هل تنجح المملكة في وضـ

- **عقاريون: إنشاء وزارة للإسكان خطوة كبرى على الطريق وبقي الرهن العقاري**
- **إحصائيات تقدر حاجة البلاد إلى الإسكان بنحو ٢٠٠ ألف وحدة سكنية سنوياً وأخرى تقدرها بـ ٢٧٥ ألف وحدة**
- **معدل انتشار التمويل العقاري في السوق العقارية السعودية ٢٪ فقط، و٣٠٪ من السعوديين بلا منزل**

هل تنجح المملكة في حل أزمة الإسكان وفك هذا الاختناق الذي عانى منه المواطن السعودي كثيراً. كثيرون أبدوا تفاؤلهم بالإجراءات التي اتخذتها المملكة بقيادة خادم الحرمين الشريفين على هذا الصعيد حتى الآن، وإن كانوا طالبوا بالمزيد لوضع المساعي المكثفة لحل هذه الأزمة على المسار الصحيح.

جاء الأمر الملكي القاضي بإنشاء وزارة للإسكان وتعيين الدكتور شويش بن سعود بن ضويحي الضويحي وزيراً لها، متوافقاً مع وجهات نظر كثير من العقاريين وأهل الاختصاص في الشأن العقاري، حيث رأى كثيرون أن مشكلة الإسكان في المملكة في حاجة إلى إمكانيات وزارة وليس هيئة، حتى تستطيع وضع السياسات التي من شأنها ضبط ممارسات هذا النشاط الحيوي المؤثر الذي شكل في الآونة الأخيرة أزمة خانقة ومشكلة ضاغطة بحق.

وتتولى وزارة الإسكان –حسب نص الأمر الملكي– المسؤولية المباشرة عن كل ما يتعلق بأراضي الإسكان في مختلف مناطق المملكة، ويحظر التصرف بأي حال من الأحوال في هذه الأراضي في غير الأغراض المخصصة للإسكان الحكومي. كما ينقل إلى هذه الوزارة جميع الموظفين العاملين في مجال الإسكان والوظائف والمخصصات المالية والممتلكات المحددة لهذه المهمات، كما ينقل إليها جميع الوثائق ومخططات المشروعات القائمة

ـــع حـل جـذري لمشكلة الإسكان؟

والمستقبلية وعقودها. وقد جاءت إعادة وزارة الإسكان في السعودية بأمر من خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز ، لتأكيد مدى اهتمام المملكة بإيجاد الحلول الخاصة لإنهاء مشكلة الإسكان، في الوقت الذي تحتاج فيه المملكة لبناء مليون وحدة سكنية على مدى ٥ سنوات. ويوضح القرار الملكي أهمية وجود تواز بين الجهات الخاصة بالإسكان، خاصة بعد تشكيل مجلس إدارة جديد لصندوق التنمية العقاري، برئاسة وزير الإسكان، وذلك في خطوة أعادها مراقبون إلى دعم مهمة وزارة الإسكان إلى إيجاد كافة السبل لتنفيذ مشروع بناء الوحدات السكنية للمواطنين في السعودية. وتشهد المملكة حاليا حاجة إسكانية مرتفعة عطفا على المتغيرات التي تشهدها البلاد، إذ يشكل الشباب نسبة كبيرة من المجتمع، في الوقت الذي يقدر فيه عدد من الإحصائيات حاجة البلاد بنحو ٢٠٠ ألف وحدة سكنية سنويا، وهو الأمر الذي لا يمكن للقطاع العام أو الخاص تنفيذه بشكل مستقل، إلا أن الخطوة التي اتخذتها الحكومة بوضع ٢٦٥ مليار ريال (٦, ٧٠ مليار دولار) في يد وزارة الإسكان الجديدة كفيلة بإنهاء الخوف من وجود أزمة سكن على مدى ٥ سنوات مقبلة. المملكة التي تعد أكبر اقتصاد عربي عملت الفترة الماضية على محاصرة الأزمة قبل حدوثها من خلال تصورات مختلفة، قد يكون أبرزها القرار الملكي الأخير بإنشاء وزارة الإسكان وتعيين الدكتور شويش بن سعود بن ضويحي الضويحي وزيرا لها، وهو الذي كان يشغل منصب محافظ هيئة الإسكان. وقد يكون القرار الملكي بإنشاء الوزارة وإلغاء الهيئة له مردود كبير في مدى أهمية قضية الإسكان عند الحكومة السعودية، حيث إن الوزارة لها بعد أقوى وأكثر تأثيرا وأسرع لمتابعة سير العمل عند مجلس الوزراء، وتعيين الدكتور الضويحي جاء نتيجة عمله السابق في إيجاد آليات مختلفة لمعالجة الإسكان عندما كان محافظا للهيئة. من جهة أخرى دعا مختصون إلى أهمية إيجاد آلية تمويلية لوزارة الإسكان الجديدة، من خلال آلية التطوير الشامل بالتعاون مع مطورين عالميين، من خلال إيجاد الأحياء السكنية المغلقة متعددة الأغراض، بحيث تحتفظ الوزارة بالاستثمار في القطاعات التجارية بتلك الأحياء. كما دع خبراء في الشأن العقاري إلى وضع تشريع لقانون الرهن العقاري، وهو الأمر الآخر الذي سيساعد في تسهيل عملية تملك المواطنين للمساكن، خاصة أنه وصل إلى مراحله الأخيرة في مجلس الشورى، ولم يتبق له إلا مواد بسيطة يتوقع أن تنتهي خلال الفترة القليلة المقبلة، وبالتالي انتهاء التشريع لمعالجة التملك، وهذا التصور أيضا يعتبر من الإجراءات التي تسعى الحكومة

عدم وجود قانون تمويل عقاري يثنى الب

السعودية لتنفيذ وحل مشكلة السكن من خلالها. وكانت الخطة الخمسية التاسعة الممتدة من ٢٠١٠ إلى ٢٠١٤، تهدف إلى بناء نحو ٨٠ في المائة من الطلب، أي نحو مليون وحدة سكنية يتم تنفيذها من قبل الهيئة العامة للإسكان، وصندوق التنمية العقارية، والقطاع الخاص. وستبني الهيئة العامة للإسكان (سابقا) بحسب خطة التنمية التاسعة نحو ٦٦ ألف وحدة سكنية في مختلف مناطق المملكة، وصندوق التنمية العقارية يمول بناء نحو ١٠٩ آلاف وحدة سكنية من خلال تقديم نحو ٩٠ ألف قرض في مختلف مناطق المملكة، وبناء نحو ٥٠ ألف وحدة لمنسوبي عدد من الجهات الحكومية، في حين يتولى القطاع الخاص تمويل وبناء ٧٧٥ ألف وحدة سكنية في مختلف مناطق السعودية، في الوقت الذي يتم توفير نحو ٢٦٦ مليون متر مربع من الأراضي لإقامة المشروعات السكنية المتوقع بناؤها من القطاعين العام والخاص خلال سنوات الخطة في مختلف مناطق المملكة مع توفير البنى التحتية لها. وقد شهدت الأعوام السابقة دعم إنشاء شركات التمويل العقاري، وذلك من خلال الترخيص لها لدعم العملية التمويلية لأفراد وشركات التطوير العقاري في خطوة تؤكد السعي إلى حصر الأزمة من كل الجهات، إضافة إلى استعدادات البنوك المحلية لتشريع الرهن العقاري من خلال رفع رؤوس الأموال خلال الفترة الماضية.

وذكر تقرير للبنك السعودي الفرنسي أن شركات البناء الخاصة والعامة تحتاج لبناء ٢٧٥ ألف وحدة سنوياً حتى العام ٢٠١٥ للوفاء بالطلب على نحو ١,٦٥ مليون منزل جديد في البلاد. ويؤكد عقاريون أن عدم وجود قانون تمويل عقاري واضح المعالم والذي يجري إعداده منذ نحو عقد ترك السعودية بدون إطار يحكم الملكية العقارية، مما أثنى البنوك الأجنبية عن إقراض شركات البناء وحال دون دخول شركات بناء خاصة إلى السوق. وقال خبراء بالقطاع إن معدل انتشار التمويل العقاري في السوق العقارية السعودية ٢٪ فقط. في الوقت الذي أكد فيه آخرون أن ٣٠ في المائة فقط من السعوديين يملكون منازل فعلياً وأقل من واحد في المائة من جميع المنازل المشتراة

ـنوك الأجنبية عن إقراض شركات البناء

تتم بتمويل عقاري. وفي الوقت الذي يؤدي فيه ذلك لإحجام البنوك عن التوسع في الإقراض، أيضاً يدفع المواطن السعودي العادي إلى الاعتماد على صندوق التنمية العقارية التابع للدولة الذي يقدم قروضاً دون فائدة.

ضمانة وأمان

بيد أن ما تم تحقيقه على الأرض مؤخراً باطلاع خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود في قصر اليمامة على تصاميم وحدات مشروعات الإسكان التي أمر أيده الله بإنشائها في جميع مناطق المملكة والبالغ عددها ٥٠٠ ألف وحدة سكنية، كان بمثابة الضمانة التي جعلت كثيراً من السعوديين يتنفسون الصعداء مطمئنين إلى أن الخطوات الفعلية قد بدأت، ومطمئنين أيضاً إلى أن ذلك سيتم بخطوات سريعة نظراً إلى أن خادم الحرمين الشريفين بنفسه سيكون على رأس الجميع حتى ينتهوا من هذا العمل، ويحسموا قضية الإسكان التي أرقت السعوديين طويلاً. وشاهد خادم الحرمين الشريفين مجسمات وخرائط لمشروعات الفلل والشقق السكنية واستمع إلى شرح من وزير الإسكان الدكتور شويش بن سعود الضويحي عن مساحاتها ومواصفاتها وتكلفة إنشاء كل وحدة منها. كما شاهد خادم الحرمين الشريفين أنموذجاً لمشروعات الوحدات السكنية التي كانت قد شرعت في تنفيذها الهيئة العامة للإسكان والبالغ عددها ١٥,٠٠٠ وحدة سكنية موزعة على ٣٥ مشروعاً في مختلف مناطق المملكة وستستلم وزارة الإسكان باكورة هذه المشاريع قريباً بعد الانتهاء من تنفيذها. وقد أعرب الملك المفدى عن شكره لمعالي وزير الإسكان والعاملين معه على تنفيذ هذه المشروعات مؤكداً حفظه الله أهمية الحرص على سرعة وجودة تنفيذ هذه المشروعات وأنه سيتابع شخصياً مراحل تنفيذها أولاً بأول داعياً الله أن تتحقق الفائدة المرجوة منها لصالح الوطن والمواطن. وكان اعتماد خادم الحرمين الشريفين للتصاميم الأولية لوحدات مشروعات الإسكان بمناطق المملكة كافة، بداية الانفراجة لكثير من السعوديين الذين داخلتهم الطمأنينة لمستقبل أزمة الإسكان.

اعتماد خادم الحرمين الشريفين تصاميم الوحدات

الإسكان

وعلى صعيد الإسكان، وإنفاذا للأوامر الملكية لخادم الحرمين الشريفين أكد صاحب السمو الملكي الأمير الدكتور منصور بن متعب بن عبدالعزيز وزير الشؤون البلدية والقروية أن الوزارة قامت بتسليم وزارة الإسكان ١٣٠ موقعا، وأن العمل في الوزارة يتم من خلال خطط وبرامج متنوعة وضعت لتنفيذ رؤية الدولة في إشراك القطاع الخاص في كل الخطط التنموية وذلك من خلال إيجاد علاقة استراتيجية بين البلديات والقطاع الخاص تُمكن الطرفين من تحقيق تطلعات الجميع في إنفاذ خطط التنمية والمساهمة في دعم الاقتصاد الوطني.

وأوضح سموه أن الوزارة تبنت العديد من المبادرات لإحداث شراكة فعلية مع القطاع الخاص، حيث تم في هذا الجانب عقد لقاءات مشتركة مع عدد من اللجان الوطنية مثل لجنة المقاولين والعقاريين، وغيرها يتم من خلالها التعرف على متطلبات كل طرف والأدوار التي يمكنه القيام بها لوضع رؤية مشتركة لتحقيق الأهداف المرجوة.

وأضاف سموه أن اللقاءات التي تمت مع هذه اللجان أسهمت في الوصول لحلول لعدد من القضايا التي تهم الأطراف جميعا بما يحقق الصالح العام، مثمنا الدور الذي تضطلع به اللجان الوطنية في خدمة الاقتصاد والتنمية الوطنية.

وأوضح سموه أن الوزارة قامت بتسليم وزارة الإسكان ١٣٠ موقعا، كما نظمت ندوة شارك فيها القطاع الخاص تناولت كل الأبعاد المتعلقة بتشجيع الاستثمار في هذا المجال ودور القطاع الخاص في هذا الجانب، وحول تراخيص البناء بين سموه أن هناك جوانب ايجابية حدثت في هذا الجانب، حيث سجل معدل منح التراخيص خلال خطتي التنمية السابعة والثامنة نموا وصل إلى نسبة ١٠,٤٪ وأن الوزارة تعكف حاليا على إنشاء مركز معلومات خاص بها بالتعاون مع وزارة

السكنية ضمانة على الأرض لحل أزمة الإسكان

الاتصالات وتقنية المعلومات سيسهم في تذليل العقبات في هذا الجانب.

كما أكد سموه اهتمام الوزارة بإعادة تأهيل وسط المدن لتصبح جاذبة للاستثمار. مشيرا إلى انه لا يوجد ما يمنع من الاستفادة من تجربة بعض المناطق في البناء أو المواقف.

أيضا اعتمد صندوق التنمية العقارية آلية حديثة ضمن دائرة الحكومة الإلكترونية، من خلال تعبئة وثيقة الطلب عبر فروع مؤسسة البريد السعودي في مختلف المناطق.

وكشفت مؤسسة البريد السعودي، عن اتفاقية مع صندوق التنمية العقارية، تطلق المؤسسة بموجبها خدمة «مريح» لمراجعي الصندوق، بعد تطبيقها مع بنك التسليف والادخار، حيث يتولى البريد بموجبها استقبال طلبات الراغبين في الحصول على قروض عقارية عبر فروعه. وتوفر فروع البريد الوثائق وطلبات حصول المتقدم على الموافقة الأولية عبر الموقع الإلكتروني للصندوق العقاري، في خطوة وصفتها المؤسسة بأنها الثانية نحو تحويل مكاتبها المنتشرة في جميع مناطق المملكة إلى فروع مصغرة للأجهزة الحكومية.

وحول آلية تقديم الخدمة، قال مدير عام البريد الممتاز في مؤسسة البريد حمد البكر إنه تم تخصيص رقم لإرساليات صندوق التنمية العقارية مرتبطة به مباشرة، عن طريق أرقام خاصة، كما أن الرقم نفسه الخاص بالإرسالية مرتبط برقم العميل في الصندوق، ما يسهل إنهاء معاملة مراجعي صندوق التنمية العقارية.

وكان البريد طبق مع بنك التسليف والادخار اتفاقية مماثلة، حيث يتولى البريد بموجبها استقبال طلبات الراغبين في الحصول على قروض عقارية عبر فروعه.

وستوفر فروع البريد الوثائق وطلبات حصول المتقدم على الموافقة الأولية عبر الموقع الإلكتروني للصندوق العقاري.

مجدداً وبسقف عقوبات أعلى.. خادم الحرمين الشريفين

اتخذ خادم الحرمين الشريفين خطوة جديدة، جادة، على صعيد ضبط فوضى النشر، التي حكمت كثيرا من الطروح الصحفية التي تسببت في إلباس كثير من القضايا والمواقف على القراء، ونالت من كرامة العلماء وما ينبغي أن يحظوا به من توقير واحترام، بأقلام مغرضة غير مسؤولة، بإصداره مؤخرا أمراً ملكياً يقضي بتعديل بعض مواد نظام المطبوعات والنشر بحيث يلتزم كل مسؤول في المطبوعة بالنقد الموضوعي والبناء الهادف إلى المصلحة العامة، والمستند إلى وقائع وشواهد صحيحة، ويحظر أن يُنشر بأي وسيلة كانت أي مما يخالف أحكام الشريعة الإسلامية أو الأنظمة النافذة أو ما يدعو إلى الإخلال بأمن البلاد أو نظامها العام، أو ما يخدم مصالح أجنبية تتعارض مع المصلحة الوطنية.

حقن الأعراض

وحظر الأمر الملكي التعرض أو المساس بالسمعة أو الكرامة أو التجريح أو الإساءة الشخصية إلى مفتي عام المملكة أو أعضاء هيئة كبار العلماء أو رجال الدولة أو أي من موظفيها أو أي شخص من ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الخاصة، أو إثارة النعرات وبث الفرقة بين المواطنين، أو تشجيع الإجرام أو الحث عليه، أو نشر ما يضر بالشأن العام في البلاد، وحظر الأمر الملكي نشر وقائع التحقيقات أو المحاكمات، دون الحصول على إذن من الجهة المخولة نظاماً، وفوض الأمر الملكي للوزارة، عند الاقتضاء، سحب أي مطبوعة دون تعويض، إذا تضمنت أياً من الأمور المحظور نشرها المنصوص عليها .

ونص الامر الملكي على تشكيل لجنة ابتدائية – أو أكثر – برئاسة من تتوافر فيه خبرة في الأعمال القضائية، وعضوية مستشار نظامي وأحد المختصين في الإعلام : للنظر في مخالفات أحكام هذا النظام وتطبيق العقوبات الواردة فيه، بحيث لا تنظر اللجنة إلا في الشكاوى التي يرفعها أي شخص ممن له صفة

المفتي العام وهيئة كبار العلماء ورجال الدين خط أحمر

ومصلحة مباشرة، أو ما يحال إليها من الوزير، وتصدر قرارات اللجنة الابتدائية بالإجماع أو بالأغلبية بعد دعوة المخالف أو من يمثله، وسماع أقواله، ويجوز لها دعوة من ترى الاستماع إلى أقواله.

ارتفاع سقف العقوبات

ونص الامر الملكي على معاقبة كل من يخالف أحكام هذا النظام بواحدة أو أكثر من العقوبات التالية، غرامة لا تزيد على (٥٠٠) خمسمائة ألف ريال، وتضاعف الغرامة إذا تكررت المخالفة، أو إيقاف المخالف عن الكتابة في جميع الصحف والمطبوعات، أو عن المشاركة الإعلامية من خلال القنوات القضائية، أو عنهما معاً، أو إغلاق أو حجب محل المخالفة مؤقتاً أو نهائياً، فإن كان محل المخالفة صحيفة فيكون تنفيذ قرار الإغلاق بموافقة رئيس مجلس الوزراء، وإن كان محلها صحيفة الكترونية أو موقعاً ونحو ذلك فيكون تنفيذ قرار الإغلاق أو الحجب من صلاحية الوزير، اونشر اعتذار من المخالف في المطبوعة – إذا كانت مخالفته نشر معلومات مغلوطة أو اتهامات تجاه المذكورين في الفقرة (٣) من المادة (التاسعة) من هذا النظام – وفق الصيغة التي تراها اللجنة وعلى نفقته الخاصة وفي نفس المكان الذي نشرت فيه المخالفة.

وإذا كانت المخالفة تمثل إساءة إلى الدين الإسلامي، أو المساس بمصالح الدولة العليا أو بعقوبات يختص بنظرها القضاء، فعلى اللجنة إحالتها – بقرار مسبّب – إلى الوزير لرفعها إلى الملك للنظر في اتخاذ الإجراءات النظامية لإقامة الدعوى أمام المحكمة المختصة، أو اتخاذ ما يراه محققا للمصلحة العامة".

لجنة استئنافية

ونص الامر الملكي عل تشكيل لجنة استئنافية برئاسة من تتوافر فيه خبرة في الأعمال القضائية وعضوية مستشار نظامي وأحد المختصين في الإعلام لا تقل الخبرة العملية لأي منهم عن خمس وعشرين سنة؛ للنظر في التظلمات المقدمة من ذوي الشأن على قرارات اللجنة الابتدائية المشار إليها في المادة (السابعة والثلاثين) من هذا النظام، وتصدر قراراتها بالإجماع أو بالأغلبية، وتكون نهائية غير قابلة للطعن أمام أي جهة

الشرع المطهر وإحتياجات المواطنين الأساس الذي بنية عليه الأوامر الملكية

حيثيات

أخرى، على ان يصدر الوزير القواعد المنظمة لعمل اللجنتين الابتدائية والاستئنافية وبيان اختصاصاتهما وفق ما هو وارد في النظام، و يصدر أمر ملكي بتأليف اللجنتين الابتدائية والاستئنافية وتسمية رئيسيهما وأعضائهما، وتحدد في القرار مكافأتهم. وتكون مدة العضوية في اللجنتين ثلاث سنوات قابلة للتجديد".

وبين الامر الملكي ان اللجنة المنصوص عليها في المادة (السابعة والثلاثين) من نظام المطبوعات والنشر – الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٢) بتاريخ ١٤٢١/٩/٣هـ – تتولى النظر في مخالفة السعودي الذي يرتكب – خارج المملكة – أياً من المحظورات المنصوص عليها في المادة (التاسعة) منه وإيقاع عقوبة مناسبة من العقوبات المنصوص عليها في المادة (الثامنة والثلاثين) منه، أو اتخاذ الإجراءات الواردة فيها.

بيد أن ما يسترعي الانتباه والإعجاب في آن هو ما بني عليه الأمر الملكي من حيثيات، إذ جاء في نص الأمر أن ذلك «انطلاقا من هدي شرعنا المطهر بحفظ الكلمة وصيانتها وتحمل مسؤوليتها والتحذير من خطورتها على الفرد والجماعة ولما لاحظناه على بعض وسائل الإعلام من التساهل في هذا الأمر بالإساءة أو النقد الشخصي سواء لعلمائنا الأفاضل المشمولين بأمرنا رقم (أ/٧١) بتاريخ ١٤٣٢/٤/١٣هـ أو غيرهم ممن حفظت الشريعة لهم كرامتهم وحرّمت أعراضهم من رجال الدولة أو أي من موظفيها أو غيرهم من المواطنين مستصحبين في هذا أن اختلاف الآراء وتنوع الاجتهادات مصدر إثراء يضاف لرصيدنا العلمي وأفقنا المعرفي على ضوء ما أرشد إليه سلفنا الصالح من اعتبار الاختلاف العلمي الرصين من سعة الشريعة ورحمتها بالأمة وأن الرجال يعرفون بالحق والحق لا يعرف بالرجال، مع إدراكنا لحقيقة النقد البناء الذي لا يستهدف الأشخاص والتنقص من أقدارهم أو الإساءة إليهم تصريحاً أو تلويحاً فالكلمة الطيبة أصلها ثابت وفرعها في السماء تتجلى في وجدان كل مخلص صادق لا ينشد إلا الحق بدليله ويسمو بنفسه عن كلمة السوء وتبعاتها في الدين والدنيا فحرية الرأي المنضبطة والمسؤولة التي تهدف إلى تحقيق الصالح العام محل اعتبارنا وتقديرنا.»