

أزمة المساكن من جذورها

تحديد الإيجارات كحل موضعي - يجب أن يبنى على أساس ما يقدمه المقاولون

الأهرام 22-2-1961

لا تزال مشكلة الإسكان سواء أكانت في المدينة أو في القرية تعالج علاجاً موضعياً دون الإستناد إلى الجذور العميقة للمشكلة ، وأساس المشكلة يتلخص في وجود زيادة مستمرة في عدد السكان ، ومعدل هذه الزيادة يزداد من سنة إلى أخرى في القطر بصفة عامة ، ولكن يلاحظ أن معدل الزيادة بالنسبة لسكان المدن يبلغ أربعة أضعاف - إن لم يكن أكثر - معدل الزيادة في سكان الريف وهذا بالطبع ناتج عن الهجرة المستمرة من الريف إلى المدن .

ولما كانت خطة الإسكان في الدولة جزءاً لا يتجزأ من السياسة العامة للإنشاء والبناء في حدود التخطيط القومي الذي يهدف إلى حصر الموارد والإمكانات في الدولة ثم توجيهها حسب الأهمية بالنسبة للدولة ككل فإننا لا نستطيع إيجاد حل لهذه المشكلة ما لم يكن هذا الحل مرتبطاً إرتباطاً وثيقاً بالتخطيط القومي وفي نفس الوقت بالسياسة العامة للإنشاء والبناء والتي تشمل المصانع والمدارس والمستشفيات .. ثم دور الأوبرا والمسارح ودور الملاهي والمعارض وخطة الإسكان نفسها لا تخضع فقط إلى عدد الوحدات السكنية اللازمة بل إلى الإمكانيات المالية للدولة .

والمشكلة عامة تنقسم إلى قسمين : القسم الأول : الإسكان الريفي وهو الذي يشمل الغالبية العظمى للإسكان ، وهذه المشكلة لن تحل إلا عن طريق التخطيط الإقليمي للريف الذي يهدف أولاً إلى تغيير الكيان الزراعي وعلى أساس ذلك توضع خطة الإسكان للريف ، وقد سبق لي أن عالجت هذه المشكلة في مقال سابق .

القسم الثاني : الإسكان في المدن وهذا يشمل الإسكان الشعبي والتعاوني ثم الخاص ، والإسكان الشعبي الذي يخص الغالبية العظمى من سكان المدن يتطلب منا إعادة النظر في طرق الإنشاء المعمول بها حالياً حتى تنخفض تكاليف الوحدة السكنية إلى ادنى حد ممكن ، ولذا يجب أن يصحب خطة الإسكان رسم سياسة عامة لصناعة البناء وتكوين منشآت كبيرة لإنتاج الوحدات المستعملة ، في عمليات البناء من أبواب ونوافذ وأدوات وتركيبات أو إنتاج الوحدات الخرسانية المستعملة في الأسقف أو في الحوائط وكل ذلك يستدعي طرقاً خاصة للبناء مما يساعد كثيراً على الهبوط بمستوى التكاليف في الإنشاء ويوفر كثيراً من الوقت .

أما الإسكان التعاوني بأنواعه والذي يشمل الطبقة المتوسطة من الشعب فيجب أن يبنى على الأساس الإشتراكي الديمقراطي للدولة حتى لا تتكرر الأخطاء التي ظهرت من قبل في هذا القطاع سواء كان ذلك من ناحية الإستغلال الفردي أم في التجمع المهني ، فالإسكان التعاوني يجب أن يبدأ بالوحدات السكنية الصغيرة لمحدودي الدخل في العمارات التعاونية ويتبع ذلك الإسكان الفردي في الوحدات السكنية الكبيرة في المرحلة التالية من التخطيط العام للإسكان ، ومن الطبيعي أن الاسكان التعاوني يعتمد اعتماداً كبيراً على القروض المقدمة من البنوك المختلفة - ولذا يجب إعطاء الأولوية لمن يدفع التكاليف الكلية للوحدة السكنية ويتبع ذلك المساهمون بالأقساط الشهرية أو

السنوية حسبما تتطلبه الظروف ، فإن هذا سوف يساعد على إستمرار الجمعيات التعاونية فى العمل والبناء أطول مدة ممكنة - بل ويجب أن تتابع عملها فى الصيانة والبيع والتأجير مادامت مبانيتها قائمة .

ولما كانت التكاليف - سواء فى حالة الإسكان الشعبى أو التعاونى - تبنى على أساس الوحدة السكنية فيجب أن تبنى هذه الوحدة على أصغر نطاق لها ، ولن يتحدد إلا بعد رسم الحد الأدنى لمستلزمات المعيشة بالنسبة للفرد والأسرة داخل حدود الوحدة السكنية وطريق ذلك هو الدراسة والبحث ثم الدعاية والإرشاد .

ومصادر التمويل للإسكان الشعبى أو التعاونى إما أن تستمد من القطاع الحكومى أو عن طريق البنوك والمؤسسات الكبرى التى تساعد فى عملية الإسكان أو عن طريق قرض وطنى للإسكان .

أما الإسكان الخاص فيجب أن يأتى فى المرحلة الثالثة بعد الإسكان الشعبى والتعاونى ، كما يجب أن يقتصر فى مراحله الأولى على ملء الفراغات الموجودة من المناطق المبنية سواء فى وسط المدن أو فى المناطق الهامة منها والتى تتمتع بمختلف الخدمات العامة ، وفى هذه الحالة يجب أن يسمح بالبناء فيها طرفة واحدة دون تجزئة ، ولذا يجب أن يسير الإسكان الخاص فى أضيق نطاق فى مراحله الأولى حتى يترك متسعاً للإسكان الشعبى والتعاونى ليركز مكائنه ، كما يجب تشجيع الإستثمار الجماعى ليحل محل الإستثمار الفردى فى بناء المساكن بعد الحد من تقسيم الأراضى إلى ملكيات صغيرة وهكذا يمر الإسكان الخاص فى فترة إنتقال معينة نراجع بعدها خطة الإسكان العام للدولة .

أما موضوع الإيجارات فمتوقف على عامل العرض والطلب للإسكان التعاونى والشعبى من جهة سوف يساعد تلقائياً على خفض القيمة الإيجارية للمساكن ، أما تحديد الإيجارات - كعلاج موضعى - فيجب أن يبنى على أساس المستخلصات المقدمة من المقاولين وليس على التقديرات التقريبية المقدمة للجنة الهدم والبناء ، والتى يجب ان يوضع حد لأعمالها تاركة المجال للهيئة العامة للإسكان .

وخطة الإسكان يجب أن يسبقها تخطيط عام للمدن لتحديد مناطقها السكنية بكتنافتها المختلفة ، ليس على أساس الاعتبارات الدولية ولكن على أساس مستوى المعيشة بالنسبة للسكان فى الإقليم المصرى ، ونحدد بعد ذلك نسبة الوحدات السكنية وأحجامها على أساس نسب التكوينات الجماعية للسكان ، أما بالنسبة للتخطيط العام للمدن فيجب الإتجاه فيها إلى اللامركزية وذلك بإنشاء مناطق سكنية كبيرة أو مدن صغيرة مكتفية ذاتياً من ناحية عمل السكان وخدماتهم العامة وذلك لتخفيف الضغط على المدن الكبيرة ، وفى هذه الحال يكون توزيع المصانع على أساس إنشاء المدن " العالة " - أى التى تبنى على غيرها - دون إعتبار لعمل سكانها فى حدود نطاقها - مثل مدينة " نصر " بالقاهرة - فالتخطيط يجب أن يبنى على أساس تكامل العناصر الثلاثة المكونة له وهى : العمل - الناس - المكان ، فى المدينة ذات الإكتفاء الذاتى .

ولما كانت مشكلة الإسكان مشكلة عامة تشمل المدن كما تشمل القرى ، فلن تنجح خطة الإسكان ما لم تكن مبنية على أساس التكامل التام بين خطط الإسكان فى كل المدن والقرى وسوف يساعد ذلك على الحد من تضخم المدينة على حساب القرية التى تفتقر إلى ما لدى المدينة من خدمات عامة وتنظيم ، وهذا هو الأساس العميق للمشكلة .