

برامج الإسكان في الدول النامية (نماذج مختارة مع الإشارة لبرامج الإسكان في محافظة البصرة)

أ.د صلاح هاشم الأسدي أ.م اسامة اسماعيل عثمان
جامعة البصرة / كلية التربية للعلوم الانسانية جامعة البصرة / كلية الآداب

المقدمة: ينظر لمسألة السكن على انها ضرورة اساسية تضمن للفرد الاستقرار والخصوصية بغض النظر عن مستواه الاجتماعي او الثقافي او الاقتصادي، وتتنظر مؤشرات الامم المتحدة في تقييم مدى تقدم الدول او تخلفها على نوع السياسات الاسكانية المعتمدة فيها ودرجة الضمان الذي يتمتع به مواطنوها في الحصول على سكن ملائم (١).

ونظرا لحجم المشكلة الاسكانية الكبير وشيوعها في كثير من دول العالم المتقدم والنامي على حد سواء فقد تعاطت تلك الدول كلاً بحسب امكانياتها في وضع الرؤى والاستراتيجيات اللازمة لمعالجتها، فحل ازمة السكن في اي منطقة من العالم لا يمكن ان تتم الا وفق سياسة حكيمة تعمل على موازنة المتطلبات الاقتصادية والاجتماعية ضمن اطار تنموي شامل يأخذ بنظر الاعتبار تنمية المهارات والقدرات البشرية ومشاريع الارض وعملية التمويل والادخار وتنمية وسائل النقل . يهدف البحث دراسة بعض تجارب الاسكان في الدول النامية والاطلاع على كيفية تعاطيها مع مشكلة الاسكان وكيفية رسم سياسات التنمية الاسكانية فيها ومقارنتها بتجربة الاسكان في محافظة البصرة. وتأتي لتحقيق مطلب ينشده دائماً التخطيط الحضري وهو الاستفادة من التجارب السابقة في اي مجال من المجالات التي تهم

الانسان بغية اخذ سلبياتها ومحاولة تفاديها في التجارب اللاحقة وكذا الاستفادة من ايجابياتها سيما منها تلك التجارب المشابهة .

الاسكان في الدول النامية : لسياسات التنمية في مجتمع ما تأثير مباشر على اليات الاسكان من حيث العرض والطلب للوحدات السكنية فالوحدة السكنية جزء من مظاهر المجتمع تتفاعل مع المظاهر الحضرية والاجتماعية والاقتصادية والسياسية فيه لترسم نوعية الحياة التي تسود هذا المجتمع او ذاك . تعد مشكلة الاسكان في الدول النامية من المشاكل المتأصلة فيه لدرجة انها باتت تمثل ازمة اخرى تضيف بظلالها على قطاعات واسعة من الاقتصادية فيها فضلا عن تأثيرها في حياة شرائح مختلفة من المجتمع ، وقد ساهمت عدة عوامل في تنامي مشكلة الاسكان في الدول النامية منها (٢):

١_ وتيرة التحضر السريعة التي شهدتها معظم المدن في تلك الدول الذي ادى الى زيادة اعداد السكان الحضر .

٢_ الاهمال الذي تعاني منه المناطق الريفية في الدول النامية وعدم شمولها بالعمليات التنموية.

٣_ غياب السياسات الاسكانية طويلة المدى .

٤_ نقص التخصيصات المالية لقضايا الاسكان .

٥_ عدم ملائمة قوانين وتشريعات التشييد والعمران للمستوطنات البشرية بسبب قدمها وعدم مواكبتها للتطورات في مجال البناء والعمران .

٦_ نقص الاراضي اللازمة لبناء المجمعات السكنية .

على الرغم من تشابه العوامل التي ما زالت تساهم في المشكلة الاسكانية في الدول النامية الا انها تختلف في ممارساتها العملية في حل هذه المشكلة، ولإعطاء تصور

شامل لطبيعة تلك الممارسات سنعمد الى دراسة نماذج من الدول النامية بشكل عام ثم سنتطرق لبعض التجارب العربية في هذا المجال بغية الاستفادة من هذه

التجارب عند وضعنا للنماذج المقترحة لمنطقة الدراسة .

اولا_ الدول النامية غير العربية :

١_ الهند : تعد الهند ثاني اكبر دول العالم من حيث الحجم السكاني ومع هذه الحقيقة فان مسألة اسكان هذا الحجم السكاني تتطلب الكثير من الجهود، وعلى هذا الصعيد عمدت الحكومة الهندية منذ العام ١٩٥٠ م على وضع خطط خمسية تصدت لمسألة الاسكان وخطط لها بان تمكن الحكومة الهندية من حل مشكلة الاسكان فيها بشكل تدريجي، اذ انشأت وزارة الاسكان بناء على بنود الخطة الخمسية الاولى (١٩٥١ _ ١٩٥٧) التي تكفلت ببناء الوحدات السكنية لموظفي الحكومة والدخل المحدود والاسكان الصناعي وتبنت بناء مدن جديدة لإيواء النازحين من باكستان، في حين صممت الخطة الخمسية الثانية للاهتمام بالإسكان الريفي وتطوير الاهتمام بالإسكان الصناعي، وعنت الخطة الثالثة بتطوير البرامج الاسكانية للدول بما يضمن خدمة الشرائح الاكثر فقرا فضلا عن تطوير مخططات المدن الكبرى لاستيعاب زيادة معدلات التحضر فيها وتطوير مزيدا من الاراضي واعدادها لأغراض المشاريع الاسكانية، وسعت الخطط الرابعة والخامسة والسادسة الى وضع الحلول اللازمة لوقف حركة النزوح للمدن الكبرى والحد من عملية التحضر السريع فيها من خلال وضع البرامج لتطوير المدن الصغيرة وتحسين مستوى الخدمات العامة والاجتماعية فيها وتوفير فرص العمل بالشكل الذي يضمن توفير سبل الاستقرار فيها ،كما تم تأسيس العديد من الهيئات والمؤسسات الحكومية التي تعنى في توفير مسكن ملائم لجميع شرائح المجتمع الهندي، ونتيجة لتزايد الحاجة للسكن في المجتمع الهندي مع عجز المؤسسات الحكومية عن الايفاء بكل الطلب جاءت الخطة السابعة بفكرة اشراك القطاع الخاص في تلبية الاحتياجات من المساكن وتطوير الاراضي وتعزيز موارد البناء ومحاولة الاستفادة من التكنولوجيا في تحسين نوعية مواد البناء وجعل مواردها اكثر استدامة، ومما ميز الخطة السابعة (١٩٨٥ _ ١٩٩٠) انها تم فيها رسمت الخطوط العريضة لخطة طويلة المدى تهدف الى حل مشاكل ايواء الفقراء من خلال اطلاق ما بات يعرف بالسياسة

الوطنية للإسكان وهدفها النهائي القضاء على انعدام المأوى وتحسين ظروف السكن للمساكن غير ملائمة وتوفير حد أدنى الخدمات الأساسية والمرافق للجميع وهو ما عملت الخطط الخمسية الباقية على ايجاد عوامل تحقيق هذه السياسة وخاصة لأولئك الكثر فقرا في المجتمع الهندي من خلال التأكيد على بناء المساكن الوائئة الكلفة وباستخدام مواد بناء محلية (٣) .

٢_ سنغافورة : تعد سنغافورة من الدول النامية التي قطعت شوطا كبيرا في حل مشكلة الاسكان فيها من خلال حصر مسألة معالجتها بجهة واحدة هي (مجلس التنمية الاسكاني) الذي انشأ في عام ١٩٦٠ وقد اناطت الدولة بهذا المجلس كل الصلاحيات الكفيلة بتوزيع عادل للسكن لكل المواطنين بغض النظر عن المستوى الاقتصادي او الثقافي لهم، كما انيطت به مسؤولية تطوير الاراضي الى استعمالات ارض يمكن لها ان تخلق بيئة حضرية ورفيعة ملائمة للسكن ومما ساعد على نجاح هذا المجلس في اداء الدور الذي انيط به ان ما يزيد عن ٩٠% من الاراضي السنغافورية هي ملك عام للدولة وهو ما حل الكثير من مشاكل التقاطعات التي قد تحدثها تعدد الاطراف التي تمتلك الارض وكل هذه الاراضي ادرجت تحت مظلة هذا المجلس، ومن هذا المنطلق وضعت الدولة خططا استراتيجية تهدف الى تحقيق مجتمع لا يعاني أيا من سكانه مشكلة في الحصول على سكن ملائم له، عليه فقد عملت الدولة على زيادة المشاريع السكنية العامة وبالتالي زيادة المعروض من الوحدات السكنية بمختلف انواعها واحجامها وبما يتوافق مع احتياجات فئات السكان المختلفة وجعلها متاحة امام للمواطنين بصفة الايجار القابل للتملك بحلول عقد التسعينات من القرن الماضي وهو العقد الذي سمحت فيه الدولة للقطاع الخاص بالمشاركة في اقامة المشاريع الاسكانية مما دفع بدخول اعداد كبيرة من المساكن في المعروض السكني فيها. وقد نجحت هذه السياسة في تمكن ٩٣% من سكان سنغافورة من تملك وحدة سكنية ضمن سياسة الحصول على مسكن لائق اذ ساعدت الحكومة ٨٣ % منهم بصورة مباشرة وغير مباشرة في تحقيق ذلك بحلول

العام ٢٠١٣ م بعد ان كان ثلثي سكان الدولة يعيشون في تجمعات عشوائية في العام ١٩٦٠ م، ومن هذا المنطلق تعد سنغافورة واحدة من الدول النامية التي يحتذي بها في حل مشكلة الاسكان كما يشير بعض خبراء الاسكان من خلال سلسلة من الإجراءات والخطوات الممنهجة للوصول الى هذا التحول الكبير من العجز السكني الى الوفرة السكنية ويمكن ايجاز تلك الخطوات بالاتي (٤) :

١_ البحث العلمي : هيأت السلطات السنغافورية كافة الامكانيات المادية للطاقت الاكاديمية لبحث حجم مشكلة الاسكان في الدولة و بحث احتياجات السكان من المساكن وكذلك بحث حجم الموارد الاقتصادية للدولة وكيفية التوجيه السليم والمستدام لها، وقد تطلبت مرحلة البحث اربع سنوات للمدة من ١٩٨٥ _ ١٩٨٩م.

٢_ التخطيط العمراني : تبلورت لدى المخطط صوره واضحة المعالم عن حجم المشكلة وما يوازيها من امكانيات متاحة فجاءت الاجراءات التخطيطية لتواكب ذلك مع الحفاظ على الارث الحضاري للدولة وبيئتها العامة.

٣_ المدن الجديدة : ان التكدس السكاني في العاصمة وتزاحم المساكن فيها دفع بالمخطط العمراني الى اعادة صياغة المشهد العمراني دون اضافة اي استعمال سكني جديد فيها مع امكانية استيعاب الاستعمال السكني المتاحة كثافة سكنية اكبر من خلال التوسع في بناء الابراج السكنية مما يعنى بدأ التفكير بالاستعمال المستدام للأرض المتاحة للاستخدام، ولمعالجة مشكلة الحاجة المتزايدة لسكان العاصمة والمناطق الاخرى جاءت الخطوة الثالثة وهي بناء مدن جديدة قادرة كل منها على استيعاب ٢٠٠ ألف نسمة مع توفير كافة متطلباتهم المعيشية ولتحقيق هذا الغرض تم تشييد ٢٣ مدينة جديدة في كافة ارجاء الدولة يشغل الاستعمال السكني ٤٥% من المساحة الكلية لكل منها. ٤_ توزيع السكان على المدن الجديدة

: سنغافوره دولة يشكل شعبها خليطا قوميا وعرقيا ودينيا كما انها تضمن طبقات وشرائح اجتماعية عديدة غالبا ما كان يعيش كل فئة منهم ضمن مدن ومناطق

خاصة بهم ، وقد عملت الحكومة في هذه الخطوة بمحاولة التغلب على هذه

المشكلة بتوزيع سكانها من جميع الاطراف والشرائح على المدن الجديدة في محاولة منها لتعزيز التعايش الاجتماعي بينهم وبما يضمن استقرار الدولة .

٥_ حل مشكلة العشوائيات : تمت معالجة مشكلة العشوائيات في سنغافوره منذ عام ١٩٦٠ م من خلال اعادة توطين سكان تلك المناطق في اماكن اكثر تنظيما دون اكراه او تهديدات بالطرد بل بموافقة سكان تلك المناطق ونتيجة لهذه السياسة تم انهاء هذه المشكلة نهائيا بحلول العام ١٩٨٥

ثانيا : الدول العربية : تبين مما سبق اختلاف الممارسات والسياسات الحكومية للدول المتقدمة والنامية غير العربية في معالجة مشكلة الاسكان فيها ، وسنأتي هنا على الكشف عن السياسات التي اتبعتها بعض الدول العربية في معالجة مشكلة الاسكان فيها وعلى النحو الاتي :

١_ مصر: تشير العديد من الدراسات السياسات الاسكانية في مصر جاءت استجابة لظاهرة عجز السكان في الحصول على سكن ملائم في عموم المدن المصرية بشكل عام وفي مدينة القاهرة بشكل خاص نتيجة لعاملي زيادة النمو السكاني والهجرة من المناطق الريفية نحو مراكز المدن مما ولد ظهور التجمعات العشوائية في منتصف السبعينات من القرن الماضي ولتعكس بظهورها وجود مشكلة اسكانية، وقد تعاطت الدولة مع المشكلة بسن العديد من القوانين التي تتيح معالجة المشكلة واتباع سياسات اسكانية تهدف الى الحد من تفاقم الظاهرة وعلى النحو الاتي :

١_ هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة : عمدت الحكومة المصرية الى تشكيل هذه الهيئة عام ١٩٧٩ م لغرض اعادة توزيع السكان بعيدا عن المدن الكبرى والشريط الضيق لوادي النيل من خلال تبني فكرة اقامة مدن وتجمعات اسكانية جديدة في المناطق النائية والصحراوية ضمن مشروع تنموي عمراني شامل وذلك لمعالجة ثلاث مشاكل تولدت عن مشكلة الاسكان التي تعاني منها المدن المصرية الكبرى والقت بظلالها على المشهد الحضري والريفي المصري على حد سواء وهي مشاكل

فرص العمل المتاحة والاكتظاظ السكنى والسكاني و التصحر الحضري للمناطق الزراعية من خلال الزحف العمراني عليها سواء بفعل توسع المدن المجاورة لها او التوسع الذاتي لسكان القرى ومتطلباتهم السكنية، ولهذا الغرض تم بناء العديد من المدن الجديدة منذ ذلك الوقت وحتى عقد التسعينات وتنوعت اشكال هذه المدن حسب الفترة الزمنية التي انشأت فيه والغرض من انشائها اسفرت عن وجود ثلاث اجيال من المدن الجديدة في مصر وبأنماط مختلفة فهناك المدن المستقلة والمدن التابعة والمدن التوأم والمدن الجديدة العشر حول القاهرة مثل مدن العبور و٦ اكتوبر و ١٥ مايو وقد كانت الفئة المستفيدة من هذه المشاريع الفئات متوسطة الدخل، كما تسعى الدولة خلال الخطة الخمسية ٢٠١٤ _ ٢٠٢٠ م الى انشاء ١٣ تجمعاً عمرانياً جديداً بكافة انحاء الجمهورية ، وتقوم هذه التجمعات العمرانية الجديدة على البناء العمودي وتنظيم شبكة متكاملة من الخدمات فيها (٥).

٢_ الاسكان التعاوني : دفعت الدولة ضمن سياستها العامة لمعالجة ازمة الاسكان الى اشراك السكان في تبني مشاريع اسكانية نظامية من خلال تفعيل منظمات مجتمع مدني تحت مسمى الجمعيات التعاونية للإسكان مدعومة من الجهات الرسمية من خلال انشاء الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان التي توفر الغطاء المادي والقانوني والتسهيلات الاخرى للمشاريع الاسكانية المنفذة مباشرة من تلك الجمعيات مثل توفير القروض الميسرة طويلة الاجل للشرائح ذات الدخل المحدود والدخل المنخفض بشكل خاص .

٢_ الاردن : بدأت الاردن باعتماد استراتيجية وطنية للإسكان في العام ١٩٨٩م في ظل الطلب المتزايد على الوحدات السكنية، ولتحقيق اهداف هذه الاستراتيجية تم توحيد كل الجهات والمؤسسات الحكومية الفاعلة في مجال الاسكان تحت مظلة

المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري في العام ١٩٩٢ م التي تسعى لتوفير السكن المناسب لذوي الدخل المحدود والمتدني بمشاركة القطاع الخاص كما تسعى

إلى المساهمة في تخفيف وطأة الفقر من خلال تنفيذ مشاريع ريادية لإسكان الأسر

الأشد فقراً باستخدام العمالة المحلية وتدريبها إضافة إلى تحسين خدمات البنية التحتية في المناطق الفقيرة، ومن أجل تحقيق هذه الأهداف تم اعداد الخطة الاستراتيجية لقطاع الاسكان للمدة (٢٠١٣ _ ٢٠١٧ م) وقد عملت السلطات الاردنية الى رفد المؤسسة بالعديد من التشريعات والقوانين التي تساعد في تحقيقها من خلال سن التشريعات التي تنظم قطاع الاسكان ومبادرات تمويله بالشكل الذي يتيح للقطاع الخاص بالمشاركة في المشاريع الاسكانية الاستثمارية بنسبة مستهدفة تصل الى ٥٠% من مجموع مشاركة القطاع الخاص في المشاريع الاقتصادية الاخرى في العام ٢٠١٧م، وقد تبنت الخطة برامج اسكانية متنوعة تتعاطى بواقعية مع طبيعة المجتمع الاردني الاجتماعية والاقتصادية وتهدف بمجملها الى تمكين السكان من الحصول على سكن ملائم ، وتتمثل هذه البرامج بالاتي (٦) :

- ١_ توزيع قطع اراضي سكنية مخدومة
- ٢_ بناء مجمعات سكنية
- ٣_ بناء شقق سكنية واطئة الكلفة(البناء الجاهز) .
- ٤_ تطوير المناطق السكنية متدنية الخدمات .
- ٥_ توفير مخزون استراتيجي من الأراضي للتجمعات السكنية والمشاريع المستقبلية.

٣_ الكويت : بدأت الكويت في اعداد استراتيجياتها للإسكان منذ منتصف القرن العشرين من خلال توجهات الدولة بتوسيع رقعة العمران خارج السور باستخدام برامج التخطيط الحضري وكذلك اعادة تخطيط المدينة القديمة وفق رؤى تخطيطية تدفع بصيرورتها كمركز تجاري ومالي وتغير معظم استعمالات الارض فيه نحو الاستعمال التجاري واستعمالات البنى التحتية. وفي العام ١٩٦١ انشأت ادارة الاسكان بهدف تنظيم طلبات الاسكان ونتيجة لتداخل صلاحياتها مع مؤسسات الدولة الاخرى تم توحيد كل المؤسسات التي تعني بمسألة السكن في العام ١٩٧٤م

تحت مظلة الهيئة العامة للإسكان واصبحت المسؤولة عن تلقي طلبات السكن وبناء الوحدات السكنية ومنذ تأسيسها شرعت تلك المؤسسة باعداد ثمان خطط خمسية بدأت الاولى عام ١٩٧٦ وتنتهي الخطة الخمسية الثامنة في العام ٢٠١٦ م اهتمت جميعها في وضع الخطط لتصميم وتنفيذ مدن اسكانية في جهات مختلفة من الدولة (٧).

وبدأت تعد الكويت واحدة من الدول القليلة في العالم التي تتدخل في مسألة الاسكان بتوجيه صارم وبكافة مدخلات العملية الاسكانية كتوفير الاراضي اللازمة للاستخدام السكني وتوفير التمويل والخدمات لبناء الاحياء السكنية لتحقيق استراتيجيتها القائمة على توفير مسكن ملائم لكل مواطن بغض النظر عن مستواه المعاشي او الاجتماعي او الثقافي (٨)، وهو ما بات يشكل عبئا على كاهل الدولة وهو ما اشارت الى حقيقته بعض الدراسات التي تناولت مشكلة الاسكان فعلى الرغم من الامكانات المادية الكبيرة للكويت والقادرة على الايفاء بمتطلبات الحجم السكاني المنخفض لها الا ان الكويت تعاني في الوقت الحاضر من مشكلة اسكانية في الكويت فقد اشارت دراسة لمجلس الامة الكويتي ان احد المؤشرات التي توضح مدى تفاقم مشكلة الاسكان في الدولة هو طول فترة الانتظار للحصول على مسكن التي قد تصل الى ١٧ سنة انتظار* ، كما بينت الدراسة ان ٤٧,٥% من حجم الاسر الكويتية المشمولة لم تحظى بعد بالحصول على مسكن ملائم ، وقد عزت تلك الدراسة اسباب ذلك التأخير الى تعدد الجهات المسؤولة عن تنفيذ المشاريع الاسكانية** الامر الذي يفقد اي خطة وحدتها وانسجامها ويؤثر بشكل

* ضمن قانون الرعاية السكنية رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٥ تكفلت الدولة بدفع مبلغ (١٥٠ دينار) للمواطن لمساعدته في دفع ايجار وحدة السكنية طيلة فترة انتظاره لحين تخصيص السكن له ضمن برامج الاسكان المعتمدة في الدولة .

** على الرغم من اناطة هذه المسؤولية في المؤسسة العامة للرعاية السكنية (الهيئة العامة للإسكان) وفق القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٩٣ الا ان الواقع يشير ان هناك مؤسسات حكومية عديدة ما زالت تشاطرها هذا

سلبى على مدخلات العملية الاسكانية ومخرجاتها .ان المشاكل التي تواجه الاسكان في الكويت لا تعني ان تجربتها في مجال الاسكان كانت فاشلة بل على العكس فانها تراعي بشكل واضح طبيعة المجتمع الكويتي الاقتصادية والاجتماعية والثقافية من خلال اعتمادها ثلاث برامج اسكانية لتغطية طلبات السكان من المساكن (٩):

١_ وحدات سكنية جاهزة : تعمل الدولة منذ العام ١٩٥٤م على بناء احياء سكنية مخدومة بشبكة كاملة من الخدمات العامة والمجتمعية وتوزع على المواطنين من ذوي الدخل المحدود والمتوسطة لقاء مبالغ رمزية تدفع بأقساط مريحة لمدة زمنية لا تقل عن ٢٥ سنة وهو ما يطلق عليه في المفهوم الاسكاني الايجار لغرض التملك وتمثل هذه السياسة السنغافورية كم مر بنا سابقا، ومما يميز هذه الوحدات السكنية هو المساحة الموحدة والبناء المتلاصق من ثلاث جوانب والشكل العمراني المتسق للحى بشكل عام، ويتم الحصول على هذه الوحدات السكنية وفق جداول انتظار تراعي الاولوية في التقديم والذي يتحدد من خلال تقديم الاسرة لطلب الحصول على الرعاية السكنية للجهات المعنية في توفيرها وهي الهيئة العامة للإسكان.

٢_ ارض وقرض : وتعرف بالكويت بمصطلح القسائم السكنية حيث تقوم الدولة بتوزيع قطع اراضي سكنية تكون معدة للبناء بنظام الفلل السكنية مع تقديم قرض مالي لبنائها ولا تقل مساحة قطعة الارض في هذا البرنامج عن ٢٤٠٠م^٢ وبحد اعلى ٦٠٠م^٢ للمناطق البعيدة نسبيا عن مدينة الكويت لغرض تشجيع السكان لتعمير تلك المناطق، ويخضع هذا البرنامج الى نظام الانتظار ايضا لغرض الحصول عليه .

٣_ شقة : نظرا لطبيعة المجتمع الكويتي وثقافته الشرقية الممزوجة بالبداوة لذا فان البرنامج الثالث الذي اعتمدته الدولة للإسكان لم يحظ بالقبول من شرائح كثيرة من

العدد العاشر - آذار ٢٠١٧



الدور مثل البلدية ، وزارة الاشغال العامة ، وزارة الاسكان ، المجلس الاعلى للتخطيط شركات الاستثمار والمقاولات ، بنك التسليف والادخار . للمزيد ينظر : مريم عبدالعزيز العبيد ، القضية الاسكانية في دولة

الكويت ، مجلس الامة ، الدراسات والبحوث، ٢٠٠٩ .

السكان على الرغم من اتساع مساحة البناء في نظام الشقق الذي تبنته الدولة وهي عبارة عن شقق سكنية لا تقل مساحتها عن ٢٣٠٠م^٢ وبطابقين وكذلك عدم اخضاع الحصول على الوحدة السكنية في هذا البرنامج بنظام الانتظار المعمول به في البرنامجين السابقين .

وبشير الجدول (١) الى تماثل البرامج الاسكانية الكويتية مع مثيلاتها في دول مجلس التعاون الخليجي الاخرى وهو ما يعكس التماثل في الظروف الاجتماعية والاقتصادية والثقافية لدول المنطقة .

جدول (١)

الجهات المسؤولة عن الاسكان وبرامج الاسكان ومصادر التمويل لها في بعض دول مجلس

التعاون الخليجي

الدولة	الجهة المسؤولة عن الإسكان	البرامج الإسكانية وتقديم الطلبات	التمويل
المملكة العربية السعودية	١- وزارة شؤون البلديات والقرى ٢- وزارة الأشغال العامة والإسكان ٣- صندوق التنمية العقارية ٤- الهيئة العامة للإسكان	- برنامج منح الأراضي - برنامج قروض صندوق التنمية العقارية - برنامج مشروعات الإسكان العام - برنامج الإسكان الخاص بالوزارات والمصالح الحكومية	الدعم الحكومي من خلال صندوق التنمية العقارية
دولة الكويت	المؤسسة العامة للرعاية السكنية	قسائم، منحة، شقة	- نسبة من صافي أرباح الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية. - مقابل الانتفاع والتأجير الذي يتقرر تحصيله من قاطني البيوت منخفضة التكاليف. - عائد بيع العقارات

بالمزاد العلني. - عائد استثمار المؤسسة لأموالها.			
وزارة المالية تقوم بتوفير الاعتمادات المالية السببية.	- منح مبلغ من المال يحدده قرار مجلس الوزراء. - تخصيص قطع أراض لا تزيد على ٦٢٥ م مربع داخل الدوحة أو ١٠٠٠ م خارجها. - منح قرض مقداره ٦٠٠,٠٠٠ ريال قطري بمصاريف إدارية ١%. - توفير وحدات سكنية سواء بالشراء أو التأجير.	وزارة شؤون الخدمة المدنية والإسكان، وحالياً وزارة العمل والشؤون الاجتماعية	دولة قطر
اعتماد حكومي	- وحدات سكنية - شقة التأجير - قرض الشراء و البناء - قرض ترميم - قسيمة سكنية	وزارة الأشغال والإسكان	دولة البحرين

المصدر : مركز الامارات للدراسات والبحوث الاستراتيجية ، استراتيجيات الاسكان الحكومي في دول مجلس التعاون وبعض الدول الاوربية ، ٢٠٠٩ . ص ١٥

ثالثاً / تجربة الاسكان في محافظة البصرة :اعتمدت سياسة الاسكان العراقية قبل العام ٢٠٠٣ م نوعين من البرامج الاسكانية الحكومية طبقت على جميع المحافظات ومنها البصرة لغرض توفير المساكن، يتمثل البرنامج الاول بالإسكان الحكومي اذ تقوم المؤسسات الحكومية ببناء وحدات سكنية تخصص لبعض العاملين فيها بصفة الايجار الرمزي طيلة استمرارهم بالخدمة علماً ان هذه الوحدات تكون محدودة فهي لا تغطي جميع العاملين في المؤسسات وبذلك فعملية تخصيصها تكون خاضعة لشروط محدده منها شرط سنوات الخدمة في الوظيفة،

اما البرنامج الثاني فيتمثل ببرنامج توزيع قطع الاراضي السكنية على مختلف شرائح المجتمع ولمرة واحدة فقط للمواطن الواحد بغض النظر فيما اذا كان متزوجاً او اعزب بالنسبة لموظفي الدولة فيما يشترط توفر عقد الزواج لباقي شرائح المجتمع، ولا يتم توزيع الاراضي بشكل دوري او وفق قاعدة بيانات محدده انما تعتمد على مدى توفر قطع اراضي متاحه داخل المدن مخصصه للاستعمال السكني او ضمن الاراضي المفتوحة ضمن استعمالات التصميم الاساسي للمدن، اما بالنسبة لدور للقطاع الخاص في بناء المساكن فقد كان محدوداً جداً كمؤسسات فين حين كان نشيطاً جداً كأفراد اذ كان الافراد مسؤولين عن توفير وحدات سكنية لهم اعتماداً على موردين مهمين الاول مدخلاتهم المالية الخاصة والمورد الاخر قروض المصرف العقاري التي تخضع في تخصيصها لشروط محدده ذكرت في موضع سابق من هذه الدراسة، اما بعد العام ٢٠٠٣م فقد برز دور اكبر للقطاع الخاص في توفير المساكن من خلال تشجيع الاستثمار في هذا القطاع مع استمرار البرنامجين الآخرين .

اولا : الاسكان الحكومي :يختلف مفهوم الاسكان الحكومي في العراق عنه في الدول الاخرى فالإسكان الحكومي في العراق يقصد به قيام الوزارات والمؤسسات الحكومية بمسؤولية توفير السكن الملائم للعاملين فيها وفق آلية تحقق العدالة الاجتماعية بينهم وتدفع بتوفير كافة متطلبات نجاح العملية الاسكانية، كما تعرف ايضا بالمساكن المملوكة للدولة او ما يعرف بمساكن القطاع العام هي عبارة عن وحدات سكنية تقوم الوزارات والهيئات الحكومية ببنائها لغرض اسكان موظفيها بصفة الاشغال وایجار رمزي وتتميز هذه الوحدات السكنية بالتشابه في نمط البناء ومادته عادة (١٠).لعل اهم ما يميز السكن مهما كان نمطه (افقي ام عمودي)

هو الاحساس بالانتماء يمثل الانتماء المكاني احد الحاجات الانسانية الاساسية ، بعد الحاجة الى الامان مما يدل على ان الانسان لا يشعر بالانتماء الى المكان الا بعد شعوره بالحماية والامان فيه، أذ اشار العديد من المنظرين الى ان شعور

الانسان بالمكان واحساسه به يتأثر بشكل مباشر بالبنية الفيزيائية وبمعالجتها التصميمية حيث اظهرت بعض الادبيات ان لبعض خصائص المكان التصميمية تأثير في الشعور بالانتماء المكاني (١١)، واختلف علماء النفس في الدافع الباعث لهذه الحاجة لدى الانسان، أذ يرى السامرائي ان الانتماء حاجة مكتسبة ذات دافع نفسي لصلتها بالتكوين النفسي للفرد (١٢)، في حين يرى زهران ان الانتماء حاجة مكتسبة ذات دافع اجتماعي كونها تنشأ نتيجة لتفاعل الانسان مع بيئة معينة لها تقاليد ومعايير اجتماعية معينة تسمح بإحداث تعديل في نوع وشكل بعض الدوافع (١٣)، بينما يرى اخرون ان الانتماء احساس كامن لدى الانسان يعبر عن حاجة نفسية اجتماعية اساسية تسجل تفاعل الانسان مع المكان والمجتمع وتنعكس افعاله وتصرفاته (١٤). تنوعت مشاريع الاسكانية الحكومية بين الاسكان العمودي والافقي في محافظة البصرة الا ان هذه المشاريع اقتصرت على بعض المدن الرئيسية في المحافظة فيما لم يخصص للمدن الرئيسية او مراكز النواحي في المحافظة اي مشروع اسكاني حكومي مما يؤثر الى خلل واضح في استراتيجية التوزيع المكاني لتلك المشاريع، وسنستعرض فيما يأتي المشاريع التي تم الشروع بتنفيذها فعلاً وبنوعها العمودي والافقي :

١_ الاسكان العمودي :تدعو الحاجة الملحة لمعالجة ازمة السكن الى التفكير في بدائل ناجعة تلبي الحاجة المتزايدة للسكان في الحصول على مسكن ملائم، وقد دأبت الكثير من الحكومات على ايجاد برامج اسكانية تضمن تلبية حاجات السكان من جهة مع ضمان التفكير بضرورة تحقيق مبدأ الاستدامة في توفير الاراضي الصالحة للاستخدام السكني في ظل التزايد السكاني التي تشهده المجتمعات البشرية. وقد جاء السكن العمودي كأحد الحلول تلك الازمة لأنه بات يشكل سمة للمدن الحديثة ويعكس المنهج الفكري والثقافي والاجتماعي لأي مجتمع، ولكن يبدو هذا الحل ما زال يعاني من عدم تقبل بعض المجتمعات الشرقية له لا سيما في منطقة الخليج العربي ومنها العراق ومن اهم اسباب ذلك هو انعدام مبدأ

الخصوصية في الاسكان العمودي التي لطالما تمسكت به تلك المجتمعات بفعل العادات والتقاليد .والسكن العمودي في ابسط تعريف له عبارة عن مجموعه من المباني المتعددة الطوابق تحمل عادة نفس الصفات وتقسم داخليا الى مجموعه من الوحدات السكنية تتجانس في المساحة والنمط المعماري ويحتوي على مجموعه من الاسر .تشمل عملية التوسع في السكن العمودي جوانب عدة منها :

١_ الجوانب الاقتصادية : تشمل مشاركة كلا من القطاع العام والخاص في انشاء الوحدات السكنية وفق انماط تحقق توفير مطلبيين الاول تخفيض كلف انشاء المباني ومد شبكات خدمات البنية التحتية في حين يكمن المطلب الثاني بتوفير الوحدات السكنية فيها بأسعار منخفضة تضمن سهولة الحصول عليها لجميع شرائح المجتمع وهنا تبرز مسؤولية الحكومات في توفير خيارات بديلة للسكن لتجاوز أزمة السكن.

٢_ الجوانب الاجتماعية : يعمل الاسكان العمودي على توفير البيئة الاجتماعية الملائمة لمعيشة السكان بما يضمن لهم الخصوصية والاستقلالية.

٣_ الجوانب البيئية والمعمارية : تسعى هذه الجوانب للوصول الى افضل التصاميم للشقق السكنية في العمارات لتلائم طبيعة الحياة الاجتماعية للسكان وكذلك مراعاة الجوانب البيئية والمناخية لها (١٥). ولوضع حد للتوسع الافقي غير المسيطر عليه ولضمان النمو بشكل سليم عمرانيا وصيانة الاقتصاد الوطني فقد بدا الاتجاه نحو الاسكان العمودي في العراق بصدر قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) برقم ٩١١ في ١٢_٣_١٩٧٣ لدراسة امكانيات الاسكان العمودي ولبحث نقطة الانطلاق بانتهاج هذا الاسلوب في العمران ، وعليه وجب دراسة مكانية تنفيذ مشاريع الاسكان العمودي ضمن الاطار النظري الاتي (١٦):

_ الناحية الاقتصادية من حيث كيفية الانشاء .

_ الناحية الاجتماعية من حيث ميل المواطن العراقي الى السكن في السكن العمودي .

__ الناحية المعمارية الانشائية كالحفاظ على التراث الاجتماعي وابعاد عمارات من ناحية التصميم قريبة من الواقع من حيث ملائمتها لطبيعة الحياة الاجتماعية والاحوال المناخية .

ان ادخال التكنولوجيا في طريقة انشاء وتصميم العمارات السكنية كان له دور فعال في التطور بهذا المجال فالسكن العمودي هو نمط حضري يلائم التحولات الاجتماعية الجارية وما تفرضه سنة التطور في ضوء كل التحولات الاقتصادية والسياسية والفكر المعماري (١٧).

وكنتيجة للحاجة السكنية في مدن المحافظة الرئيسة بدأت الحكومة العراقية بالشروع ببناء مجمعات سكنية ضمن السياسة الوطنية للإسكان شكل البناء العمودي محوراً الاساس وبارتفاع ثلاث طبقات واربع طبقات لذا فقد وضعت وزارة الاعمار والاسكان خطاً لبناء سبعة مجمعات سكنية في محافظة البصرة توزعت في ثلاث مدن رئيسة هي البصرة وشط العرب والزيبر _ جدول (٢) _ مراعية في ذلك الظروف البيئية والاقتصادية والخدمية للسكان الا انها باعتقاد الباحث لم تغادر النمط التقليدي في البناء وعدم استخدامها لتقنية المصاعد الكهربائية لتسهيل وصول السكان الى الشقق السكنية ومراعاة ظروف الراحة والامان لهم وربما كان للمشاكل التي يعاني منها قطاع الكهرباء في العراق قد القى بظلاله على هذا الامر وباعتقاد الباحث ان ذلك يؤشر الى خلل في التصميم وعدم استشراف للمستقبل من قبل المصمم لمشاريع السكن العمودي في العراق عموماً والمدن المحافظة بشكل خاص، فمشكلة الكهرباء او غيرها من مشاكل البنية التحتية التي تعاني منها كل المدن العراقية لابد ان تجد لها حلولاً جذرية بمرور الوقت وتحسن الواقع الاقتصادي في العراق الا ان بعد اكتمال البناء في تلك المجمعات السكنية واشغالها لن يكون من السهل التعديل عليها لإضافة المصاعد الكهربائية او غيرها من المرافق الضرورية لتوفير بيئة سكنية ملائمة.

جدول (٢)

الموقع الجغرافي لمشاريع الاسكان الحكومي العمودي في محافظة البصرة

ت	المدينة	عدد المشاريع	(%)
١	البصرة	٣	٤٢,٩
٢	شط العرب	٣	٤٢,٩
٣	الزبير	١	١٤,٢
	المجموع	٧	١٠٠

المصدر: وزارة الاسكان والاعمار، دائرة المشاريع، بيانات غيرمنشورة ٢٠١٤ م .

٢_ الاسكان الافقي: وبالنسبة لمشاريع السكن الحكومي الافقي في محافظة البصرة تشترك العديد من الوزارات والمؤسسات الحكومية في رسم صورة هذا المتغير للتنمية الاسكانية المستدامة في مدن المحافظة الرئيسية وبشكل محدود نظراً ان مصدر تمويل بناء هذه المساكن هو الوزارة او المؤسسة الحكومية ذاتها من دون مصادر تمويل اخرى سواء رسمية كان او محلية، لذا فقد كانت مساهمة هذا البرنامج في ازمة السكن في مدن المحافظة الرئيسية والمحافظة بشكل عام مساهمة محدودة جداً فهذا البرنامج مخصص لشريحة محددة من المجتمع من دون غيرها ومع وجود صفة الانتفاع المؤقت من هذه الوحدات السكنية لكن مدة الانتظار لإشغال الوحدة السكنية بساكن اخر قد تزيد عن عشرين سنة في الاقل فلا يمكن اخلاء الوحدة السكنية الحكومية مادام الموظف مستمراً بوظيفته حتى مع امتلاكه وحدة سكنية اخرى. وقد تنوعت المساكن الحكومية حسب المساحة ونمط البناء المعماري كما ان توزيعها الجغرافي شمل جميع مدن المحافظة الرئيسية وبأعداد متفاوتة قبل عام ٢٠٠٣م الا ان معظمها قد تم تملكها لشاغليها خاصة التابعة لوزارات النفط والاسكان والصحة والنقل فيما لم يشمل قرار التملك الوحدات السكنية العائدة لوزارة التعليم العالي لشاغليها وبواقع ٤٥٦ وحدة سكنية تقريباً، اما بعد عام ٢٠٠٣م فقد

تم شرع بتشديد مشروع واحد للسكن الحكومي على اطراف مدينة شط العرب.
جدول (٣)

جدول (٣)

عدد الوحدات السكنية في المجمع السكني (٢) في مدينة شط العرب

ت	اسم المشروع	عدد الوحدات السكنية	كلفة المشروع مليار دينار	موعد الانجاز	(%) من نسبة الانجاز
١	المجمع السكني (٢)	٤٥٦	١٥٩	٢٠١٦	٣٥

المصدر: جمهورية العراق وزارة الاسكان والاعمار، دائرة الاسكان، بيانات
غير منشورة ٢٠١٤

ثانياً : منح قطع الاراضي السكنية : يعد برنامج توزيع قطع الاراضي السكنية على مختلف شرائح المجتمع اكثر البرامج الاسكانية المعتمدة في عموم انحاء العراق ومنها محافظة البصرة، وقد ساهم هذا البرنامج بتوسع الرقعة الجغرافية لمدن المحافظة الرئيسية من خلال استحداث احياء سكنية جديدة احتلت اطراف المدينة القديمة في التصاميم الاساسية التي اعتمدت كمحاولة لاعتماد النمو المخطط لها، حيث غالبا ما توزع هذه الاراضي في اطراف المدن وعلى شكل مخططات سكنية على فئات المجتمع المختلفة (١٨). وعلى الرغم من تحقيق هذا البرنامج لمطلب توفير قطعه ارض سكنية للسكان وبمختلف الشرائح الا انه لم يعمل على حل ازمة السكن بصورة فعليه في مدن المحافظة الرئيسية بسبب ضعف سياسة التمويل العقاري المعتمدة في العراق التي لا تلبي الاحتياج الفعلي لبناء مسكن ملائم للسكان خاصة مع الوضع الاقتصادي المتدني لمعظم شرائح المجتمع البصري مما ترك تلك الاراضي عرضة للمضاربة في سوق العقار مما ساهم بشكل فعلي في زيادة اسعارها مما يعمق من ازمة السكن في تلك المدن بشكل خاص والمحافظة بشكل عام . ومما تجدر الاشارة اليه الى ان الباحث قد واجه صعوبات جمة عند

محاولته الحصول على البيانات المتعلقة بعدد قطع اراضي الموزعة على سكان المدن الرئيسية في محافظة البصرة للسنوات التي سبقت العام ٢٠٠٣م ولجميع المدن الرئيسية بسبب فقدان السجلات التي توثق ذلك *، وقد اشارت البيانات المتوفرة من لجنة السكن في ديوان المحافظ ان مجموع قطع الاراضي السكنية الموزعة في محافظة البصرة حتى نهاية العام ٢٠١٤م بلغ (٢٤٦٣٥) قطعة ارض سكنية استحوذت مدن المحافظة السبعة الرئيسية على (١٨٧٨٥) قطعة ارض سكنية وبنسبة (٧٦,٢٥ %) من مجموع قطع الاراضي السكنية الموزعة في المحافظة ، ويوضح الشكل (١) النسب المئوية لأعداد قطع الاراضي السكنية الموزعة في مدن محافظة البصرة الرئيسية اذ احتلت مدينة شط العرب المرتبة الاولى من حيث قطع الاراضي الموزعة تلتها وبنسبة (٢٩,٨ %) تلتها مدينة البصرة وبنسبة (٢٣,٦ %) في حين جاءت مدينة ابي الخصيب بالمرتبة الثالثة وبنسبة (١٤,٧ %) وعلى الرغم من الحجم السكاني الكبير لمدينة الزبير الا اننا نلاحظ انها احتلت المرتبة الخامسة من حيث اعداد قطع الاراضي الموزعة فيها ويعود السبب في ذلك لوجود الكثير من المحرمات النفطية والاثار التي تحيط بالمدينة او تقع ضمن اراضي تصميمها الاساسي، في حين احتلت مدينة الفاو المرتبة الاخيرة وبنسبة (٣,٥ %) من مجموع قطع الاراضي الموزعة . ثالثاً: مشاريع القطاع الخاص :ان السيطرة الحكومية على المباشرة عل كل جوانب الاقتصاد العراقي ادى الى اضعاف القطاع الخاص في العراق في ظل النظام الاشتراكي الذي حكم البلاد لأكثر من نصف قرن تقريباً، وكماحوله لإصلاح الاقتصاد العراقي بدأت الحكومة العراقية منذ العام ٢٠٠٥ م بتبني فكره اعطاء دور للقطاع الخاص للمشاركة الفاعلة في الاقتصاد العراقي لذا فقد تبنت جميع مشاريع

* تم اعتماد البيانات المتاحة من بلديات المدن الرئيسية لعدد قطع الاراضي السكنية الموزعة على المواطنين بعد العام ٢٠٠٣ م ، اما بالنسبة لمدينة البصرة فقد تم الاعتماد على بعض المصادر في تتبع عدد الاراضي السكنية الموزعة على المواطنين للمدة قبل العام ٢٠٠٣ م .

استراتيجية التنمية الوطنية دعم القطاع الخاص العراقي، وفي ٢٠٠٩ م وبالتعاون مع منظمة الامم المتحدة والبنك الدولي شرعت وزارة التخطيط بإعداد مجموعة من الدراسات حول افضل السبل لإعادة تأهيل نشاط للقطاع الخاص في العراق، وتمخض عن ذلك اصدار الاستراتيجية الوطنية للقطاع الخاص (٢٠١٤ _ ٢٠٣٠) التي شخّصت مشكلة الاقتصاد العراقي بأنه اقتصاد ريعي احادي الجانب وبهيمنة كاملة من القطاع العام على كل مفاصل القطاع الاقتصادي في البلد الامر الذي يؤدي الى تأثره بالأزمات الاقتصادية بشكل كبير، وقد دعت هذه الاستراتيجية الى ضرورة المشاركة الفاعلة للقطاع الخاص في العراق من خلال اصلاح سياسي وتشريعي يضمن لهذا القطاع سواء المحلي او الاجنبي بالعمل في العراق ، ومما يحسب لهذه الاستراتيجية باعتقاد الباحث انها حددت المشكلة في الاقتصاد العراقي بشكل واضح كما انها تعاطت مع قدرة القطاع الخاص العراقي وامكانياته بواقعية كبيرة فواضعوا الاستراتيجية عمدا الى تقسيم عملية تنفيذها الى ثلاث مراحل :

١_ المرحلة الاولى (٢٠١٤ _ ٢٠١٧ م) اعطت الاستراتيجية عملية قيادة هذه المرحلة للحكومة بشكل كامل وهي مرحلة تهتم بعملية وضع التشريعات المناسبة لتهيئة المناخ المناسب لعمل القطاع الخاص ووضع رؤية حكومية واضحة لكيفية اعادة هيكلة الاقتصاد العراقي من خلال الدفع بالقطاع الخاص للاشتراك الفعلي في ردف الناتج المحلي بما لا يقل عن ٣٥% وباستقطاب ٣٠% من حجم القوة العاملة.

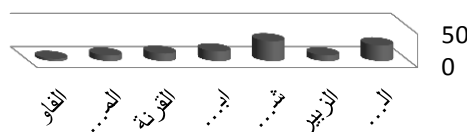
٢_ المرحلة الثانية (٢٠١٨ _ ٢٠٢٢ م) تستمر الحكومة في هذه المرحلة في عملية تنفيذ الاستراتيجية بالشراكة مع القطاع الخاص الذي حددت الاستراتيجية ضرورة مساهمته بما لا يقل عن ٤٥% من الناتج المحلي الاجمالي في نهاية هذه المرحلة .

٣_ المرحلة الثالثة (٢٠٢٣ _ ٢٠٣٠ م) تفترض الاستراتيجية ان الوصول الى تنفيذ هذه المرحلة منها انما يعني نجاح الاستراتيجية في ايجاد قطاع خاص في العراق بما يؤهله لقيادة عملية التنفيذ لها في هذه المرحلة اذ تفترض الاستراتيجية ان

القطاع الخاص يجب ان يكون قادراً على المساهمة ٦٠% من مجمل الناتج المحلي العراقي ويستقطب ٥٠% من قوة العمل في العراق ، على ان تتم في هذه المرحلة هيكلية كل الشركات العامة في العراق وادماجها بالقطاع الخاص (١٩).

شكل (١)

النسبة المئوية لاعداد قطع الاراضي السكنية الموزعة في مدن محافظة البصرة الرئيسية...



المصدر:وزارة البلديات والاشغال العامة مديريات بلدية مدن البصرة وشط العرب والزبير وابي الخصيب والقرنة والمدينة والفاو) شعبة الاملاك غير منشورة ٢٠١٤ وعلى الرغم من اهمية هذه الاستراتيجية في تطوير القطاع الخاص الا ان الباحث يعتقد انها بحاجة الى تحديد القطاعات التي يتعين على القطاع الخاص المساهمة بها بشكل فاعل ومنها قطاع الاسكان في ظل الازمة الاسكانية الحالية التي يعاني منها العراق، فالقطاع الخاص بدأ بالفعل نشاطاته بمرحلة مبكرة بعد تغيير النظام عام ٢٠٠٣ م الا ان مشاركته بتبني مشاريع اسكانية لا تزال ضعيفة لعدة اسباب منها عدم وجود قوانين اسكانية واضحة فضلا عن الغموض في قانون الاستثمار وعدم تعاطيه مع مسألة الاسكان كمحور مهم فيه بالإضافة لقلّة العائد المادي من مشاريع الاسكان التي تعد من المشاريع التي تتطلب رؤوس اموال كبيرة وهو ما اغفلته استراتيجية تطوير القطاع الخاص التي ركزت في مرحلتها الاولى والثانية على تطوير القطاع الخاص الفاعل في المشاريع الصغيرة والمتوسطة. وعلى الرغم من كل تلك المعوقات باشرت هيئة استثمار البصرة بطرح

العديد من مشاريع الاسكان الاستثمارية التي تتميز بتنوع نمط الاسكان فيها اذ

امتزج النمط العمراني الأفقي والعمودي في معظم المشاريع وذلك بالتعاقد مع مجموعة من الشركات العراقية والعربية والاجنبية التي ما زالت قيد الانشاء وينسب انجاز متفاوتة على الرغم من تجاوز بعضها للفترة المقررة للإنجاز ويعزى السبب في ذلك الى اسباب عدة منها عدم كفاءة تلك الشركات فضلا عن بعض المشاكل القانونية والاجراءات الروتينية التي تعرقل العمل في ظل تعدد الجهات الحكومية المسؤولة عن ملف الاراضي الصالحة للاستخدام السكني وكذلك توفير الخدمات وخاصة منها البنى التحتية . وكما هو الحال مع مشاريع الاسكان العمودي الحكومية فقد استأثرت مدينة البصرة بالحصة الاكبر من هذه المشاريع جدول (٤) تلتها مدينة شط العرب فمدينة الزبير ومدينة ابي الخصيب في حين لم يتم تخصيص أي مشروع استثماري سكني في المدن الثلاث الاخرى ، وهو ما يشير الى خلل واضح في رسم السياسة الاسكانية الاستثمارية في المحافظة سيما ان مدينة البصرة تعاني من تكدس حضري كبير فقد كان من الافضل الدفع بمثل هكذا مشاريع الى مدن المحافظة الاخرى سواء الرئيسية منها او مراكز النواحي او بناء مدن جديدة متكاملة الخدمات بعيدة عن المدن الرئيسية وخاصة مدينة البصرة

جدول (٤)

مشاريع الاسكان للقطاع الخاص في مدن محافظة البصرة الرئيسية

المدينة	عدد المشاريع السكنية	%
البصرة	٩	٦٩,٢
شط العرب	٢	١٥,٤
ابي الخصيب	١	٧,٧
الزبير	١	٧,٧
المجموع	١٣	١٠٠

المصدر: هيئة استثمار البصرة، قسم النافذة الواحدة بيانات غير منشورة ،

وذلك لتحقيق مطلبين الاول النأي بمدينة البصرة عن تحمل تبعات اعباء بناء هذه المشاريع وتبعاتها الاقتصادية والاجتماعية، اما المطلب الثاني فيتمثل في السعي نحو تحقيق مبدأ العدالة الاجتماعية في توفير مساكن للمواطنين في مدن المحافظة الاخرى كمحاولة لإعادة توزيع السكان وهو احد الاهداف التي يدعوا لها التخطيط الاقليمي وبما يدفع بشكل سريع ومتوازن لتحقيق التنمية الشاملة بضمنها التنمية الاسكانية المستدامة .ومما تجدر الاشارة اليه ان قيمة الوحدات السكنية في هذه المشاريع تتراوح بين ٧٠ _ ٩٠ مليون دينار عراقي للشقة السكنية في حين ترتفع قيمة الوحدات السكنية لتتراوح بين ١٢٠ _ ٤٠٠ مليون دينار عراقي حسب المساحة وعدد الطوابق ، وهي اسعار تعد مرتفعة جداً في ضوء الامكانيات الاقتصادية لمعظم شرائح المجتمع في محافظة البصرة ، ناهيك عن ان أيا من هذه المشاريع لم تنجز بصورة كاملة لتسهم في حل ازمة السكن .

الخلاصة :على الرغم من الامكانيات الاقتصادية التي تتمتع بها محافظة البصرة الا انه يلاحظ من خلاص استعراض انواع البرامج الاسكانية في المحافظة تبدو محدودة من حيث كم الوحدات السكنية التي يمكن ان توفرها لسكانها الراغبين بالحصول على سكن ، اذ يبدو ان الدور الحكومي يركز في هذا المجال بصورة كبيرة على برنامج واحد يتمثل بتوزيع قطع الاراضي غير مخدومة على السكان الامر الذي لا يمكن التعويل عليه كثيراً في تحقيق مطلب الحصول على وحدة سكنية تلائم الوضع المعاشي للسكان في ظل انخفاض المستوى المعاشي لفئات كثيرة من ابناء المجتمع البصري في حين نلاحظ ان تجارب الدول النامية في مجال البرامج الاسكانية على الرغم من تشابهها الا انها تفوق في امكانياتها ، فالهند وسنغافورة على سبيل المثال شرعت قوانين تضمن لمواطنيها حق الحصول على وحدة سكنية وليس مجرد قطعة ارض نظراً لإدراكها للمستوى الاقتصادي لسكانها ، وكذا الحال في مصر والاردن اللتان كفلت الدولة سياسة بناء مدن جديدة

الاقتصادية مع تمكين واضح للمؤسسات التعاونية في تلبية الحاجة السكنية ، في حين يلاحظ حتى مع المستوى الاقتصادي الجيد لمعظم سكان دول مجلس التعاون الا ان برامج الاسكان فيها مكنت ذوي الدخل المحدود من حق الحصول على وحدة سكنية تتبنى الحكومة عملية التخطيط والتصميم والتنفيذ لها ضمن تجمعات حضرية جديدة فضلاً عن توفير قطع اراضي سكنية مخدومة مع حق الحصول على مصدر تمويل عقاري حكومي لتشييد الوحدات السكنية عليها . اذاً والحال كذلك فان تجربة الاسكان في محافظة البصرة تستوجب على صاحب القرار ان يتعاطى مع التجارب الاسكانية في الدول المختلفة للاستفادة منها بما يكفل تحقيق مطلب الحصول على وحدة سكنية ملائمة لكل شرائح المجتمع وكلاً بحسب امكاناته الاقتصادية ووضعه الاجتماعي باعتماد صيغ وبرامج اسكانية مماثلة لتلك التي تناولتها هذه الدراسة والتي نجحت في تخطي ازمة السكن في بلدانها الى حد كبير، والابتعاد عن برنامج توزيع قطع الاراضي السكنية خاصة بالنسبة لذوي الدخل الاقتصادي المنخفض والاستعاضة عن بتوسيع دائرة برنامج المساكن الحكومية التي تضمن تحقيق العدالة الاجتماعية، على ان يقتصر توزيع الاراضي السكنية على شرائح ذوي الدخل المتوسط والمرتفع من المجتمع ذات القدرة على بناء الوحدات السكنية من خلال مدخراتها بالإضافة الى ما توفره مصادر التمويل الحكومي كالمصرف العقاري وصندوق الاسكان من قروض اسكانية، ووفق هذه الحلول يمكن الحد من ظاهرة الاراضي السكنية الغير مستغلة للاستخدام السكني على الرغم من ان بعضها قد مضى على تخصيصها لمستحقها حوالي اربعة عقود من الزمن مما تركها عرضة للمضاربات التجارية.

الهوامش : Office of the : THE RIGHT TO ADEQUATE HOUSING, 1_ United Nations High Commissioner for Human Rights, UN HABITAT, Fact Sheet No. 21/Rev.1 , Printed at United Nations, Geneva, 2009. P

٢_ للمزيد ينظر :

تشارلز ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، ترجمة لجنة من الاساتذة الجامعيين، دار الافاق الجديدة، بيروت، ١٩٦٤.

٣_ وزارة الاسكان والتنمية الحضرية للتخفيف من الفقر / الهند <http://mhupa.gov.in> ينظر ايضاً :

_ Jabir Hasan Khan&other,A Comparative Analysis of Housing Shortage and Levels of Deprivation in India, European Journal of Social Sciences, Vol.27 No.2 (2012).p204

٤_ ليو كير ، الإسكان والنمو السكاني ، منتدى جدّة الاقتصادي، جدة ، المملكة العربية السعودية ، ٢٠١٣. ص٢٢ . ينظر ايضاً :

_ مركز الامارات للدراسات والبحوث الاستراتيجية ، استراتيجيات الاسكان الحكومي في دول مجلس التعاون وبعض الدول الاوربية ، ٢٠٠٩. ص ١٦_١٧ .

٥_ شيماء الشرقاوي، تقييم سياسات الاسكان في مصر، منتدى البدائل العربي للدراسات ، تحليلات دورية (٨) ، القاهرة ، ٢٠١٤. ص ١_٣

٦_ المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ، الخطة الاستراتيجية والبرنامج التنفيذي (٢٠١٣_ ٢٠١٧)، عمان ، الاردن ، ٢٠١٤. ص ٥_١٦

٧_ مريم عبدالعزيز العبيد ، القضية الاسكانية في دولة الكويت ، مجلس الامة ، الدراسات والبحوث، ٢٠٠٩

٨_ عبدالله رمضان الكندري ، مشكلة الاسكان في دولة الكويت (دراسة تحليلية تقييمية) ، رسالة رقم (٨٦) ، رسائل جغرافية تصدر عن الجمعية الجغرافية الكويتية ، ١٩٨٦. ص ٦

٩_ مريم عبدالعزيز العبيد ، القضية الاسكانية في دولة الكويت ، مصدر سابق .

١٠_ محمد بن طاهر اليوسف ، الاسكان الحكومي ونتائج الانتقال السكني ، رسالة جغرافية بالعدد ٢٧١ ، الجمعية الجغرافية الكويتية ، الكويت ، ٢٠٠٢. ص ٢٠ .

١١_ مظهر عباس احمد ، مقارنة بين البناء السكني العمودي والافقي اقتصادياً واجتماعياً ، رسالة ماجستير ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٨ ، ص ٩٠_٨٦ .

١٢_ هاشم جاسم السامرائي، المدخل في علم النفس ، بغداد ، كلية التربية ، الجامعة المستنصرية ، ١٩٨٩.، ص ٨٣.

- ١٣_ حامد عبد السلام زهران، علم النفس الاجتماعي ، عالم الكتب ، القاهرة ، ١٩٨٤، ص ١٠٥
- ١٤_ سناء ساطع الحيدري، الانتماء المكاني في التجمعات السكنية ، رسالة دكتوراه فلسفة في الهندسة المعمارية ، الجامعة التكنولوجية . ٢٠٠٤، ص ٣
- ١٥_ ظبية فاروق ابراهيم ، دور وحدة الجيرة في تشكيل المجمعات السكنية المستدامة في العراق ، مجلة المخطط والتنمية ، العدد ٢٦ ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠١٢، ص ٧_٨
- ١٦_ عقيل نوري حويش ، العمارة والنسيج الحضري الحديث في العراق ، ١٩٥٨_١٩٧٥ دراسة تحليلية مقارنة موثقة في التخطيط ، الاسكان ، الابنية العامة ، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الهندسة المعمارية . جامعة بغداد ، ١٩٨٦. ص ٩٠
- ١٧_ المصدر نفسه ، ص ٨٩_٩٣
- ١٨_ محمد بن طاهر اليوسف ، الاسكان الحكومي ونتائج الانتقال السكاني ، رسالة جغرافية بالعدد ٢٧١ ، الجمعية الجغرافية الكويتية ، الكويت ، ٢٠٠٢ . ص ١٨.
- ١٩_ جمهورية العراق، مجلس الوزراء ، هيئة المستشارين ، استراتيجية تطوير القطاع الخاص ٢٠١٤ _ ٢٠٣٠ ، بغداد ، ٢٠١٤. ص ١_٧.

المصادر:

١. تشارلز ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، ترجمة لجنة من الاساتذة الجامعيين، دار الافاق الجديدة، بيروت، ١٩٦٤.
٢. جمهورية العراق، مجلس الوزراء، هيئة المستشارين ، استراتيجية تطوير القطاع الخاص ٢٠١٤ _ ٢٠٣٠ ، بغداد ، ٢٠١٤ .
٣. حامد عبد السلام زهران، علم النفس الاجتماعي ، عالم الكتب ، القاهرة ، ١٩٨٤.
٤. سناء ساطع الحيدري، الانتماء المكاني في التجمعات السكنية، رسالة دكتوراه فلسفة في الهندسة المعمارية، الجامعة التكنولوجية ، ٢٠٠٤.
٥. شيماء الشرقاوي، تقييم سياسات الاسكان في مصر، منتدى البدائل العربي للدراسات، تحليلات دورية (٨)، القاهرة ، ٢٠١٤.
٦. ظبية فاروق ابراهيم، دور وحدة الجيرة في تشكيل المجمعات السكنية المستدامة في العراق، مجلة المخطط والتنمية ، العدد ٢٦ ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد ، ٢٠١٢.

٧. عبدالله رمضان الكندري، مشكلة الاسكان في دولة الكويت (دراسة تحليلية تقييمية)، رسالة رقم (٨٦)، رسائل جغرافية تصدر عن الجمعية الجغرافية الكويتية، ١٩٨٦.
٨. عقيل نوري حويش، العمارة والنسيج الحضري الحديث في العراق، ١٩٥٨_١٩٧٥ دراسة تحليلية مقارنة موثقة في التخطيط، الاسكان، الابنية العامة ، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الهندسة المعمارية، جامعة بغداد، ١٩٨٦ .
٩. ليو كير، الإسكان والنمو السكاني، منتدى جدّة الاقتصادي، جدة ، المملكة العربية السعودية ٢٠١٣.
١٠. المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، الخطة الاستراتيجية والبرنامج التنفيذي (٢٠١٣_٢٠١٧)، عمان، الاردن ، ٢٠١٤ .
١١. محمد بن طاهر اليوسف ، الاسكان الحكومي ونتائج الانتقال السكني ، رسالة جغرافية بالعدد ٢٧١ ، الجمعية الجغرافية الكويتية ، الكويت ، ٢٠٠٢ .
١٢. مركز الامارات للدراسات والبحوث الاستراتيجية ، استراتيجيات الاسكان الحكومي في دول مجلس التعاون وبعض الدول الاوربية ، ٢٠٠٩ .
١٣. مريم عبدالعزيز العبيد ، القضية الاسكانية في دولة الكويت، مجلس الامة، الدراسات والبحوث، ٢٠٠٩.
١٤. هاشم جاسم السامرائي، المدخل في علم النفس، بغداد ، كلية التربية ، الجامعة المستنصرية ، ١٩٨٩ .
١٥. وزارة الاسكان والتنمية الحضرية للتخفيف من الفقر / الهند <http://mhupa.gov.in>
- 1_ Jabir Hasan Khan&other,A Comparative Analysis of Housing Shortage and Levels of Deprivation in India, European Journal of Social Sciences, Vol.27 No.2 (2012).
- 2_ THE RIGHT TO ADEQUATE HOUSING, Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights, UN HABITAT, Fact Sheet No. 21/Rev.1 , Printed at United Nations, Geneva, 2009.