لماذا يهرب الشباب من المدن الجديدة وإسكان الحكومة ؟!

تحقيقات أكتوبر

فكرة إنشاء المدن الجديدة كانت لعدة أسباب.. أهمها القضاء على أزمة الإسكان وتحديداً بالنسبة للشباب.. ويأتى بعد ذلك القضاء على الازدحام الذى تشهده المدن وتحديداً القاهرة.. لذلك سعت الحكومة إلى تنفيذ الفكرة حتى تم إنشاء عدد كبير جداً من المدن الجديدة فى جميع المحافظات..

ورغم خطة الحكومة واعتراف الجميع بوجود أزمة السكن إلا أن خسائر هيئة المجتمعات العمرانية بلغت حتى عام ٢٠٠٢ أكثر من ١٣ مليار جنيه لذلك حاول الدكتور محمد إبراهيم سليمان وزير الإسكان السابق تمويل إدارة المدن العمرانية الجديدة إلى شركة قابضة مع إنشاء شركات تابعة للشركة القابضة بحيث تتولى كل شركة إدارة أمور مدينة من المدن الجديدة ويحق لها إنشاء شركات للمرافق والخدمات..

محمد ربيع

الوزير أرجع ذلك إلى التكاليف الباهظة التى أنفقت على مشروعات البنية الأساسية من طرق وكهرباء ومياه وصرف صحى وتليفونات إلى جانب مشروعات الإسكان التى بلغت نحو ٢٠ مليار جنيه حتى عام ٢٠٠٢ مؤكداً أن عدد الوحدات التى تم إنشاؤها من خلال تجمعات ومدن عمرانية وصل إلى ٥٢٥ ألف وحدة سكنية.

مجلس الشورى يحذر

وقد حذر مجلس الشورى فى تقرير أصدره عام ٢٠٠٢ تحت عنوان (تحديث مصر) من مغبة إنشاء مدن جديدة وطالب الحكومة بتحقيق العدالة الاجتماعية فى مجال الإسكان مع محاولة تلاشى المشاكل التى يتوقع حدوثها فى حالة الاستعانة بالقطاع الخاص فى إدارة المدن الجديدة وإنشاء المشروعات والخدمات فى هذه المدن بمعرفته..

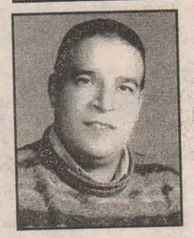
وبالعودة إلى الأهداف الرئيسية لإنشاء المدن الجديدة التى وضعت منذ نهاية السبعينات وبداية الثمانينات من القرن الماضى والتى كانت تهدف إلى استيعاب الزيادة السكانية المستقبلية والحفاظ على الأراضى الزراعية وبناء على هذه الأهداف الأساسية التزمت السياسات التخطيطية للمدن الجديدة بتوفير الأراضى وإنشاء الإسكان الاقتصادى ولكن تغيرت هذه السياسات وهذا ما أكده الدكتور أحمد صلاح أستاذ التخطيط والتصميمات العمرانية بهندسة عين شمس وأضاف أنه تم استحداث سياسات استثمارية تمثلت فى امتدادات أفقية شاسعة لتحديث مخططات المدن الجديدة وبأسعار مرتفعة تراوحت ما بين ٢٥٠ و٣٠٠ جنيه للمتر المربع بمعنى أن شعر قطعة أرض مساحتها ٥٠٠ متر ومملوكة للدولة أصلا تبيعها الدولة فى نفس الوقت بمبلغ ١٥٠ ألف جنيه هذا بخلاف تكلفة التراخيص والمبانى وبالتالى بدأت الدولة تخاطب أصحاب الدخل المرتفع وبالتالى خالفت وزارة الإسكان الهدف الرئيسى من إنشاء المدن الجديدة وأصبح لا يستفيد من إنشاء هذه المدن سوى ٥٪ من إجمالى عدد السكان وهم فى الواقع ليسوا فى حاجة إلى الإسكان الحكومى وتجاهلت الوزارة ٩٥٪ من أفراد الشعب الذين هم فى حاجة حقيقية للإسكان.

هجرة عكسية

ويرى الدكتور محمد عبد الباقى إبراهيم أستاذ مساعد هندسة التخطيط والتعليم العمرانى بهندسة عين شمس ورئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية أن خبراء الإسكان حذروا منذ أكثر من ٢٠ عاماً من مشاكل المدن الجديدة ومع ذلك أصرت الحكومة على موقفها وحدثت هجرة عكسية من المدن الجديدة إلى المدن القائمة بالفعل ولذلك فكّرت وزارة الإسكان فى إخضاع المدن الجديدة إلى الأجهزة المحلية والمحافظات القريبة منها، كما هو واضح فى مدينة السادات حيث تم تحويلها إلى المنوفية وفشلت الفكرة فاتجهت الوزارة مرة أخرى إلى تطوير نظام إدارة المدن الجديدة من خلال الاستعانة بالمستثمرين والسكان فى مجلس إدارة المدينة وفشلت الفكرة أيضاً لاختلاف الأهداف لأن الهدف الأساسى للمستثمر هو الربح فقط فى حين يبحث السكان عن أفضل الخدمات وأرخص الأسعار..

وفى نفس الإطار يؤكد المهندس مجدى يونس صاحب شركة مقاولات أن الحكومة تناست تماماً الهدف من إنشاء المدن الجديدة المتمثل فى توفير السكن الملائم للمواطنين وتحولت معظم المدن الجديدة إلى القطاع الخاص وإسكان فاخر ومنتجعات باهظة الثمن وأراض استثمارية لبناء فيلات وأندية اجتماعية ذات مستوى راق لا يناسب ومحدودى الدخل من حيث قيمة اشتراكها أو تكلفتها، وهناك دليل قاطع على ذلك وهو مدينة القاهرة الجديدة التى تعد أقرب المناطق لمحافظة القاهرة وتم إنشاء مدينة سكنية للشباب على أحدث طراز وروعى فى التصميم مداخل ومخارج التجمع السكانى والمساحات الخضراء والمظهر الجماعى وأيضاً أقساط الشقة فى متناول الشباب ونفذت الوحدات سريعاً لأن الوحدات تناسب عددا كبيرا من شبابنا ومع زيادة الإقبال على المدينة بدأ المستثمرون فى التهافت على أراضيها لإقامة مشروعات سكنية وسياحية مما أدى إلى نفاذ الأراضى سريعاً واستهلاكها فى إنشاء فيلات ومجمعات مدارس للغات ومعاهد وجامعات خاصة وكلها لا تناسب متوسطى الدخل وليس محدودى الدخل

مهندس مجدى محمد يونس



محمود محمد

وزادت قيمة الوحدات هناك وأدى الإقبال المتزايد من الشباب على هذه الوحدات إلى ركود عدد كبير من الوحدات السكنية بالمدن العمرانية الجديدة القريبة من القاهرة، وعلى سبيل المثال مدينة بدر والعبور لعدم تناسق شكل المبانى.

عشوائيات جديدة

وأضاف المهندس مجدى يونس أن وزارة الإسكان برئاسة الدكتور محمد إبراهيم سليمان -وزير الإسكان السابق- استنزفت أكثر من ١٣ مليار جنيه فى الاستثمار الفاخر فقط لا زالت الوزارة تبحث عمن يسكنه وتسببت الوزارة فى ضياع فرص كثيرة من الشباب الذى يبحث عن سكن مناسب بسعر مناسب لدخله وهو ما اضطر الشباب إلى اللجوء للإسكان الخاص بعد فشله فى الحصول على وحدة سكنية مدعمة من الحكومة مما جعله عرضة لجشع بعض المقاولين كما ساعد ذلك على انتشار مناطق عشوائية جديدة حيث استغل البعض الأماكن الموجودة فى أطراف القاهرة مثل الأماكن الموجودة فى طريق المرج الدائرى حيث تم استغلالها فى إنشاء عمارات ثم تعود الدولة لتجد نفسها أمام مشكلة تطوير هذه المناطق والتى تتطلف مليارات الجنيهات..

وعن أسباب رفض الشباب السكن فى المجتمعات العمرانية الجديدة يقول أحمد محمود (موظف) إن مسئولى المدن الجديدة تلاعبوا بأحلام الشباب من خلال الإعلانات المنشورة عن المدن الجديدة وبعد استيفاء طلبات التقديم للحصول على وحدة سكنية وسداد المقدم نمكث أكثر من ستة أشهر لانتظار الرد الذى يفيد بعد ذلك بعدم استحقاقنا لهذه الشقق وتعتمد الوزارة فى ذلك على التحريات التى تجرى بمعرفتها مع أن معظم زملائى الذين تجاوزا الثلاثون عاماً من عمرهم ومعينون بشركات حكومية وخاصة ولا تمتلك شققا فى أى محافظة أخرى وفوجئنا بعد مرور ستة أشهر وبسؤالنا فى الجهاز بعدم استحقاقنا لهذه الشقق وعلينا أن نسحب مقدم الحجز برغم أن هناك ١٧ شابا لجأوا إلى محكمة القضاء الإدارى وحصلوا على أحكام قضائية تفيد بأحقيتهم فى هذه الشقق وهو ما يؤكد أن تحريات الوزارة يشوبها شىء من الغموض.

ويضيف أسامة محمد (٣٤ عاماً) إننى تقدمت بالفعل للحصول على شقة من وزارة الإسكان بالمدن الجديدة ولكن لم توافق الوزارة ولم أسأل عن السبب رغم أننى معين فى جهة حكومية كما تقدمت للحصول على شقة طبقاً لقانون التمويل العقارى ولكن وجدت أن مرتبى بالكامل وطبقاً للائحة قانون التمويل العقارى لا يكفى لشراء شقة فى مساكن المحافظة القديمة وطردت الفكرة وتوجهت إلى شقق المحافظة التى تشترط أن يكون المتقدم من حالات الإخلاء الإدارى أو حالات قصوى وحرجة وطارئة وكلها لا تناسبنى ولم أجد بديلا سوى الإسكان الخاص ووجدت شققا جيدة بأسعار أفضل من أسعار الحكومة فى مساكن وزهراء عين شمس والمرج وكلها قريبة من المواصلات وتوجد شقق كثيرة فى منطقة الهرم وفيصل وكلها جديدة وتناسب الشباب.

وتساءل أسامه محمد: كيف استطاعت هذه الشركات بناء هذه الوحدات بأسعار زهيدة ولم تستطع الحكومة البناء على أراضيها بنفس الأسعار.

المعاقون ومشكلة الإسكان

ويشير محمود محمد رئيس جمعية فراعنة مصر للمعوقين أن القانون المصرى حدد نسبة من إسكان الحكومة للمعاقين وبرغم ذلك هناك حالات تقدمت بطلب للحصول على وحدات سكنية منذ ما يقرب من ثلاثة عشر عاماً ولم تستجب المحافظة لطلباتهم رغم أنهم يدخلون تحت بند الحالات العاجلة ومعظم هذه الطلبات تم فحصها بمعرفة اللجنة المُشكّلة من قبل المحافظة ومع ذلك لم تتعاقد حتى الآن وللأسف فإن شروط وزارة الإسكان لا تتناسب مع ظروفنا من حيث مقدم الحجز أو القسط الشهرى ومعظمنا لا يعمل فى جهات حكومية حسبما تؤكد إحصائيات الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء وأن هناك ٧ ملايين معاق ولا يعملون فى جهات حكومية وبالتالى لا يحق لنا التقدم للحصول على وحدات سكنية بالمدن الجديدة.. فماذا نفعل؟!

■ د. أحمد صلاح أستاذ هندسة التخطيط بجامعة عين شمس:

وحدات الحكومة لا تخدم سوى ٥٪ من المواطنين

■ د. محمد عبد الباقى أستاذ التخطيط والتعليم العمرانى بهندسة عين شمس:

القطاع الخاص يهدف إلى الربح والمواطن يسعى إلى الأفضل

قضايا جماهيرية

التضامن الاجتماعى

وزارة التضامن الاجتماعى التى أنشئت فى الحكومة الجديدة بعد ضم قطاع التموين إليها، تأخذ منحى جديدا لبعد المواطنة وأحقيتها دون تمييز.. وهذه مسئولية مجتمعية تجاه المواطنين كافة هدفها، كما يحدده وزيرها الدكتور على مصيلحى رفع مستوى معيشة الأسر التى تعانى من ضعف فى الدخل وعدم القدرة على التكيف مع المتغيرات التى تحدث حولها.

وفى هذا الإطار والتوجه تعد حاليا وزارة التضامن الاجتماعى صياغة لعقد اجتماعى جديد يتم من خلاله الارتقاء بالخدمات، وتوسيع قاعدة الضمان الاجتماعى من ٧٠٠ ألف أسرة إلى مليون أسرة.

وهذا النهج المستهدف يوضح فلسفته الدكتور مصيلحى فى اللقاء السنوى الذى أقامته منظمة أشوكا الوطن العربى بالتعاون مع جمعية شباب رجال الأعمال لتخريج المبدعين والمبدعات الاجتماعيين لعام ٢٠٠٥، كما تعلن الدكتورة إيمان بيبرس المدير الإقليمى لأشوكا- وهى هيئة دولية غير حكومية لا تهدف للربح، لها فروع فى ٥٩ دولة.. ومنذ افتتاح مكتب اشوكا بالقاهرة منذ عامين تحرص على خلق جسر وحوار بين قطاع رجال الأعمال وقطاع المجتمع الأهلى، إيمانا بفكرة المشاركة المجتمعية لتنمية المجتمع المصرى!

وهى وزارة تضامن وليس ضمانا.. كما كانت فى الماضى تعنى مشروعا مشتركا أو اتفاقا مشتركا فلأول مرة تلتزم الحكومة أمام الأسر التى بحاجة للرعاية (أصحاب الدخول المحدودة)، ولذلك تعد الوزارة فى شكلها الجديد مشروع قانون للضمان الاجتماعى للتأكد من وصول الدعم لمستحقيه بعد إجراء دراسات اجتماعية موثقة واستخدام آليات جديدة مع التأكيد على بقاء الدعم ما دام هناك فئات فى المجتمع المصرى بحاجة إليه، والعمل على زيادة كفاءة هذا الدعم وعدم تسربه للفئات القادرة، مما يؤكد اهتمام الحكومة بالبعد الاجتماعى ورعاية محدودى الدخل وتقديم جميع الخدمات إليهم.

وهنا تتم وتتواصل عملية توجه المنظمات الأهلية المتمثلة فى الجمعيات والمؤسسات ثم قطاع الأعمال ورجال الأعمال، أى أن المجتمع ممثلا فى هيئاته المدنية الأهلية المختلفة على أجندة اجتماعية- كما يأمل د. مصيلحى- التعامل على قنوات لها أولويات وتوجهات بحيث تخدم المصلحة العامة وهو رفع مستوى المعيشة للأسرة غير القادرة مع رفع كفاءة الأداء.

وهذا يتطلب خلق قيادات مجتمعية تستطيع القيام بالمهام اللازمة نحو المشاركة والانتماء وإحداث التنمية المجتمعية، وذلك بالتقريب بين قطاع المجتمع المدنى وقطاع العمل الحر والتيسير للقطاع الخاص فى تفعيل مسئولياته الاجتماعية نحو الاهتمام بقطاع التنمية فى مصر، ويساهم فى ذلك رجال الأعمال والمهتمين بالعمل الأهلى..

والعقد الاجتماعى الجديد سيكون ملزما للحكومة والمجتمع المدنى وقطاع الأعمال وهذه مسئولية مشتركة عن هذا المجتمع للقيام بالواجب الاجتماعى تجاه الطبقات غير القادرة لتفعيل الحق فى المطالبة والحق فى المشاركة وفى الانتماء، وقدرة مجتمعية كأحد مصادر الإنتاج الحقيقية فى المجتمع.

محمد خالد