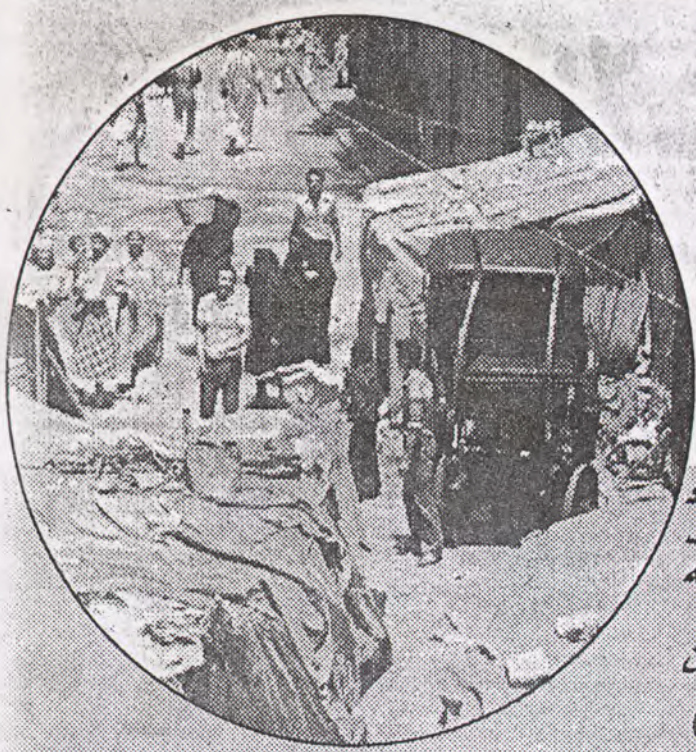


أوجاع إسكان محدودى الدخل والعشوائيات أمام البرلمان



تواجه مصر أزمة حادة فى المساكن وخدمات البنية الأساسية، حيث تعيش عشرات الأحياء العشوائية داخل القاهرة دون أدنى خدمات، ويعانى المواطنون الأمرين للحصول على نقطة ماء فما بالك بالصرف الصحى أو الكهرباء!

وتزداد الأزمة داخل المدن الجديدة حيث ارتفعت مقدمات الشقق حتى تجاوزت مقدرة الشباب وبالتالي

اصبح هناك خلل واضح بين حجم المباني المقامة وعدد الوحدات المشغولة، كما دفع قانون الأيجارات الجديد الشباب نحو الإقامة فى شقق مؤجرة بدلاً من التوجه للإقامة فى المدن الجديدة.

وحول هذه المشكلة من المنتظر أن تعقد لجنة الإسكان بمجلس الشعب جلسات استماع خلال الفترة القليلة القادمة.

أبو العينين يطالب بتيسير سداد أسعار الوحدات السكنية بالاجتمعات الجديدة

تبحث لجنة الإسكان بمجلس الشعب برئاسة محمد أبو العينين عقد جلسات استماع لوضع قانون مرشد للمساكن يشجع على توسيع الاستثمار فى هذا المجال وتبنى فلسفة جديدة لحل مشكلة إسكان محدودى الدخل باعتبارها قضية

يُدعِر المهندس وأقيم لتخفيض مدة استخراج الترخيص على الأ تزيد على شهر بينما تصل أحياناً إلى سنة كاملة ويجب أن تتوفر مرونة فى الإجراءات ولا يمكن أن يتسبب سقوط عقار واحد من ملايين فى وضع عشرات التعقيدات فى وجه الشرفاء، وكذلك يجب تخفيض العوائد التى تحصلها الدولة بخصوص المساكن الاقتصادية كما يجب أن يتضمن القانون النص على زيادة الأجر فى حالة انخفاض قيمة الجنيه المصرى أو يصبح الأيجار متغيراً كل خمس سنوات.



د. محمد عبد الباقي

فتحي سرور

محمد ابو العينين

يجب تعديل القوانين كل فترة لمواجهة المشكلات والثغرات التى تنكشف فى القوانين المطبقة. ويختتم د. عبد الباقي حديثه بالقول: العودة إلى الحق فضيلة والأسلام حث على توازنات السوق أى المعادلة بين العرض والطلب دون تدخل من الدولة.

تحقيق مصطفى نور الدين على تركي

يرضيغ د. محمد: هنا تدخلت الدولة وأصدرت المرحلة الأولى من قانون الإسكان الذى يتيح تحديد القيمة الإيجارية على المباني الجديدة وهو ما أدى لشعور ملاك الوحدات القديمة بظلم بين، ومع نهاية الثمانينيات تراجعت الدولة مع القطاع الخاص فى مجال مشروعات إسكان الصنفه مثل «مارينا» و«مراقيا».. على الرغم من أن الدولة مطالبة برعاية البعد الاجتماعى لا الربح المادى العشوائيات

لم تحقق هدفها الأساسى وهو جذب المزيد من السكان للإقامة بها، وأن الرقم المستهدف وهو ٧ ملايين مقيم بهذه المدن لم يتحقق وأوضح ضرورة توفير العناصر الجاذبة للسكان فى المدن الجديدة مثل المواصلات والأمن وتعديل قانون الاستثمار ليشمل خدمات المدن الجديدة بحيث يمكن منح إعفاءات للقطاع الخاص حال استثماره فى هذه المدن.

وكان د. عبد الرحيم شحاته محافظ القاهرة قد كشف فى تصريحات له أن عدد سكان العاصمة وصل إلى ١٢ مليون نسمة وأن القاهرة الكبرى يقطنها ١٥ مليون نسمة علاوة على ٣ ملايين مواطن يأتون إليها من الدلتا والصعيد وقا لنا تسعى لأن تكون القاهرة على مستوى المنافسة العالمية ولهذا فقد تم وضع استراتيجية شاملة فى صورة برامج متكاملة تعمل معاً لمواجهة مشاكل العاصمة.

وحول هذه المشكلة يقول محمد أبو العينين أن قانون العلاقة بين المالك والمستأجر رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ساهم فى فتح الشقق المغلقة لكنه أدى إلى ارتفاع الإيجارات على المواطنين، ولم يشجع على السكن وأضحى فى حاجة لسياسات وإجراءات أخرى ملائمة لزيادة عدد المطروح من الشقق، وعودة لافتة شقة للإيجار، كما طالب بدعم سعر القائدة لإسكان محدودى الدخل بحيث لا يزيد على ٥٪ ومد أجل انقضاء الوحدات السكنية إلى ٤٠ عاماً وتيسير شروط الحصول على الوحدات للشباب وتوفير أراضى للمواطنين من أجل البناء بسعر التكلفة، ودعا أبو العينين إلى تشكيل لجنة من وزارة الإسكان وشركات التنمية العقارية وشركات القاولات وإنتاج مواد البناء وأسنادة الجامعات لدراسة عناصر تكلفة مواد البناء للوصول إلى أفضل الوسائل بخفض تكلفة البناء فى مصر، كما طالب بتخفيض تكلفة أراضى البناء وعدم المغالاة فيها ووضع تيسيرات عملية للسداد على أجال طويلة خاصة فى المشروعات التى تستهدف إسكان محدودى الدخل.

د. عبد الله عبد العزيز رئيس قسم التخطيط العمرانى بكلية الهندسة جامعة عين شمس يقول أن قضية الاشتباك بين الملاك والمستأجرين تحقق من خلال القانون وتم تصنيف الفترات إلا أن إيجار المحلات زاد بنسبة ١٠٪ سنوياً وهو ما تسبب فى ارتفاع إيجاراتها بشكل مبالغ فيه وهو ما استدعى تدخل المشرع لتعديل القانون وقد تم تعديل

اللا أن تنفيذها لم يبدأ بعد. ويدعو د. عبد الله إلى ضرورة تصنيف أنواع الإسكان على مستوى الجمهورية ودراسة الحالات كلها دراسة مستفيضة اجتماعياً واقتصادياً بحيث لا يتم تعميم أى تعديل خصوصاً أن أغلب محدودى الدخل يقيمون بأسكان قديم وبطالاب المهندس وأقيم بتبسيط إجراءات التراخيص وتخفيض الرسوم المطلوبة لصدر رخصة مبان والقوانين الحالية تدخل مالك قطعة الأرض الذى يحاول الحصول على ترخيص بناء فى دوامة التوقيعات والاستشارات والمجمعة العشرية مما يتسبب فى طول مدة إصدار التراخيص وزيادة تكلفة استخراج الرخصة التى قد تصل إلى ٧ آلاف جنيه على الأقل.. ومن الممكن أن تحصل الدولة على رسوم مرتفعة فى الإسكان الفاخر والتجارى مزية فى السكن الاقتصادى.

تطبيق قانون الرهن العقارى وما يتبعه من قوانين وقرارات مكملة، وكان المسئولون قد صرحوا أكثر من مرة بأن الأرض ستمنح للمستثمرين بنصف القيمة وأن الحكومة سوف تدعم المرافق بما يزيد على النصف موضحاً أن الملاك يسعون دائماً لتحقيق أرباح ولذلك ترتفع الإيجارات باستمرار.

المهندس وأقيم يوسف خبير إسكان ومهندس استشارى يقول: حتى نعالج مشكلة الإسكان من جذورها يجب أن نعيد النظر فى إيجارات المساكن القديمة لأن القوانين الحديثة عالجت فقط البشق التجارى، وتجاهلت البشق السكنى والإيجارات لا تزال ضعيفة ولا تفي بأجر البواب ويجب أن تعمل الحكومة على إصدار قانون يوازى بين إيجارات المساكن الحديثة والقديمة على قدم المساواة.. لأن العدالة لاتعنى أن يتحمل ملاك العقارات القديمة وحدهم ارتفاع معدلات التضخم وانخفاض القيمة الشرائية للجنيه المصرى ورغم ارتفاع الأجر والمرتبات أكثر من مرة لا يزال إيجار المساكن القديمة ثابتاً. ويطلب المهندس وأقيم بتبسيط إجراءات التراخيص وتخفيض الرسوم المطلوبة لصدر رخصة مبان والقوانين الحالية تدخل مالك قطعة الأرض الذى يحاول الحصول على ترخيص بناء فى دوامة التوقيعات والاستشارات والمجمعة العشرية مما يتسبب فى طول مدة إصدار التراخيص وزيادة تكلفة استخراج الرخصة التى قد تصل إلى ٧ آلاف جنيه على الأقل.. ومن الممكن أن تحصل الدولة على رسوم مرتفعة فى الإسكان الفاخر والتجارى مزية فى السكن الاقتصادى.

مهندس وأقيم يوسف:
العدالة تستوجب المساواة بين المساكن القديمة والحديثة فى الأيجارات

وأضاف شحاته أنه من أهم البرامج التى تنفذ لمواجهة مشاكل القاهرة استكمال البنية الأساسية وتشمل الصرف الصحى والمياه والكهرباء. كما تسعى المحافظة جدياً لتنفيذ برنامج يتصل بالتنمية الحضرية ويشمل تطوير العشوائيات وحل مشكلة المقابر التى تشكل ١٣٠٠ فدان داخل الكتلة السكنية بالإضافة لحل مشكلة الأيواء وتعبه المحافظ بالقضاء على ظاهرة مساكن الأيواء لمدة ٥ سنوات.

البعد الزمنى
د. محمد عبد الباقي استاذ التخطيط العمرانى بكلية الهندسة جامعة عين شمس يقول فيما يتعلق بقضية الإسكان: يجب أن تعود الأبعاد الزمنية لمشكلة الإسكان وإذا عدنا بالذاكرة لما قبل الثورة لم يكن هناك أى نقص أو قصور فى عدد الوحدات السكنية بل توافر جميع

د. عبد الله عبد العزيز:
تصنيف أنواع الإسكان أفضل علاج لتفادى تفاوتات الأيجارات!

ويشير د. عبد الباقي إلى أن العقود الأخيرة شهدت تفاقم مشكلة العشوائيات بسبب غياب دور الدولة فى توفير إسكان محدودى الدخل بالإضافة للقصور الواضح فى قوانين الإسكان، وفى منتصف التسعينيات وبعد أن تشعبت المشكلة تدخلت الدولة وطرحت مشروعات للارتقاء بالمناطق العشوائية.

ويعانى السوق حالياً من حالة تخمة فى مشروعات الصنفه وتشييع السوق العقارى بهذه الفئة بالرغم من تحذير خبراء الإسكان منذ أكثر من ١٥ عاماً ومطالبتهم المستمرة للحكومة والبنوك بالحد من الاستثمار فى الفئات العليا لكل هذا تفكر الحكومة حالياً فى إصدار قانون الرهن العقارى للاستفادة بالملايين المجمدة ومن خلال طبيعة السوق المصرى تبين أنه قائم على الفعل ورد الفعل لذلك