١٣ مليار جنيه فقط خسائر هيئة المجتمعات العمرانية

وزير الإسكان يتحدى مجلس الشورى ويقرر خصخصة المدن الجديدة ١

فجأة تحولت الخصخصة إلى حل سحرى وفعال تلجأ إليه الحكومة كلما فاحت رائحة الفساد واستشرى خطره.. وبدلا من الوقوف فى مواجهة هذا الفساد يتم طرح القطاع برمته للبيع.. ورغم فشل هذا «الحل» من جميع المصانع والشركات التى تمت خصخصتها وكان وبالا على الاقتصاد القومى إلا أنه مازال يستخدم «كورقة» مهمة فى أيدى المسئولين للهروب من المسئولية.

ممدوح المسلمى

■ د. محمد عبدالباقى

وآخر من لجأ إلى هذا الحل وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية.. فبعد الفشل الذريع للمدن الجديدة وعدم تحقيق الهدف الذى انشئت من أجله وانفقت المليارات قررت الوزارة طرحها للخصخصة تحت زعم إنشاء شركة قابضة لإدارة المدن الجديدة وإنشاء شركات تابعة لها بحيث تدير كل شركة مدينة أو مجموعة من المدن ويكون من حق هذه الشركات إنشاء شركات للمرافق والخدمات على أن تظل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تؤدى دورها فى وضع السياسات والخطط الخاصة بالمدن والإشراف على النواحى الفنية وتوجيهها وقد برر وزير الإسكان إنشاء الشركة القابضة بالتكاليف الباهظة التى أنفقت على مشروعات البنية الأساسية من طرق وكهرباء ومياه وصرف صحى وتليفونات بالإضافة إلى مشروعات الإسكان حيث بلغت حتى يوليو عام ٢٠٠٢ مبلغ ٢٠ مليار جنيه وأن ما أنشئ من تجمعات ومدن عمرانية جديدة بلغ ٥٢٥ ألف وحدة سكنية تكلفت ١١,٧ مليار جنيه فهل من المعقول أن تقوم وزارة الإسكان بخصخصة المدن الجديدة والتى أنشئت فى الأساس للشباب ومحدودى الدخل بإنشاء

الشركات القابضة الاسم الحركى لتجميل الفساد

■ د. إبراهيم سليمان

شركة قابضة لتعويض خسائر هيئة المجتمعات العمرانية والتى يتم تقديرها فى آخر تقرير من الجهاز المركزى للمحاسبات بـ١٣ مليار جنيه مع أن فكرة طرح المدن الجديدة للخصخصة فكرة قديمة وقد حذر مجلس الشورى عام ٢٠٠١ فى تقرير تحت عنوان «تحديث مصر» من خطورتها وطالب الحكومة بتحقيق العدالة الاجتماعية من جانب الدولة فى مجال الإسكان وأن تقلل من المضاربات المتوقع أن تحدث فى حالة تحويل المدن الجديدة إلى القطاع الخاص ويبدو أن وزارة الإسكان وحكومة عبيد لم تتمكنا من الاستفادة من الاستثمارات الضخمة الموجودة فى المدن الجديدة والتى وصلت إلى نحو ٢١,٨ مليار جنيه مع بداية تولى هذه الحكومة المسئولية «٥,٦ مليار جنيه» فى قطاع الإسكان وحوالى ٧,٥ مليار جنيه فى قطاع مياه الشرب والصرف الصحى ونحو ٤ مليارات فى الكهرباء و٣ مليارات فى الطرق هذا بخلاف استثمارات القطاع الخاص بإنشائه قلاعا صناعية وسكنية تجاوزت قيمتها حسب تقرير لجنة الإسكان بمجلس الشعب ٤٠ مليار جنيه، ولكن يبدو أن وزارة الإسكان وحكومة د. عبيد أرادت استكمال سياسة رئيس الوزراء فى بيع ممتلكات الدولة على المدن الجديدة متخذا من مشاكلها المستمرة الذريعة المناسبة لطرحها للخصخصة.

والتساؤل الذى نطرحه على خبراء وأساتذة التخطيط والإسكان: هل تقوم الشركة القابضة التى أعلنت عنها وزارة الإسكان لحل مشاكل المدن الجديدة وتغطية الفساد فى هيئة المجتمعات العمرانية والتى تقدر بالمليارات؟؟

الدكتور أحمد صلاح - أستاذ هندسة التخطيط والتصميمات العمرانية بهندسة عين شمس يؤكد أنه من الأهمية البحث فى الأسباب الحقيقية التى أدت إلى فشل وزارة الإسكان فى تحقيق أهداف المدن الجديدة قبل تحويلها إلى شركات قابضة سيقابلها نفس الفشل، فالبرجوع إلى الأهداف الأساسية لإنشاء المدن الجديدة منذ نهاية السبعينات وبداية الثمانينات فى استيعاب الزيادة السكانية المستقبلية، والحفاظ على الأراضى الزراعية من التعدى عليها بالبناء، وبناء على ذلك التزمت السياسات التخطيطية للمدن الجيدة فى مراحلها الأولى بتوفير الأراضى وبناء المساكن للطبقة الغالبة من السكان والمتمثلة فى الإسكان الاقتصادى والمتوسط، إلا أن تلك السياسات قد تغيرت جذريا منذ بداية التسعينات حتى الوقت الحالى حيث استحدثت سياسات استثمارية تمثلت فى امتدادات أفقية شاسعة فى تحديث مخططات المدن الجديدة وبأسعار مرتفعة تراوحت ما بين ٢٥٠ جنيها إلى٣٠٠ جنيه للمتر المربع بمعنى أن سعر الأرض ذات المساحة ٥٠٠م٢ باعتها الدولة بمبلغ ١٥٠ ألف جنيه بخلاف تكلفة التراخيص والمبانى وبالتالى بدأت الدولة تخاطب ذوى المستوى الاقتصادى المرتفع وبالتالى خالفت وزارة الإسكان الهدف الرئيسى من إنشاء المدن الجديدة حيث خصصت لفئة محدودة من السكان لا تتجاوز ٥٪ من سكان المجتمع المصرى هم فى الواقع ليسوا فى حاجة إلى الإسكان وتجاهلت الـ ٩٥٪ من أفراد الشعب الذين هم فى حاجة حقيقية للإسكان.

ويضيف الدكتور أحمد صلاح أن السؤال الذى يفرض نفسه بقوة بعد تحويل المدن الجديدة إلى شركات قابضة: ماذا ستفعل هذه الشركات لمواجهة المشكلات؟ هل لها القدرة على توفير إسكان اقتصادى يمثل نحو ٩٥٪ من مساحة المدن الجديدة التى تم تخصيصها بالفعل كأراض فيلات وإسكان فاخر؟ هل لها القدرة على إصدار قانون يجمد البناء بالمدن القائمة داخل الأحوزة العمرانية للقرى؟ هل لها القدرة على تخصيص أسعار الأراضى ورسوم الترخيص بالمدن الجديدة؟ كلها تساؤلات لوزير الإسكان قبل الانزلاق فى تيار الشركات القابضة.

كل ذلك أسئلة حائرة تبحث عن إجابة شافية.

ويرى الدكتور محمد عبدالباقى إبراهيم - أستاذ مساعد هندسة التخطيط والتعليم العمرانى بهندسة عين شمس ورئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية أن خبراء الإسكان قد حذروا من مشاكل المدن الجديدة منذ أكثر من عشرين عاما ومع ذلك أصرت الحكومة على موقفها وبدلا من أن تحدث هجرة من القاهرة إلى هذه المدن حدثت هجرة عكسية من المدن الجديدة إلى المدن القائمة بالفعل لذلك فكرت وزارة الإسكان إخضاع المدن الجديدة إلى الأجهزة المحلية والمحافظات القريبة كما نجد ذلك واضحا 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 أيضا وذلك لاختلاف الأهداف فالمستثمر هدفه الأساسى الربح واليوم تتخبط الوزارة فى قراراتها وتطرح فكرة تحويل المدن الجديدة إلى شركات قابضة وكان من الأجدر أن تنظر الوزارة إلى التاريخ المعاصر وتدرس تجربة ناجحة تمثلت فى إقامة حى مصر الجديدة والذى أنشئ عام ١٩١٠ وازدهر وأصبح من أنجح «المدن الجديدة» فى مصر حيث كانت لها نظرة مستقبلية فقد تم إنشاؤه بفكر استثمارى مع وجود نوع وتجانس بين أنماط الإسكان المختلفة وتوافر كافة عوامل جذب السكان ، وعلى ذلك إذا أرادت الوزارة إنشاء شركات قابضة فيجب أن يتم إنشاؤها فى نطاق محدود وضيق ومن ثم إذا ثبت نجاحها يتم تعميم التجربة حتى لا يتم إهدار المليارات ويعنى هذا أن تقوم الوزارة بتطبيق ذلك على المدن الجديدة التى ستنشأ مستقبلا وليست المدن القائمة بالفعل حتى يتم تقييم التجربة كما ذكرت وإذا نجحت يتم تعميمها ولكن للأسف الشديد فالحكومة قد تعودت على شمولية القرار والمركزية فى اتخاذ القرار والمتمثل هنا فى هيئة المجتمعات العمرانية.

ويرى الدكتور محمد خميس أمين عام جمعية مستثمرى ٦ أكتوبر أن تنفيذ مثل هذه المشروعات يتطلب التحقق أولا من الشركات الخاصة التى ستقوم بإدراتها هل ستقوم بتقديم الخدمات للمواطنين بنفس الأسعار الحالية على الأقل مثل خدمات المياه والصرف الصحى والنظافة والكهرباء؟ لأن الشركات الجديدة ستدير المدن من المنظور الاقتصادى البحت، ويطالب الدكتور محمد بضرورة حل مشكلات المديونيات المتأخرة على سكان المدن وعلى المستثمرين والتى تأخذ شكل متأخرات من ثمن الأراضى والمياه والكهرباء على المصانع، وهل تتخذ الحكومة إجراء بإلغاء فوائد هذه المتأخرات وتحفيز السكان على سدادها للتبرع بعملية التنمية بالمدن الجديدة.

وكان الدكتور محمد إبراهيم سليمان قد أكد أن هيئة المجتمعات العمرانية قد وضعت خطة لإضافة ٤٠ مدينة جديدة إلى خريطة معرض عام ٢٠١٧ تستوعب ١٤ مليون مواطن وزيادة الحيز المعمور إلى ٢٥٪ من المساحة الكلية لمصر*ولكن حدث شيئا ما لذا كان لا بد من تفعيل اشتراك القطاع الخاص فى مشروعات التنمية العمرانية واختيار أفضل الصيغ لمشاركته فى إدارة مشروعات المرافق بالمدن الجديدة، ويبدأ التنفيذ هذا العام عن طريق تكوين شركة قابضة تتبعها شركات لتنمية المدن الجديدة كوسيلة جديدة للإدارة بناء على طلب مستثمرى المدن.

..وخصخصة ١١ مرفقا للمياه تطرح أسئلة خطيرة

هل سيتم إلغاء وزارة الإسكان وإحلالها بنظام البلديات ٢

قرار مجلس الوزراء الأخير بتحويل هيئات المياه والصرف الصحى والبالغ عددها ١١ مرفقا إلى شركات قابضة تخضع من الناحية الفنية لوزير الإسكان ومن الناحية الإدارية للمحافظين أثار جدلا كبيرا داخل أروقة وزارة الإسكان وذلك لفقد الوزارة لإحدى أكبر هيئاتها والضلع الثالث بعد هيئة المجتمعات العمرانية وهيئة التعاونيات، وعلى النقيض تماما سادت فرحة عارمة فى المحافظات المختلفة.

محمد ربيع

الدكتور ميلاد حنا يؤكد أن خصخصة الهيئات الحكومية تنفيذ للإرادة الأمريكية (!)

وذلك بسبب ما كانت تعانى منه سابقا نتيجة للتخبط القائم بين وزارة الإسكان والأجهزة المحلية والتنفيذية بالمحافظات واختصاصات الهيئة العامة للمياه والصرف الصحى بميزانية مستقلة دون الرجوع إلى الهيئة المختصة لفقدانهم الثقة فيها مما جعل الوزارة فى بعض الأحيان تؤجل عددا من المشروعات الكبرى لبعض الوقت خشية تدخل الأجهزة التنفيذية بالمحافظات.

هذا القرار الخطير إضافة إلى خصخصة معظم الهيئات التابعة للوزارة يذكرنا بما أكده الدكتور حسب الله الكفراوى وزير الإسكان الأسبق من أن وزارة الإسكان سيتم إلغاؤها وسيحل بدلا منها نظام البلديات التى كانت موجودة إبان ثورة يوليو.

وفى الوقت نفسه أكد المسئولون بوزارة الإسكان أن القرار الأخير صادر عن مجلس الوزراء وليس للوزارة أى دخل فيه.

تحول الأنظمة

وحول هذا الأمر أكد الدكتور ميلاد حنا أن الاستثمارات الموجهة للمرافق بكل أنواعها تدار بأسلوبين مختلفين إما النظام الاشتراكى وإما الرأسمالى وبالنسبة للخدمات الرئيسية مثل المياه والصرف الصحى والكهرباء فهى تعد من مرافق الدولة الرئيسية والتى يجب على الدولة أن تقدمها كخدمات للمواطنين ومن ثم لا يجوز خصخصتها ثم تم تغيير هذا النهج إلى الرأسمالية عن طريق تحويل هذه المرافق إلى شركات تحصل على قروض من الدولة أو بمساهمات فى رأس المال من مساهمين وتقوم بتقديم تلك الخدمات بأرباح قليلة لذا فإنه يلاحظ أن شركات المرافق الأمريكية فى البورصة الأمريكية من الشركات المستقرة التى لا تواجه أزمات الصعود أو الهبوط والعائد منها فى حدود ما بين ٧٪ إلى ١٠٪ وبعد توسع الوزارة فى إنشاء مجتمعات عمرانية جديدة خلال حقبة الكفراوى أو الدكتور إبراهيم سليمان وجدت الوزارة نفسها من الناحية الرأسمالية خاسرة فقررت الحكومة تحويل هيئات المرافق الحكومية إلى شركات قابضة لأن الدولة أنفقت المليارات على مشاريع المياه والصرف الصحى بالمدن بدون عائد يذكر مما أثر على معظم المشروعات الأخرى بالمحافظات.

وفى إطار زيادة الأيدلوجية الأمريكية بالمنطقة التى اشترطت لإقامة تجارة حرة مع أى دولة عربية بتحويل الهيئات الحكومية إلى شركات مساهمة أى إلغاء آخر معاقل النظام الاشتراكى.

وعن التخبط المتوقع بين اختصاصات الوزارة والمحافظات خلال الفترة القادمة أكد ميلاد حنا أن وزارة الإسكان على مدار عمرها تعد من أكثر الوزارات حظا ودائما تحقق المكاسب على طول الخط فإذا خسرت الوزارة الآن فإنها من المؤكد ستحاول قريبا معالجة الخلل فى القرار الوزارى لما يلائم مصلحتها.

حق المحافظات

وأشار عاطف عبد الهادى عضو مجلس محافظة القاهرة أن قرار رئيس الوزراء سيمنح المحافظات حقها لأن معظم المبالغ التى أهدرت كانت مرصودة لمشروعات الصرف الصحى وكانت تنسب للمحافظات مع أن وزارة الإسكان هى التى تشرف عليها والدعوة لإنشاء شركة قابضة جاء نتيجة هذه الإهدارات فى شتى المحافظات وناتج من تلوث المياه بأكثر من محافظة حتى اضطرت المحافظات مؤخرا إلى تنفيذ مشروعات المياه والصرف الصحى بميزانية مستقلة دون الرجوع للهيئة وأنه يجب على الشركات الجديدة عدم المساس بأسعار المياه لتعويض الخسائر لأن هذا الارتفاع سيكون غير مقبول شكلا وموضوعا من الجهة التنفيذية ويجب أن يقنن وضع تلك الشركات بحيث لا تكون امتدادا للهيئة العامة لمياه الشرب والصرف الصحى حتى يتم الاستفادة من الاستثمارات الضخمة والدعم الكبير الذى تدعمه الدولة لهذه المشروعات حيث تدعمها الدولة بأكثر من ٧٠٪.

إشراف على المشروعات

وعن مشاريع الهيئة خلال العام المنتهى أكد مهندس شافعى الدكرورى رئيس الهيئة لمياه الشرب والصرف الصحى أنه تم الانتهاء من ٦٢ مشروعا خلال عام ٢٠٠٣ فقط وتبلغ استثماراتها ٤ مليارات جنيه وأوضح المهندس الشافعى الدكرورى أنه فى حالة إنشاء الشركة القابضة ستشرف الهيئة على كل المشروعات كجهة فنية وستعمل كل الشركات تحت إشرافها وإذا كان هناك بعض المخالفات فى عدد من المرافق فالمسئولية تقع كاملة على عاتق المحافظات لأنها الجهة المشرفة إداريا وأن الشركات التى يثبت عدم جدتها أو تلاعبها المفترض أن يتم استبعادها وإلغاء الإسناد.

وأضاف الشافعى أن الشركة القابضة ستكون مكملة لدور الهيئة فى المحافظات ولن يكون هناك تخبط بينهم.