

شقة للإيجار.. في عام ١٩٩٥ !

محمد المصري

تقني

بعد ١٥ سنة من الآن .. وبالتحديد في نهاية عام ١٩٩٥ .. يمكنك أن تحصل على شقة للإيجار .. وبدون أن تدفع «مقدم ولاخلو» ! .. هذا الكلام ليس حلماً أو من الخيال أو من عندي أنا .. ولكن الذي يقوله 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 حاسمة وشاملة وهذا مايتأدى به الرئيس أنور السادات في جميع لقاءاته بأعضاء الحزب .. ولذا بدأنا في وضع خطة زمنية محددة شاملة .. لاتغير بتغير الوزارات أو الحكومات .. وقد تمت دراسة هذه الخطة من جميع جوانبها الاقتصادية .. قال الخبراء والمختصون في الإسكان رأيتهم في هذه الخطة بعد اجتماعات دامت أكثر من مائة جلسة .. خرجنا بخطة شاملة .. ونصورت محددة لحل أزمة الإسكان .. وسوف تعرض الحكومة هذه الخطة

● المهندس حسين عثمان يؤكد أنا سري لافحات شقة للإيجار بعد ١٥ سنة من الآن ..



الصيانة للمتلقي ! .. ولهذا فإن أول ملامح الخطة الشاملة لحل أزمة الإسكان .. هي إعادة هذه الثقة الصاعدة بين المالك والسأجر .. وأيضاً إعادة الثقة بين أفراد الشعب وبين الدولة لحل المشكلة ..

ولكن ماهي ملامح هذه الخطة الشاملة .. وماهي الأسس التي تقوم عليها هذه الخطة لحل مشكلة الإسكان !

يقول المهندس حسين عثمان إن أحد أهداف برنامج الحزب الوطني هو : «طعام لكل لم .. ومسكن لكل أسرة» .. ومعنى ذلك أننا نؤمن بأن المسكن الصحي الملازم بالأجر أو بالتقسيط المناسب .. هو حق للمواطن المصري .. ولهذا فقد خرجت اللجنة بتوصيات عديدة تؤكد أن قيمة ما سوف يدفعه المواطن كإيجار لشقته .. لن يزيد على ٣٠٪ من مرتبه الذي يتقاضاه .. وبهذا لارحق ميزانيته ..

ومن ضمن عناصر هذه الخطة .. وجود خطة عاجلة لوحدة الإيواء .. بإنشاء عشرة آلاف وحدة إسكان ابواء بالقاهرة والمدن الأخرى .. وهذه الوحدات يتم بناؤها خلال سنة .. لاستضافة المواطنين الذين تنهار منازلهم .. أو يتخولون ادارياً ليقسموا بها بصفة مؤقتة .. لاتتعدى سنة الى أن يتم توفير المساكن الدائمة لهم .. ونظراً لوجود مئات الأسر حالياً بدون مأوى .. فيمكن كحل فوري - الاستفادة ببعض معسكرات القوات المسلحة القريبة من المدن كحل عاجل لتوفير مساكن الإيواء .. وفي حالة عدم توفير المعسكرات .. تقدر تكاليف إنشاء عشرة آلاف وحدة إسكان ابواء بنحو ٢٠ مليون جنيه شاملة المرافق اللازمة لها ..

٢٠٠ ألف وحدة سنوياً

اما بالنسبة حل الأزمة في ١٥ سنة .. فسوف يتم بناء ٢٠٠ ألف وحدة سكنية سنوياً لمواجهة العجز المتراكم .. وتوفير الاحتياجات السنوية المستقلة للشعب على هذه المشكلة .. وتحقيق أمل الشعب في أن تعود من جديد لافته «شقة للإيجار» التي كانت موجودة بكثرة في الخمسينات .. ويتم تقسيم الـ ٢٠٠ ألف وحدة سنوياً إلى نسب محددة .. منها ٦٠ ألف وحدة للإسكان الشعبي وتمثل ٣٠٪ من الاحتياجات .. و ٤٠ ألف وحدة للإسكان الاقتصادي وتمثل ٢٠٪ .. و ٥٠ ألف

وحدة إسكان متوسط ستوا تمثل ٢٥٪ من الاحتياجات .. ٥٠ ألف فوق المتوسط والتميز وتمثل 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 لختلف أنواع الإسكان في الامتدادات الجديدة للمدن القائمة .. وأيضاً في المدن الجديدة مع إعداد التخطيطات والتقسيمات لكل منطقة .. وتحديد مواقع الخدمات لكل موقع ..

وسيراعى في التخطيط وتقسيم الأراضي أن تخصص نسب مختلفة لتوزيعات الإسكان الشعبي ثم الاقتصادي ثم المتوسط ثم فوق المتوسط والتميز ..

وسوف يتم توفير المرافق لهذه الأراضي .. وتعطى تكاليف المرافق من إيرادات بيعها بحيث تتحمل الأراضي .. المخصصة للإسكان فوق المتوسط والتميز .. العبء الأكبر من تكاليف الأراضي حتى يتمكن خفض سعر البيع بالنسبة للإسكان الشعبي والاقتصادي .. ويتم تشجيع إقامة المدن الجديدة المكثفة ذاتياً لتكون مناطق جذب للمواطنين .. كما ستعطى الجمعيات التعاونية للإسكان الأولوية المطلقة للحصول على الأراضي المرودة بالمرافق والزمامها بفترة زمنية للبناء .. ويتم سحب الأراضي منها أو الزمامها بدفع غرامات مالية تتناسب مع الارتفاع في قيمة الأراضي في حالة عدم البناء في المدد المحددة .. وسيكون في حالة بيع الأراضي المجهزة بالمرافق



يلتزم المبنى بالبناء في فترة زمنية محددة . وعدم التصرف في الأراضي البايح على ان يتم سحبها منه أو التزاع بهرامة .

ويضيف المهندس حسين عثان : إن الخطة أعدت لتطوير القوانين والنشريات لجذب رؤوس الأموال ومدهرات المواطنين للدخول في مجالات الاستثمار في المباني وتعتمد على تسير اجراءات الحصول على تراخيص المباني . ويحدد في الترخيص مستوى الإسكان لعدم استغلال الأرض المخصصة للإسكان الشعبي . والاقتصاد ذات السعر المنخفض في إقامة مستويات أعلى . وأيضاً إعفاء جميع العقارات الجديدة من الضرائب العقارية والإيراد العام لفترة محددة ولكن ١٠ سنوات من بدء استغلالها . وذلك تشجيعاً لجذب مدهرات الأفراد للاستثمار في مجال الإسكان . مع إعفاء عقود رهن العقارات بالنسبة للإسكان الشعبي والاقتصاد في حالة الاقتراض من مؤسسات التمويل من رسم التسجيل والتوثيق .

ويتم تكليف المصانع القائمة حالياً ووحدات الانتاج ذات النجم العالي بالقطاعين العام والخاص بإنشاء مساكن للعاملين بها . على أن يتم تدريجياً إنشاء عدد من المساكن يوازي ٦٠٪ من عدد العاملين بها في فترة عشر سنوات . ولا يعتمد إنشاء أى مصنع بالقطاعين العام والخاص مستقلاً ما لم تكن خطة تشييده تتضمن إنشاء وحدات سكنية توازي ٦٠٪ من عدد العاملين به . مع تمتع هذه الجهات بالميزات الممنوعة لكل نوع من الإسكان . وأيضاً تشجيع إنشاء المصانع الجديدة خارج نطاق الأماكن المكتسبة بالسكان في المدن . وذلك بإعطاء تسهيلات المدن الجديدة ومناطق التوسع العمراني . وفي نفس الوقت فرض أعفاء مالية في حالة الضرورة غائقة ذلك . ثم تكليف الشركات العامة والخاصة التي تزيد قيمة أعمالها على نصف مليون جيه سنوياً بإنشاء مشروعات إسكان توازي ٢٪ على الأقل من قيمة الأعمال التي تنفذها .

تصوير صبرى صلاح

للمواطنين لتشجيعهم على البناء في الإسكان الشعبي والاقتصاد بعد أن وفرت لهم الدولة الأراضي وزودتها بالمرافق والخدمات الأساسية ؟

يشير رئيس لجنة الإسكان إلى أن الدولة ستقوم بتخصيص دعم للإسكان الشعبي لايزيد . بواقع ألف جنيه للوحدات السكنية . تدفع لذلك أو للهيئة أو للشرطة . لتشجيعهم على إنشاء هذا النوع من المساكن . وتخفيض تكاليف المبنى وبالتالي تخفيض القيمة التجارية أو لسط التملك عن ٩ جنيهات شهرياً . وبالنسبة للإسكان الاقتصادي ستقوم الدولة بتخصيص دعم لحد البناء فور الإنهاء من العمل أو أثناء التشطيب . ويقدر بحوالى ٥٥٠ جنيه للوحدة . وتقوم بمساعدة أصحاب الدخول المحدودة بتجهيز مساعدات مالية شهرية لا تزيد لتعويض فارق الزيادة بين القيمة التجارية ونسبة الـ ٣٠٪ من دخولهم . وتتقاضى المساعدات إلى أن تتوقف بضاربي القيمة التجارية مع نسبة الـ ٣٠٪ . ويشير المهندس حسين عثان مثلاً توضيحياً لذلك بقرص أن الدخل ٥٠٠ جنيه والقيمة التجارية للوحدة ٢٥٠ جنيه . فيتمثل المواطن ١٥٠ جنيه وتساعد الدولة بمبلغ ١٠٠ جنيهات وتتقاضى المساعدة تدريجياً كل سنة حتى تتوقف عند وصول مرتبه إلى ٨٣٠ جنيه .

وبالنسبة للإسكان المتوسط . فإن هذا النوع من الإسكان . لا تقدم له الدولة أى نوع من الدعم أو المساعدات المالية . ولكنه يستفيد من التيسيرات في الحصول على الأراضي المزودة بالمرافق حسب سعر التكلفة . كما يستفيد من توافر مواد البناء في الأسواق . وتكون قيمة الإيجار سنوياً تعادل عوددة التكلفة خلال ١٠ سنوات . أما الإسكان فوق المتوسط والتميز . فاللدولة لا تقدم له أى نوع من الدعم ومقابل استغادته من توفير الأراضي المزودة بالمرافق في المناطق الممتازة . واستغادته من توفير مواد البناء . وإعفاءه من تحديد القيمة التجارية فإن اللجنة رأت فرض رسوم سنوية على إيرادات هذا النوع

من الإسكان تعادل من ١٠٪ إلى ٣٠٪ من القيمة التجارية أو سعر البيع - في حالة عرضها للتسليم تخصص قيمة هذه الرسوم لدعم الإسكان الشعبي والاقتصادى .

□ وكيف ستعالج الخطة الشاملة نقص مواد البناء الأساسية . والتي تعتبر أحد الأسباب العامة في تضخم مشكلة الإسكان في بلدنا ؟ يقول المهندس حسين عثان : إن الخطة المقترحة لتوفير الإسكان أوصت بفتح مجال استيراد مواد البناء . وإعطائها من الرسوم الجمركية . وتشجيع الصناعات المحلية لمواد البناء وتحتفظ بمزايا قوانين الاستثمار من حيث الإعفاءات الجمركية للمعدات والإعفاءات الضريبية . وتوحيد سعر بيع مواد البناء المحلية والمسرودة لتتلاءم مع السعر العالمي لضمان عدم وجود تحريف فيها . أو سوق سوداء على أن يخصص فوق سعر المسورود عن المثل لدعم الإسكان الشعبي والاقتصادى . والاستفادة من التكنولوجيا الحديثة في إيجاد بدائل للمواد بتسليده المستعملة بما يحقق اقتصاديات في تكاليف البناء .

المشروع النموذجي

وأخيراً . يشير المهندس حسين عثان رئيس لجنة الإسكان بالحزب الوطني إلى أن لجنة الحزب تعد الآن مشروعاً نموذجياً في مدينة ٦ أكتوبر كقوة تنفيذ الخطة الشاملة . وهذا المشروع يتوسع ٢٠ ألف وحدة سكنية . وسيتم بيع الأراضي التميزية في المنطقة السياحية هناك .

يحت توفير الدعم اللازم لبقية مستويات الإسكان .

ويتم تقسيم الـ ٢٠ ألف وحدة سكنية إلى ثلاثة أنواع : ٦٠٪ للإسكان الاقتصادي . و ٢٠٪ للإسكان المتوسط و ٢٠٪ للإسكان التميز . وسيقوم البنك الوطنى للتنمية الشعبية بتمويل تكاليف المراحل الأولية للمشروع حين توافر الموارد الناتجة من بيع أراضي الإسكان التميز . ويعتبر هذا المشروع بداية وينتظر تعميمه على مستوى محافظات الجمهورية بنفس الأسلوب وأن تقوم كل محافظة بتوفير أراضي في مناطق متميزة لتسمح ببناء ٢٠٪ من الوحدات السكنية للإسكان التميز بحيث يوفر عائده البيع إمكانية إقامة ٨٠٪ من وحدات الإسكان المتوسط والاقتصادى في مناطق أخرى . ولقد تم الاتصال فعلاً بمحافظتى الشرقية والجيزة لتنفيذ مثل هذه المشروعات في إطار الخطة للإسكان .

● ● ●

□ كانت هذه دراسة سريعة عن الخطة الشاملة لحل أزمة الإسكان . والتي وضعها أعضاء الحزب الوطنى الديمقراطي للإسكان . وسيبدأ تنفيذها بعد موافقة مجلس الشعب عليها . وحتى يتحقق حلم كل منا في الحصول على شقة للإيجار وبدون أن ندفع مقدم ولا حلو !

● الخطة الشاملة للإسكان سوف تلزم ببناء ٣ ملايين وحدة سكنية خلال ١٥ عاماً

