



بيان صحفي

ماس يعقد مؤتمراً بعنوان "نحو النهوض بقطاع البناء والإسكان في الأراضي الفلسطينية المحتلة"

رام الله، 17 تشرين ثاني 2015. عقد ماس مؤتمراً مصغراً بعنوان " نحو النهوض بقطاع البناء والإسكان في الأراضي الفلسطينية المحتلة" في مقره برام الله تم فيه عرض الدراسات التي أعدها المعهد في اطار المشروع الذي نفذه المعهد بدعم وتمويل من الصندوق العربي للانماء الاقتصادي والاجتماعي والذي تمخض عنه ست دراسات متخصصة في قطاع الاسكان والبناء. وقد شارك في المؤتمر وكيل وزارة الحكم المحلي السيد محمد جبارين، ووكيل وزارة الاسكان والاشغال العامة السيد فائق الديك، ود. سميح العبد، مستشار صندوق الاستثمار الفلسطيني، وعدد من ممثلي الوزارات والمؤسسات والبلديات. وأفتتح المؤتمر بكلمة افتتاحية من ممثل وزارة الاسكان والاشغال العامة الفلسطينية تلاها كلمة قصيرة للدكتور سمير عبد الله، مدير البحوث في "ماس".

وقد ناقش الحضور خلال المؤتمر نتائج الدراسات الست التي تعرضت لأبعاد متعددة متعلقة بهذا القطاع الحيوي، حيث تناولت الدراسة الأولى موضوع "تأثير انتهاكات الاحتلال الإسرائيلي على تطور قطاع الإسكان" للمؤلف الباحث د. سمير عبد الله. في عرضه للدراسة شدد الباحث على سبل النهوض بقطاع الإسكان بمختلف أبعاده السياسية والقانونية، والفنية، والاقتصادية والاجتماعية. وأكد ان المسكن في الأراضي الفلسطينية المحتلة له أبعاد ووظائف استثنائية عن غيرها في العالم. فهو يشكل قلعة الصمود والبقاء في وجه آلة الاقتلاع والاستيطان، وكان في مركز النضال الفلسطيني الوجودي لحماية الأرض، ما عرضه لعدد من الاجراءات والاعتداءات والمضايقات والانتهاكات الاسرائيلية لإبقاء الأراضي الفلسطينية فارغة ودون أية عوائق لاستخدامها مخزون احتياطي لبناء مستعمراتهم عليها. وكان لتلك السياسات والاجراءات نتائج سلبية خطيرة على التوسع العمراني الفلسطيني كما ونوعا، وعلى كافة الأبعاد الصحية والبيئية والجمالية والاقتصادية والقابلية للاستدامة، علاوة على تشويه وتخریب الموروث الثقافي.

واكد عبد الله، ان قطاع الإسكان كان ولا يزال يشكل الوجهة الرئيسية للاستثمارات الخاصة في الأراضي الفلسطينية المحتلة. وواظب على لعب دور هام في تكوين الناتج المحلي الإجمالي والتشغيل أيضا. وبحكم ارتباطاته الخلفية والأمامية الواسعة بفروع الاقتصاد الأخرى، فقد احتل مركز الصدارة في التأثير على نمو وتطور العديد من فروع الاقتصاد الفلسطيني الأخرى، وصدق من قال "ان الاقتصاد يدور مع مدماك البناء".

أما الدراسة الثانية وهي بعنوان " الإطار القانوني للمساكن في فلسطين المحتلة: دراسة تحليلية مقارنة" فتعرض للإطار القانوني للإسكان" قدم عرضا عنها الباحث المؤلف د. محمود دودين،



وحت الباحث د. محمود دودين، على تشجيع وتسهيل إجراءات التسجيل الجديد للأراضي، مثل تخفيض الرسوم والتكلفة، وتسريع اجراءات التسجيل، وتوثيق البيوع الحاصلة بوكالات دورية في دائرة تسجيل الأراضي لحظة تنظيمها وقبل تنفيذها، وربط دوائر الكتاب العدل الكترونيا بدائرة الأراضي تجنباً لإشكاليات تعدد البيوع هذه.

وطالب دودين، بمنح امتيازات وتسهيلات ضريبية لتشجيع تأسيس شركات مساهمة عامة متخصصة في تمويل الرهن العقاري؛ تشجيعاً للمنافسة، وحماية للمستهلك، وإلزام الشركات المساهمة على تخصيص جزء من أرباحها ضمن مسؤوليتها الاجتماعية، للمساهمة في حصول المواطنين على السكن ضمن محددات قانونية معينة، وإلزام المصارف على تخفيض الفائدة على القروض السكنية تطبيقاً لأحكام المسؤولية الاجتماعية للشركات، ومنح الهيئات المحلية صلاحيات في تسجيل وإفراز الأراضي، على الأقل تلك الواقعة ضمن حدود المخططات الهيكلية.

كما طالب، بتفعيل القضاء المتخصص في النظر بالمنازعات المتعلقة بملكيات الأراضي والشقق والطبقات، ومنازعات الأيجار، وتدريب موظفي الهيئات المحلية، وسلطات التنظيم على التطبيق السليم للقوانين والأنظمة، وإصدار قانون جديد ينظم العلاقة بين المالكين والمستأجرين بما يحقق توازن اقتصادي لكل من طرفي العقد، وتعديل قانون تمليك الطوابق والشقق، بما يسمح إبرام عقد بيع الشقق دون الحاجة إلى تسجيل ذلك في دائرة تسجيل الأراضي، بما يحقق وسيلة البيع بالتقسيط، ويفضل كذلك الترخيص بالبيع على الخارطة ضمن ضوابط محددة منعا لخداع المشتري والتغريبه .

اما الدراسة الثالثة فتناولت " واقع التخطيط المكاني في دولة فلسطين المحتلة: وأثره على التنمية" وقدمها المؤلف د.رامي عبد الهادي الذي أوصى بضرورة مواجهة إجراءات الاحتلال، ومراجعة القوانين والأنظمة، وإشراك منظمات المجتمع المدني، وتسجيل وتخمين الأراضي، وتخصيص الموازنات المالية المناسبة، ومراجعة نظام تصنيف الهيئات المحلية، والتدريب والتأهيل لتطوير قدرات المهندسين والمخططين، وتقوية دور وزارة الحكم المحلي المنظم والمراقب، وتطوير برامج تحفيزية، وتعميم منهجية وثقافة التخطيط التنموي الاستراتيجي، وتوفير بيانات ومعلومات شاملة حول المخططات المكانية.

اما الدراسة الرابعة فتناولت موضوع " تقانات وتكاليف الابنية المخصصة للسكن" وعرضها المؤلف م. محمود عبد الله، وأوصى الباحث خلال عرضه لنتائج الدراسة بأن احدى الحلول الممكنة لتقليص تكاليف الابنية هي زيادة نسبة مساحة البناء إلى مساحة الأرض بطريقة توفر الاستغلال الأفقي للأراضي، وتراعي الظروف الصحية والبيئية المناسبة، وإعلان مشاريع تسوية الأراضي في المناطق التي لم تخضع للتسوية، بما يساعد على جلب الاستثمارات الخاصة بالمساكن، وتطوير سوق الرهن العقاري .

اما الدراسة الخامسة بحثت في "سوق السكن: العرض والطلب والاسعار" وقدمها المؤلف د. عمر عبد الرازق، الذي دعا لتطوير قانون الإيجار والاستئجار بحيث يشجع الاستثمار في سوق السكن لغرض الاستئجار، وتعديل ضريبة الأملاك، واعتماد إستراتيجية وطنية للإسكان تقوم الحكومة بموجها بالمشاركة في سوق السكن كأحد المزودين (منتج) للوحدات السكنية للإيجار . واكد أن معطيات السوق الحالية لا تمكن شريحة كبرى من المجتمع من شراء المسكن الملائم من خلال



برامج التمويل المتاحة في الأراضي الفلسطينية. ورغم تأسيس شركات للرهن العقاري، إلا أن الإقبال عليها ما زال ضئيلاً، وما زالت التجربة في بداياتها مما يجعل من الصعب تقييمها. ولكن أكد الباحث أنه يمكن العمل على رفع الإقبال على هذه البرامج ورفع نسبة الأسر القادرة على الاستفادة منها من خلال إجراءات تتكامل مع مقترحات تخفيض التكاليف المذكورة أعلاه من خلال توفير برامج رهن عقاري متميزة للمشاريع التي تراعي المواصفات المخفضة للتكاليف دون المساس بالمعايير الهندسية من خلال: تحديد سقف مساحة ومواصفات الوحدة السكنية المؤهلة للاستفادة من البرنامج، توليفة من رفع مدة التمويل وتخفيض الفائدة والدفعة الأولى، تخفيف الشروط وخاصة فيما يتعلق بالضمانات المطلوبة ويمكن الاكتفاء برهن الوحدة السكنية، تشجيع التمويل الإسلامي كالمربحة والإيجارة والاستصناع وغيرها لتوسيع شريحة المستفيدين، إطلاق برامج تعريفية بالرهن العقاري ومزاياه الإيجابية مقارنة بالتمويل الذاتي أو التجاري.

وأوصت الورقة السادسة حول أهمية إعداد سياسة إسكان فعالة على الانطلاق من السياق السياسي القائم، وتحديد رسالة سياسة الإسكان باعتبارها واحدة من السياسات الوطنية الهامة المناط بها تعزيز صمود المواطنين الفلسطينيين في وطنهم في مواجهة سياسات الاحتلال الإسرائيلي التي تسعى لاقتلاعهم، وتوفير مساكن لائقة لمن لا يستطيعون توفيره بأنفسهم كحق أساسي نص عليه القانون الأساسي. منح الأولوية لتوفير الإسكان اللائق للأسر التي دمرت أو هدمت منازلها من قبل سلطات الاحتلال، سواء كان ذلك جراء الاعتداءات الحربية، أو أنها هدمت جراء العقوبات الجماعية، أو بحجة عدم الترخيص. وتوفير المساكن اللائقة للأسر المعدمة الدخل والمصادر والتي تعيش في مساكن غير آمنة والتي ليس بإمكانها الاستفادة من سياسات التمكين. وتقديم المساعدة للأسر المقدسية لتوفير مسكن لائق من غير القدرة على تأمينه. واستخدام كل الأدوات المتاحة لتحقيق ذلك، ابتداءً من المساهمة في تسديد ضرائب المسقفات، وفي تكاليف رخص البناء وعمل المخططات التفصيلية ومروراً بدعم الوصول لخدمات البنية التحتية، وانتهاءً بالمساهمة في الدفاع عن المهددين بهدم بيوتهم. وتوفير الأراضي المناسبة للبناء وتسجيلها ووصلها بخدمات البنية التحتية. وتوفير القروض طويلة الأجل المناسبة لمختلف شرائح الدخل المتوسط فما دون. وإصلاح وتحديث وتوحيد الإطار القانوني والتنظيمي المنظم لمختلف أبعاد قطاع البناء وخصوصاً قانون الأراضي، وأنظمة الإفراز، وإعادة التقسيم، والتخطيط الهيكلي والتفصيلي، وأنظمة البناء والتنظيم، وقانون المالكين والمستأجرين، وقانون تمويل الرهن العقاري، وأملاك الغائبين. واستحداث محاكم خاصة للبت بمنازعات الأراضي. وتحديث المخططات الهيكلية وتوسيعها وتطوير تعليماتها بما يحقق استراتيجية الموثل في إقامة تجمعات سكنية مستدامة. وتشجيع صناعة مواد البناء محلياً لتطوير تقانات بناء موفرة في التكاليف وصديقة للبيئة، وموفرة للطاقة جنباً إلى جنب مع تطوير الصناعات المتصلة بالبناء وخاصة الحديد والصلب والاسمنت ولتخفيف تكلفة إنتاج المساكن والحفاظ على جودتها.

وكان من أهم النتائج التي توصلت لها هذه الدراسات جميعاً خلق قوانين الرهن العقاري، والأراضي، وتمليك الشقق والطبقات، من آليات عملية وميسرة تمكن المواطنين من امتلاك المساكن بكلفة معقولة، ووجود سياسات ضريبية غير كافية للتخفيف عن كاهل المواطنين الراغبين في امتلاك مساكن، وعدم تناسب رسوم نقل الملكية مع احتياجات الفئات الفقيرة الساعية للحصول على المساكن. وعلى ضرورة توحيد التشريعات النازمة للبناء، والتنظيم، والأراضي بين الضفة الغربية وقطاع غزة،