

المنظور المتكامل لسياسة الاسكان

د / عبد الباقي إبراهيم

كبير خبراء الأمم المتحدة للتخطيط العمراني سابقا

أثار قانون العلاقة بين المالك والمستأجر الذى صدر أخيرا بالنسبة للتعاقدات الجديدة جدلا كثيرا سواء فى الأحزاب أو فى الصحف وجميعها تؤكد أن القانون الجديد ليس لديه القدرة إلا على حل نسبة ضئيلة من مشكلة الإسكان التى قدرها البعض اعتباطا بحوالى ٢٠%، وهكذا تطفو مشكلة الاسكان كلما القى حجر فى بحرهما الراكد. والمتتبع لتاريخ مناقشة العلاقة بين المالك والمستأجر على مدى الوزارات المتعاقبة منذ حوالى خمسة عشر عاما يلاحظ ان مناقشة هذه العلاقة لم تتم فى الاطار العام لسياسة الاسكان التى اغفلت ابعادها الاخرى وكأن المشكلة تقتصر على إيجاد التوازن فى العلاقة بين المالك والمستأجر فقط. وسياسة الدولة لا تزال ترتبط بالنظام الاشتراكى الذى افقد هذه العلاقة توازنها فى الوقت الذى تعتمد فيه الدولة على النظام الرأسمالى فى كل ما يتعلق بالاصلاح الاقتصادى من اجراءات ولوائح وقوانين، فى حين أن العلاقة بين المالك والمستأجر لن تتوازن الا بالموازنة بين الدخول والقيم الايجارية للاسكان .

وإذا تركت آليات السوق تعمل وحدها فى أسعار التمليك، والدولة لا تستطيع حتى الان رفع الاجور والمرتبات بالنسبة التى ارتفعت بها أسعار مواد البناء وتكاليف التشييد. فسوف تستمر مشكلة الاسكان قائمة الى حين إيجاد هذا التوازن فى إطار السياسات القومية للتنمية بأبعادها الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية. فالاسكان ليس عملا يتولاه المهندسون بإنشاء العديد من الوحدات السكنية سواء شغلت او لم تشغل، كما هو الحال فى التجمعات العمرانية الجديدة أو فى توزيع أنماط محددة من الاسكان الاقتصادى الذى اصبح فى مستوى المتوسط فى المحافظات الزراعية حيث لا يوجد اى شبر من الارض يصلح لاستيعابها، الامر الذى حدا بالدولة لايجاد ظهير للمحافظات الزراعية على الاراضى الصحراوية وهكذا تتم معالجة مشكلة الاسكان بالقطاعى حيث لا توجد سياسة عامة تستطيع الدولة من خلالها إيجاد مناطق للامتدادات العمرانية الجديدة لا بالتحديد فقط ولكن بايجاد الآليات التى تساعد على توطين السكان بتوفير المسكن والعمل فى مكان واحد فما فائدة توفير اسكان للشباب على سبيل المثال فى مناطق بعيدة كل البعد عن الاماكن التى يعملون فيها وإلا تفاقمت مشاكل النقل بين أماكن العمل وأماكن السكن، الامر الذى حدا ببعض المسؤولين الى البحث عن وسائل نقل سريعة تربط المناطق القديمة بمناطق التعمير الجديدة، الامر الذى سوف يزيد من كثافة السكان فى المناطق القديمة حيث

الايجازات الرخيصة بالاضافة الى كافة الخدمات التجارية والترفيهية الجاذبة للسكن فيها فتصبح المناطق القديمة للسكن والمناطق الجديدة للعمل كما في مدينة العاشر من رمضان التي تعاني من قلة السكان في الوقت الذي تكتظ فيه المصانع وبنفس المنطق سوف تصبح ما يسمى بالقاهرة الجديدة عبئا ثقيلا على القاهرة القديمة بعد ان يتم الفصل بينهما في التسمية على غرار مصر الجديدة ٠٠٠. وهكذا تعالج امور التنمية والتعمير بالقرارات السريعة التي يلجأ اليها البعض لاطهار انجازاته في أقرب وقت ممكن وهذه ظاهرة تصيب الهيكل العمراني للدولة في مقتل . ومع كل الآراء التي ابدت في مشكلة الاسكان من حيث توفير الاراضى المستكملة بالمرافق لاسكان الفئات السكاني من الوادى الزراعى . فإن ذلك لا بد وأن يرتبط بإيجاد فرص للعمل في هذه الاراضى تأكيدا لهدف الاستيطان البشرى فيها ويتأتى ذلك بالحد من فرص العمل في المناطق القديمة وتوفيرها في المناطق الجديدة . الامر الذى يدخل في اطار سياسة التنمية القومية للدولة التي تصدر في صور برامج للتنمية الاقتصادية والاجتماعية في بعدها المكاني او العمراني موضحة لحجم الاستثمارات والمراحل والاولويات والتوازن بين القطاعات، الامر الذى يدخل فورا في صلب اختصاصات وزارة التخطيط التي بدأت تعمل بهذا المنهج وان كانت لم توضح الآليات التنفيذية ودور القطاعات المختلفة معززة بالقوانين واللوائح التي تعمل على نقل هذه الدراسات التي قامت بها وزارة التخطيط لاقليم سيناء ثم اقليم جنوب الصعيد الى حيز الواقع كما ظهر في مناقشات مجلس الشورى وتبقى الاقاليم الاخرى واحدا بعد الاخر مع ان اسلوب التنمية في مصر بصفة خاصة يتجه الى اعتبار الدولة وحدة واحدة تضم اقليما زراعيا طاردا في الوادى وأقاليم صحراوية وساحلية جاذبة، وما بين الطرد والجذب لا بد من وضع قائمة طويلة من القوانين والاجراءات التي تساعد على زيادة قوى الطرد والجذب معا، الامر الذى لم تقبل عليه الدولة بعد بالنسبة لاسعار الخدمات والضرائب والحوافز في كلا الجانبين الطارد والجاذب معا، فالدولة لا تزال تعامل الاسكان في كلا الجانبين بنفس المعاملة المتكافئة فهي لا تفرق بين الاسكان في المناطق القديمة والاسكان في المناطق الجديدة التي يحتاج كل منها الى اساليب خاصة في التخطيط والتصميم والبناء والتشييد، الامر الذى اغفلته اجهزة البحث العلمى ولم تقدم جديدا في هذا المجال وان كان بعض المسؤولين قد فضلوا طرح هذه الاساليب في مسابقات معمارية لاسكان الشباب عاجلت الجوانب الشكلية ولم تستطع معالجة الجوانب الاقتصادية أو استنباط وسائل أو مواد جديدة للبناء الاقل تكلفة في المناطق الجاذبة على وجه الخصوص وهكذا لا يظهر لاجهزة البحوث اى دور في حل مشكلة الاسكان من الناحية التخطيطية او المعمارية مع ان هناك الكثير من الدول في افريقيا وجنوب شرق آسيا قد سبقتنا في هذا المضمار، وإصدارات منظمة الامم المتحدة للاستيطان البشرى تذخر بالامثلة والتجارب خاصة بالنسبة لاسكان الفقراء الذى اغفلته خطط الدولة كلية في برامجها التنموية مع انه يمثل حوالى ٧٠% من المشكلة، ولهذا الاغفال التام قامت العشوائيات واستشرت في كل مكان تكاد تحيط بجميع المدن كأحزمة للفقير والارهاب بالاضافة الى تدنى الجوانب الصحية والاجتماعية والعمرانية مع أن فيها من الحسنات فى الآليات ما يمكن الاخذ به فى تطوير المناطق الجديدة . واذا كان الاسكان المتوسط وفوق المتوسط والفاخر يمكن أن يترك لآليات السوق، فان الاسكان الاقتصادى لا بد وأن يجد له وسيلة لدعمه من خلال الدعم الاقتصادى للاسكان المحتاجة له اما اسكان الفقراء والمعدمين وغير القادرين على دفع المقدمات فليس امامه الا ان يكون مكونا أساسيا فى البرنامج القومى للتكافل الاجتماعى وهنا قد تدخّل وزارة الشؤون الاجتماعية طرفا فى حل المشكلة او صندوق التكافل الاجتماعى الذى يوفر فرص عمل لمن لا عمل لهم فيمكن ان يضيف الى نشاطه توفير المأوى لمن لا مأوى لهم بحيث يتكامل السكن مع العمل كلما امكن ذلك

وبدلا من أن توفر الورشة والآلة يمكن ان تستكمل ذلك بتوفير الإقامة في مجتمعات عمرانية صغيرة لها صفة الانتاجية الحرفية بعيدا عن الارض الزراعية في قرى انتاجية صغيرة تنشأ في فلك التجمعات العمرانية الكبيرة في اطار من التخطيط الاقليمي العمراني المتوازن وبذلك تجذب الشباب خارج الرقعة الزراعية المحدودة في تجمعات صغيرة بما السكن والعمل معا حتى لا تتحمل المدن والقرى القائمة مزيدا من الزيادة في السكان التي تظهر في الامتدادات العمرانية على الارض الزراعية متحديا كل القوانين واللوائح كما يشير الواقع، على أن يقوم في كل تجمع انتاجي صغير مركز للبناء بالجهود الذاتية يقوم بتصنيع البناء من الموارد الطبيعية المتاحة ويشارك في أعماله الشباب الذي يبحث عن مأوى كما يبحث عن عمل وهكذا يتضح ان القوانين الخاصة بتوازن العلاقة بين المالك والمستأجر ليست الا قطرة في بحر راكد يحتاج الى الكثير من العوامل المتكاملة والقوى التي تحركه وتطهره مما ران عليه من أوضاع تسيء للانسان والبيئة التي يعيش فيها وذلك باتخاذ الاسلوب العلمي لوضع السياسات وحل المشكلات فلا يكفي أن يستنبط احدهم من بيانات الجهاز المركزي للاحصاء ان هناك حوالي ٢ مليون وحدة سكنية مغلقة في حين انه لا يعلم نوعية هذه الوحدات أو مواقعها أو اصحابها أو مستواها أو حجمها ٠٠٠ حتى يستبين له الوضع ويستطيع ان يتخذ القرار السليم بشأنها فلا تؤخذ الامور بالشبهات ولكن بالبحث العلمي الدقيق ٠٠٠ وان كان تعداد السكان والاسكان يتم كل عشر سنوات فهناك دور اجهزة البحث العلمي التي تستطيع الحصر في عينات، لتحديد فيه مساهمة هذه الوحدات في حل المشكلة في ضوء القانون الجديد وعما اذا كانت ٢٠% أو ١% واذا كان لسياسة الاسكان بعدها المكاني في خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فان التعامل معها لا بد وان يتم بكل الحرص والحذر، فإن اى منشأ ينشأ في مكانه خطأ يستحيل إزالته اما غير ذلك من عناصر التنمية فمن السهل تطويرها أو تعديلها أو الغاؤها ٠٠٠ في حدود الظروف والعوامل الاقتصادية والاجتماعية المؤثرة عليها واذا كان الشيء بالشيء يذكر، فانه مع التقدم الكبير في الاقتصاد الياباني، فان اليابان تخطط الآن لانشاء عاصمة جديدة لها بدلا من طوكيو لتدخل بها القرن الحادى والعشرين فهل آن الأوان لان نبحث عن عاصمة ادارية لمصر لتدخل بها القرن القادم، فإنشاء عاصمة ادارية جديدة (وليس القاهرة الجديدة) سوف يجذب اليها فرصا للعمل وبالتالي فرصا للسكن تمتد على الاراضى الصحراوية . والموقع الجديد الذى اختيرت له مدينة الاسماعيلية لتكون نواة للعاصمة الجديدة تنمو معها على الاراضى الصحراوية المحيطة بها، الامر الذى يدخل بالتالى في المنظور المتكامل لسياسة الاسكان في الدولة وهكذا يتضح ان سياسة الاسكان لا تخرج من الوزارة القطاعية ولكنها تخرج في اطار الخطط القومية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية التي تقوم بها وزارة التخطيط وتتولى رسم البرامج التنفيذية لكل وزارة قطاعية كل في اختصاصه، وهذا حمل يتحمله رئيس الوزراء وايضا وزير التخطيط ، ان هناك من القوانين التي اقترحت من قبل ما لا يحتمل التسويق مثل قانون اتحاد الشاغلين للحفاظ على الثروة القومية من العقارات . هناك أيضا القانون الخاص بوضع استمارة لكل وحدة سكنية بين عليها سعتها وتاريخ انشائها وحالتها وموقعها والمعاملات التي تمت عليها ٠٠٠ ذلك بالاضافة الى استكمال القوانين المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر ومنها ما قد تمت مراجعته وتطويره مثل قانون تنظيم البناء وتعاونيات الاسكان والتخطيط العمراني ترتكز جميعها على قواعد بحثية وعلمية تجعلها أقرب للواقع في تطبيقها ليس فقط بلوائحها التنفيذية ولكن ايضا بدلائل الاعمال التي تساعد المسؤولين المباشرين على تنفيذها بحيث تطبق كل هذه القوانين على المدن والقرى على حد سواء حيث احتفت الفروق البيئية بينها فكثير من القرى وضعت في مصاف المدن كما ان كثيرا من المدن قد ابتلعت العديد من القرى، فالاسكان الحضري

والاسكان الريفى وجهان لعملة واحدة هى الاسكان لننظر الى العالم من حولنا وما قدمه مؤتمر قمة المدن الذى عقد فى اسلامبول بتركيا فى اول يونية ١٩٩٦م

نعم ان مصر فى حاجة ماسة الى سياسة قومية للاسكان كاملة ومتكاملة مع سياستها الاقتصادية والاجتماعية لما لها من جوانب انتاجية وخدمية على حد سواء فالاسكان اصبح مكملا للغذاء والكساء .