

السكن

تحديات تواجه المواطنين على أعتاب «بيت العمر»

تعثر السداد والدخول في إعادة جدولة الأقساط أو الإجراءات القانونية. وزارة تطوير البنية التحتية أكدت أن قطاع الإسكان الحكومي يشكل همماً من هموم الحكومة، مشدداً على أن الوزارة تعمل على وضع حلول جذرية للتحديات التي تواجه هذا القطاع بالتعاون مع بيوت الخبرة وأفضل الممارسات العالمية، بينما دعا مواطنون إلى تحديث التشريعات القانونية بحيث تلبى احتياج أفراد المجتمع.

■ تحقيق: أحمد يحيى، مرفت عبد الحميد، أحمد سعيد، مصطفى خليفة، داوود محمد

ما بين مطالبات المواطنين برفع سقف القروض السكنية، ومعاناتهم من تعثر السداد وسوء مواصفات التسليم، وبين شكاوى بعض المقاولين والاستشاريين من تأخر استلام الدفعات المتفق عليها وعدم الالتزام باعتماد الاستلام.. يبقى ملف الإسكان يفرض نفسه على ساحة التحديات الواجب تجاوزها لتحقيق رفاهية المجتمع على أكمل وجه، وإذا كانت مسؤوليات هذه العقبات تتقاذفها جميع الأطراف إلا أن وضع حلول لها ينبغي أن يكون عبر تشريعات قانونية صارمة تفرض على الجميع الالتزام، وتفسح المجال أمام الملاك المواطنين ليستفيدوا على الوجه الأمثل من قروض الإسكان دون أن يقعوا في معضلة



تعثر السداد وسوء التنفيذ ينغصان فرح أعضاء في «الوطني» يوصون بزيادة القروض.. و«البنية التحتية» تعد بحل



■ استراتيجيات الحكومة تضع ضمان رفاحية المواطن في أعلى سلم أولويات الخطط التنموية | البيان



■ عائشة بن سمونه



■ جميلة الفندي



■ عبدالله النعيمي

تحديد الأولويات في إنجاز المشاريع الإسكانية، وضمان العمل وفق منظومة مثالية، تستهدف تحقيق نتائج إيجابية على كل المستويات، مؤكداً أن الهدف الرئيسي من وراء ذلك، هو اشتراك جميع المسؤولين في تعزيز مفهوم السعادة المجتمعية، ولذلك فإن التعاون حاضر ودائم بين أجهزة الوزارة ومثيلاتها في كافة الجهات، وأن الخبرة والتجربة الميدانية التي تحظى بها كفاءات الوزارة، متاحة لأي جهة للاستفادة منها وتطبيق معايير عملها وخاصة في المشاريع الناجحة.

تحديات متنوعة

من جهتها تطرقت جميلة الفندي مدير عام برنامج زايد للإسكان إلى بعض التحديات التي تواجه قطاع الإسكان في الإمارات وتشمل مشكلات تخص الملاك عبارة عن سوء تنفيذ الأعمال وتوقف أو بطء العمل من قبل المقاول في المشروع، وأخرى تخص المقاولين من خلال عدم اعتماد الاستلام الابتدائي من قبل الملاك أو تأخر اختيار مواد التشطيب ودفع مستحقات المقاول أو عدم توقيع المحضر النهائي من قبل المالك، بالإضافة إلى خلافات تخص الاستشاريين تشمل عدم توافق المالك مع المقاول أو عدم دفع مستحقات الاستشاري.

هذا «الإرباك السكني»، إن جاز التعبير، تبّنه له الكثير من المسؤولين حتى من المعنيين بالشأن السكني، فقد أكدت وزارة تطوير البنية التحتية أنها تعمل على وضع حلول جذرية للتحديات التي تواجه القطاع بالتعاون مع بيوت الخبرة وأفضل الممارسات العالمية، بينما أكدت برامج الإسكان أنها تنقف إلى جانب المستفيدين، وتعين المتعثرين في السداد وطرح الحلول المناسبة معهم لتخفيف أو تأجيل أو إعادة جدولة الأقساط الشهرية، ولا تلجأ إلى الإجراءات القانونية إلا نادراً، في حين دعا أعضاء في المجلس الوطني الاتحادي إلى رفع سقف القروض السكنية، ووضع أداة قانونية ملزمة للمقاولين.

فريق مشترك

معالي الدكتور المهندس عبدالله بلحيف النعيمي وزير تطوير البنية التحتية رئيس مجلس إدارة الهيئة الاتحادية للمواصلات البرية والبحرية أوضح أن قطاع الإسكان ومجموعة المؤشرات الإسكانية التي تتبناها الحكومة ضمن خططها الاستراتيجية وخاصة أجندتها الوطنية ذات الأولوية، يعد من أهم مسارات العمل التي تركز الوزارة على تحقيق مستهدفات طموحة بها، وتؤثر في إبراز إنجازات الدولة على الصعيد الإقليمي والعالمي، لافتاً إلى أن الوزارة تعمل ضمن فريق عمل مشترك يجمع شركاءهم في القطاع الاتحادي والمحلي للتركيز على وضع حلول جذرية للتحديات التي تواجه القطاع بالتعاون مع بيوت الخبرة وأفضل الممارسات العالمية.

تواصل وتنسيق

وقال معاليه إن الوزارة تعمل على التواصل والتنسيق مع جميع الجهات المعنية في الدولة، سواء كانت جهات محلية أو اتحادية، بهدف



■ نماذج عصرية ومبتكرة للإسكان الحكومي

حلاً بسبب توفر جميع احتياجات القاطنين فيها من خلال لجنة تنسيق الخدمات والتي تضم ممثلين من الجهات الخدمية الحكومية والاتحادية لبناء أحياء متكاملة تتوفر فيها أبرز احتياجات القاطنين كالمراكز الصحية والمدارس وشبكات الصرف الصحي والشوارع.

توفير المسكن الملائم والمستدام للمواطنين، وتابعت أن البرنامج يقوم بالتنسيق والتعاون مع الجهات المحلية في إمارات الدولة المختلفة لتوفير أراضٍ سكنية لبناء مشاريع الأحياء السكنية المتكاملة المرافق وهو يعد أحد أبرز الحلول التي يسعى إليها البرنامج في قلة الأراضي، إذ تُعد مشاريع الأحياء السكنية المتكاملة المرافق

مع مؤسسات الدولة المحلية والاتحادية في كل إمارة لتوفير البنية التحتية اللازمة وخدماتها لتنفيذ مشاريع البرنامج السكنية كدوائر البلديات والأراضي والتخطيط والمساحة والبنية التحتية والطاقة وغيرها لتنفيذ مشاريع البرنامج، كما أن لهذه الجهات دوراً محورياً في مساندة جهود البرنامج الرامية لتحقيق أهدافه الاستراتيجية في



■ القيادة الرشيدة تعمل جاهدة لتوفير العيش الكريم للمواطنين | من المصدر

وأضاف معاليه أن حكومة الإمارات لا تألو جهداً في تحقيق الاستقرار السكني وتوفير الحياة السعيدة والرفاهية للمواطنين بتوجيهات من القيادة الرشيدة برئاسة صاحب السمو الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان رئيس الدولة، حفظه الله، وصاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي، رعاه الله، وصاحب السمو الشيخ محمد بن زايد آل نهيان ولي عهد أبوظبي نائب القائد الأعلى للقوات المسلحة، وأصحاب السمو الشيوخ حكام الإمارات.

مختلف الجهات المعنية مدعومة بالقيادة الرشيدة ومتخذي القرار بالدولة. وقال معالي وزير تطوير البنية التحتية رئيس مجلس إدارة برنامج الشيخ زايد للإسكان، إن السكن يعد أحد العناصر الأساسية التي تحقق الأمن والاستقرار للفرد، لذلك يحتل الأولوية في سياسة الدولة، ما يتطلب العمل وفق برامج إسكانية متكاملة والتحول من المسكن العادي إلى نوعيات عصرية من المساكن ومنها المجمعات السكنية المتكاملة وهو النهج الذي تعمل وفقه الوزارة وكذلك البرنامج.

الشاملة في دولة الإمارات. ولفت معاليه في كلمته أمس بمناسبة اليوم العالمي للإسكان، إلى أن وزارة تطوير البنية التحتية وبرنامج الشيخ زايد للإسكان يدركان أهمية الارتقاء والتوافق بين الأداء المؤسسي الاتحادي والمحلي وتوحيد الخطط والرؤى من أجل النهوض بقطاع الإسكان الحكومي، حيث يعملان بشكلٍ حيث على تبنى أفكار وخطط مستقبلية قادرة على النهوض بذلك القطاع ليوصل مسيرة تميزه وريادته العالمية التي تحققت خلال السنوات الماضية، وساهمت بتبوء الدولة مكانة مرموقة عالمياً بفضل تكاتف

أكد معالي الدكتور عبدالله بن محمد بلحيف النعيمي وزير تطوير البنية التحتية رئيس مجلس إدارة برنامج الشيخ زايد للإسكان، أن قطاع الإسكان الحكومي يشكل هماً من هموم الحكومة كون القيادة الرشيدة جادة في توفير العيش الكريم للمواطنين، لذلك كان محور الإسكان من أبرز المحاور التي تمت مناقشتها خلال الاجتماعات السنوية لحكومة الإمارات وصولاً لتحقيق مئوية الإمارات 2071 باعتبارها أولوية للحكومة في سبيل تحقيق السعادة لمواطني الدولة كون الإنسان يشكل محور عملية التنمية

عبد الله النعيمي: قطاع الإسكان يشكل هماً من هموم الحكومة

مطالب برفع المساعدات السكنية من 400 إلى 800 ألف درهم



■ حسن العبدلي



■ محمد علي

بمعاونة الاقتراض من البنوك، ونوه بأنه لا يمكن البدء في عملية البناء من دون الاقتراض من البنوك، ما يضاعف العبء على الأسر من ذوي الدخل المحدود، إذ يسدد الشخص ما يزيد على 10 آلاف درهم شهرياً لبند السكن فقط، وهو الأمر الذي يزيد التعثر والتأخر إلى جانب سقفاً قيمة المساعدات السكنية باب يخلق فرصاً جديدة إلى عدم الاقتراض من البنوك بالنسبة إلى الأسر المتوسطة والكبيرة. وأكد حسن العبدلي أن المنحة «لم تعد كافية» في وقتنا الحاضر لبناء مسكن، بسبب ارتفاع أسعار مواد البناء، مما دعا شركات المقاولات إلى رفع قيمة البناء بما يتماشى مع أسعار السوق، وهو الأمر الذي يدفع

طالب مواطنون رفع قيمة المساعدات السكنية التي تشمل المنح والقروض من 400 ألف درهم إلى 800 ألف درهم، مؤكدين أن هذه الخطوة ضرورية لتجنيب المواطن اللجوء إلى الاقتراض من البنوك، من أجل استكمال عملية بناء المسكن المناسب للأسرة، في ظل ارتفاع أسعار مواد البناء وشركات المقاولين. كما طالبوا بتفعيل الاتفاق المبرم الذي سبق الإعلان عنه قبل سنوات بين برنامج زايد للإسكان والمصرف المركزي، بمنح المواطنين قروضاً تحمل الحكومة الفوائد المترتبة عليها، لتمويل المشروعات السكنية للمواطنين المستحقين للقروض، وإبقاء ميزانية البرنامج المخصصة من الدولة للمنح فقط، ما سيحقق زيادة في عدد المستفيدين من البرنامج، ويقلل عدد الطلبات المتركمة.

هذا إضافة إلى خلق الشراكات مع القطاع الخاص، للإسهام في تشييد مجمعات سكنية تتوافر فيها متطلبات البنية التحتية والمرافق العامة.

وأشار محمد علي إلى أن المشكلة التي يصادفها المواطن عند الحصول على المساعدة السكنية، أنه لا يجد المقاول الذي يستطيع بناء منزل يحقق متطلبات الأسرة وفق ميزانية المنحة، مما يضطر المستفيد إلى اللجوء إلى البنوك والمصارف لكي يستكمل بناء البيت.

وأفترح محمد علي أن تشرع برامج الإسكان في بناء المجمعات السكنية وتوزيعها على المستحقين، واعتبر أن هذا الحل يجنب المواطن الاقتراض من البنوك، مؤكداً أن رفع سقف قيمة المساعدات السكنية باب يخلق فرصاً جديدة إلى عدم الاقتراض من البنوك بالنسبة إلى الأسر المتوسطة والكبيرة.

وأكد حسن العبدلي أن المنحة «لم تعد كافية» في وقتنا الحاضر لبناء مسكن، بسبب ارتفاع أسعار مواد البناء، مما دعا شركات المقاولات إلى رفع قيمة البناء بما يتماشى مع أسعار السوق، وهو الأمر الذي يدفع

توفير آليات مبتكرة لحل مشكلات القطاع



■ نادية البسبي

وضياع حق المواطن في حال هروب المقاول. وأضافت أنه من التحديات كذلك ارتفاع قيمة مسح الأرض من قبل البلدية، فضلاً عن معالجة الأرض في حال ظهرت مشكلات في التربة ما يحول دون البناء، إلى جانب صغر مساحة الأرض الممنوحة المتوفرة، أما فيما يخص إسكان المواطنين في الشقق السكنية من خلال التوسع الرأسي فأشارت إلى أنها تحد من حرية الأسر وخصوصيتهم.



طالبت مواطنات بضرورة توفر آلية مبتكرة لحل مشكلات هذا القطاع الحيوي بما يتلاءم واحتياجات الأسر ويواكب التغييرات الحاصلة في المجتمع وفي العالم، من خلال تحديث التشريعات. وأشارت نادية غريب البسبي إلى أن التشريعات والقوانين الإسكانية لم تعد تفي بالاحتياجات الحالية للسكني والارتفاع مطالبة بمبادرات ذكية تخدم هذا القطاع وتلبي الاحتياجات المستقبلية، مشيرة إلى أن أغلبية القوانين لم تتغير منذ زمن، بينما يجب النظر فيها لاستيعاب الحالات الاجتماعية وأعداد الأسر الممتدة.

كما ناشدت نادية القائمين على أمر قطاع الإسكان بمنح المواطن حرية يتنافس خلالها عن طريق الاستفادة من مسكنه عن طريق الاستثمار فيه سواء بتأجير جزء منه أو السماح له ببناء ملحق أو ما شابه ذلك.

إلى ذلك، أكدت بدرية إبراهيم أن أكبر التحديات التي تواجه المواطنين في قطاع الإسكان هي ارتفاع تكاليف المنزل الجاهز وارتفاع قيمة القسط الشهري، فضلاً عن تلاعب المقاولين والاستشاريين بالأسعار،

2021

أكدت خطة الأجندة الوطنية 2021 ضرورة تقليص سنوات انتظار المواطنين للحصول على الدعم السكني، وقالت جميلة الفندي المدير العام لبرنامج الشيخ زايد للإسكان: لم يعد هناك قوائم انتظار للدعم السكني، إذ يتم التعامل مع طلبات الدعم السكني المكتملة الوثائق والمستندات بشكل فوري ومباشر، ويتم تحويلها للدراسة. وأبانت أنه بلغ إجمالي عدد الطلبات التي يتم تقديمها في العام الجاري حتى اليوم 2481 وتم التعامل معها مباشرة كل حسب نوع الدعم السكني المقدم وقت تقديم الطلب.

تجارب ناجحة

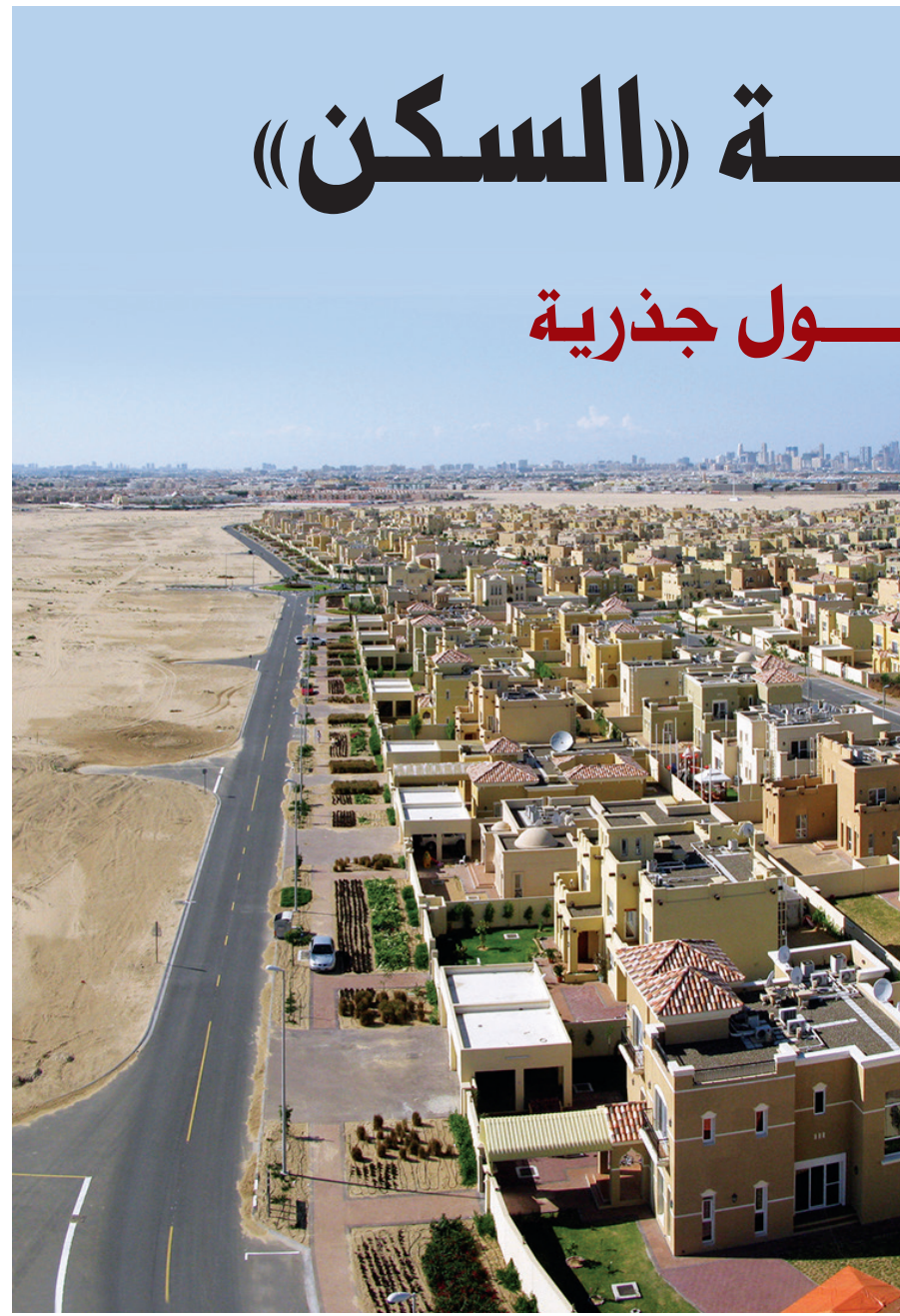
ثمة تجارب ناجحة للمؤسسات والبرامج الإسكانية في الدولة والتي يستفيد منها قطاع الإسكان بشكل عام. وقد وفر على سبيل المثال برنامج زايد للإسكان، وعدد من البرامج الإسكانية مجموعة من الخدمات المضافة للمواطنين كتوفير عدد من النماذج السكنية المجانية التي تمكن المستفيدين من اختيار النماذج السكنية بما يتناسب واحتياجاتهم، كما أطلقت هذه المؤسسات مبادرات توعوية في مجال البناء وأطلقت تطبيقات ذكية في مجال الخدمات وحجز المساكن في مشاريع المجمعات السكنية وجميعها تسهم في الارتفاع بقطاع الإسكان في الدولة بما يلي طموحات وتوقعات المواطنين ويحقق سعادتهم.

30

لفتت جميلة الفندي المدير العام لبرنامج الشيخ زايد للإسكان إلى مبادرة «القرار السريع» التي استحدثها البرنامج تحقيقاً لتطلعات المواطنين عبر اعتماد نظام تقديم الطلب على الدعم السكني في مدة زمنية لا تتجاوز 30 دقيقة من خلال مراكز سعادة المتعاملين أو عبر الهاتف الذكي، ساهم في تقليص انتظار الدعم السكني والارتفاع بجودة الخدمات وتحقيق مؤشر الأجندة الوطنية 2021 بالوصول بإسكان الشباب لرقم عالمي من خلال تلبية كافة طلبات الدعم السكني خلال سنتين من تقديم الطلب.

إنجازات مهمة

منذ إنشاء برنامج الشيخ زايد للإسكان في عام 1999 تم إصدار 55 ألف دعم سكني (قرض، منحة، مسكن حكومي) بقيمة 29 ملياراً، كما أنه يسعى لتلبية احتياجات المواطنين من المساكن والبنية التحتية من خلال الأخذ بعين الاعتبار النمو السكاني للمواطنين في مختلف إمارات الدولة وتعداد الأسر والاجتماعية. وتنعكس هذه السياسة للارتفاع بمستوى معيشة المواطنين وتحقيق الاستقرار السكني والاجتماعي، كما تم تشكيل لجنة تنسيق الخدمات برئاسة البرنامج وعضوية متخذي القرارات من الجهات الخدمية الاتحادية لتوفير الخدمات والمرافق في مشاريع المجمعات السكنية والتنسيق المستمر مع الجهات المحلية بخصوص أي مشاريع مستقبلية.



سنة «السكن»

سول جذرية

وأوضحت عائشة بن سمنوه رئيس لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة أن قطاع الإسكان يواجه تحديات عدة يواجهها المواطن في شتى مراحل الحصول على المسكن، منها تحديد مبلغ 400 ألف درهم لقرض البناء وهو مبلغ غير كاف نهائياً، ما يضطر المواطن إلى استخراج قرض بنكي لاستكمال البناء قبل انتهاء الفترة المحددة للبناء، إذ إن أقل بناء بيت يكلف نحو 800 ألف درهم، وهو الأمر الذي يثقل كاهله. وهذا بالإضافة إلى مشكلات خلافات المقاولين. وأوصت بن سمنوه بضرورة وضع خطة مستقبلية تواكب رؤى الدولة لحل كافة المشاكل التي يواجهها المواطنون في «قطاع الإسكان»، كما أوصت بضرورة مراعاة في توزيع الأراضي لتكون قريبة من سكن أهل المستفيد، إذ يشكي بعض المواطنين من بعد أماكن مساكنهم عن باقي أهلهم.

ضوابط

وطالب سالم علي الشحي عضو المجلس الوطني الاتحادي بضرورة وضع ضوابط تلزم المقاولين وفق شروط فنية وزمنية لإنهاء المسكن، إذ إنه في حالة الإخلال بعقد بناء المسكن من قبل المقاول وعدم استطاعة الاستشاري حسم الخلاف بين المقاول والمواطن صاحب المنفعة، يضطر الأخير إلى مراجعة المحاكم وهو الأمر الذي يعرضه إلى خسائر، مشيراً أن البناء يحتاج إلى متابعة مستمرة وفي حالة عدم الإنجاز تتضاعف مسؤوليات المواطن المالية. وأشار الشحي إلى أهمية وضع أمور إلزامية للمقاول خاصة وأن المواطن لا يستطيع المتابعة اليومية لأعمال البناء، مطالباً بوضع آليات أو أداة قانونية لدى برامج الإسكان تلزم المقاول بعدم التأخير في إنجاز شرط البناء، مؤكداً أنه يجب النظر إلى المواطنين الذين لديهم عمل خارج الدولة وخارج إمارتهم كيف يتابعون قضايا في المحاكم. وأكد أهمية التدخل في حالة الإخلال في العقد، وتطوير التشريعات بما يتفق مع تطور المجتمع، مشيراً أن برامج الإسكان تعد مظلة قانونية يجب أن تحمي المواطنين من بعض المقاولين في حالة وجود أية إشكالية كونها جهة معنية بهذا الأمر، مطالباً بإنشاء شركات وطنية مدعومة من قبل الحكومة مسجلة ويكون لدى المواطن حرية الاختيار، مشيراً أن بعض المواطنين تكبدوا خسائر مالية كبيرة بسبب عدم تدخل برامج الإسكان في هذا الأمر. وأفترح بأن تكون برامج الإسكان، الممثل للمالك دون تدخله ما يؤول إلى حل مشكلات المقاول والمواطن المستفيد، على أن يكون الدعم السكني مربوطاً بتعيين مقاولين من قبل البرامج والتعاقد معهم، إذ إن المشكلة الحالية أن طرفي التعاقد يكونان المقاول والمواطن المستفيد وأي تدخل من قبل برامج الإسكان يكون مخالفاً لشروط التعاقد.



■ سالم الشحي



توصيات

إلى ذلك، أوصى عدد من أعضاء المجلس الوطني الاتحادي بإدراج موضوع «قطاع الإسكان» بما فيها برنامج الشيخ زايد للإسكان، للمناقشة في الدورة المقبلة من المجلس ضمن بند الموضوعات العامة، لما فيه من تحديات عديدة تناقض التنمية الشاملة التي تنهجها في الدولة.

دراسة تقترح تصاميم مستدامة للأحياء السكنية بإشراك المجتمع

السكنية التقليدية من ناحية التنقل والجودة البيئية وأكثر تطوراً، ولكن ليس بالشكل المطلوب فهناك أربعة تحديات رئيسية تواجه عملية تحويل تصميم المساكن إلى تصميم مدني مستدام في المستقبل، أما فيما يخص إسكان المواطنين وهي قلة الكثافة السكنية، وقلة إمكانية الاستخدام المتعدد للمساكن، والتعدد الاجتماعي، وعدم إشراك المجتمع في تصميم المنازل.

للتصميم الفعال للأحياء السكنية للتعرف على الأحياء التي تم اختيارها في الدراسة ومقارنتها مع بعضها البعض، وتشمل هذه العوامل: الكثافة السكنية، وإمكانية الدخول، والاختيار، والتنقل، والاستخدام المتعدد، والتعدد الاجتماعي، والقدرة على التكيف والتحمل، والاستقلال المحلي، والجودة البيئية، والأمن والسلامة، والخصوصية، ومدى تميز المكان عن غيره من الأماكن. وأظهرت نتائج الدراسة أن الأحياء السكنية القائمة على الاستدامة تعتبر أكثر تطوراً بشكل ملحوظ مقارنة بالأحياء

لتطبيقه بشكل أكبر. وأضاف أن دولة الإمارات تولي اهتماماً كبيراً بالاستدامة، حيث تبنت الدولة خطة تهدف إلى تحقيق الاستدامة في كافة مخططات التنمية بما فيها المساكن الاجتماعية. وتنعكس هذه السياسة المستقبلية القائمة على الاستدامة على تصميم الأحياء السكنية الاجتماعية. وقد ظهرت مؤخراً مشاريع قليلة وفريدة من نوعها لاستبدال مبادئ تخطيط الأحياء السكنية التقليدية، فيما بني الآخر بمبادئ جديدة أكثر استدامة. وقام الباحث بتحديد 12 عاملاً أساسياً

الاجتماعية التي تقوم على الاستدامة في دولة الإمارات العربية المتحدة» الاكتشافات التي توصل إليها والمقترحات التي قدمها. هادفة إلى تحديد التحديات التي تعيق عملية الاستدامة وكيفية مواجهة هذه التحديات. وركزت الدراسة على اثنين من الأحياء السكنية الاجتماعية في مدينة العين التي تعد المدينة الخضراء النموذجية التي تقوم على الاستدامة، فبني أحدهما على الشكل المدني التقليدي، فيما بني الآخر حسب التصميم الحديث الذي يقوم على الاستدامة والذي تطلع دولة الإمارات

المطلوب بالرغم من المحاولات لابتعاد عن شكل الأحياء السكنية التقليدية التي نجح بعضها، كما أن بعد الخدمات العامة والمرافق عن المنازل يقللان من رغبة السكان في المشي أو ركوب الدراجات للوصول إلى هذه الأماكن، مما يتطلب طريقة لتصميم المنازل تطبق فيها الأفكار الابتكارية. وأضاف أنه يتوجب إشراك المجتمع في تحديد تصميم وخواص أحيائهم السكنية. والتأكد من أنها تعكس حضارتهم الخاصة. وتضمنت الورقة البحثية التي تحمل عنوان «تصميم المساكن المدنية

أكد الدكتور خالد جلال أحمد من كلية هندسة قسم العمارة والتخطيط المدني، بجامعة الإمارات ضرورة إشراك المجتمع في تحديد خواص ومواصفات التصاميم المعمارية لمساكنهم، بإعداد مخطط للمساكن الاجتماعية يمكن تطبيقها مستقبلاً في كافة مدن دولة الإمارات يعتمد على وجود عناصر الاستدامة والاتصال والمرونة والمشاركة المجتمعية في هذه الأحياء السكنية. وأشار الباحث في دراسة له إلى أن المخططين لا يزالون يواجهون تحديات في عملية إنشاء المساكن بالشكل

المدير التنفيذي للمؤسسة لـ «البيان»:

تعهد كامل لقروض «محمد بن راشد للإسكان» 2018



سامي قرقاش:

5 مليارات درهم
محفظة القروض
في المؤسسة



■ مؤسسة محمد بن راشد للإسكان تسعى دائماً لتوفير خدمات نوعية لمتعلميها | من المصدر

كشف سامي عبد الله قرقاش، المدير التنفيذي لمؤسسة محمد بن راشد للإسكان، عن عزم المؤسسة إجراء تعهد كامل لقروض الإسكان خلال النصف الثاني من العام القادم 2018، موضحاً أنه سيتم تنفيذ التعهد مطلع العام القادم كمرحلة تجريبية.

وقال إن هذه الخطوة، تأتي ضمن سعي المؤسسة لتوفير خدمات نوعية لمتعلميها، والاستثمار في بناء شراكات استراتيجية بناءة مع القطاع الخاص، لتحقيق رؤيتها الرامية إلى توفير مسكن ملائم لكل مواطن، لافتاً إلى أن المؤسسة تبحث عن حلول تمويلية، تسهم بشكل مباشر في تخفيف العبء التمويلي للمستفيدين، موضحاً أن مبادرة تعهد القروض جاءت بناء على مساهمة المؤسسة في دفع كلفة الإقراض لمبلغ القرض الممنوح من المؤسسة. وأضاف قرقاش أن تلك الخطوة تسهم في سداد الدفعة المقدمة للقرض التمويلي، والتي حددها المصرف المركزي بـ 15 ٪ من قيمة التمويل العقاري، بالإضافة إلى الدفعة المقدمة للمقاول، بالإضافة إلى تعزيز الموقف المالي للمتعامل، ليحصل على قرض تكميلي بأسعار مخفضة. وأشار إلى أن المؤسسة قد تعاقدت مع كل من بنك دبي الإسلامي وبنك أبوظبي التجاري، الصيرفة الإسلامية لتقديم هذه القروض، ويجري التفاوض مع عدد من البنوك الوطنية لتنضم إلى المؤسسة في شراكة استراتيجية بناءة، تهدف إلى تعهد جميع القروض الإسكانية قبل نهاية 2018.

حرص

وأوضح أن الهدف من التعهد يكمن في حرص المؤسسة على التركيز على أهدافها المحورية والمنصة في استشراف المستقبل بالنسبة للاحتياجات الإسكانية، وتطوير قطاع الإسكان ودراسة الطلبات الإسكانية المقدمة من قبل مواطني إمارة دبي، فضلاً عن بناء شراكات استراتيجية مع القطاع الخاص في

القطاع الإسكاني، بغرض تخفيف العبء المالي والإداري على المؤسسة، من حيث متابعة الطلبات والتحصيل وغيرها من الخدمات، خاصة مع الازدياد الملحوظ في أعداد المقترضين من المؤسسة، حيث بلغ عددهم 11 ألف مقترض، فيما بلغت قيمة محفظة القروض بالمؤسسة 5 مليارات درهم، متوقعاً ازدياد أعداد المقترضين مستقبلاً، الأمر

الذي يستوجب التعاون مع المؤسسات المالية كالبنوك، بغرض تحقيق الكفاءة في تقديم الخدمات. وأشار إلى أن هذه الاجتماعات التي ستضم الجهات المختلفة، تعتبر خطوة رائدة في اتجاه تطوير وتكامل الخدمات، إذ إنها ستتيح دراسة الحالات واحتياجات

الخاص، وإبراز دوره في الخدمات الإسكانية من خلال تشريع ملزم، أو من قبيل الخدمات المجتمعية التي يجب أن يسهم فيها، إذ لا بد من إشراك المطورين العقاريين في هذا المجال، جنباً إلى جنب الجهات الإسكانية الحكومية، وأوضح أن الجهات الإسكانية يجب أن تكون جهات منظمة، لا تقوم بعملية البناء، وإنما تدرس الحالات والطلبات، وتحدد الاحتياجات.

دمج الطلبات

نفّذت مؤسسة محمد بن راشد للإسكان مجموعة من التجارب الناجحة، ذكر منها سامي عبد الله قرقاش المدير التنفيذي للمؤسسة تجربة دمج الطلبات فمثلاً على سبيل المثال الأرملة التي لديها قاصر ولديها ابنة مطلقة تحتضن طفلاً قاصراً وتقدماً بطلبين مختلفين لطلب مسكن، في هذه الحالة يتم دمج الطلبين بحيث تتحقق عدة فوائد، بحيث يتم منحهم منزلاً كبيراً مع المحافظة على الروابط الأسرية، بالإضافة إلى توفير في المساحات.

تغيير شكل المساكن

طالبت مؤسسة محمد بن راشد للإسكان بتعميم تجربة تغيير شكل المساكن، ففي السابق كان يتم إنشاء المساكن الشعبية المتشابهة، أما منذ العام 2006، تم البدء بإنشاء بيوت مختلفة بمساحات وألوان وأشكال وعدد غرف مختلفة بحيث تلبى احتياجات الجميع، وعلى سبيل المثال تطبيق «نماذج الفلل المتلاصقة» التي تشبه «التاون هاوس»، وهي تمثل أفضل استغلال للأراضي والموارد المالية معاً، فعوضاً عن بناء مسكن واحد في مساحة معينة يتم بناء 3 أو 4 منازل في نفس المساحة من الأرض في بعض المشاريع.

استعلام

أطلقت هيئة أبوظبي للإسكان مؤخراً خدمة الاستعلام عن حالة الطلب عن طريق مركز الاتصال، والخدمات الإلكترونية التابعة للهيئة، ووفرت خيارات متعددة للمواطنين المتعاملين مع الهيئة من أجل التواصل معها ومتابعة طلباتهم الإسكانية، وذلك حرصاً على راحة المواطنين وتيسير أمورهم وتخفيف عنهم من خلال توفير التقنيات الحديثة. وفي إطار حرصها على إسعاد المتعاملين معها أطلقت الهيئة مبادرة خدمات السعادة لمتعلميها من: ذوي الهمم، وكبار السن، والقصر والعاملين خارج الدولة في مهام رسمية، إذ شكلت الهيئة فريق السعادة الذي يعمل على إتمام معاملات هذه الفئات.

300

فعّلت هيئة أبوظبي للإسكان آليات لتشجيع المواطنين الذين حصلوا على قروض الإسكان، للسداد المبكر للقروض بحيث يستفيد منها المواطنون الراغبون في سداد جزء من القرض أو القيمة المتبقية مقابل الحصول على خصم من قيمة القرض يتم حسابه وفق آلية اعتمدها الهيئة، وذلك بهدف تشجيع المواطنين على سداد المبالغ المتبقية عليهم حتى يحصلوا على نسب من الخصم بين 15% و25% من إجمالي القيمة المتبقية من القرض، إذ قد تصل قيمة التخفيضات إلى نحو 300,000 درهم، حيث تتم إجراءات الخفض وفق حسابات محددة: فيمكن للمواطن سداد قيمة تتراوح بين 20% إلى 50% من قيمة القرض المتبقي ليحصل بالمقابل على خصم يصل في حده الأعلى إلى 25%.

كما قدمت الهيئة 240 قرصاً من أجل هدم وإعادة بناء مساكن وبقيمة إجمالية 480 مليون درهم، و 180 قرصاً من أجل صيانة وتوسعة مساكن قائمة وبقيمة إجمالية 198 مليون درهم.

58

قدمت مبادرة بيتي لهيئة أبوظبي للإسكان في دورتها الأولى 58 تصميماً سكنياً معتمداً إنشائياً ومعمارياً من الجهات المعنية لتسهيل إجراءات بناء المساكن للمواطنين وفق المستويات المحددة، في حين وفرت مبادرة بيتي (2)، 24 تصميماً مختلفاً، تناسب مختلف أنواع الأراضي في إمارة أبوظبي، بما فيها مناطق جنوب الشامخة، حيث يمكن للمواطنين اختيار التصميم المناسب من مخططات مختلفة ومتنوعة، تلبى احتياجات الأسر المواطنة عند البدء باتخاذ قرارات بناء المسكن، وبالإمكان الحصول على مخططات المساكن عن طريق الموقع الإلكتروني للهيئة.

«أبوظبي للإسكان»: مشروع جديد يخدم 22 ألف مواطن



سيف القبيسي:

نقدّم مرافق
خدمية بأحدث
المعايير العالمية

أكد سيف بدر القبيسي المدير العام لهيئة أبوظبي للإسكان، أن من المشاريع المهمة الجاري تنفيذها حالياً مشروع الحي الإماراتي في مدينة زايد بالقرب من مطار أبوظبي، والذي بلغت نسبة الإنجاز فيه نحو 15.8%، ويشتمل على أعمال التشييد والبناء وتجهيز البنية التحتية وشبكة الطرق ومسارات الخدمات بالإضافة إلى 2790 قطعة أرض سكنية و36 مسجداً و43 حديقة و15 مدرسة لمختلف المراحل الدراسية، ضمن مجتمع سكني يمتد على مساحة 1401 هكتار، ويتضمن مرافق خدمية ومواصفات إنشائية وفق أحدث المعايير العالمية، والمعدة لخدمة ما يقارب 22 ألف مواطن، هو عدد السكان المتوقع إقامتهم في الحي السكني للمواطنين بعد انتهاء أعمال البناء.

وأشار إلى حرص الهيئة على ترجمة توجيهات القيادة الرشيدة لدولة الإمارات وعلى رأسها صاحب السمو

الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان، رئيس الدولة، حفظه الله، الرامية إلى تطوير مجتمعات مترابطة ومتنوعة ومستدامة، وأن يتسم قطاع الإسكان في أبوظبي بالاستدامة والشفافية والالتزام بتشريعات ومعايير وافية على الصعيد الاجتماعي والبيئي والمالي والاقتصادي، مما يحقق السعادة لأبناء الإمارات.

وقال إن قطاع الإسكان يتداخل تداخلاً وثيقاً مع جميع مجالات التنمية المستدامة، والتي تهدف إلى ترابط وتحسين نوعية حياة الأسرة باعتبارها نواة المجتمع، وهذا أحد أسس القوة الناعمة لدولة الإمارات، مشيراً إلى أن حكومة أبوظبي تحرص على تحقيق الاستقرار السكني للأسرة المواطنة من خلال المؤسسات الإسكانية التي تقدم خدمات الدعم السكني، وتعد المواطن شريكاً أساسياً في بناء المسكن من خلال الوعي بالدور والمسؤولية التي تقع على عاتقه.

دراسة برلمانية: 4 محاور تضمن تنمية إسكانية مستدامة في الدولة

وخصصت الدراسة البرلمانية المحور الثالث لإبراز دور المجلس الوطني الاتحادي لتحقيق السياسة الإسكانية المستدامة، في حين يتناول المحور الرابع أهم التحديات التي تواجه الدولة لتحقيق التنمية الإسكانية المستدامة، وأخيراً نختتم الدراسة بمجموعة من المقترحات للتخفيف من أثر هذه التحديات، وخلصت الدراسة أهم التحديات أمام تحقيق التنمية الإسكانية المستدامة في دولة الإمارات العربية المتحدة في عدد من العناصر منها مدى تطبيق السياسات الإسكانية المتبعة في الدولة للمفهوم

حددت دراسة برلمانية تحليلية سابقة أعدها المجلس الوطني الاتحادي حول «التنمية الإسكانية المستدامة» أربعة محاور تشتمل على عدد من القضايا المتعلقة بالتنمية الإسكانية المستدامة، حيث تتناول في المحور الأول العلاقة ما بين مفهوم التنمية المستدامة والإسكان، بينما يرصد المحور الثاني واقع البرامج الإسكانية في الدولة، ومن ثم مدى التزام السياسات الإسكانية في الدولة بتطبيق المفهوم الدولي للتنمية المستدامة في عدد قطاع الإسكان ومعايير المستوطنات البشرية المستدامة.

الدولي للتنمية المستدامة في قطاع الإسكان ومعايير المستوطنات البشرية المستدامة، وغياب مفهوم المسؤولية الاجتماعية لمؤسسات القطاع الخاص تجاه تنفيذ البرامج الإسكانية. وأكدت الدراسة أن إحدى الركائز الرئيسية لمفهوم التنمية المستدامة هي قدرة البرامج الحكومية الإسكانية على الوفاء بطلبات الإسكان المستقبلية للأجيال القادمة لحقها في الحصول على السكن اللائق، خاصة إذا وأن المجتمع الإماراتي مجتمع شاب تشكل فيه الفئة العمرية ما بين 15-44 سنة أكثر من 45%

من إجمالي عدد المواطنين، مما يعطي مؤشراً للعدد الكبير من المواطنين الذين سيقدّمون لطلبات المنح والقروض في السنوات المقبلة. وبينت الدراسة أن استراتيجية برنامج الشيخ زايد للإسكان تشير إلى أن إحدى نقاط الضعف التي تواجه البيئة الداخلية للبرنامج هي عدم قدرته على إنجاز طلبات المتراكمة لديه، وبالتالي تشكل محدودية الموارد المالية للبرنامج أحد أهم التحديات التي يجب علاجها، وذلك يعود أساساً إلى الاعتماد الأساسي على الإعانة الحكومية ذات القيمة الثابتة،

والتي تمثل المورد الرئيسي لتمويل ميزانية البرنامج، كما يعيق البرنامج عن الوفاء بالتزاماته المالية تجاه المستحقين محدودية قدرته على إدارة موارده المالية بشكل كامل في ظل قيام المصرف العقاري في إدارة أموال البرنامج واستثمارها وصرف الدفعات المستحقة للمواطنين، وهذا يعني بأن الموارد المالية المخصصة له لا تصله بشكل مباشر. وأوضحت الدراسة البرلمانية للمجلس الوطني الاتحادي أن غياب مفهوم المسؤولية الاجتماعية لمؤسسات القطاع

الخاص تجاه تنفيذ البرامج الإسكانية، تعد إحدى القضايا الرئيسية التي أكدت عليها الأمم المتحدة منذ أواخر السبعينات وذلك عند اعتماد استراتيجيتها العالمية للمأوى في عام 1988 والتي دعت الحكومات إلى دعم وتعزيز دور القطاع الخاص في الأنشطة الإسكانية، وتعبئة القطاع الخاص للمساهمة في النمو الحضري بواسطة مجموعة من الجوافز كالحوافز الضريبية، وذلك لتشجيعه على تخصيص جزء من الأراضي المزودة بالخدمات لإقامة المرافق العامة والمساكن وخاصة للفئات المحتاجة.