



مؤتمر الإسكان
العربي الرابع
Fourth Arab Housing Conference



السجل العلمي لمؤتمر الإسكان العربي الرابع

23-21 ربيع الأول 1438هـ الموافق 20-22 ديسمبر 2016 المملكة العربية السعودية - الرياض



إعداد
اللجنة العلمية للمؤتمر
الإدارة العامة للتعاون الدولي
الإصدار رقم (٢)

أوراق العمل (المحور الخامس)

ورقة العمل السابعة :

تجربة المجلس الفلسطيني للإسكان في الاسهام في توفير السكن الميسر
عمر الخفش
المدير العام للمحافظات الشمالية ، المجلس الفلسطيني للإسكان ، فلسطين

ملخص ورقة العمل :

ان توفير السكن الامن والملائم يعد من اهم الاحتياجات لأي اسرة وفي اي مجتمع، فتوفير المسكن الملائم يعد من اهم العوامل للاستقرار الاجتماعي، في الحالة الفلسطينية يكتسب توفير المسكن الملائم خصوصية مهمة حيث اثبت الوقائع ان توفير المسكن يعتبر من اهم مقومات الصمود والحفاظ على الهوية في وجه الاحتلال الإسرائيلي في مختلف اماكن تواجد الفلسطينيين في الارض الفلسطينية، فسياسات التهويد والضم والتوسع الاستيطاني تواجه فعليا بتوفير السكن الملائم والأمن للفلسطينيين في فلسطين وتزداد الحاجة لتصبح ماسة واستثنائية في القدس الشريف.

في ظل هذه الخصوصية والوقائع يأتي دور المجلس الفلسطيني للإسكان في دعم السكان الفلسطينيين في فلسطين بشكل عام وفي القدس بشكل خاص كملاذ لمواجهة هذه السياسات لتثبيت السكان الفلسطينيين في ارضهم وتوفير المسكن الملائم لشرائح المجتمع التي لا تستطيع توفير مسكن من خلال السوق او بدون مساعدة من جهة مساندة. تأسس المجلس الفلسطيني للإسكان عام ١٩٩١ في مدينة القدس كمؤسسة غير ربحية، تهدف إلى تطوير قطاع الإسكان والمساهمة في حل مشاكل الإسكان التي تفاقمت نتيجة للوضع الاقتصادي والسياسي المتردي في الأراضي الفلسطينية. استفادت ٧٨٧١ اسرة من مشاريع المجلس الفلسطيني للإسكان موزعة على النحو التالي: ١- الضفة الغربية ٣٠٦٤ اسرة ب - القدس ٢٢٢٦ اسرة ج - قطاع غزة ٢٥٨١ اسرة، أي حوالي ٤٥٦٥٢ مواطنا بشكل مباشر، وساهم المجلس في إعداد الخطط والاستراتيجيات والدراسات في مجال الإسكان للمساهمة في حل مشكلة الإسكان المتراكمة بسبب الظروف السياسية غير المستقرة(٤). تقديرا لجهوده الاستثنائية في المساعدة على توفير المساكن وتوفير فرص العمل، وللجهود في المساعدة على إعطاء الأمل إلى أسر فلسطينية لا تحصى نال المجلس جائزة لائحة الشرف لبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، (UN-Habitat Scroll of Honor Award ٢٠٠٧). كما حاز المجلس على جائزة دبي الدولية لأفضل الممارسات في مجال تحسين ظروف المعيشة ونقل المعرفة لعام ٢٠٠٨(٥).

أوراق العمل (المحور الخامس)

سيناقش هذا البحث تجربة المجلس الفلسطيني للإسكان في توفير السكن الامن والميسر في فلسطين، من خلال اربعة مواضيع رئيسية: (١) دور المجلس الفلسطيني للإسكان، تجربة المجلس بما يتضمن البرامج والأهداف والخدمات المقدمة والانجازات التراكمية، والأفاق المستقبلية (٢) علاقة المجلس الفلسطيني للإسكان مع القطاع الخاص في قطاع الاسكان كرافد ومشارك (٣) دور المجلس في القدس الشريف وانجازاته بالإضافة الى تقديرات الطلب في قطاع الاسكان (٤) عرض لدور القطاع الخاص في قطاع الاسكان. وفي النهاية تقدم الورقة مجموعة من الاستنتاجات والتوصيات المتعلقة بالحاجة السكنية في القدس والتي تم التوصل اليها من الخبرة التراكمية للمجلس في هذا المجال على مدى اربعة وعشرين عاما.

كما سيتطرق هذا البحث الى المعوقات السياسية والفنية والتمويلية في قطاع الاسكان، وحلول المجلس لهذه المعوقات عبر برامج مختلفة والتي ساهمت من الحد من اثار بعضها، بالإضافة الى مناقشة شح التمويل خصوصا لقطاع الإسكان في القدس وقدرات وإمكانيات المجلس للمساهمة في حل المشكلة والاحتياجات التمويلية بناء على المعطيات على الارض.

ورقة العمل :

ان توفير السكن الامن والملائم يعد من اهم الاحتياجات لأي اسرة وفي اي مجتمع، ومن اهم عوامل الاستقرار الاجتماعي، في الحالة الفلسطينية يكتسب توفير المسكن الملائم خصوصية مهمة حيث اثبت الوقائع ان توفير المسكن يعتبر من اهم مقومات الصمود والحفاظ على الهوية في وجه الاحتلال الإسرائيلي في مختلف اماكن تواجد الفلسطينيين في الارض الفلسطينية، فسياسات التهويد والضم والتوسع الاستيطاني تواجه فعليا بتوفير السكن الملائم والأمن للفلسطينيين في فلسطين وتزداد الحاجة لتصبح ماسة واستثنائية في القدس الشريف.

يشكل الحق في السكن المناسب المحور الأساسي للاستراتيجيات العالمية للإسكان، وهو يعتبر من أهم الاحتياجات البشرية. وقد صار دولياً أحد حقوق الإنسان الأساسية، ويتعلق بالكرامة الإنسانية والصحة العقلية والجسدية والنوعية العامة للحياة. ويعرف المسكن المناسب بأنه يوفر قدرأ مناسباً من الخصوصية، والمساحة الكافية، والأمن والإضاءة والتهوية، والبنية التحتية الكافية، وموقع مناسب في ما يتعلق بمكان العمل وبالمرافق الأساسية، وكل ما يتعلق بتكلفة معقولة، في ظل ذلك يأتي دور المجلس الفلسطيني للإسكان في دعم السكان الفلسطينيين في فلسطين بشكل عام وفي القدس بشكل خاص كملاذ ليس فقط لمواجهة سياسات الاحتلال لتثبيت السكان الفلسطينيين في ارضهم وانما للمساهمة في توفير المسكن الملائم لسرايح المجتمع التي لا تستطيع توفير مسكن من خلال السوق او بدون مساعدة من جهة مساندة، عبر توفير تمويل ميسر طويل الاجل.

أوراق العمل (المحور الخامس)

سيناقش هذا البحث تجربة المجلس الفلسطيني للإسكان في توفير السكن الامن والميسر في فلسطين ضمن المحاور الموضحة اعلاه.

١. دور المجلس الفلسطيني للإسكان(٤):

نبذة عن المجلس الفلسطيني للإسكان:

تأسس المجلس الفلسطيني للإسكان عام ١٩٩١ في مدينة القدس كمؤسسة غير ربحية، تهدف إلى تطوير قطاع الإسكان والمساهمة في حل مشاكل الإسكان التي تفاقمت نتيجة للوضع الاقتصادي والسياسي المتردي في الأراضي الفلسطينية. استفادت ٧٩٧٥ أسرة من مشاريع المجلس الفلسطيني للإسكان موزعة على النحو التالي: ١- الضفة الغربية ٣١٥٩ أسرة ب - القدس ٢٢٣٥ أسرة ج - قطاع غزة ٢٥٨١ أسرة، أي حوالي ٤٥٦٥٢ مواطنا بشكل مباشر، وساهم المجلس في إعداد الخطط والاستراتيجيات والدراسات في مجال الإسكان للمساهمة في حل مشكلة الإسكان المتراكمة بسبب الظروف السياسية غير المستقرة. تقديراً لجهوده الاستثنائية في المساعدة على توفير المساكن وتوفير فرص العمل، وللجهود في المساعدة على إعطاء الأمل إلى أسر فلسطينية لا تحصى نال المجلس جائزة لائحة الشرف لبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، كما نال المجلس جائزة دبي الدولية لأفضل الممارسات في مجال تحسين ظروف المعيشة ونقل المعرفة لعام ٢٠٠٨(٥).

الرسالة(٤):

المساهمة في حل مشكلة السكن في فلسطين من خلال توفير وحدات سكنية تجسد الموروث الثقافي والحضاري في فلسطين، وذلك لشرائح ذوي الدخل المحدود والمتوسط عبر قروض سكنية ميسرة، والسعي لدعم الجمعيات العاملة في مجال الإسكان، وكذلك إعداد الأبحاث الإسكانية للمساهمة في إيجاد الحلول للمشاكل في قطاع الإسكان ووضع الرؤيا المستقبلية لهذا القطاع.

الأهداف(٤):

- المساهمة في التخفيف من ضائقة السكن التي تعاني منها الأسر ذات الدخل المحدود والمتدني.
- المساهمة في الحد من الفقر عبر تحسين بيئة ووضع المساكن القائمة للشرائح الفقيرة والمهمشة.
- المساهمة في إعداد إستراتيجية وطنية للإسكان بالتعاون مع الجهات المعنية.
- المساهمة في دعم قضية الإسكان على مختلف مستوياتها في مدينة القدس.
- العمل على تطوير قطاع الإسكان من خلال تطوير سياسات وبرامج إسكان مستدامة بالتعاون مع المؤسسات الفاعلة في هذا المجال.

أوراق العمل (المحور الخامس)

- تعريف دول العالم والمؤسسات المختصة بوضع قطاع الإسكان في فلسطين وحثهم على تقديم الدعم والمساعدة لحل المشاكل التي يعاني منها.
- تحديد الآليات الملائمة لتلبية الاحتياجات الملحة للسكن في المجتمع الفلسطيني.
- المساهمة في تفعيل التجارة في مواد البناء وخلق فرص عمل للعمالة الفلسطينية، وتحسين صناعة الإنشاءات باستخدام تقنيات البناء والتخطيط الحديثة.



٢. البرامج (٤):

٢,١. برنامج القروض غير المباشرة: اتسم عمل البرنامج في قدرته على استغلال المساحات القليلة المتوفرة للبناء لتوطين أكبر عدد ممكن من الأسر الفلسطينية ذات الدخل المتدني

والمحدود التي لا تتوفر لديها الأراضي اللازمة للبناء، وذلك من خلال بناء الوحدات السكنية قليلة التكاليف تتراوح قيمتها ما بين ٢٥ إلى ٨٠ ألف دولارا للشقة الواحدة، يتم بيعها للمستفيد بسعر التكلفة وفق نظام البيع والإقراض لأجل طويل، حيث يتم سداد القرض على فترة سداد طويلة تصل مدتها الى خمسة وعشرون عاما، ويتم البدء بالسداد بعد فترة سماح مدتها سنة واحدة تبدأ من تاريخ توقيع الاتفاقية بين المجلس الفلسطيني للإسكان والمستفيد.

٢,٢. برنامج القروض المباشرة: يهدف البرنامج إلى تمكين الأسر ذات الدخل المحدود والتمدني ممن يملكون أرضا للبناء في الحصول على سكن ملائم، وذلك من خلال تزويدهم بقروض ميسرة ذات اجل طويل ويقسم البرنامج الى قسمين:

أ. برنامج الإقراض الريفي في الضفة الغربية: يستهدف البرنامج الاسر ذات الدخل المحدود والتمدني في مناطق ريف الضفة الغربية، حيث يعمل على توفير قروض ميسرة تتراوح قيمتها بين (٥) آلاف دولار كحد أدنى للصيانة والتأهيل، وإلى (٤٠) ألف دولارا لإنشاء وتشطيب الشقق السكنية، لفترة سداد تتراوح بين ٩ الى ١٤ عاما، بعد فترة سماح مدتها سنة من تاريخ توقيع الاتفاقية.



ب. برنامج الإقراض الفردي في مدينة القدس: تم استحداث برنامج الإقراض في مجال البناء والتشطيب في مدينة القدس في العام ١٩٩٦م، وفي



العام ٢٠٠٠ تم توسيع نطاق عملية صرف القروض الفردية لتشمل قروض من اجل صيانة وتحسين وتأهيل المنازل القائمة، استهدف البرنامج ذوي الدخل المحدود من أبناء المدينة تم منحها قروض بقيمة تتراوح قيمتها بين (١٨) آلاف دولار كحد أدنى للصيانة

والتأهيل و(٨٠) ألف دولار للبناء والتشطيب وبعتماد آلية للسداد طويلة الأمد حتى ١٥ عاما منها سنة سماح.

أوراق العمل (المحور الخامس)

٣,٢. برنامج تأهيل مساكن الفقراء والمهمشين: يهدف البرنامج إلى تقديم منح صغيرة غير مستردة بمعدل ١٠,٠٠٠ دولار للمسكن، لصالح الفئات المهشمة والفقيرة التي تملك مسكن لا يلبي الاحتياجات الأساسية للإنسان ولا يوفر له المسكن الملائم للعيش بكرامة، كما يهدف خلق بيئة صالحة للسكن تستوفي شروط الصحة والسلامة وتخدم الاحتياجات الملحة للأسرة.



٤,٢. برنامج الترميم للبلدة القديمة في القدس: بدأ المجلس في العام ٢٠٠٢ مجال الترميم في إطار المساهمة في مواجهة سياسة الاحتلال والاستيطان والتهويد داخل أسوار المدينة. تم الأخذ بعين الاعتبار أفضل البدائل الممكنة لتوفير بيئة صحية داخل هذه المساكن، وتحديد الطرق الأنسب لاستغلال المساحات المهملة داخلها مما زاد في تقليص نسبي في الأزمة السكنية، حيث تعاني هذه المساكن بشكل عام من قلة التهوية والانارة والاكتظاظ السكاني فيها.

٥,٢. برنامج دعم جمعيات الاسكان التعاوني: بعد تأسيس جمعيات الاسكان التعاونية، قام المجلس بتقديم المساعدة الفنية والقروض الشخصية لتمكين بناء جمعية اسكان نموذجية كنموذج تجريبي، تم من خلاله بناء ٢١ وحدة سكنية ومن ثم قام المجلس ببناء ٦ مشاريع وفقا لما هو متبع لدى جمعيات الاسكان التعاونية.



٦,٢. برنامج اعادة الاعمار: تم استحداث هذا البرنامج كاستجابة للحاجة المجتمعية، فقد بدأ المجلس منذ منتصف عام ٢٠١٠ بتنفيذ هذا البرنامج بتقديم منح غير مستردة لإعمار البيوت التي هدمتها الة الحرب الاسرائيلية اثناء العدوان على غزة.

٧,٢. البرامج الاستراتيجية

١. برنامج الأراضي المخدومة: يعتمد هذا البرنامج مفهوم تخطيط وتنفيذ البنى التحتية والخدمات لمواقع قريبة من التجمعات السكنية بهدف زيادة المساحات المخصصة للبناء، حيث يجري العمل على تقسيم هذه الأراضي إلى قطع بمساحات معينة تصلح لبناء مسكن قابل للتوسع. يتم تخصيصها للفئات التي تنطبق عليها معايير المجلس في الإقراض.



أوراق العمل (المحور الخامس)

٢. برنامج بناء الوحدات السكنية في القدس: يهدف إلى بناء وحدات سكنية القدس، ففي العام ٢٠٠٣ تم إنشاء مشروع الصمود في صور باهر بسعة ٣٠ وحدة سكنية، ويجري العمل حالياً على ترخيص ١٥٦ وحدة جديدة ستقام على الأرض التي تم شراؤها من الجامعة العبرية.



٣. صندوق الادخار من اجل السكن: وهو برنامج مستحدث استراتيجي يهدف إلى تمكين الأسر الفلسطينية ذات الدخل المحدود والمتدني والتي لديها الرغبة في البناء خلال السنوات القليلة القادمة في الحصول على سكن ملائم عبر الادخار من اجله لدى الصندوق بنسبة ما من تكلفة البناء ليصبح بمقدورها الحصول على المتبقي من تكلفة البناء على شكل قرض ميسر طويل الأجل وفق أنظمة الإقراض المعمول بها في المجلس. ٣. الانجازات التراكمية(٤):

١. استفاد من مشاريع في القدس ٢٢٣٥ عائلة أي ١٣,٠٠٠ فرداً من المدينة بقيمة ٨٣,٥ مليون دولار.

٢. وفرت مشاريع المجلس المختلفة في المدينة ما يقارب ٥٥٠ ألف يوم عمل للمقدسيين.

٣. أدى تنوع برامج المجلس إلى توفير الفرصة لشرائح مختلفة من المجتمع المقدسي في الحصول على سكن ملائم.

٤. تثبيت الهوية العربية والحيلولة دون انتقال الأسر والنزوح إلى مناطق خارج حدود بلدية القدس.

٥. المساهمة في تخفيض نسبة الاكتظاظ داخل مساكن والحد من التأثيرات السلبية الناجمة عنه.

٦. المساهمة في تحفيز استصدار رخص البناء من قبل المقدسيين والمساهمة في تنظيم وحماية أراضي القدس من المصادر.

٧. المساهمة في تحسين بيئة السكن الخاص بالمستفيدين وتوفير المتطلبات الصحية والشروط المعيشية الجيدة.

٨. المساهمة في حماية عدد من البيوت من خطر الانهيار وتدعيمها إنشائياً.

٩. المساهمة في الحفاظ على الطابع المعماري والحضاري للمدينة المقدسة.

أوراق العمل (المحور الخامس)

والجدول التالي يبين الانجازات التراكمية للمجلس بما فيها تلك الانجازات في القدس:

#	الممول	الموقع الجغرافي	نوع التمويل	الحد الأقصى للتمويل (\$)	عدد المستفيدين المتوقع	الميزانية المرصودة	فترة المشروع
١	البنك الإسلامي للتنمية	القدس	قروض فردية	قروض بناء ٨٠,٠٠٠	٩٥	٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٨-٢٠١٦
				قروض تشطيب ٤٥,٠٠٠			
				قروض شراء ٨٠,٠٠٠			
				قروض تأهيل ١٨,٠٠٠			
٢	البنك الإسلامي للتنمية	القدس	منح بناء وبنية تحتية	منح بقيمة ١٠,٠٠٠	٢٨٦	٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٨-٢٠١٦
٣	OCHA	القدس	منح تأهيل	منح بحد أقصى ١٢,٥٠٠	٢٤	٢٥٠,٠٠٠	٢٠١٦
٤	المجلس الفلسطيني للإسكان (تدوير)	القدس	قروض فردية	قروض بناء ٨٠,٠٠٠	١٠	٥٠٠,٠٠٠	٢٠١٦
				قروض تشطيب ٤٥,٠٠٠			
٥	البنك الإسلامي للتنمية	الضفة الغربية	قروض فردية	قروض بناء ٤٠,٠٠٠	١٥٥	٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٨-٢٠١٦
				قروض تشطيب ٢٥,٠٠٠			
				قروض شراء ٤٠,٠٠٠			
				قروض تأهيل ١٥,٠٠٠			
٦	المجلس الفلسطيني للإسكان (تدوير)	الضفة الغربية	قروض فردية	قروض بناء ٨٠,٠٠٠	٤٦	١,٥٠٠,٠٠٠	٢٠١٦
				قروض تشطيب ٤٥,٠٠٠			
٧	البنك الإسلامي للتنمية	قطاع غزة	قروض فردية	قروض بناء وتشطيب	١٦٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٨-٢٠١٦
٨	البنك الإسلامي للتنمية	قطاع غزة	منح	إعادة إعمار	١٢٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٧-٢٠١٦
	المجموع				٨٩٦	٢٥,٢٥٠,٠٠٠	

جدول (١) الانجازات التراكمية للمجلس الفلسطيني للإسكان ١٩٩٢-٢٠١٦

#	الممول	الموقع الجغرافي	نوع التمويل	الحد الأقصى للتمويل (\$)	عدد المستفيدين المتوقع	الميزانية المرصودة (\$)	فترة المشروع
١	البنك الإسلامي للتنمية	القدس	قروض فردية	قروض بناء ٨٠,٠٠٠	٩٥	٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٨-٢٠١٦
				قروض تشطيب ٤٥,٠٠٠			
				قروض شراء ٨٠,٠٠٠			
				قروض تأهيل ١٨,٠٠٠			
٢	البنك الإسلامي للتنمية	القدس	منح بناء وبنية تحتية	منح بقيمة ١٠,٠٠٠	٢٨٦	٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٨-٢٠١٦
٣	OCHA	القدس	منح تأهيل	منح بحد أقصى ١٢,٥٠٠	٢٤	٢٥٠,٠٠٠	٢٠١٦
٤	المجلس الفلسطيني للإسكان (تدوير)	القدس	قروض فردية	قروض بناء ٨٠,٠٠٠	١٠	٥٠٠,٠٠٠	٢٠١٦
				قروض تشطيب ٤٥,٠٠٠			
٥	البنك الإسلامي للتنمية	الضفة الغربية	قروض فردية	قروض بناء ٤٠,٠٠٠	١٥٥	٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٨-٢٠١٦
				قروض تشطيب ٢٥,٠٠٠			
				قروض شراء ٤٠,٠٠٠			
				قروض تأهيل ١٥,٠٠٠			
٦	المجلس الفلسطيني للإسكان (تدوير)	الضفة الغربية	قروض فردية	قروض بناء ٨٠,٠٠٠	٤٦	١,٥٠٠,٠٠٠	٢٠١٦
				قروض تشطيب ٤٥,٠٠٠			
٧	البنك الإسلامي للتنمية	قطاع غزة	قروض فردية	قروض بناء وتشطيب	١٦٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٨-٢٠١٦
٨	البنك الإسلامي للتنمية	قطاع غزة	منح	إعادة إعمار	١٢٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٧-٢٠١٦
	المجموع				٨٩٦	٢٥,٢٥٠,٠٠٠	

جدول (٢) المشاريع قيد العمل

أوراق العمل (المحور الخامس)

٤. الافاق المستقبلية:

المجلس الفلسطيني للإسكان مستمر في خدمة المجتمع الفلسطيني في مجال توفير السكن الميسر للشرائح المستهدفة، ويعكف على وضع الرؤى والخطط لمواكبة حاجة المجتمع في ذلك المجال، ولاستدامة النشاط في المجلس يقوم المجلس بتدوير المبالغ المستردة من القروض الممنوحة للمواطنين وإعادة اقرضاها الى مستفيدين جدد بالإضافة الى قيام المجلس بإعداد مقترحات تمويل لتجديد اموال اضافية لتمويل برامجه المختلفة وبالرغم من ضح التمويل لقطاع الاسكان فان الفقرات التالية تعرض الافاق المستقبلية لنشاط المجلس المؤكد، في حين ان نشاط المجلس يمكن ان تزداد وتيرته في حال توفر تمويل اضافي حيث ان المجلس يملك المؤهلات ولديه الخبرات التي تمكنه من رفع نشاطه وزيادة قدرة برامجه.

فعلى صعيد التمويل وقع المجلس اتفاقية مع البنك الاسلامي للتنمية بقيمة ١٥ مليون دولار لمدة ٣ سنوات، وتمت المباشرة بالعمل على تنفيذ مشاريع للإقراض الفردي في القدس الشريف والضفة الغربية وغزة من بداية العام الحالي من خلال برامجه الحالية وتطوير برامج جديدة يتوقع ان يستفيد من هذه البرامج ٤٠٠ اسرة فلسطينية جديدة بقروض ميسرة طويلة الاجل.

على صعيد اخر وقع المجلس اتفاقية مع البنك الاسلامي للتنمية بقيمة ٣ مليون دولار لمدة سنتين، لدعم البنية التحتية لاستفادة الفئات الحاصلة على تراخيص بناء والمسجلة ضمن جمعيات إسكان تعاونية في القدس، حيث يتم منح مبلغ (١٠) آلاف دولار لكل مشروع، لتمكين تلك الفئة من الدخول مباشرة في التنفيذ، ويتوقع أن يستفيد من هذا المشروع (٢٨٥) عائلة مقدسية، أي حوالي (١٤٠٠) شخص بشكل مباشر.

كما باشر المجلس الفلسطيني للإسكان بعد حربي ٢٠٠٨ و ٢٠١٠ على قطاع غزة بتنفيذ عدة مراحل من مشاريع اعادة الاعمار، وقد تمكن المجلس من اعادة اعمار ٥٥٠ وحدة سكنية بمبلغ اجمالي ٢٠ مليون دولار وقد برز دور المجلس في هذا المجال، مما اتاح للمجلس فرص جديدة لتمويل مراحل اخرى من هذا البرنامج

على صعيد اخر يقوم المجلس وكلما توفرت الامكانيات بتدوير مستردات القروض، يتوقع ان يستفيد حوالي ٢٠٠ اسرة عبر برامج الاقراض الريفي في الضفة والفردي في القدس حوالي ٢٠٠ اسرة فلسطينية خلال السنوات الثلاث القادمة. يذكر ان المجلس قد تمكن من تدوير ما مجموعه ٦٠ مليون دولار استفاد منه حوالي ١٣٤٠ مواطنا.

من المهم ذكره انه وضمن توجهات المجلس بتوفير مساكن ملائمة لذوي الدخل المحدود والمتدني (**Affordable Housing**) يعكف المجلس حالياً على وضع الخطط والاستراتيجيات للمباشرة بهذا البرنامج من خلال مشاريع تجريبية (**Pilot Projects**).

استكمالاً لمشروع تأهيل المساكن بدعم من الدول المصدرة للنفط وإدارة الصندوق العربي للإنماء الاقتصادي والاجتماعي سيقوم المجلس بتأهيل ٤٠٠ وحدة سكنية للفقراء والمهمشين وذوي الاحتياجات الخاصة وفقاً لما تسمح به ظروف توفر مواد البناء في القطاع.

أوراق العمل (المحور الخامس)

٥. دور المجلس في القدس الشريف وانجازاته:

المجلس الفلسطيني للإسكان وبالرغم من كل المعوقات والتحديات والتي تسبب فيها الاحتلال واصل عمله منذ عام ١٩٩١ في خدمة شعبنا الفلسطيني وخصوصاً أهلنا في القدس الشريف، من خلال برامج ومشاريع مختلفة في قطاع الإسكان، اثبت نجاعتها ونجاحها كرد عملي على سياسات الاحتلال وما افرزه من مشاكل اقتصادية واجتماعية تمثلت في انتشار ظاهرة الفقر والبطالة وغيرها. حيث تهدف هذه البرامج إلى العمل على تغطية جزء من الاحتياجات الأساسية التي فرضها واقع الاحتلال لأكثر من أربعة عقود على الأراضي الفلسطينية حيث عمل المجلس على تنويع برامجه وأنشطته لتلبية هذه الاحتياجات والحد من تأثيراتها السلبية.

المجلس الفلسطيني للإسكان هو الجهة الوحيدة والملاذ للمقدسيين من ذوي الدخل المتدني والمحدود اللذين يسعون لبناء مساكن لهم، مع الأخذ بالاعتبار التكلفة الباهظة التي يتكبدها المواطن من أجل الحصول على هذه الرخص، حيث يصل معدل تكلفة ترخيص شقة واحدة إلى (٣٥) ألف دولاراً (٤) مما يستنفذ قدراتهم المادية قبل مباشرة البناء، علماً بأن معظم المستفيدين من المجلس هم من ذوي الدخل المحدود والذين لا يمكن لهم بدون هذه القروض الميسرة القيام بعملية البناء، حيث يبلغ الحد الأقصى لقروض البناء والشراء ١٥٠ الف دولار ولقروض التشطيب ٨٠ الف دولار بمدة سداد تصل الى ٢٠ سنة يسبقها سنة سماح، مع العلم بأن المجلس لا يستطيع تلبية كافة الطلبات التي تتقدم إليه للحصول على هذه القروض خصوصاً في المرحلة الحالية وذلك بسبب تدهور الوضع الاقتصادي من جهة وتراجع الدعم العربي والإسلامي لقطاع الإسكان في القدس من جهة أخرى، مما يزيد الأعباء على المجلس في تحمل المسؤولية.

يمكن للمجلس الفلسطيني للإسكان إن توفرت الإمكانيات التمويلية اللازمة أن يقوم بتنفيذ المشاريع المبينة في الجدول التالي في الفترة (٢٠١٦-٢٠١٩):

جدول (٣) المشاريع التي يمكن للمجلس الفلسطيني للإسكان تنفيذها في الفترة (٢٠١٦-٢٠١٩) في حال توفر التمويل اللازم

#	القطاع	الحاجة	العدد (وحدة)	آلية التنفيذ	التكلفة/ مليون دولار
1	الإسكان	إنشاء وحدات سكنية	500	تنفيذ مباشر من المجلس	60
2	الإسكان	إنشاء وحدات سكنية	1,000	إقراض فردي	50
3	الإسكان	ترميم داخل الأسوار	1,500	برنامج تأهيل المساكن	30
4	الإسكان	ترميم خارج الأسوار	500	برنامج تأهيل المساكن	4
المجموع					144

أوراق العمل (المحور الخامس)

٦. الاستنتاجات والتوصيات:

٦.١. الاستنتاجات:

بينما يواجه الفلسطينيون صعوبات كثيرة في البناء القانوني على ١٣% (٦) من مساحة شرقي القدس المخصصة لبناء الفلسطينيين، فإن المستوطنات الإسرائيلية قد اغتصبت ٣٥% من أراضي شرقي القدس التي صودرت من أجل بنائها (٧)، بما يتناقض والقانون الدولي، مع العلم ان جزءا كبيرا من الأراضي التي خصت لبناء بيوت للفلسطينيين مكتظ أصلا، بالإضافة إلى أن احتمالات الحصول على ترخيص في الأراضي المخصصة لذلك تقيدها عدة عوامل، من ضمنها الإجراءات المعقدة وباهظة التكاليف، وضرورة المصادقة على مخطط تفصيلي للمنطقة، والقيود المفروضة على حجم المباني أو نسبة مساحتها بالنسبة لقطعة الأرض المقامة عليها، وهي بشكل عام، أقل من نصف ما هو مسموح به في المستوطنات الإسرائيلية المجاورة أو في غربي القدس. هناك نسبة ضئيلة من الفلسطينيين الذين ينجحون في الحصول على رخص البناء المطلوبة، وعدد الرخص التي أصدرتها بلدية القدس لا تفي بالاحتياجات المطلوبة. أما في المناطق الواقعة خارج مساحة ال ١٣%، فإن البناء الفلسطيني ممنوع منعاً باتاً.

نتيجة لهذا الوضع يعاني المواطنون الفلسطينيون في القدس من أزمة سكنية حادة تتمثل بنقص بالوحدات السكنية المرخصة، أو العيش في وحدات سكنية غير مرخصة مهددة، فلا وجود للأمن السكني، أضف إلى ذلك هناك تدني في الخدمات المقدمة للسكان العرب نتيجة للتوزيع غير العادل للموارد مما يؤدي إلى ضائقة معيشية للسكان داخل القدس، أما الذين اختاروا وللأسباب المبينة اعلاه الانتقال إلى خارج الحدود التي حددتها سلطات الاحتلال للقدس فهم مهددون بفقدان هوياتهم المقدسية من قبل الاحتلال.

وحيث ان اسرائيل كقوة احتلال لا يتوقع منها - مع انها ملزمة بذلك حسب القانون الدولي- توفير الاحتياجات الأساسية والملحة للسكان وعلى راسها التنظيم الذي يعالج أزمة السكن فان هناك حاجة ماسة لمساندة ودعم المنظمات والهيئات المحلية والدولية التي تعمل على تلبية الحاجات الملحة وطويلة الامد للسكان الفلسطينيين وخصوصا المهجرة منها وتلك التي تواجه تهديدا وشيكا بالتهجير، وفي الوقت ذاته لا بد من توجيه الدعم والمساندة للمنظمات المجتمعية ومنظمات المجتمع المدني التي تحاول تلبية حاجات السكان الاسكانية في ظل الظروف الحالية الصارمة عن طريق الدعم المالي والقانوني والمناصرة.

أوراق العمل (المحور الخامس)

٢,٦. التوصيات المتعلقة بالحاجة السكنية في القدس:

١. إعداد وتنفيذ خطة وطنية شاملة لتحسين وتطوير البلدة القديمة في القدس، وذلك لتعزيز صمود الأهل فيها وتقليل معاناتهم الحياتية اليومية، والوصول إلى الاحتياجات الحقيقية ومجابهة المخاطر التي تواجهها.
٢. الإدراج الجدي والفعال لبرامج القدس ضمن أي خطة تنمية أو إستراتيجية عربية أو إسلامية.
٣. دعم المؤسسات العاملة في المدينة، وتوفير الإمكانيات المادية والمعنوية لتنفيذ برامجها في مواجهة البرامج التي تستهدف طمس هويتها العربية والإسلامية، واستبدال سكانها.
٤. توفير التمويل الفوري والعاجل لإقامة المباني والمشاريع من خلال القروض الميسرة للمقدسيين.
٥. تشجيع الاستثمار في القطاعات ذات المردود العالي مثل السياحة والصناعة والتجارة والمباني السكنية.
٦. توفير المساعدة القانونية والفنية لسكان المدينة، ودعم مشاريع تنظيم وتسجيل الأراضي لتسهيل حصولهم على التراخيص.

٧. مساعدة الفلسطينيين للحفاظ على حقوقهم في الملكيات، والعمل على تحدي ازدواجية المعايير التي تمارس ضدهم في المجالات القانونية والتنظيمية والضرائبية وهدم المباني.
٨. دعم برامج الوصول إلى الشرائح معدومة ومتدنية الدخل وتأمين احتياجاتها الأساسية من المأوى المناسب وتأهيل القادرين على العمل ضمن القطاعات المختلفة.

٧. علاقة المجلس الفلسطيني للإسكان مع القطاع الخاص:

١,٧. دور المؤسسات غير الربحية:

- تنشط في فلسطين في مجال تخطيط تنفيذ البناء والترميم عدد من المؤسسات غير الربحية من أهمها المجلس الفلسطيني للإسكان، مؤسسة التعاون، جمعية القدس للرفاه والتطوير، بكار و UNDP إضافة إلى مؤسسات الوقف الإسلامي والمسيحي ولجان وجمعيات محددة الأهداف، وتعنى هذه المؤسسات بتنفيذ عدد من المشاريع مثل: مشاريع ترميم البلدة القديمة ومحيطها، مشاريع إسكان قليل التكاليف، مشاريع إقراض في مجال السكن بالإضافة إلى إضافات وتأهيل أبنية عدد من المدارس والمعاهد والجمعيات.
- ٢,٧. دور القطاع الخاص الفردي والمستثمرين:

- ينفذ القطاع الخاص الفردي والمستثمرين معظم أعمال البناء والإنشاءات في فلسطين، وتتركز معظم النشاطات في مجال بناء الوحدات السكنية والمحال التجارية والمكاتب والمطاعم وغيرها، وتشير الإحصاءات أن ما نسبته ٥٩,٨% من الأسر المالكة لمسكنها حصلت عليه عن طريق البناء الشخصي للمسكن (٢)، بتمويل يعتمد على الادخار بشكل رئيسي والقروض من البنوك بشكل ثانوي. وقد بلغ عدد الوحدات السكنية اللازمة في الضفة الغربية حوالي ٢٥,٧٢٠ وحدة سكنية بافتراض ثبات متوسط حجم الأسرة (٣) بناء على تقديرات العام ٢٠١٥، في حين تفيد إحصاءات المسح الميداني أن حوالي ٥٤٨,١٠٠ أسرة فلسطينية بحاجة إلى مسكن خلال العشرة سنوات القادمة في الضفة الغربية وقطاع غزة (٢)، ومن المتوقع أن يصل العجز التراكمي في نهاية ٢٠١٩ إلى ٢٩٣,٩٩٥ وحدة سكنية (١).

أوراق العمل (المحور الخامس)

وبناء على ما تقدمه فإن المساهم الاول في قطاع الانشاءات في فلسطين هو القطاع الخاص بشكل عام والفردى بشكل خاص، بغض النظر عن هدف الانشاء سواء كان للاستخدام المباشر أو للاستثمار، دون الاهتمام بحجم العجز في عدد الوحدات السكنية او توزيعها حسب المناطق الجغرافية والكثافة السكانية.

٨. التوصيات العامة:

- إعداد وتنفيذ خطة وطنية شاملة تشمل كافة المؤسسات ذات العلاقة لحل الإشكاليات التي يواجهها قطاع الإسكان في فلسطين.
- الإدراج الجدي والفعال لبرامج الاسكان ضمن أي خطة تنموية أو استراتيجية محلية او دولية.
- دعم المؤسسات العاملة في مجال الاسكان، وتوفير الإمكانيات المادية والمعنوية لتنفيذ برامجها، وتشجيع الاستثمار في قطاع الاسكان.
- توفير التمويل الفوري والعاجل لإقامة المباني والمشاريع من خلال القروض الميسرة للفلسطينيين.
- توفير المساعدة القانونية والفنية لسكان مدينة القدس، ودعم مشاريع تنظيم وتسجيل الأراضي لتسهيل حصولهم على التراخيص.
- مساعدة الفلسطينيين للحفاظ على حقوقهم في الملكيات، والعمل على تحدي ازدواجية المعايير التي تمارس ضدهم في المجالات القانونية والتنظيمية والضرائبية وهدم المباني.
- دعم برامج الوصول الى الشرائح المعدومة (الفقراء والمهمشين) وامتدنية الدخل وتأمين احتياجاتها الأساسية من المأوى المناسب وتأهيل القادرين على العمل ضمن القطاعات المختلفة.
- الاهتمام بالبناء قليل التكلفة، ودعم الكودات الفنية للبناء للوصول الى السكن الاقتصادي.
- نشر التوعية بين المواطنين بما يختص بالبناء قليل التكلفة، العزل الحراري، البناء لتلبية الاحتياجات الأساسية والادخار من اجل السكن.

المراجع:

١. أبو عبيد، م، (٢٠١٣)، تقييم مشروعات الإسكان في الضفة الغربية - حالات دراسية في مدن نابلس ورام الله وجنين، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.
٢. جهاز الإحصاء المركزي، (٢٠١٦)، اسقاطات المساكن في الأراضي الفلسطينية حتى عام ٢٠١٧، متاح على http://www.pCBS.gov.ps/Portals/_PCBS/Downloads/book1622.pdf، في ٢٠١٦/٠٥/٣١.
٣. جهاز الإحصاء المركزي، (٢٠١٥)، الظروف السكنية المرتبطة بالتنمية المستدامة في فلسطين للعام ٢٠١٥.
٤. المجلس الفلسطيني للإسكان، ٢٠١٦، متاح على www.phc-pal.org ، في ٢٠١٦/٠٧/١٩.
٥. www.dubaiaward.dm.gov.ae, At (٢٠١٦), [Dubai Municipality website](http://www.dubaiaward.dm.gov.ae), available at www.dubaiaward.dm.gov.ae, ٢٠١٦/٠٥/٣٠.
٦. مركز أبحاث الأراضي، (٢٠١٢)، "القدس باقتصاب"، متاح على <http://www.poica.org/preview.php?Article=4724>، بتاريخ ٢٠١٦/٠٥/٣٠.
٧. الأمم المتحدة، مكتب تنسيق الشؤون الإنسانية، الأراضي الفلسطينية المحتلة، (٢٠١١)، "القدس الشرقية مخاوف إنسانية أساسية"، ورقة حقائق.