قدم دراسة بعنوان «قضية وطن» شملت الملامح والأسباب والمعوقات والحلول

الهيفي: الكويت تحتاج إلى هيئة مستقلة تشرف على حل المشكلة الإسكانية

- يجب إبعاد الملف عن الدورة المستندية للدولة ومنها «المناقصات» وديوان المحاسبة
- تنظيم القطاع الإسكاني من خلال تشريع شامل يوحد المظلة المؤسسية لقطاع العقار ويتماشى مع الممارسات العالمية
- المشكلة أدت إلى ظهور حركات شعبية تتبنى القضية مثل «وطن بالإيجار» و«ناطر بيت»

د. محمد الهيفي

- القضية مادة سياسية ساخنة بين السلطتين وأضحت مشروع أزمة نيابية- حكومية مستقبلاً
- غياب التخطيط الجيد الواعي المدروس وقصور الدور الحكومي أهم أسباب المشكلة
- التنسيق والتكامل بين الهيئات والمؤسسات المسؤولة غائبان والبيروقراطية منتشرة ما عرقل تنفيذ المشاريع

قدم وكيل وزارة الدولة لشؤون مجلس الأمة بالانابة د.أحمد براك الهيفي دراسة متكاملة عن القضية الإسكانية شملت أسباب المشكلة والجهود التي بذلت في حلها والمعوقات التي وقفت أمام القضية، كما شملت الحلول المقترحة لحل القضية.

وأكد الهيفي في دراسته أن المشكلة الإسكانية بدولة الكويت ليست بجديدة أو حديثة العهد، بل تمتد إلى ما يقرب من عقدين من الزمان، تعاقب عليها حكومات عديدة وفصول تشريعية عدة لمجلس الأمة، وبقيت المشكلة وازدادت ضراوة وخطورة بصورة تضر بالأمن المجتمعي للبلاد، وهو الأمر الذي جعلها تتصدر بؤرة الأحداث على الساحة الآن، مضيفا: ليس هذا فقط وبل واتخذت القضية أبعاداً جديدة على المستوى الحكومي والنيابي على حد سواء، وجاء في نص الدراسة ما يلي:

وتتضح حقائق القضية الإسكانية من خلال الملاحظات التالية:

•أصبحت القضية مادة سياسية ساخنة بين السلطتين التشريعية والتنفيذية، بل أضحت مشروع أزمة نيابية- حكومية مستقبلا.

أصبحت القضية الإسكانية أولى وأسمى أولويات مجلس الأمة، وترتب على ذلك دخول النواب في ضوء المساءلة الشعبية عن القضية وازدادت مخاوفهم من التبعات الشعبية التي يمكن أن تترتب من جراء الإخفاق في حل القضية.

•وهو ما دفعهم مبكراً إلى ممارسة الضغط السياسي على الحكومة من أجل الوصول إلى حلول عملية للقضية في ظل الواقع المتأزم لها، بل ووصل الأمر إلى التلويح باستجواب سمو رئيس مجلس الوزراء مباشرة على اعتبار تشابك القضية مع بعض الوزارات.

ظهور حركات شعبية تتبنى القضية مثل حركة «وطن بالإيجار» التي أعلنت عن جمع توكيلات شعبية من مواطنين لمقاضاة سمو رئيس مجلس الوزراء ووزير الإسكان ومدير عام مؤسسة الرعاية السكنية لمسئوليتهم عن حل المشكلة.

وكذلك حملة «ناطر بيت» التي تدرس حالياً استحداث سبل للتصعيد السلمي والتي كانت بدايتها عقد ديوانية أسبوعية بساحة المؤسسة العامة للرعاية السكنية لأعضاء الحركة حتى يتم تنفيذ كل مطالبهم.

كل ما تقدم جعل الحكومة أمام مطالب شعبية متنامية وضغوط نيابية شديدة وأزمة متفاقمة في وقت لا يزال التعاطي الحكومي بطيء مع القضية، ولا شك أن هذا المأزق يفرض على الحكومة – أكثر من أي وقت مضى – الالتزام بإعادة ترتيب أوراق القضية للوصول إلى حلول حاسمة ومبتكرة واستحداث آليات ووسائل وأساليب جديدة لحل الأزمة وتسريع وتيرة الإنجاز.

هذا علاوة على ضرورة تعاطي الحكومة مع الاقتراحات والمبادرات النيابية ومع أهل الإختصاص بشأن القضية بشكل إيجابي.

ملامح المشكلة الإسكانية وآثارها السلبية:

تبدو ملامح القضية فيما يلي:

فجوة بين العرض والطلب: بلغت طلبات الإسكان حتى الآن 106.7 آلاف طلب نفذ منها 9.3 آلاف طلب ولم ينفذ منها حتى الآن 97.4 الف طلب.

•الطلبات السنوية التي بلغت 8 آلاف طلب في وقت لا تنفذ المؤسسة العامة للرعاية السكنية إلا ألفي وحدة سكنية سنويا وهو يفاقم طلبات الإنتظار.

•زيادة كبيرة في أعداد الشباب الكويتي في سن الزواج ووفق الإحصائيات فإن الشباب الكويتي دون سن الـ30 عاما يشكل 65 في المئة من تعداد السكان.

على الرغم من وجود مشاريع قيد التنفيذ والتوزيع «مشروع الخيران، الوفرة، الصباحية، توسعة الوفرة، مدينة صباح الأحمد، ابو حليفة» إلا أنها غير كافية في مجملها لتلبية الطلبات وحل القضية حلاً جذرياً.

طول فترة الإنتظار، التي تتراوح ما بين 10 : 20 سنة على الرغم من نص المادة 17 من قانون الرعاية السكنية رقم 47 لسنة 1993 والذي يلزم المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتوفير الرعاية السكنية لمستحقيها خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ الطلب.

عدم توافر المواصفات القياسية في السكن سواء من النواحي الهندسية أو البيئية أوالاجتماعية أو الصحية، ما يجعل هناك عزوف من بعض مستحقي الرعاية على تلك القسائم.

هذا وقد أدت المشكلة الإسكانية إلى آثار سلبية نذكر منها:

الوضع النفسي السيء الذي أصاب الكثير من الشباب جراء اليأس والإحباط من طول فترة الإنتظار، وهو ما تسبب في ظهور ملامح لمشكلة اجتماعية في السنوات الأخيرة.

اضطرار الشباب المتزوج إلى السكن مع أسرهم أو أقاربهم مما يشكل عبئا على تلك الأسر وارتفاع معدلات الإزدحام داخل السكن الواحد وآثاره الصحية والنفسية السيئة.

معاناة المواطنين في الإقامة بسكن بالإيجار في نمط اجتماعي مختلف عما تربوا عليه في بيئتهم المحلية الأصلية، بالإضافة إلى المعاناة المالية الناتجة عن الارتفاع الحاد في أسعار الإيجار.

زيادة حجم أسرة المتقدم لطلب الإسكان خلال فترة الإنتظار «من 2 : 7 أفراد» مما يجعل السكن الذي قد يسلم إليه غير ملائم لحالته الأسرية.

تحمل الدولة ميزانية طائلة جراء مقابل بدل الإيجار والتي كان من الممكن توفيرها لو لم تطل فترة الإنتظار. إذ بلغت تكلفة بدل الإيجار عن السنة المالية 2012/2013 نحو 182 مليون دينار.

أهم أسباب المشكلة الإسكانية:

غياب التخطيط الجيد الواعي المدروس وقصور الدور الحكومي في توفير السكن للمواطنين على المدى الطويل، فكل الأرقام تؤكد أن المجتمع الكويتي على الرغم من الوفرة المالية التي يمتلكها ولكنه يعيش في أزمة إسكانية حقيقية تتفاقم وتزداد مع مرور الوقت.

غياب التنسيق والتكامل بين الهيئات والمؤسسات المسئولة عن الإسكان مما عرقل تنفيذ المشاريع الإسكانية نتيجة تعدد وتداخل المسؤوليات والإختصاصات بين تلك الجهات.

البيروقراطية الإدارية المعقدة في الجهاز الحكومي المسئول عن تنفيذ مشروعات الإسكان مما أدى إلى البطء الشديد في الإنجاز وغياب مبدأ محاسبة التنفيذيين على صعيد المشروعات الكبرى والمتوسطة.

تزايد معدلات النمو السكاني وزيادة أعداد الشباب في سن الزواج مما يزيد من عدد الطلبات الإسكانية بشكل كبير حيث تشير الإحصائيات إلى أن نحو 65 في المئة من المجتمع الكويتي هم تحت سن الثلاثون عاما.

قصور مساهمة القطاع الخاص في حل المشكلة، ويرجع ذلك إلى عدم وجود آليات وسياسات تحفز القطاع الخاص على الاستثمار في المشاريع الإسكانية الحكومية مما أدى إلى اقتصار دور القطاع الخاص على توفير السكن لغير الكويتيين.

قلة المعروض من الأراضي للاستخدام السكني:

يعيش الكويتيون والمقيمون على ما يعادل 8 في المئة فقط من المسافة الجغرافية للدولة وتبقى نسبة 92 في المئة فضاء صحراوي تحتكره في معظمه شركة نفط الكويت على الرغم من أن الدراسات توصلت إلى أن تحرير 5 في المئة فقط من مساحة الكويت كافية لحل المشكلة الإسكانية تماما.

ضعف الميزانية المخصصة لقطاع الإسكان، على الرغم من توافر الموارد المالية والفوائض التي تكفي لحل المشكلة الإسكانية بسهولة ويسر.

الحلول المقترحة لحل المشكلة:

هناك ثمة حلول مؤسسية وتشريعية ومقترحات وأفكار ربما تساهم في حل القضية طرحها نواب ومتخصصين وذلك على النحو التالي:

- هناك زيادة كبيرة في أعداد الشباب في سن الزواج حيث يشكلون 65 في المئة من تعداد السكان

«1» – اعتبار القضية الإسكانية قضية وطن في المقام الأول، وإبعادها عن مجال التدخلات والتجاذبات السياسية.

«2» – تاسيس هيئة مستقلة تشرف على مجريات وسير عمل القائمين على حل المشكلة الاسكانية وتضع استراتيجية طويلة الأمد للملف الاسكاني،وتكون بعضوية بسيطة لمجلس الادارة لا تتعدى ستة،ويتوزعون مابين 50 في المئة منهم من القطاع العام، و50 في المئة من القطاع الخاص على ان يكون قرار الصرف فيها تابعا لها وليس الى اي جهة حكومية،وأهمية تلك الهيئة تبدو قدرتها على اتخاذ القرارات بسرعة بعيدا عن روتين المؤسسات والدوائر والأجهزة الحكومية الرسمية واختصار الدورة المستندية وإمكانية أن يستعين مجلس أدارة الهيئة بالخبرات في السوق المحلي او المتوافرة لدى الشركات الاجنبية.

«3» – إبعاد الملف الإسكاني عن الدورة المستندية للدولة ومنها «المناقصات» و«ديوان المحاسبة، من خلال مجلس رقابة أعلى مستقل يضع معايير شفافة داخل مؤسسة الرعاية السكنية. وتشكيل لجنة مصغرة لوضع آلية وحل متكامل لتقليص الدورة المستندية لتقليص فترة الانتظار الى أكبر درجة ممكنة تماشيا مع ما نصت عليه المادة «17» من القانون «47» لسنة 1993.

«4» – تنظيم القطاع الاسكاني من خلال تشريع موحد شامل،من خلال إلغاء قانون الرعاية السكنية رقم «47» لسنة 1993 وتعديلاته واستبدال تشريع موحد حديث يوحد المظلة المؤسسية لقطاع العقار ويتماشى مع أفضل الممارسات العالمية حيث يوجد قرابة 18 قانونا وتعديلا تتعلق بالقطاع الإسكاني على أن يحقق هذا التشريع الموحد الآتي:

تعديل الهيكل التنظيمي للقطاع الإسكاني.

تحقيق فك تشابك حقيقي بين القطاع الإسكاني والجهات الأخري،وهو ما يؤدى بالضرورة إلى تقليص الدورة المستندية.

تحديد طبيعة العلاقة بين القطاعين العام والخاص فيما يخص المشروعات الإسكانية وبما يحفز القطاع الخاص من الاستثمار بقوة في المشروعات الإسكانية.

«5» – اعادة النظر في نظام حوكمة مجالس ادارات الجهات المعنية بالملف الاسكاني،بما يضمن عدم وجود تعارض في المصالح ويضمن عنصر الاستقلالية والخبرة والتخصص وفصل الرقابة عن التنفيذ.

«6»– إعادة النظر في دور وآلية مشاركة القطاع الخاص، مع منحه صلاحية تحديد خطوات التنفيذ سواء كان بالاستعانة بالخبرات المحلية او بالخبرات الاجنبية،فالقطاع الخاص من شانه ان يضع خططا استراتيجية مستقبلية لعشرين سنة مقبلة على أن يتحول دور الدولة إلى المراقب والمشرف على ما يتم انجازه من مشاريع،وإطلاق يد القطاع الخاص كشريك في عمليات الانجاز سيعود بالنفع على جميع قطاعات الاقتصادية العاملة في السوق المحلي.

«7» – تحرير المزيد من أراضي الدولة، وتوفير الأراضي الصالحة للسكن وفق منظومة عمرانية متكاملة على أن يكون تحرير الأراضي بقرار حاسم وسريع وبنسبة لا تقل عن 5 في المئة من أراضي الدولة، وقد أنتهت الدراسات أن هذه النسبة كافية لحل المشكلة على الأقل حتى عام 2030.

«8» – تخصيص جزء من الأراضي للنقابات وجمعيات النفع العام «أطباء، مهندسون، محامون، معلمون ..» للإسهام في بناء المساكن لأعضائها.

«9» – النظر في إنشاء جمعيات تعاونية إسكانية تخصص لها أراضي من الدولة وتقوم بعملية البناء والتوزيع بأسعار معقولة.

«10»– تفعيل القانون رقم 50 لسنة 2010 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية وذلك لتوفير الأراضي اللازمة لإقامة مدن سكنية وتأسيس شركات مساهمة كويتية لبناء المدن الإسكانية الكبيرة.

- هناك ضغط سياسي يمارس على الحكومة للوصول إلى حلول عملية للقضية في ظل الواقع المتأزم لها

«11» – فتح المجال للابداع في التصاميم واستقطاب أفضل المصممين المحليين والعالميين للمشاريع الكبرى،بأن يكون معيار الاختيار بالاضافة الى التكلفة والجانب الجمالي والابداعي للتصاميم أسوة بما تقوم به دول المنطقة من استقطاب أفضل المصممين والمعماريين المحليين والعالمين.

«12»– اعادة النظر في دور بنك الإنماء الكويتي «التسليف والإدخار» بحيث يسمح له بتاسيس مؤسسات مالية على غرار مؤسسات الضمان العقاري الأمريكية، وإصدار أدوات مالية عقارية تخفف العبء المالي عن الدولة.

«13» – التعاقد المباشر ما بين الدولة والشركات الأجنبية دون الحاجة الى الوكيل المحلي لضعف إمكانات وقدرات الشركات المحلية،فالشركات كبرى ذات ملاءة مالية أو ثقة ائتمانية،وهو غير متوافر للشركات المحلية المشغولة الآن بتنفيذ بعض مشاريع التنمية.

«14»– وضع تصور شامل لمعالجة المشكلة دون أن يقتصر الأمر على توفير الوحدات السكنية،وذلك لأن القضية الإسكانية مرتبطة بأبعاد عدة،ومنها البنية التحتية والمدارس والمراكز الطبية،على أن يقوم المنظور الإسكاني على ثلاث مراحل،وهي توزيع الأراضي على المواطنين ثم المرحلة الثانية ببناء البنية التحتية من خدمات وكهرباء ومدارس ومراكز صحية ثم المرحلة الثالثة وهي منح المواطنين قروض البناء.

«15»– دراسة إمكانية اتجاه الدولة للبناء العمودي كحل جزئي للأزمة الإسكانية لكنه خيار مشروط بالنموذج الذي سيقدم لهذا التوجه والمميزات التي تجعل من الفكرة مقبولة مجتمعيا، وأن يكون هذا التوجه في سياق بناء مدن نموذجية تحتوي على حوافز متعددة في المساحة والتصميم والخصوصية والمكان .. مع أهمية عرض الفكرة للحوار المجتمعي أولا،ثم على أصحاب الشأن وقياس مدى تقبلهم الفكرة،وهذا ما يقتضي تغيير ثقافة المواطن الذي لايزال يرنو الى امتلاك بيت مستقل.

«16»– التخطيط لبناء مدينة متكاملة «عن طريق القطاع الخاص» بالمشاركة مع الحكومة وتحديد مدة «10 سنوات» لبنائها،وذلك على اعتبار أن مساحة الكويت الاجمالية 17000 كلم مربع، والمستغل فيها أقل من الـ9 في المئة والمتبقي يزيد على 15000 كم مربع.

«17»– تعديل قانون الـB.O.T بما يضمن تفعيله وعودة للشركات التي احجمت عن المشاركة بهذا النظام بسبب القيود الموجودة في القانون الحالي.

«18»– طرح منتجات تمويلية من البنوك كمثال زيادة مدة سداد القرض من البنوك الى 30 – 35 سنة للتيسير على المقترضين.

«19»– أن توفر الدولة مناطق استثمارية جديدة مهيأة للمواطنين، وطرحها بالمزاد العلني لتخفيض حدة الأسعار على المناطق الحالية.

«20»– إعادة النظر في أحكام كل من القانون رقم 8 لسنة 2008 بتعديل عنوان وبعض أحكام القانون رقم 50 لسنة 1994 في شأن تنظيم استغلال الأراضي الفضاء، والقانون رقم 9 لسنة 2008 بتعديل بعض أحكام قانون الشركات التجارية رقم 15 لسنة 1960 نظرا لآثارهما السلبية في أرتفاع أسعار السكن الخاص وإقصاء القطاع الخاص عن الاستثمار في مجال التطوير العقاري.

«21»– إتاحة الفرصة لشركات التطوير العقاري لشراء وبيع وتمويل العقارات السكنية إلى جانب طرح اراضي من الدولة للشركات لتطويرها لأغراض السكن الخاص وذلك بمدد زمنية قصيرة لإحداث توازن بين العرض والطلب في السوق العقاري.

«22»– دراسة نقل مطار الكويت وبناء مطار جديد بعيدا عن المناطق السكنية،حيث أن مساحة المطار تستوعب قرابة 40 ألف وحدة سكنية في مكان متميز أي أنها تساهم في حل أكثر من 30 في المئة من المشكلة.

«23»– نقل ثكنات ومعسكرات وزارة الدفاع الملاصقة للمدن السكنية او بقربها الى اماكن جديدة للاستفادة من مواقع هذه المعسكرات في اقامة مدن جديدة.

- الطلبات السنوية بلغت 8 آلاف في وقت لا تنفذ «السكنية» إلا ألفي وحدة سنوياً مما يفاقم طلبات الانتظار
- إعادة النظر في نظام حوكمة مجالس إدارات الجهات المعنية بالملف بما يضمن عدم تعارض المصالح

جانب من جلسة مجلس الأمة الخاصة بالقضية الاسكانية