ستطوّر المجمعات التعاونية للإسكان الأولية المقلقة للمحصول على الأراضي المروثة بالمرافق والزمها بفترة زمنية للبناء .. ويتم سحب الأراضي منها أو الزمها بدفع لمزايا عالية تتناسب مع الارتفاع في قيمة الأراضي في حالة عدم البناء في المدد المحددة .. وسيكون في حالة بيع الأراضي المجهزة بالمرافق



بشراء المبنى باليئة في فترة زمنية محددة .
 وعدم الصرف في الأراضي البايح على ان يتم
 سحبها من أو لزاده بمرافق .
 ويضيف المهندس حينئذ : إن الخطة
 اعتمدت بتطوير القوانين والشريعات لحلب
 زرع الأموال وبدعم المواطنين للدخول في
 مجالات الاستثمار في المال وتعمد على تيسر
 اجراءات الحصول على تراخيص المبنى . وتعدد
 في الترخيص مستوى الإسكان لعدم استقلال
 الأرض المخصصة للإسكان الشعبي .
 والاقتصادي ذات السعر المنخفض في إقامة
 مستويات أعلى . وأيضا إعطاء جميع العائلات
 الخديبة من الضرائب العقارية والإيراد العام
 فترة محددة ولكن ١٠ سنوات من بدء
 استغلالها . وذلك تشجيعا لحلب مديريات
 الأفراد للاستثمار في مجال الإسكان . مع إعطاء
 عقود زرع العائلات بالنسبة للإسكان الشعبي
 والاقتصادي في حالة الاقراض من مؤسسات
 التمويل من رسم التسجيل والتوقيع .
 ويتم تكليف المصانع العاملة حاليا ووحدات
 الانتاج ذات النفع العالي باللطاعين العام
 والخاص بإنشاء مساكن للعاملين بها . على أن يتم
 تدويرا إنشاء عدد من المساكن يوازي ٦٠٪ من
 عدد العاملين بها في فترة عشر سنوات .
 ولإيجاد إنشاء أي مصنع بالقطاعين العام
 والخاص مستقلا مالم تكن خطة تشييد تضمن
 إنشاء وحدات سكنية توازي ٦٠٪ من عدد
 العاملين به . مع فتح هذه الجهات بالمزاد
 المندرجة لكل نوع من الإسكان . وأيضا تشجيع
 إنشاء المصانع الجديدة خارج نطاق الأماكن
 المكتظة بالسكان في المدن . وذلك بإعطاء
 تسهيلات المدن الجديدة ومناطق التوسع
 العمراني . وفي نفس الوقت فرض أعياه مالية في
 حالة الضرورة تخالف ذلك . ثم تكليف الشركات
 العاملة وخاصة التي تريد قيمة أعمالها على نصف
 مليون جبة سوريا بإنشاء مشروعات إسكان توازي
 ٢ - على الأقل من قيمة الأعمال التي نفذها
 □ □ وماهي التسهيلات التي منحتها الدولة

للمواطنين لتشجيعهم على البناء في الإسكان
 الشعبي والاقتصادي بعد أن وفرت لهم الفرصة
 الأراضي وزودتها بالمرافق والخدمات
 الأساسية ٢ .
 يتبرر رئيس لجنة الإسكان أن الدولة ستقوم
 بفتح دعم للإسكان الشعبي لايزيد . بل على العكس
 حينه للوحدات السكنية . تدفع لتلك
 أو للهيئة أو الشركة . لتشجيعهم على إنشاء هذا
 النوع من المساكن . وتخصيص تكاليف المبنى
 وبالتالي تخصيص القيمة التجارية أو لوسط تلك
 عن ٩ حينيات شهرية . وبالنسبة للإسكان
 الاقتصادي ستقوم الدولة بفتح دعم ثوب البناء
 فور الانتهاء من العمل أو أثناء التنفيذ . ويشتر
 بمحاوى ٥٥٠ حينية للوحدة . وتقوم بمساعدة
 أصحاب الدخل المحدود عنهم مساعدات
 مالية شهرية لا تزيد لتعويض لارق الزيادة بين
 القيمة التجارية وسة أو ٣٠٪ من دعمهم .
 ويتناقص المساعدات إلى أن تتوقف تماما
 للقيمة التجارية مع نسبة ٦٠٪ . وبغرب
 المهندس حينئذ قائلا : يوصيها لذلك
 بقرض أن الدخل ٥٠ حينيا والقيمة التجارية
 للوحدة ٢٥ حينيا . فيحصل المواطن ١٥ حينيا
 ويتساعد الدولة بمبلغ ١٠ حينيات ويتناقص
 المساعدة تدريجا كل سنة حتى يتوقف عند وصول
 مرتبه إلى ٨٣ حينيا .
 وبالنسبة للإسكان المتوسط . فإن هذا النوع
 من الإسكان . لا تقدم له الدولة أي نوع من
 الدعم أو المساعدات المالية . ولكنه يتقدم من
 التيسيرات في الحصول على الأراضي المزودة
 بالمرافق حسب سعر التكلفة . كما يتقدم من توفير
 مواد البناء في الأسواق . وتكون قيمة الإيجار
 سوريا تعادل عروة التكلفة خلال ١٠ سنوات .
 أما الإسكان فوق المتوسط والمتوسط . فالقدرة
 لا تقدم له أي نوع من الدعم ومقابل استفادته
 من توفير الأراضي المزودة بالمرافق في المناطق
 المتأخرة . واستفادته من توفير مواد البناء .
 وإعطائه من تحديد القيمة التجارية فإن القيمة
 رأه فرض رسوم متروية على إيرادات هذا النوع

من الإسكان تعادل من ١٠٪ إلى ٣٠٪ من
 القيمة التجارية أو سعر البيع - في حالة عرضها
 للتسليك تخصص قيمة هذه الرسوم لدعم
 الإسكان الشعبي والاقتصادي .
 □ □ وكيف ستعالج الخطة النامية نقص مواد
 البناء الأساسية . والتي تعتبر أحد الأسباب
 الهامة في تعجز مشكلة الإسكان في بلدنا ؟
 يقول المهندس حينئذ : إن الخطة
 المتدرجة لتوفير الإسكان أو مست بفتح مجال
 استيراد مواد البناء . وإعطائها من الرسوم
 الجمركية . وتشجيع المصانع المحلية لمواد
 البناء . وتتمتعها بزيادة القوانين الاستثمار من حيث
 الإعفاءات الجمركية للمعدات والإعفاءات
 الضريبية . وتوحيد سعر بيع مواد البناء المحلية
 والشحرة لتتلاءم مع السعر العالمي لضمان عدم
 وجود اختلاف فيها . . أو سوق سوداء على أن
 يتخصص فرق سعر المستورد عن العمل لدعم
 الإسكان الشعبي والاقتصادي . والاستفادة من
 التكنولوجيا الحديثة في إيجاد بدائل للمواد
 بتكلفة المتعددة بما يحقق المقاصدات في
 تكاليف البناء .
 المشروع التوضيحي
 وأخيرا . يبرر المهندس حينئذ رئيس
 لجنة الإسكان بالمغرب الوطني إلى أن لجنة الحرب
 تعد الآن مشروعا نموذجيا في مدينة ٦ أكتوبر
 كنواة لتشييد الخطة النامية . وهذا المشروع
 يتوسع ٢٠ ألف وحدة سكنية . . وسيتم بيع
 الأراضي المتبقية في المنطقة السياحية هناك .

حيث يوفر الدعم اللازم لبيئة مستويات
 الإسكان .
 ويتم تقسيم ٢٠ ألف وحدة سكنية إلى ثلاثة
 أنواع : ٦٠٪ للإسكان الاقتصادي . و ٢٠٪
 للإسكان المتوسط و ٢٠٪ للإسكان المنيع .
 وسيقوم البنك الوطني لتسوية الشعبية بتحويل
 تكاليف المراحل الأولية للمشروع حين توفر
 الموارد الناتجة من بيع أراضي الإسكان المنيع .
 ويعتبر هذا المشروع بداية وينظر بحسبه على
 مستوى محافظات الجمهورية بنفس الأسلوب
 وأن تقوم كل محافظة بتوفير أراضي في مناطق
 متباعدة تسمح ببناء ٢٠٠ من الوحدات السكنية
 للإسكان المنيع حيث يوفر عائد البيع إمكانية
 إقامة ٦٨٠ من وحدات الإسكان المتوسط
 والاقتصادي في مناطق أخرى . ولقد تم
 الاتصال فعلا بمحافظتي الشرقية والميزية لتسهيل
 عمل هذه المشروعات في إطار الخطة للإسكان .
 ● ● ●
 □ □ كانت هذه دراسة سريعة عن الخطة
 النامية لحل أزمة الإسكان . والتي وضعها
 أعضاء الحزب الوطني الديمقراطي للإسكان .
 وسيبدأ تنفيذها بعد موافقة مجلس الشعب
 عليها . ونحن نتحقق حلم كل منا في الحصول
 على شقة للايجار وبدون أن ندفع مقدم
 ولاخيار !

● الخطة النامية للإسكان سوف
 تقدر بـ ٣ ملايين وحدة سكنية
 خلال ١٥ عاما .



تصوير
 صبري صلاح