هل تنجح الشركة القابضة؟

مشكلات المدن الجديدة تبحث عن حل!

آثار الاعلان عن تحويل المدن الجديدة إلى شركة قابضة ردود فعل متباينة بين خبراء الاسكان والمستثمرين، فالبعض يرى ان ادارة المدن الجديدة بفكر القطاع الخاص هى الوسيلة الوحيدة للتغلب على مشاكلها، بينما رفض البعض الآخر الفكرة، وأكدوا ان سببها تراكم مديونية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لدى الوزارات المختلفة وان الحل هو تفعيل قانون هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتحويل تلك المدن إلى المحليات.

تحقيق:
بدوى السيد

وبين التيار المؤيد والفريق الرافض يوجد اتجاه وسط يطالب بتطبيق الفكرة أولا على مدينة واحدة على سبيل التجربة لادراك الايجابيات والسلبيات قبل التعميم على كل المدن.

فى البداية يرى الدكتور محمود يسرى عميد كلية التخطيط العمرانى بجامعة القاهرة الأسبق ان تحويل المدن الجديدة لشركة قابضة سيؤدى إلى تحريرها من الروتين الحكومى لتصبح شركات تهدف إلى الربح وذلك سيحسن من مستوى الخدمات وصيانتها موضحا ان أسعارها لن ترتفع بل ستصل إلى سعرها الطبيعى بعد الغاء الدعم لأن الدولة لن تتحمل الدعم إلى ما لانهاية مشيرا إلى أن المرافق والخدمات فى المدن الجديدة تمر حاليا بمرحلة حرجة نتيجة نقص الصيانة ولو أنشئت فى بدايتها بنظام الشركات الاقتصادية المتنافسة لكانت الآن بمستوى أفضل وبسعر السوق.

وطالب د. يسرى بسرعة تحويل المدن الجديدة إلى شركات اقتصادية لأن الدولة ستضطر إلى الأخذ بهذا النظام.

لا للمركزية

ويرى الدكتور أبو زيد راجح رئيس شعبة الاسكان بأكاديمية البحث العلمى ورئيس مركز بحوث الاسكان والبناء الأسبق ان الوضع الحالى للمدن الجديدة ثبت فشله لأن المدن الجديدة تدار بطريقة مركزية من وزارة الاسكان رغم ان كل مدينة لها جهاز من المفروض أن يدير شئونها ولكنه ليس له حرية ذاتية ولا يستطيع أن يتخذ قرارا منفردا ويتلقى التعليمات فى كل الأمور من الوزارة وهذا له عيوب أساسية لأن المفروض ان ادارة المدينة لها شقان ادارة انشاء المدينة، ويتم عن طريق الحكومة المركزية التى لديها امكانات الانشاء أما ادارة تشغيل المدينة فالمفروض ان تكون عبر جهاز المدينة الذى يجب ان يتمتع بحرية حركة مناسبة بمشاركة ومساهمة من المؤسسات القائمة فى المدينة سواء كانت صناعية او سكانية، كما ان ادارة تشغيل المدينة بمعنى تشغيل المرافق وصيانتها والخدمات البلدية والمجتمعية لابد ان تكون بالتشاور مع الموجودين فى المدينة سواء كانوا من الساكنين أو من رجال الخدمات لأنهم أكثر دراية بمشاكل المدينة ويمكنهم اقتراح الحلول المناسبة لها. وأضاف أنه اذا كانت الشركة القابضة المقترحة لادارة المدن الجديدة ستحقق ذلك فأنا معها وأؤيد انشاءها وبالنسبة للتخوف من ارتفاع أسعار الخدمات بعد انشاء الشركة القابضة فيمكن تحديدها على أسس موضوعية بالاتفاق بين الشركة والسلطة التنفيذية المتعاقدة معها.

أما بالنسبة للوحدات المغلقة فأوضح أنها ليس لها علاقة بنوعية الادارة بل ان تكلفة بنائها كانت خارج نطاق امكانات العاملين فى المدينة والذين قاموا بشرائها هم الذين يريدون أن يكون لهم بيت آخر بغرض المتاجرة فيه أو المضاربة عليه أو كمكان ترفيهى فى نهاية الأسبوع، وفيما يختص بالسماح بالتنازل عن الأراضى والوحدات فاقترح ان يتم الاشتراط على المشترى ان يكون له عمل دائم فى المدينة وأن يطبق ذلك على المدن التى ستنشأ مستقبلا وذلك لاخراج الأراضى والعقارات من سوق المضاربات على أن يفتح الباب للاستثمار دون شروط عندما تصل المدينة إلى مرحلة الانطلاق وهو ما ينطبق على مدينة ٦ أكتوبر التى وصلت لهذه المرحلة حاليا.

الأسعار تشتعل

من جهته أشار الدكتور أحمد صلاح أستاذ التخطيط العمرانى بكلية الهندسة جامعة عين شمس إلى ان تحويل المدن الجديدة إلى شركة قابضة سيؤدى إلى تحسين الخدمات وبالتالى زيادة أسعارها وكذلك ارتفاع أسعار الأراضى والوحدات خصوصا فى ظل السماح بالتنازل عنهما، موضحا ان ذلك سيكون على حساب الفئة المتوسطة ومحدودة الدخل لأن اقتصادياتها ستكون عالية جدا وبدون دعم إلا انه فى المقابل ستؤدى التجربة إلى تنشيط السوق العقارية وإلى جذب الاستثمار العربى والمصرى مما سينعكس بدوره على حل مشاكل المواصلات والأمن ونقص الخدمات كما ستؤدى إلى حل مشكلة الوحدات المغلقة.

تراكم المديونيات

ويرى المهندس صلاح حجاب رئيس لجنة التشييد بجمعية رجال الأعمال المصريين ان السبب الرئيسى للتفكير فى تحويل المدن الجديدة إلى شركة قابضة هو تراكم المديونيات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأجهزة المدن نتيجة قيام الهيئة ببناء منشآت لوزارات أخرى لم يتم سداد قيمة تكلفتها.

من جانبه اقترح الدكتور عبدالله عبدالعزيز رئيس قسم التخطيط العمرانى بهندسة عين شمس سابقا انشاء مدينة جديدة فى صحراء صعيد مصر تطبق عليها تجربة الشركة القابضة كنموذج بدلا من تعميم التجربة قبل معرفة إيجابياتها وسلبياتها على أن تكون هذه المدينة اساسها الاقتصادى مبنى على الصناعة التى توفر فرص عمل كثيرة مما يجذب السكان للاقامة بها، مشيرا إلى ان فرص نجاح التجربة كبيرة لأنها ستدار بأسلوب القطاع الخاص البعيد عن الروتين الحكومى كما ان مجلس ادارتها سيضم المستثمرين بالمدينة الذين سيعملون على تلاشى السلبيات وتعظيم ايجابيات التجربة، كما ان تنشيط المدن الجديدة يحتاج لحوافز للسكان مثل الدخل الأكبر والمدارس الافضل والنوادى الرياضية والاجتماعية.

وأضاف د. عبدالعزيز ان المدن الجديدة بالقاهرة الكبرى حصلت على معظم استثمارات الدولة على حساب الصعيد والاقاليم الاخرى مطالبا بان يراعى عند انشاء المدن الجديدة بشكلها الاقتصادى الجديد ان تتم باسلوب يؤدى إلى إيجاد تنمية فى الاقليم التخطيطى بالكامل والا تكون مجرد خرسانات فى الصحراء لايسكنها أحد ولا تؤدى إلى حدوث فرص تنموية تغطى التكاليف التى أنشئت بها وتؤدى إلى تحقيق أهدافها.

ميراث ثقيل

فى نفس الاتجاه أشاد الدكتور محمد عبدالباقى ابراهيم مدير مركز الدراسات التخطيطية والعمرانية إلى ان الشركة القابضة المقترح انشاؤها لادارة المدن الجديدة سترث ميراثا ثقيلا به العديد من أوجه القصور والمشاكل لأن المدن الجديدة ومن خلال تقويم تجربتها لأكثر من ٣٠ عاما نجد أنها تفتقد إلى توافر عناصر الجذب الكافية من الاستيطان البشرى والخدمى كما ان معدلات النمو العمرانى بها أقل بكثير مما هو مستهدف.

سياسات الحفز

بينما يرى الدكتور حسام أبو الفتوح مخطط سياسات التنمية ومدير برنامج التراث والعمارة بالاتحاد الدولى للمعماريين ان تحويل المدن الجديدة إلى شركة قابضة سيؤدى إلى رفع هيمنة الحكومة من ادارتها وسيقتصر دورها على سياسات الحفز بان تعطى امتيازات للشركة التى تسهم فى حل مشاكل الاسكان، مشيرا الى ان للحكومة ثلاثة اتجاهات فى ذلك هى بتخفيض الضريبة أو بتوجيه الصناعات اى انشاء أفضل الصناعات المفيدة للدولة أو من خلال التحكم فى انشاء المصانع ومستوى التصنيع، كما ان الشق الثانى لخصخصة المدن عن طريق الشركات هو ان ترفع الدولة أيديها عن العاملين لأن الشركات تنتج والحكومة تحصل الضرائب وتقدمها للشعب فى صورة خدمات وهيئة المجتمعات العمرانية إحدى هذه الخدمات. يبلغ عدد المدن الجديدة القائمة حاليا ٢٢ مدينة ساهمت فى توفير نحو ٢٣٣ ألف وحدة سكنية باجمالى استثمارات ١.٨ مليارات جنيه يسكنها حتى الآن ١.٨ مليون نسمة وتبلغ مساحة الأراضى المجهزة والجارى تجهيزها بالمرافق فى هذه المدن ١٤٥ ألف فدان منها نحو ٧٣.٥ ألف فدان للاسكان ونحو ٣٢.٥ ألف فدان للصناعة ونحو ٣٩ ألف فدان للتجارة والخدمات والمشروعات السياحية كما استوعبت خلال عشرين عاما ٣٤١٨ مصنعا منتجا برأسمال نحو ٣٣ مليار جنيه.