

د. مجدي حريري لـ **الاقتصادية** : الموافقة عليها ستضع المالك أمام خيارين

عضو شوري: رفعنا توصية بفرض ضريبة نسبتها 15 % على الأراضي البيضاء



د. مجدي حريري

تمليك ذوي الدخل المحدود للوحدات السكنية المدعومة ما زالت قائمة، رغم أن سعر البيع لها في المشروع هو سعر التكلفة الفعلي للبناء، الذي لا يمكن أن يوجد مثله أي عرض في السوق، مبينا أن شريحة كبيرة من ذوي الدخل المحدود لا يستطيعون الحصول على برامج تمويل نظير عدم مواءمة دخلهم الشهري لاشتراطات تلك البرامج أو اعتمادهم على الضمان الاجتماعي .. إلى تفاصيل الحوار:

وأكد المسؤول، أن أكثر من ألف أسرة في مكة المكرمة أثبتت مستنداتهم التي قدموها للعاملين في مشروع واحة مكة، استحقاقهم للحصول على السكن الميسر، إلا أن ملاءتهم المالية تسببت في عدم مقدرتهم على الموافقة على مبلغ الأقساط المستوجب استقطاعه شهرياً.
وأبان في حوار موسع لـ "الاقتصادية" الدكتور مجدي حريري، عضو مجلس الشوري، نائب رئيس مجلس المديرين في مشروع واحة مكة، أن مشكلة

كشف عضو في مجلس الشوري، ومسؤول في مشروع الإسكان الميسر في مكة المكرمة، أن مجلس الشوري قام برفع توصية إلى خادم الحرمين الشريفين ضمن إطار نظام تطوير الزكاة الجديد، وتدعو إلى فرض ضريبة بنسبة تحصيل تقدر بين 15 و20 في المائة على الأراضي البيضاء غير المطورة، مشيراً إلى أن هذا النظام إن صدر سيكون المالك بين خيارين، إما أن يؤدي الضريبة التي ستذهب في شكل زكاة إلى المحتاجين وإما أن يطور الأرض وينميها.



معدات الحفر تباشر عملها في المشروع، (صورة: أحمد صطاك - الاقتصادية).

1000 أسرة تستحق السكن الميسر في مكة المكرمة لا يمكنها دفع أقساطه

في عملية تنظيم التمويل وحل مشاكله، إضافة إلى مشكلة غلاء أسعار الأراضي، حيث إن الأرض تعود للمالك بعوائد كبيرة دون أي منتج، أي أن المواطن يشتري أرضاً ويحفظها حتى يأتيه من يشتريها منه بتمن أكبر من الذي اشتراها به، وهكذا تتضاعف الأسعار بشكل كبير.

ولكن ماذا سيحدث إذا تحولت هذه الأراضي إلى مشاريع سكنية؟ عندما تتحول الأرض إلى منتج سواء كان سكنياً أو تجارياً أو ترفيهياً تصبح الأسعار فوق مقدور شريحة كبيرة من الناس، وهذا يأتي في وقت أيضاً تخوف فيه المصارف من الإفراط للتمويل العقاري الذي ترى فيه كثيراً من المخاطرة، ففي حال لم يسدد المواطن المال الذي عليه سيدد المصور أو الجهة الممولة له صعوبة في إخلاء الوحدة السكنية من المالك لها، وذلك لعدم وجود أنظمة صارمة على ذلك ولا توجد صلاحيات كبيرة.

هل فرض رسوم سنوية على الأراضي البيضاء يحد من مشكلة الغلاء؟ عندما تنمو المدن بشكل طبيعي والك يكون مستقبلاً من ذلك، ويسبب مشكلة المضاربات في الأراضي وارتفاع أسعارها أصبح الذي يملك أرضاً يحرص على

هل رفضتم إعطاء وحدات سكنية للأرامل والمطلقات والأيتام؟

لم نرفض طلب أي شخص تقدم بطلب وتطبيقات عليه الشروط، ولكن هناك إشكالية في التمويل، وجميع الذين ذكرتهم لم يجدوا جهة تقوم بتمويلهم، ونحن نتمنى أن تقدم للجميع ولكن من سيدفع التكاليف، فالمطور لديه طاقة محدودة يستطيع أن يتحمل أن ينتظر لفترة معينة لكن لا يستطيع أن يتحمل تكاليف إسكان هذه الشرائح الكبيرة، والمسؤولية لا بد أن تكون مشتركة، فالمطور قام بتقديم سعر مخفض جداً أقل من التكلفة على أمل أن يتم تعويض فرق السعر في الجزء الآخر من الأرض، ولا بد من الطرف الآخر أن يقدم الذي عليه حتى تكتمل الصورة الجميلة للتعاون وكل ذلك من أجل مصلحة المواطن.

ما هي المشاكل التي تواجه العاملين في مجال العقار؟

هناك مجموعة من القوانين والأنظمة التي تنظم عملية المكاتب العقارية وعملية بيع الخريطة والمساهمات العقارية ونظام التقييم شير، وقد تغيرت وأصبحت صناديق وعمل لها أنظمة وقوانين ولكن هناك بعض الحلقات المفقودة التي تحتاج إلى أنظمة كنظام الرهن العقاري، وهي مجموعة من الأنظمة تساهم

اتضح أنها مجرد إدياعات لا مكان لها من الصحة، وأما بالنسبة لجميع العقبات الأخرى فقد تم حلها بالتنسيق مع جميع الجهات المعنية واكتمال المتطلبات والتوافر، والمشروع الآن يسير وفق آلية تضمن عدم تعثره بإذن الله.

هل قمتم بحل مشكلة ارتفاع الأقساط لذوي الدخل المحدود؟

مشكلة ذوي الدخل المحدود ما زالت قائمة، والسعر هو للتكلفة ولا يمكن أن تجد عرضاً في السوق بهذا الشكل، وفي المقابل إذا نظرنا إلى شريحة المواطنين ذوي الدخل المحدود وبالأخص الذين نقل رواتبهم عن ثلاثة آلاف ريال والذين يعيشون على رواتب الضمان الاجتماعي، نجد أن شركات التأمين ترفض دخولهم في برامج التمويل.

هل لديكم في المشروع ملفات تم استقباليها من أفراد من ذوي الدخل المحدود ولم يتم تلبية احتياجاتهم؟

لدينا الآن ما يقارب ألف ملف لأسر تستحق السكن الميسر، ولكن ليست لها القدرة لدفع الأقساط، ولكن بعض الأسر استطاعت أن تدفع إلى أهل الخير وتحصل منهم على قروض حسنة بدون فوائد واستطاعت أن تأخذ مسكناً.

ماذا عن البقية .. هل أوجدتم لهم حلولاً من قبلكم؟

ما زال هناك أعداد كبيرة جداً تحتاج إلى نظرة واقعية، ومن جانبنا نحن أجرينا عدة محاولات مع وزارة الإسكان ومع صندوق التنمية العقاري ومع قطاع البنوك، ولكن جميعهم لديهم نظم لا تسمح لذوي الدخل المحدود للاستفادة من خدماتهم إلا وفق آلية معينة لا تناسب أوضاع ذوي الدخل المحدود، كما قمنا بالتعاون مع معالي أمين أمانة العاصمة لتكوين لجنة من عدة أشخاص من أهل الخير والميسرين للنظر في إمكانية مساعدة الحالات وهناك العديد من الحالات الإنسانية وبالعموم نحن قمنا بما نستطيع ما بقي هو أن يتكاتف الجميع لحل هذه المشكلة من جهتنا نحن قمنا بوضعهم في قائمة الانتظار ولهم الأولوية إن تم توفير السيولة.

حاوره: حامد سعود من مكة المكرمة

حدثنا عن مشروع الإسكان الميسر في مكة المكرمة؟ جاء هذا المشروع نتيجة لاهتمام أمانة العاصمة المقدسة بهوم المواطن البسيط، والمشروع يعتبر الأول من نوعه على مستوى المملكة، حيث طرحت الأمانة قطعة أرض مساحتها 670 ألف متر مربع للمنافسة بين المطورين، وطلبت منهم تقديم عروض فيها تفاصيل تتسق مع تقسيم الأرض، المتمثلة في قسم الإسكان الميسر والتجاري، حيث جعلت من بيع وحدات الإسكان الميسر يتم بسعر التكلفة أو أقل من ذلك بقليل.

كيف يتم تعويض المطور للمشروع طالما أن البيع هنا يسعر التكلفة الإنشائية؟ يتم تعويض المطور للمشروع بالنصف الآخر من الأرض المتمثل في القسم التجاري، والذي سيتم بيعه بسعر السوق، وبذلك يحصل التوازن، وهذا المشروع يأتي بمثابة تعاون نموذجي بين القطاع الخاص والقطاع العام، وهو التعاون الذي عاد بالمصلحة للمواطن البسيط.

ما آخر المراحل التي وصل إليها مشروع الإسكان الميسر؟ هناك توجه في الوقت الحالي لاختيار أربعة مقاولين للعمل في وقت واحد، بحيث يقسم المشروع إلى أربعة أقسام ويعطى كل جزء مقاول، وذلك حتى إذا حدث أي تعثر - لا سمح الله - لا يؤثر في كامل المشروع، وفي الوقت نفسه الحرس على إنجاز المشروع في أقصر مدة زمنية ممكنة، إذ من شروط أمانة العاصمة أن يتم تسليم 20 في المائة خلال سنة واحدة، أي 400 شقة، وبقيّة المشروع 80 في المائة تسلم عند نهاية عامين من بداية تنفيذ المشروع.

ما الهدف من تخصيص جزء من مشروعكم للإسكان الميسر؟ الهدف من المشروع هو المساعدة في تخفيف معاناة المواطن البسيط الذي لا يستطيع توفير المبالغ الهائلة من أجل أن يسكن في بيت جيد، واعتقد أن المشروع ساهم بشكل جيد في هذا الإطار، وذلك من خلال بيعه وحدات سكنية حديثة بسعر التكلفة أو أقل من ذلك بقليل.

ما العقبات التي واجهتم في هذا المشروع وكيف كان تعاملكم معها؟

من أبرز العقبات التي واجهتنا في بداية العمل في المشروع ظهور أشخاص ادعوا ملكية الأرض، بل إن البعض قام برفع السلاح أمام معدات العمل وقام بالتهديد، وأيضاً واجهتنا صعوبات في عملية إصدار الرخص للمخطط ومناقشة عدد الأدوار والارتفاعات والتكلفة، ومن الناحية المالية وجدنا صعوبات من ناحية نظام البيع الجديد في التعامل مع البنوك في فتح حساب الضمان وفي طريقة التعامل معه الذي يقتضي الحصول على ترخيص من قبل وزارة التجارة.

ماذا فعلتم أمام من اعترض سير أعمال المشروع؟ وهل تم حل العقبات الأخرى التي قمتم بسردها الآن؟

بالنسبة للأشخاص الذين اعترضوا سير أعمال المشروع فقد لجأنا إلى الشرطة، وعندما طلب منهم إبراز صك الملكية





وكانت مساحتها كبيرة وطلبت عليها رخصة فذلك دليل على أنها معدة للتجارة، فنخلص إلى أن هناك مجموعة من الضوابط وضعت للتعريف بالأراضي المعدة للتجارة، ولكن يعد هذا الأمر نظاماً ولم يصبح قانوناً.

هل قلة العمالة وزيادة أسعار مواد البناء يؤديان إلى أزمة؟
الأزمة في العمالة ترجع في الأصل إلى كثرة المشاريع التي تأتي في وقت واحد بشكل مفاجئ فتسبب بذخاً في العمل، الذي أعنيه أن البلد عندما يمضي على مستوى معين في النمو تأتي سيول من الأعمال بشكل مفاجئ، تكون هناك إنشاءات عاجلة وضخمة فتضطر لسحب العمالة التي في السوق، وبالتالي ترفع من سعر العمالة، وبالنسبة للمملكة عموماً فمشاريع الضطارات ومشاريع السيول والمشاريع العمرانية الكبرى استنزفت الأيدي العاملة في السوق وهذا أدى إلى رفع أجره العمال، فالذي كان يأخذ في اليوم 100 ريال أصبح يأخذ 150 ريالاً وهكذا، وهذا بدوره رفع تكلفة فاتورة البناء.

دعا البعض لإنشاء هيئة للعقار والبعض الآخر اعترض، ما رأيك في ذلك؟
هناك فئة تطالب بوجود هيئة عقارية وهم يشعرون بأن لديهم مطالب لم تحقق لهم وأن هناك أشياء تنقصهم، والبعض يعترض ويحيل ذلك إلى وجود هيئات كثيرة في الساحة ويخشى أنها ستكون عقبة في طريق التنمية، وأن هناك جهات حكومية مسؤولة عن تنظيم العقار ولكن بغض النظر وجدت هيئة أم لا فإننا نحتاج إلى جهة متخصصة تنظم المجال العقاري، خاصة أن هناك مشاكل في المدن العمرانية، فمن يتضرر لا يحصل على من يهتم به.

بالنسبة لمكة المكرمة كيف تقويم المشاريع المعمارية التي تقام فيها؟
مكة المكرمة مقبلة على مشاريع ضخمة من توسعة للجمرات والمسجد الحرام والطواف قريباً، حيث كلما زادت

بقائها دون تطوير لأنها تمنحها عائداً أكبر، ولا توجد قوانين تحد من المضاربات أو تدفع المواطن لتنمية الأرض كنظام الضرائب أو نظام الزكاة التي تؤخذ على الأراضي المعدة للتجارة، حيث توجد دول تقوم بتشغيل نظام الضرائب بنسبة مرتفعة تصل إلى 20 في المائة من قيمة الأرض، فيصبح المالك حينها أمام خيارين إما أن يطورها وينتج منها حتى يتسنى له دفع الضرائب التي عليه، وإما يتخلص منها ببيعها لمن يريد.

لماذا لا تحل مشكلة الإسكان من خلال استفادة المواطنين من أراضي المنح؟
عندما توزع المنح على مسافات بعيدة عن العمران يطالب أصحابها المسؤولين بالخدمات المرافقة فيجد المسؤولون صعوبة في إيصالها لهم، فاصح لدينا أراضٍ كبيرة فارغة، وكيف يجب أن يكون الحل؟ هي أصبحت مشكلة أمام الدولة

ما دوركم في مجلس الشورى تجاه هذه القضية؟
عندما وصلت لنداءات من المواطنين لمجلس الشورى من أجل حل هذه المشكلة قمنا بالفعل بإصدار قرار ينص على أن كل من لديه أرض أعدها للتجارة أخذت منه زكاة بشرط توافر عشرة ضوابط، والزكاة التي وضعت ليست بالكبيرة، فالنسبة التي وضعت هي 2,5 في المائة من قيمة الأرض.

هل من قرارات أخرى في ظل عدم تطبيق هذا القرار؟
في الكثير من دول العالم تفرض ضريبة على الأراضي من 15 إلى 20 في المائة، وقد قمنا برفع توصية إلى خادم الحرمين الشريفين ضمن إطار نظام تطوير الزكاة الجديد لتصبح نسبة الضريبة على الأراضي بين 15 و20 في المائة، وهذا النظام إن صدر فسيعالج كثيراً من الأخطاء التي كانت في النظام القديم، وربما تكون هذه إحدى فقراته، والهدف من هذه الضريبة أنها تضع المالك بين خيارين إما أن يؤديها لتدب في شكل زكاة إلى المحتاجين وإما أن يطور الأرض ويتميها.

كيف تعرف الأراضي المعدة للتجارة؟
تقدر حاجة الإنسان بـ 1000 - 2000 متر مربع، فما زاد عنها وما تعدد في أماكن كثيرة فإنها معدة للتجارة، وإذا عمل المالك مخططاً أو حول الصك من زراعي إلى سكني

ولعل المشكلة من الزائرين وللحرم المكي الشريف، الذين لا يرغب في تركه سواء كان ذلك تعلقاً أو فراراً من مشاكلهم، وهنا تبدأ العشوائيات من افتراض وبناء منازل مخالفة. ولحل هذه المشكلة ينبغي النظر إلى الموضوع من زوايا مختلفة كون المخالفين زوار بيت الله الحرام، ومن ناحية أخرى مستوى دخلهم ضعيف إلى غيره، فالعشوائيات قد تعالج بالإزالة التامة وقد تعالج بتحسين الخدمات وفتح الشوارع وقد يكون بالإبقاء على المباني مع تطويرها، والسياسية المتبعة عندنا في الأغلب هي الإزالة التامة، ولكن ينبغي أن يكون هناك توازن بين الإزالة التامة والجزئية لأننا قد نصل إلى تكاليف عالية جداً بسبب ذلك فالهدم والبناء من جديد مكلف، والمناطق العشوائية تنقسم إلى عدة أقسام منها القريب إلى الحرم والمشاعر المقدسة وهذه عوائلها كبيرة مما قد يحفز المطورين للاستفادة من هذه المواقع وهناك مناطق بعيدة عن الحرم ولا يوجد فيها عوائل كبيرة مما جعل المطورين ينفرون منها، وهنا يكمن دور الدولة في عمل جدولة واضحة ومقتنعة للمطورين حتى يقتنعوا بالاستثمار في هذا المجال.

التوسعات كانت نسبة الحجيج أكثر، فإذا نظرنا للموضوع سيكون لدينا جانبان: مجال خدمة الحجاج والمعتمرين ومجال خدمة السكان الدائمين، ومكة يقدر عدد سكانها بنحو مليوني نسمة، ولو نظرنا للمعتمرين فإن عددهم الإجمالي من الداخل أو الخارج يقدر بسنة ملايين وقد يزيد العدد في المستقبل القريب، وهؤلاء لهم احتياجاتهم سواء كانت سكنية أو خدمية أو غيرها، حيث إن مشاريع مكة المكرمة في فتح الشوارع وتوسعة المسجد الحرام جعل هناك فجوة في المشاريع السكنية، ولو أنجزت مشاريع وزارة الإسكان التي أمر بها خادم الحرمين الشريفين في تأمين 500 ألف وحدة سكنية لاستطعنا أن نردم هذه الفجوة، ولكننا لا نضف هنا، فالنمو مستمر، لذلك يجب أن تكون هناك خطط تطويرية متناسبة مع النمو العمراني والاقتصادي.

ما الحلول التي توصلت لها مكة في القضاء على العشوائيات؟

تضع شركة البلد الأمين - الذراع الاستثمارية لأمانة العاصمة المقدسة - أهداف رئيسة لتطوير الأماكن العشوائية،

”

توجه لاختيار 4 مقاولين للعمل
في وقت واحد لضمان عدم تعثر
المشروع

”

أشخاص أشهروا السلاح في
وجه العاملين وادعوا ملكيتهم
أرض المشروع

”

لا توجد أنظمة صارمة لإخلاء
المتعثرين في سداد مستحقات
الوحدات السكنية

”

ليس هناك قوانين تحد من
المضاربات أو تدفع المواطن
لتنمية الأرض

”

نحتاج إلى جهة مختصة تنظم
المجال العقاري.. المتضرر لا
يجد من يلجأ إليه