أفكار جريئة.. للإسكان!

سلطان محمود

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

لاشك أن مشكلة الاسكان فى مقدمة المشاكل التى نبحث لها عن حل . وأصبحت مشكلة كل بيت . فقد انتشرت ظاهرة بناء عمرات للتمليك فقط . أو للإسكان الفاخر بايجارات تزيد على المائة جنيه شهريا . .

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

فالشقة التمليك لن يقدر على دفع ثمنها إلا رجال الأعمال والتجار والحرفيون من السمكرية والسباكين والميكانيكية وبجار الشطة وكذلك الحال بالنسبة لعمارات الإيجار الفاخر

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

مارأى خبراء الإسكان فى مصر . . ؟

سألت واحدا من اكفأ – وأقدر خبراء الإسكان فى مصر . . إنه يعمل فى صمت ويبنى مدنا جديده فى المعموره والعجمى والمعادى والبحر الأحمر .

قلت لنائب الوزير المهندس / عفت عطا الله ما تصورك لحل مشكلة الاسكان ؟ ما رايك كخبير يعايش المشكلة ؟ أجاب إن مشكلة الاسكان مشكلتنا جميعا . . يجب أن نتعاون معا على حلها . . وإذا كانت المشكلة تبدو حادة إلا أننى متفائل بأننا فى 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 فى المحافظات والاقاليم . . فالمشكلة لن تحل مركزيا . .

ليس صعبا على كل محافظة أن تحل مشكلة الإسكان فى مدنها وبدون أن تتحمل الدولة أعباء غير عادية . ان كل محافظة بها الأراضى المناسبة للمبانى – هذه الأراضى 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 يبنى سواء كان قطاعا عاما أو خاصا بأن يبنى اسكانا اقتصاديا – يخضع لنظام التأجير وليس التمليك .

وإذا كانت مشكلة الإسكان تبدو حادة فى العواصم الكبرى مثل القاهرة والإسكندرية بسبب الهجرة الداخلية من باقى المحافظات . فإن من الأسباب الرئيسية – عدم توافر الخدمات ووسائل الترفيه فى باقى المحافظات . فإن الشباب وخاصة خريجى الجامعات لا يعودون إلى مدنهم وقراهم . . ويتكالبون على العمل والإقامة فى المدن الكبرى لماذا ؟ لأن أقاليمهم لا تتوافر فيها الخدمات ووسائل الترفيه التى تسهل لهم الحياة المناسبة . فلو اهتمت المحافظات بتوفير هذه الخدمات كأن يكون فى كل محافظة أكثر من دار سينما ومسرح وناد اجتماعى وبعض الكافيتريات والمحلات التجارية . . أى وسائل قضاء الوقت والحياة بطريقة مناسبة . وأيضا اصلاح مرافقها من المستشفيات والتليفونات فهذا يشجع الشباب على الإقامة فى الاقاليم . لأنه لن يوجد حافز قوى على الإصرار على الإقامة فى المدن الرئيسية . وأرجو ألا يبدو هذا التفسير غريبا . . أو يتصوره البعض بعيدا عن حل المشكلة . إنه فى صميم المشكلة واعتقد أن المبانى بعد الصلاحيات الضخمة التى منحت لها تستطيع تحقيق هذه الخدمات وتقضى على ظاهرة الهجرة الداخلية التى تتسبب فى زيادة ومضاعفة المشكلة فلابد يوجد سبب واحد يبرر هذه الهجرة سوى الرغبة فى المعيشة فى جو اجتماعى مناسب لأن المواطن فى 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 . بان تقرر الدولة إعفاء كل من يبنى اسكانا اقتصاديا ومتوسطا من الضرائب والعوايد . وأن تحدد الدولة مقابل هذه التسهيلات والاعفاءات نسبة من الشقق التى يسمح لكل مالك بأن يبنيها بنظام التمليك بأن تشترط أن كل مالك يعفى من الضرائب والعوايد وتحصل على تيسيرات فى مواد البناء عليه أن يلتزم بعدم بيع أكثر من نسبة من ربع أو ثلث شقق العمارة بنظام التمليك وهذه النسبة تغطى تكاليف البناء وتحقق ربحا معقولا وان يتم تأجير باقى الشقق للمواطنين باشراف المحليات .

أقول له مارأيك فى ظاهرة التمليك التى انتشرت واصبحت هى القاعدة إذ لم يعد هناك من يبنى

يبنى للتأجير ؟

قال المهندس عفت عطا الله :

يجب اعداد تشريع دقيق ينظم موضوع التمليك ويحقق التوازن بين حق البانى فى البيع بنظام التمليك – وحق المواطن فى الحصول على شقة بأسعار عادية بدون استغلال أو ارهاق مادى . وذلك بالنص على الا يزيد مقدم التمليك لأية شقة على عشرة فى المائة وألا 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 . . الوطنى للاسكان . وذلك بانشاء فرع له فى كل محافظة ! وعليه تقديم قروض للمواطنين تسدد قيمة مقدم الشقة . وهذه القروض تمنح بضمان المرتبات . .

هكذا نحل هذه النقطة ببساطة ويسر . .

ويقدم خبير الاسكان الشاب فكرة جريئة – إنه يطالب بنقل جميع المعسكرات من داخل ووسط المدن – لأن غالبية المعسكرات – فى داخل ووسط المدن تشغل مساحات كبيرة من الأراضى ومواقعها فى أماكن كانت تعتبر نائية قبل التوسع العمرانى . وحرام أن تشغلها المعسكرات فى حين أنه لو سلمت هذه الأراضى إلى المحافظات لامكنها أن تحل المشكلة جذريا . فهذه المعسكرات فى مواقع ممتازة يمكن بيعها لشركات الاستثمار والسياحة والإسكان الفاخر باسعار مرتفعة تتناسب مع أهمية موقعها ويصرف العائد بالكامل على اقامة اسكان اقتصادى ومتوسط . . وهذا يحل المشكلة دون أن تتحمل الدولة أى اعباء . كما حدث عندنا فى المعموره – بعنا شققا بمليون دولار خصصناها بالكامل لاقامة إسكان متوسط . .

أما المعسكرات فيمكن نقلها إلى الصحراء وهذا مكانها الطبيعى ولا يوجد أى مبرر لبقاء المعسكرات فى أماكنها الحالية . سلمو هذه الأراضى للمحافظات ولشركات الإسكان على أن تتعهد الشركات باقامة معسكرات فى المناطق المناسبة .

ويختتم خبير الاسكان الشاب الذى يعمل بهدوء وجراءه ويقدم نموذجا ممتازا الجيل جديد من قادة التعمير باقتراحات جريئة لحل مشكلة الاسكان بالاسكندرية .

وقال المهندس عفت عطا الله :

أما بالنسبة لمشكلة الاسكان فى الإسكندرية فإن حلها سهل جدا ولن يكلف خزانة الدولة مليما واحدا . لأن الاسكندرية توجد بها أراض ممتازة فى وسط المدينة وفى شرقها وغربها – وهى أراض لن تكلفنا حتى نفقات مد المرافق كالمجارى والمياه والكهرباء . فهذه الأراضى تتوافر بها كل هذه المرافق .

اسأله اين . وكيف ترى هذا الحل الجذرى المتفائل ؟ ؟

اجاب : أولا توجد مساحة ٣٥٠٠ فدان شرق الإسكندرية . . فى منطقة المنتزه وملاصقة للمعمورة . هذه الأراضى لم تعد صالحة للزراعة . وهى مملوكة لهيئة الأوقاف . وقد أبدى مستأجرو هذه الأراضى رغبتهم فى الانتقال إلى الأراضى الزراعية المستصلحة بالقرب من الاسكندرية مثل شمال التحرير أو البهنسة أو النوبارية . . فهذه الأراضى أو هذه المساحات تحل مشكلة الاسكان نهائيا فى الإسكندرية . .

إذ يمكن بيع بعضها للمشروعات السياحية والاسكان الفاخر والاستثمار ومن هذا العائد نبنى عشرات الالاف من شقق الاسكان المتوسط والاقتصادى وباختصار أقول لجميع المسؤلين . سلموني هذه الأراضى – ونحن شركة قطاع عام – واسلمكم بدلا منها عمارات اسكان متوسط للتأجير 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 . لما رأى المسؤلين فى المحافظات التى وافق من أن المهندس حسب الله الكفراوى وزير الاسكان سيساعدهم على هذه الحلول الجريئة . . وما رأى الدكتور نعيم أبو طالب محافظ الاسكندرية فيما يتعلق بأراضى المنتزه ووسط المدينة وغربها ؟

بدون تردد أقول لكم . . اعطوه الأراضى . . وتسلموها شققا تحل مشكلة الاسكان فى الاسكندرية فى خلال عامين فقط . . انها شقق للإيجار فقط . . □

المهندس عفت عطا الله