



مؤتمر الإسكان
العربي الرابع
Fourth Arab Housing Conference



السجل العلمي لمؤتمر الإسكان العربي الرابع

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



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

أوراق العمل (المحور الرابع)

ورقة العمل الاولى :

حول تفعيل الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتطوير قطاع الإسكان وأثرها في جذب السكان للإقامة والاستقرار بالمجتمعات العمرانية
إيمان على محمود محمد مدير عام الادارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية

ملخص البحث :

تطوير قطاع الإسكان من القضايا الهامة التي تواجه المجتمع المصري حيث تزايدت مشكلة أزمة الإسكان على مستوى محافظات الجمهورية وخاصة محافظة أسيوط بسبب ارتفاع أسعار الوحدات السكنية المبالغ فيه داخل التجمعات القديمة لندرة الاراضى الصالحة للبناء كما انه من الملاحظ عدم رغبة السكان بالإقامة بالتجمعات العمرانية الجديدة حيث يتم بناء الوحدة السكنية ولا يتم شغلها مما يؤدي إلى تفاقم مشكلة أزمة الإسكان وهذا يجب أن يكون محل دراسة وبحث .

– أهداف البحث

وتهدف الدراسة البحثية إلى إيجاد حلول لجذب السكان للتجمعات العمرانية الجديدة ومعرفة أسباب عدم استقرارهم بها حيث ان هذا يساهم فى حل مشكلة أزمة الإسكان وخفض أسعار السكن داخل المدن القائمة والقديمة

- المشكلة وأسبابها

- القطاع العام صاحب الدور الاساسى فى إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة و تلبية الخدمات العامة وفى حالة وجود اى معوقات فان القطاع العام لا يستطيع متابعة المعوقات او إيجاد حل لها أو تتم المتابعة بصورة شديدة البطء لعدم وجود عائد استثماري او ربح محقق له من وراء تقديم الخدمة كما انه غير قادر على التسويق لخدماته لتنشيطها
- القطاع الخاص بمفرده يبحث عن الربح المتحقق من وراء تقديم الخدمة والشهرة وعليه تكون ارتفاع سعر السكن ويصبح موجهاً لفئة معينة من المجتمع ولكنه يساهم فى تذييل المعوقات .

أوراق العمل (المحور الرابع)

منهجية البحث

- منهج وصفي تحليلي : من خلال دراسة وتحليل عدة تجارب محلية لتحديد المشكلات والمعوقات التي صاحبت هذه التجارب وأوجه القصور وتحليل ايضاً تجارب ناجحة وأسباب نجاحها
- منهج استقرائي استنباطي : للوقوف على حل المشكلة باستنباط أسبابها وطرق الحلول
- أهمية البحث
- تفعيل الشراكة بين القطاعين العام والخاص للاستفادة من ميزات كل طرف من (دفع عجلة نمو اقتصادي - تخفيض تكاليف السكن - حل أزمة السكن - عدم العشوائية فى البناء - وقف نزيف تآكل الرقعة الزراعية - استغلال المساحات الصحراوية الشاسعة - سرعة الأداء فى التنفيذ - تلبية الحاجة السكانية لمحدودي الدخل وذوى الدخل المتدني - توفير جهة التمويل وتخفيف العبء عن الموازنة العامة للدولة - ضخ الاستثمارات - تحقيق السياسات السكانية - طاقة انتاج القطاع الخاص للوحدات السكنية اعلى من وزارة الاسكان من خلال التمويل والبناء والصياغة والخبرة الطويلة)

ورقة العمل :

تطوير قطاع الإسكان من القضايا الهامة التي تواجه المجتمع المصري حيث تزايدت مشكلة أزمة الإسكان على مستوى محافظات الجمهورية وخاصة محافظة أسيوط بسبب ارتفاع أسعار الوحدات السكنية المبالغ فيه داخل التجمعات القديمة لندرة الاراضى الصالحة للبناء كما انه من الملاحظ عدم رغبة السكان بالإقامة بالتجمعات العمرانية الجديدة حيث يتم بناء الوحدة السكنية ولا يتم شغلها مما يؤدي إلى تفاقم مشكلة أزمة الإسكان وهذا يجب أن يكون محل دراسة وبحث لإيجاد حلول لجذب السكان للتجمعات العمرانية الجديدة ومعرفة أسباب عدم استقرارهم بها حيث ان هذا يساهم فى حل مشكلة أزمة الإسكان وخفض أسعار السكن داخل المدن القائمة والقديمة .

ويعتبر القطاع العام صاحب الدور الاساسى فى إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة و تلبية الخدمات العامة وفى حالة وجود اى معوقات فان القطاع العام لا يستطيع متابعة المعوقات او إيجاد حل لها أو تتم المتابعة بصورة شديدة البطء لعدم وجود عائد استثماري او ربح محقق له من وراء تقديم الخدمة كما انه غير قادر على التسويق لخدماته لتنشيطها اما القطاع الخاص فانه يبحث عن الربح المتحقق من وراء تقديم الخدمة والشهرة وعليه تكون ارتفاع سعر السكن ويصبح موجهاً لفتة معينة من المجتمع ولكنه يساهم فى تذليل المعوقات التي تواجه القطاع العام .

أوراق العمل (المحور الرابع)

لذا يتحتم تفعيل الشراكة بين القطاعين العام والخاص للاستفادة من مميزات كل طرف من (دفع عجلة نمو اقتصادي - تخفيض تكاليف السكن - حل أزمة السكن - عدم العشوائية فى البناء - وقف نزيف تآكل الرقعة الزراعية - استغلال المساحات الصحراوية الشاسعة - سرعة الأداء فى التنفيذ - تلبية الحاجة السكانية لمحدودي الدخل وذوى الدخل المتدني - توفير جهة التمويل وتخفيف العبء عن الموازنة العامة للدولة - ضخ الاستثمارات - تحقيق السياسات السكانية - طاقة انتاج القطاع الخاص للوحدات السكنية اعلى من وزارة الاسكان من خلال التمويل والبناء والصياغة والخبرة الطويلة).

وفى هذا السياق تتناول ورقة العمل الاتى:

- مفهوم الشراكة بين القطاعين العام والخاص .
 - تطوير سياسة الاسكان فى ضوء تفعيل الشراكة بين القطاعين واثرها فى جذب السكان للاقامة والاستقرار بالمجتمعات العمرانية الجديدة
 - تطوير السكن المستدام .
 - دور القطاع الخاص فى الاسهام فى تامين السكن الميسر وآليات تحفيزه .
 - توفير البيئة المناسبة لمساهمة القطاع الخاص فى التمويل الاسكانى .
- ا- مفهوم الشراكة بين القطاعين العام والخاص للتطوير فى قطاع الإسكان

هى وسيلة لحل مشكلات الإسكان وتنفيذ العديد من مشروعات التنمية بكفاءة وفاعلية والتي لا يمكن تنفيذها من قبل طرف واحد بحيث لا تقتصر فقط على السوق أو الحكومة وإنما الاستفادة من مميزات كل قطاع معاً .

يتم العمل بين الشركاء بمنظور مشترك ومن خلال علاقة تشاركية قانونية منظمة وواضحة تقوم على الصدق والثقة بين الطرفين وهذه العلاقة توضح دور ومسؤوليات كل شريك والتزام كل منهم نحو تحقيق هدف عام ومنفعة متبادلة فى الإنتاج والتكاليف واربح والخسارة .

ويكون اتفاق الشركاء على الهدف العام والالتزام بالعمل على تحقيقه فى إطار تشريعي يتم الاتفاق عليه قبل التعاقد وأن تكون الشراكة فى قطاع الإسكان قاصرة على مشاريع إسكان فقط مع الأخذ فى الاعتبار المشروعات التي تخدم ذوى الدخل المحدود والمتدني مما يتطلب ضرورة توفير بيئة تمكينية وتسهيل الإجراءات للمستثمرين وبشمل الاتفاق أيضاً بنود عامة لكل المشاريع وبنود خاصة تتفق مع خصوصية كل مشروع أو برنامج سكنى .

غرض القطاع الخاص من وراء تقديمه للخدمة فى قطاع الإسكان :

- الربح وجذب الإستثمارات
- تحقيق الشهرة ومزيد من الربح
- دفع عجلة النمو الإقتصادي لكون القطاع الخاص هو المحرك الرئيسى للسوق والإقتصاد

أوراق العمل (المحور الرابع)

وتوجد عقبات تواجد القطاع الخاص فى السوق تتطلب تذليل معوقات العمل التى من شأنها الحد من نشاطه و زيادة التكاليف مثل (عدم توفير البنية التحتية - محدودية توفير الأرض - محدودية الموارد المائية - التشريعات وطول مدة الحصول على الموافقات - المشاكل القانونية).

غرض القطاع العام من وراء تقديمه للخدمة فى قطاع الإسكان :

- تلبية إحتياجات المجتمع من الخدمات العامة مثل توفير السكن لكافة شرائح المجتمع
- مراقبة الإستثمار وحمايته وأصحاب العلاقة فى المجتمع بحيث يتم التدخل الحكومى فى الوقت المناسب وتفعيل دور اقسام التخطيط العمرانى فى الوحدات المحلية عند تطوير منطقة معينة ذات ملكيات خاصة بحيث تصبح الجهة المختصة من طرف الحكومة التى تتعامل مع المواطنين أصحاب الأراضى والمطور العقارى (القطاع الخاص) ومشاركة الأقسام فى اختيار التصميمات المعمارية التى تتم عن طريق الطرح من قبل القطاع الخاص ومتابعته عند بيع الوحدات السكنية للمواطنين

بحيث تتم فى حدود قيمة الأرض ولا تكون هناك مغالاة على المواطنين وتتم بذلك سيطرة القطاع الحكومى على أسعار العقارات بحيث لا تترك لسيطرة القطاع الخاص وذلك على غرار التجربة الألمانية والتى تم الاطلاع عليها أثناء حضور ورشة العمل الدولية فى تنمية القدرات فى التخطيط السريع للمدن (الادارة المستدامة للبنية التحتية والبيئية والموارد للمدن سريعة النمو) بمدينة فرانكفورت للعلوم التطبيقية بالتنسيق مع مجموعة من جامعات المانيا وهيئة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN-HABITAT) والتى تمت فى الفترة من ٢١ وحتى ٢٩ مايو ٢٠١٦ تفعيل دور القطاع الخاص .

- توفير خدمات البنية التحتية لكافة شرائح المجتمع .
- حماية البيئة .
- الإدارة الحضرية المستدامة .
- القضاء على الفقر والبطالة
- المنافع المتوقعة من الشراكة :
- تتشارك الطرفين فى الإنتاج والتكاليف والعوائد والربح والخسارة مما يؤدي إلى خفض التكاليف لصالح المجتمع وتخفيف العبء عنه
- حشد الموارد والاستغلال الأمثل لها للتطوير وتذليل معوقات التنمية التى تواجه القطاع العام .
- تحسين مستوى الخدمة المقدمة أو الحفاظ على المستوى الموجود .
- التخفيف من أعباء الموازنة العامة للدولة .

أوراق العمل (المحور الرابع)

- تحقيق عائد إضافى لم يتحقق بالطرق التقليدية .
- سرعة التنفيذ حسب المواصفات وبأقل تكلفة ممكنة حيث يوجد ببطء روتينى فى الجهاز الحكومى .
- منافع اقتصادية منها تشجيع الإستثمار .
- انتشار حركة البناء والتشييد على كافة المستويات (فاخر ومتوسط ومميز وشعبى) .

المخاوف المتوقعة من الشراكة :

- ضعف مستوى المراقبة والمساءلة من قبل الجهاز الحكومى وسيطرة القطاع الخاص وفقدان السيطرة من الجانب الحكومى على العمل .
- سيطرة القطاع الخاص وتحكمه تؤدي إلى رغبته فى الربح الزائد مما يؤدي إلى زيادة التكاليف وزيادة الأعباء على المجتمع .
- التنافس بين الشركاء يضعف مما يؤدي إلى تدهور مستوى الخدمة المقدمة بحيث تصبح غير مطابقة للمواصفات والمقاييس .
- تشغيل جزء من القطاع الخاص وحدوث ركود فى الجزء الآخر .

٢- خطط الإسكان لتطوير القطاع فى ضوء المجتمعات العمرانية الجديدة

تعنى سياسة الإسكان القوانين والتشريعات التى تنظم عملية التخطيط والتنفيذ ويشمل مفهوم الإسكان التخطيط والتنظيم الحضرى المستخدم الذى يعتمد على تحسين جودة الحياة وفى نفس الوقت حماية البيئة وحفظ وترشيد الموارد .

كما أن سياسات قطاع الإسكان بهدف تحسين كفاءة وفعالية السوق ووضع آلية للدعم الحكومى لخدمة فئات الدخل المتدنى والتى لا تستطيع الحصول على المسكن وذلك من خلال توجيه النمو العمرانى للمدن وإنشاء مدن سكنية جديدة متكاملة الخدمات يراعى كافة معايير الاستدامة والمعايير التخطيطية والاجتماعية والبيئية والثقافية التى تتناسب مع كافة شرائح المجتمع المستهدفة .

تنظيم وتعزيز فعالية الإسكان من خلال تشريعات منظمة لضبط أدوار كافة الجهات العاملة فى القطاع لتلبية الاحتياجات السكنية بالإضافة لتفعيل دور الشراكة مع القطاع الخاص بحيث يقوم القطاع الخاص بالتنفيذ والتمويل والتسويق وتطوير الشراكات الإستثمارية الإسكانية والخدمية مع القطاع الخاص لها بعد اقتصادى يستهدف تفعيل وتنظيم الشراكات بين القطاع العام والخاص فى قطاع الاسكان .

أوراق العمل (المحور الرابع)

وقد اتجهت حركة النمو العمرانى لعدة توجهات فى جذب الإستثمار السكانى فى :

- المناطق والمدن الجديدة
- أ- مثل العاشر من رمضان والسادس من أكتوبر وبدر والعبور وكان الاتجاه العام لهذه المدن هو اجتذاب الأيدى العاملة فى المشروعات الإقتصادية لهذه المدن (من مصانع ومشروعات زراعية وخدمية .
- ب- مثل القاهرة الجديدة والمنيا الجديدة واسيوط الجديدة وغيرها بغرض تحقيق الاستيعاب والزيادة السكانية المستهدفة والخروج من الوادى الضيق والحفاظ على الرقعة الزراعية والقضاء على العشوائيات والاتجاه الى تنمية عمرانية بالصحراء وهذه المجتمعات بعضها نجح فى تحقيق الهدف منه وهو اجتذاب السكان للإقامة الكاملة والاستيطان فى هذه المدن الجديدة حيث تقتصر عملية التنفيذ فقط على دور القطاع الحكومى والذى يتصف بالأداء الروتينى والبطء فى التنفيذ فى القطاعات (السكان - طرق - كهرباء - اتصالات - مياه شرب - ... الخ) ويتم ذلك على خطط زمنية متوسطة الاجل وبالتالي فإن قصور الخدمات أدى إلى عدم اجتذاب السكان للإقامة بالمدينة الجديدة أما فى حالة وجود شراكة مع القطاع الخاص فإن عملية التنفيذ تتم بسرعة

• المناطق الفاخرة

ويتهم من خلال السماح لشركات الإسكان الخاصة بالدخول فى هذا السوق الاستثمارى بقوة من خلال منحها امتيازات خاصة مشجعة على قيام هذه الشركات بإقامة المشروعات والمدن السكنية وإنشاء منتجات سياحية وترفيهية فى صورة اسكان فاخر مع الأخذ فى الاعتبار مراعاة عدم زيادة حجم المعروض من الاسكان الفاخر مقابل نمو حجم الفجوة فى الاسكان المتوسط والشعبى .

٣- آليات تحفيز القطاع الخاص على المشاركة وتوفير البيئة المناسبة لمساهمة القطاع الخاص وتوفير بيئة تمكينية لضمان نجاح الشراكة

أ- متطلبات توفير البيئة التمكينية

- تشريع يحقق الشفافية فى اتخاذ القرار بمشاركة كافة الشركاء بينهم بشكل يحدد الأهداف ويضع أسس لحل المشكلات التى قد تنشأ كما يضع تعليمات انهاء الشراكة .
- ترتيبات مؤسسية مسبقة أو جهات مسئولة عن القطاعات .
- وضع التشريعات الملائمة من قبل الحكومة .
- تنفيذ وتمويل البنية التحتية .

أوراق العمل (المحور الرابع)

- دعم وتوفير برامج الإقراض السكنى طويل الأجل .
- تأهيل المستفيدين من بيع الوحدات السكنية .
- توفير الأراضي للإستفادة منها مقابل توفير مساكن بالمدينة والخدمات وصيانتها ومتابعتها مع مستخدميها بعد البناء .
- ب- حوافز تحفيز القطاع الخاص
 - تبسيط الإجراءات أمام المستثمرين والتنسيق مع الجهات ذات العلاقة .
 - الإعفاء من الرسوم .
 - توفير التمويل بشكل دائم مستمر ومن مصدر واضح بهدف تمكين المستثمرين من الانتاج السكنى وعليه فإن أولويات عمل النظام المالى هو حشد الموارد المالية .
- ع- القطاع الخاص ومساهمته فى التمويل الإسكانى
 - أ- المتطلبات الأساسية للتمويل الاسكانى
- التمويل الاسكانى له خصائصه التى تميزه بوضوح عن أساليب التمويل الأخرى وتتمثل أساساً فى الآتى :-
 - صفة طول الأجل
 - وتكون عشرة سنوات فأكثر وذلك على النحو الذى يكون فيه عبء التمويل فى حدود القدرات الداخلية للمشتري ويعد من المتطلبات الأساسية للحد من الفجوات الاسكانية .
 - الأصل العقارى لكونه الضمان الأساسى للائتمان الاسكانى
 - حيث ضرورة التحقق من ملكية المقرض لوحدته السكنية وتدعيم الضمان بتوثيقه قانونياً لصالح المقرض
 - توافر مؤسسات رسمية وقانونية لتحقيق هذه المتطلبات الأساسية
 - المصادر الداخلية للتمويل هى المصدر الأساسى .
 - وتتكون المصادر الداخلية للتمويل من من الجهاز المصرفى العامل فى البلاد مثل البنوك التجارية والبنوك المتخصصة الأخرى والتى يمثل بنك الاسكان أكثر المصادر الداخلية تمويلاً للأنشطة الاسكانية .
- ب- أنواع التمويل
 - التمويل العام
- والذى يقع عبء توفيره على الموازنة العامة للدولة ولا يدخل فيه تمويل قطاع الأعمال العام والمصادر السيادية اريسية للتمويل العام هى : الضرائب ، الرسوم ، فائض القطاع العام .
- تمويل القطاع الخاص
- ومصادره ثلاثة بنود هى : التمويل الذاتى ، التمويل المصرفى ، سوق الأوراق المالية

أوراق العمل (المحور الرابع)

- **التمويل الخاص بالشراكة بين القطاع العام والخاص**
ويتم عن طريق وجود عقود بين طرفين أحدهما الحكومة أو الدولة التي تريد تنفيذ مشروع ما والطرف الثاني من القطاع المحلى أو الدولى وهذا العقد يتضمن حقوق وواجبات كل طرف بحسب نوع العقد أو الامتيازات .
ويتم التمويل بنظام القروض على اساسين :
أ- القروض قصيرة الأجل : وهى الأموال التى تقوم البنوك بتقديمها حيث تقوم هذه البنوك بتمويل شراء الأراضى واستيراد المواد الانشائية والبنائية من الخارج لتنفيذ مقاولات مشروعات الاسكان وهذه القروض لتمويل المنافع والخدمات العامة وتمويل التصاميم الهندسية والمعمارية وتنفيذ مقاولات المشروعات الاسكانية ودفن الأجور العمالية .
ويتكون التمويل الأصغر للإسكان من قروض تمنح لذوى الدخل المنخفض لتجديد مساكنهم أو لتوسيعها أو لبناء منزل جديد أو حيازة قطعة من الارض أو لتوفير خدمات أساسية مثل الربط بشبكة الصرف الصحى .
ب- القروض طويلة الأجل : ويتم تقديمها من قبل البنوك الإسكانية أو المشابهة لها التي تتولى تقديم الائتمان الاسكانى طويل الأجل للأفراد الراغبين في شراء المساكن أو إقامتها أو ترميمها .
٥- نماذج من التجربة المصرية
فى قطاع الإسكان سواء بالتمويل أو التنفيذ أو كليهما معاً ومدى تحقق أهداف وأبعاد السياسات فى مصر .
أ- مدينة الرحاب ومدينتي كنماذج تم بمشاركة القطاع الخاص مدينة الرحاب :
- أول مدينة راقية متكاملة الخدمات يتم إنشاؤها عن طريق القطاع الخاص وترسخ رؤية جديدة للحياة فى مصر .
- اعتمد القطاع الخاص فى مشروعه على دراسة الاحتياجات الفعلية لعملائه وقد ساعدته نتائج هذه الدراسات على توفير السكن بمفهوم الحياة الجديدة حيث الهدوء والراحة والخدمات المتكاملة فى مشروعاته المختلفة .
- المدينة تعمل منذ اليوم الأول وتحقق الاكتفاء الذاتى لسكانها فلا حاجة للخروج منها بالإضافة اكتمال الخدمات الأساسية والأنشطة حيث أنها عماد الحياة فى المدينة .
- الوحدات السكنية تتفق وسياسة الإسكان فى مصر بحيث تراعى كافة شرائح المجتمع (فيلات - عمارات سكنية بنماذج مختلفة ومساحات تبدأ من ٢٥٤م^٢ وحتى ٢٣٠٦م^٢ لتلبى الاحتياجات والأذواق
- الإدارة والصيانة الدورية : حيث يقوم القطاع الخاص بكافة عمليات الصيانة والعناية بالطرق والمرافق والمناطق الخضراء و يقوم كل مالك بسداد وديعة الصيانة المستحقة عند تسليمه الوحدة الخاصة به فى المدينة ويقوم القطاع الخاص بكافة أعمال الصيانة للمدينة للمحافظة عليها والعناية بها بشكل دائم ومتواصل من خلال فريق عمل متخصص متكامل تم تعيينه خصيصاً لتلك المهام .
- يقوم القطاع الخاص بالعمل على استمرار الحفاظ على المستوى الحضارى بالمدينة .
- طريقة التملك ميسره وتطرح بين الفينة والأخرى عروضاً خاصة .. برامج التقسيط ميسره جدا وتناسب أغلبية الشرائح .. وتصل المدة أحيانا إلى ٨ سنوات أو ١٠ سنوات

أوراق العمل (المحور الرابع)

ب- مدينة أسيوط الجديدة كنموذج بدون مشاركة القطاع الخاص

هي مدينة تقع في محافظة أسيوط بمصر, وتعتبر من مدن الجيل الثالث, وتم إنشاؤها بقرار رئيس الجمهورية رقم (١٩٤) لعام ٢٠٠٠ [١]. وقد كان إنشاء المدينة في إطار جهود الدولة المصرية للتوسع العمراني لتحقيق عدة أهداف تنموية, أهمها استيعاب الأعداد السكانية المتزايدة لتخفيف الضغط السكاني, وإعادة توزيع السكان داخل إقليم محافظة أسيوط, وفي نفس الوقت المحافظة علي الرقعة الزراعية, ورفع المستوى المعيشي لسكان الإقليم, من خلال توفير فرص عمل جديدة من المشروعات الصناعية, والتي سوف يتم إقامتها بالمدينة, وتحفيز الهجرة إلي المدينة الجديدة وتقليل الهجرة خارج المحافظة.[٢]

مدينة أسيوط الجديدة



تتكون الكتلة الحالية
بمدينة أسيوط الجديدة من

- ١- الحي السكني الأول
- ٢- الحي السكني الثاني
- ٣- منطقة الامتداد المستقبلي
- ٤- مركز المدينة
- ٥- المنطقة الصناعية
- ٦- المنطقة الإقليمية

الموقع العام

- تقع المدينة شرق نهر النيل على طريق (القاهرة - سوهاج) الصحراوي, وذلك عند تقاطعه مع طريق (الغردقة - أسيوط), حيث تبعد عن مدينة أسيوط ١٥ كيلومتر, كما ترتبط المدينة بمحورين أساسيين, الأول (قناطر أسيوط) والثاني (الكوبري العلوي الجديد).

العملية المرئية لتنفيذ اعمال البنية التحتية في مدينة أسيوط الجديدة كما هو واضح من الخطة أنها تستغرق عدة سنوات لكونها تعتمد في التنفيذ على القطاع العام فقط الممثل في (هيئة المجتمعات العمرانية التابعة لوزارة الإسكان) اما في حالة الشراكة مع القطاع الخاص في ضوء قوانين وامتيازات للقطاع الخاص فسوف يكون عبء التمويل على القطاع الخاص وأيضاً تسهيلات في التنفيذ مما يجعل المدينة تبدأ في العمل في فترة زمنية سريعة .



أوراق العمل (المحور الرابع)

الاستنتاجات

تتمثل أهم النتائج فيما يلي :

- تمكين المواطنين من ذوى الدخل المحدود من الحصول على السكن الملائم من خلال بيئة تمكينية متوازنة والعمل على أساس تنافسى ويكون الاننتاج اسكان منخفض التكلفة يباع فى السوق .
- أهمية الشراكة مع القطاع الخاص للتخفيف من أعباء الموازنة العامة للدولة .
- إقامة مدن صحية وصديقة للبيئة .
- أهمية القطاع الخاص فى تصميم وتنفيذ مشروعات الإسكان من خلال مشروعات الشراكة أو التملك .
- مساهمة القطاع الخاص فى تحقيق بعض أهداف سياسات الاسكان مثل (عرض لجميع مستويات الاسكان وان كانت فى الأغلب تتجه للاسكان الفاضل على حساب محدودى الدخل - توفير الموارد المالية والوادر اللازمة وأعمال التصميم والاستشارات والتدريب فى مجال الاسكان) .
- ضخ استثمارات هائلة فى مجالات البنية التحتية والاسكان فى المدن الجديدة .
- الجمعيات الأهلية ومنظمات المجتمع المدنى والمنظمات الدولية المتخصصة لها دور كبير فى تمويل وتنفيذ المشروعات الاسكانية وتحقيق أهداف سياسات الاسكان .
- تاخذ الشراكة مفهومها الحقيقى كآلية عمل مستدامة لتنمية حضرية مستدامة من خلال رفع مستوى الوعى الوظيفى بدور القطاع الخاص واهميته كشريك استراتيجى فى التنمية وتطوير المؤسسات الرسمية للتمكن بيئة العمل الملائمة .
- تطوير التشريعات والتطوير المستمر لصيغ الشراكة واستحداث آليات لبناء شراكات تتناسب مع السياق المحلى والوطنى
- تحسين كفاءة نظام التمويل الاسكانى حيث ان العلاقة هو بين التمويل الاسكانى ونظام توفير المسكن أى أن التمكين يكون من خلال معقولية التشريعات فى مجال استعمالات الأراضى ومعايير تنفيذ البنية التحتية وتعزيز مستوى التنافسية فى مجال الانشاء وما يتطلبه من مواد أولية .

المقترحات والتوصيات

- تقوّم الحكومة بإقامة المزيد من مشروعات الشراكة مع القطاع الخاص و سن القوانين الخاص على ضخ مزيد من الاستثمارات وتقديم التسهيلات الممكنة وأن يتم تطبيق الشراكة مع القطاع الخاص عند إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة التى تعد من قبل هيئة المجتمعات العمرانية التابعة لوزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية والتى تباشرها مباشرة كاملة .

أوراق العمل (المحور الرابع)

- توجيه القطاع الخاص للإستثمار فى قطاع الإسكان الاقصادى أو محدودى الدخل بالإضافة للإسكان الفاخر لذوى الدخل العليا داخل المجتمعات العمرانية الجديدة مع السيطرة من قبل القطاع الحكومى على أسعار الوحدات السكنية التى يتم تسويقها من القطاع الخاص حتى يتحقق الهدف الأول لسياسات الإسكان كما هو فى كل دول العالم وهو توفير سكن يحقق حياة كريمة للمواطن بسعر مناسب .
- طرح عدد من مشروعات الاسكان الاقصادى والمتوسط داخل المجتمعات العمرانية الجديدة لكى تنفذها شركة خاصة وطرحها فى مزاد لتحقيق التنافسية بين الشركات وايضاً تحقيق اعلى سعر وهذه المشروعات تقوم بتنفيذها الشركة أو تحالف بعض الشركات التى رسى عليها المزاى حتى تتمتع بامتيازات ووفورات العمل بحجم أعمال كبير وهذا يعنى خفض التكلفة للوحدة السكنية الواحدة .
- يتعاون القطاع الخاص مع منظمات المجتمع المدنى والجمعيات الاهلية (المشاركة المجتمعية) تحت سيطرة القطاع الحكومى وهذا يساعد فى خفض عبء التمويل من قبل القطاع الخاص .
- تقديم الدولة تسهيلات ممكنة وامتيازات مالية وقانونية للقطاع الخاص حتى يتمكن من ضخ استثمارات فى مشروعات الإسكان الإقتصادى والمتوسط فى المدن الجديدة وايضاً عند إقامة مصانع ومشروعات اقتصادية داخل المدينة .
- أن تكون هناك جهة مختصة للشراكة مع القطاع الخاص تابع لمجلس الوزراء يضم العديد من المستشارين والخبراء والقانونيين وممثلى القطاع الخاص والجمعيات الأهلية ومنظمات المجتمع المدنى لتطوير عمليات الشراكة مع القطاع الخاص وتفعيل الإتفاقيات المختلفة والقوانين وتقديم التسهيلات الممكنة لتحقيق أهداف سياسات الإسكان .
- أن تكون القوانين المنظمة للشراكة تشمل مشاركة المواطنين لأخذ الآراء فى المشروعات التى سيتم إسنادها للقطاع الخاص لتنفيذها حتى يتم الإتفاق بين جميع الأطراف المختصة بالخدمة لأن المواطن هو من يتلقى الخدمة فلا بد من مشاركته من بداية المشروع .

المراجع:

الرحاب، مدينتي، الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني إحدى شركات مجموعة طلعت مصطفى القابضة، المنتدى الوزاري العربي الأول للإسكان والتنمية الحضرية "العمران العربي- من تحديات الحاضر إلى آفاق المستقبل في الفترة من ٢٠-٢٢ ديسمبر / كانون الأول ٢٠١٥" القاهرة - جمهورية مصر العربية