

توافق برامج الإسكان ومبادراته مع رؤية المملكة (٢٠٣٠)

عصام عبدالوهاب أحمد حيدر
طالب دكتوراه، تخصص الإسكان الميسر والمستدام، قسم العمارة
وعلوم البناء، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود،
الرياض، المملكة العربية السعودية.
ehaidar@ksu.edu.sa, mohessam2004@gmail.com

علي بن سالم بن عمر باهمام
أستاذ، قسم العمارة وعلوم البناء، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك
سعود،
الرياض، المملكة العربية السعودية.
bahammam@ksu.edu.sa, alibahammam@yahoo.com

الملخص: يعد توفير الإسكان الملائم وتمكين المواطنين من الحصول عليه وامتلاكه، مطلباً اجتماعياً واقتصادياً؛ لضمان استقرار المجتمعات ورفاه أفرادها، ومن هذا المنطلق راعت رؤية المملكة العربية السعودية (٢٠٣٠) موضوع الإسكان ضمن محاورها الثلاثة: (مجتمع حيوي، واقتصاد مزدهر، ووطن طموح). ولضمان تحقيق أهداف الرؤية كُلفت الوزارات والأجهزة الحكومية باتخاذ ما يلزم لتنفيذها. واستجابة لهذا التكليف قدمت وزارة الإسكان باقة من البرامج والمبادرات بلغ عددها ١٣ برنامجاً ومبادرة. تهدف هذه الورقة إلى مراجعة برامج الإسكان السعودي ومبادراته، بعد استعراض الإسكان في رؤية المملكة (٢٠٣٠)؛ لقياس مدى توافق هذه البرامج والمبادرات مع جوانب الإسكان في الرؤية. **الكلمات المفتاحية:** برامج الإسكان السعودي ومبادراته، رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، توفير الإسكان.

١. المقدمة:

تتمكن الدول التي لديها رؤية وطنية، تراعي هيكلية التحولات المطلوبة وإحداث التغييرات اللازمة، بحسب خطة مرسومة، من تحقيق أهدافها بما يدعم نموها وتطورها. فنجاح الدول يتحقق بقدرتها على التكيف مع المتغيرات والاستفادة منها لتحقيق أهدافها الوطنية، فالدول الناجحة هي التي تتخصص فيما تتفرد به من أصول، وتعمل على النمو بسرعة، مستفيدة من ثرواتها ومقوماتها الاقتصادية (Eriksson, 2012). ويمثل وجود رؤية وطنية مشتركة، يجتمع عليها المعنيون بالجوانب الاجتماعية والسياسية والاقتصادية، ثروة وطنية، كما أنها تعد شرطاً أساسياً للتنمية، يمكن الدولة من بناء مزياها التنافسية، وهيكلية التحولات المطلوبة على المدى البعيد؛ لأن بناء المستقبل يجب أن يتم من خلال النظر إلى الأمام وليس إلى الخلف، فالطريق إلى التقدم يبدأ برؤية وطنية، توجه جهود جميع الجهات المعنية بأهداف محددة (World Bank, 2004). ومن هذا المنطلق ذكر صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز (رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية) ضمن افتتاحية (رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠):^١ "أن قصص النجاح دائماً ما تبدأ برؤية". ورؤية المملكة (٢٠٣٠) تبدأ من المجتمع، وإليه تنتهي، وترتكز على ثلاثة محاور (هي: المجتمع الحيوي، والاقتصاد المزدهر، والوطن الطموح). وقد جاء ضمن موافقة مجلس الوزراء السعودي

^١ أقرت رؤية المملكة العربية السعودية (٢٠٣٠) في منتصف عام ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٠١٦ م.

على رؤية المملكة (٢٠٣٠)، تكليف الوزارات باتخاذ ما يلزم لتنفيذها، والعمل على تحقيقها. واستجابة لهذا التكليف قدمت وزارة الإسكان باقة من البرامج والمبادرات بلغ عددها ١٣ برنامجاً ومبادرة (موقع وزارة الإسكان، ٢٠١٩).

تساؤل الدراسة: يبلغ الطلب المتراكم على الإسكان في مناطق المملكة العربية السعودية ١,٤٥ مليون طلب (برنامج رؤية المملكة ٢٠٣٠، ٢٠١٦). وهذا يقود إلى التساؤل البحثي لهذه الدراسة، وهو: هل برامج ومبادرات الإسكان تتوافق مع رؤية المملكة العربية السعودية (٢٠٣٠)، لتتمكن من الوفاء بالطلب المتراكم على الإسكان؟

هدف الدراسة: بما أن نجاح أي رؤية يعتمد على مدى الالتزام بتطبيقها (World Bank, 2004)، فإن هذه الورقة تهدف إلى النظر في مدى توافق برامج ومبادرات الإسكان مع ما ورد في رؤية المملكة العربية السعودية (٢٠٣٠).
المنهجية: من أجل قياس مدى توافق برامج ومبادرات الإسكان مع رؤية المملكة العربية السعودية (٢٠٣٠)، ستقسم المنهجية المقترحة لإنجاز الدراسة إلى ثلاث مراحل، على النحو التالي:

١. استعراض جميع العناصر المؤثرة في الإسكان أو المتأثرة به ضمن محاور رؤية المملكة (٢٠٣٠).
٢. استعراض جميع برامج الإسكان السعودي ومبادراته، ومناقشة خصائصها.
٣. قياس مدى توافق برامج الإسكان ومبادراته مع رؤية المملكة (٢٠٣٠).

٢. الإسكان في رؤية المملكة (٢٠٣٠):

أظهرت دراسة تحليلية سابقة لجوانب الإسكان في (رؤية المملكة ٢٠٣٠) جميع المواضيع ذات العلاقة بالإسكان. واستخلصت، من خلال قراءة تحليلية لمحاور الرؤية الثلاثة (المجتمع الحيوي، والاقتصاد المزدهر، والوطن الطموح)، مجموعة من العناصر التفصيلية ذات العلاقة بالإسكان. وقد عملت منهجية التحليل على ربط العناصر ذات العلاقة بالإسكان، بأسلوب معالجتها، ومقترحات تطبيقها في كل متكامل (باهام، ٢٠١٨). وقد بلغ إجمالي عناصر الإسكان التفصيلية المستخلصة من المراجعة التحليلية لمحاور الرؤية (١٩ عنصراً)؛ استخلصت تسعة منها من محور (مجتمع حيوي)، وسبعة عناصر من محور (اقتصاد مزدهر)، أما العناصر الثلاثة المتبقية فقد استخلصت من محور (وطن طموح) (الجدول رقم ١). ويمكن تصنيف مجمل عناصر الإسكان في رؤية المملكة (٢٠٣٠) ضمن ثلاث قضايا رئيسة (هي: تمكين الأسر السعودية من الحصول على المسكن وامتلاكه، وتطوير البيئة السكنية، وتطوير قطاع الإسكان غير الربحي). وتحقيق هذه القضايا الرئيسية يستدعي العناية بتقديم برامج ومبادرات تراعي ما يلي:

- الجوانب المعمارية والعمرانية (خصوصاً فيما يتعلق بمعايير تصميم الأحياء السكنية والمسكن).
- الجوانب الهندسية (خصوصاً فيما يتعلق بتطوير تقنيات بناء المساكن المصنعة ومركباتها المعيارية).
- الجوانب التنظيمية (المشتملة على الأنظمة والاشتراطات واللوائح).
- الجوانب الاقتصادية (لتطوير برامج الادخار وقنواته).

- الجوانب التحفيزية لتشجيع الإبداع والابتكار (سواء في جانب التصميم أو مركبات البناء أو الاستفادة من الطاقة المتجددة وغيرها).

- وأخيراً تطوير لوائح وتنظيمات قطاع الإسكان غير الربحي.

الجدول رقم (١): عناصر الإسكان وتفصيلها في المحاور الثلاثة لرؤية المملكة العربية السعودية (٢٠٣٠)

عناصر الإسكان وتفصيلها في محور (مجتمع حيوي)

| العناصر التفصيلية | العناصر | الأهداف | الالتزامات |
|--|------------------------------------|------------------|-------------|
| ترشيد استهلاك الماء والكهرباء في المساكن | تحقيق الاستدامة البيئية | الاهتمام بالأسرة | بنيانه متين |
| استخدام أدوات توليد الطاقة من المصادر المتجددة | | | |
| تمكين الأسر من الحصول على المسكن المناسب | توفير الأساسيات (ومن ضمنها المسكن) | | |
| تفعيل دور القطاع غير الربحي في توفير المساكن | العمل مع القطاع غير الربحي | تمكن مجتمعنا | |

عناصر الإسكان وتفصيلها في محور (اقتصاد مزدهر)

| العناصر التفصيلية | العناصر | الأهداف | الالتزامات |
|---|--|------------------------------------|---------------|
| إنتاج مساكن تتوافق مع المقدرة المالية للأسر | الجزء مقابل العمل | نتعلم لنعمل | فرصة مثمرة |
| ابتكار تصاميم ومعالجات ومركبات للمساكن | الابتكار في مجال الإسكان | | |
| إعداد أبحاث ودراسات جامعية في الجوانب العمرانية والهندسية والاجتماعية والاقتصادية للإسكان | مشاركة برامج الدراسات العليا (في دراسات الإسكان) | تعليم يسهم في دفع عجلة الاقتصاد | |
| تطوير قطاع تجزئة مركبات بناء المساكن وموادها | قطاع تجزئة متطور | دور أكبر للمنشآت الصغيرة والمتوسطة | |
| توطين صناعة إنتاج المركبات المعيارية لبناء المساكن وتشغيلها | نطلق قطاعاتنا الواعدة (ضمن قطاع التصنيع) | تعظيم قدراتنا الاستثمارية | استثمار فاعل |
| استقطاب قطاع تجزئة مركبات بناء المساكن المعيارية (سهلة التركيب) | جذب تجار التجزئة الدوليين والإقليميين | قطاع تجزئة متطور | تنافسية جاذبة |
| الحد من الهدر في مواد بناء المساكن | التقليل من هدر الموارد | نحافظ على مواردنا الحيوية | موقعه مستغل |

عناصر الإسكان وتفصيلها في محور (وطن طموح)

| العناصر التفصيلية | العناصر | الأهداف | الالتزامات |
|-------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------|
| تطوير قطاع الإسكان الميسر والمستدام | خفض تكاليف الإسكان | رفع كفاءة الإنفاق | حكومة فاعلة |
| إيجاد برامج ادخار للمسكن | الكل يبني ذاته، ويخطط لمستقبله المالي | نتحمل المسؤولية في حياتنا | مواطنة مسؤول |
| تطوير قطاع الإسكان غير الربحي ودعمه | تشجيع القطاع غير الربحي | نتحمل المسؤولية في مجتمعنا | |

المرجع: علي باهامام. "الإسكان في رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠". مجلة العمارة والتخطيط، مجلد ٣٠، عدد ٢، جامعة الملك سعود، الرياض، ٢٠١٨.

٣. برامج وزارة الإسكان ومبادراتها:

برنامج سكني

هو برنامج مقدم من وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية أطلق في عام ٢٠١٧م وتم خلاله تخصيص ٢٨٠ ألف منتج سكني في جميع أنحاء المملكة، كما خصص في العام ٢٠١٨م أكثر من ٣٠٠ ألف منتج سكني في جميع أنحاء المملكة. وبناء على إحصائيات وزارة الإسكان للعام ٢٠١٨ فإن عدد الوحدات السكنية الجاهزة بحدود ٢٥٧٣١ وحدة، كما تم توفير ٢٠٧٢٩٦ أرضاً مجانية وتقديم ٢٨٥٠٠٠ قرض عقاري (برنامج سكني. ٢٠١٩).

برنامج اتحاد الملاك

سعى برنامج اتحاد الملاك إلى تنظيم العلاقة بين ملاك وشاغلي الوحدات السكنية ذات الملكية المشتركة من خلال وضع الأنظمة واللوائح وآليات الرقابة وتنظيم خدمات إدارة الممتلكات والمرافق، والقيام بالدور التثقيفي والتوعوي بما يضمن حفظ الحقوق وحسن الانتفاع ويعزز ثقافة التعايش المشترك.

مركز إتمام

يقوم المركز من خلال اتفاقيات الشراكة والتعاون وبما لديه من ممثلين دائمين للجهات المعنية (مثل: وزارة الإسكان، ووزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة العدل، وغيرها) بدور حلقة الوصل التي يتمكن المطور العقاري عن طريقها من متابعة معاملاته وتسريع إنجازها خلال المراحل المختلفة لتطوير مشروعه.

برنامج إيجار

هو نظام متكامل يهدف إلى إيجاد حلول مستدامة لتحديات السوق العقاري تحفظ حقوق جميع الأطراف المعنية بالعقد الموحد للإيجار السكني.

نظام رسوم الأراضي البيضاء

يهدف نظام رسوم الأراضي البيضاء (إلى: زيادة المعروض من الأراضي المطورة بما يحقق التوازن بين العرض والطلب، وتوفير الأراضي السكنية بأسعار مناسبة، وحماية المنافسة العادلة، ومكافحة الممارسات الاحتكارية. حيث يفرض البرنامج رسماً سنوياً على الأراضي البيضاء، المملوكة لشخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية أو الصفة الاعتبارية غير الحكومية، بنسبة ٢,٥٪ من قيمة الأرض. على أن تقوم الوزارة باستعمال إيرادات الرسوم للصرف على مشاريع الإسكان والبنية التحتية مما يدعم العرض في قطاع الإسكان لتقديم الحلول والمنتجات (وزارة الإسكان. ٢٠١٩).

برنامج الإسكان التنموي

أحد مبادرات وزارة الإسكان، وتهدف لتلبية احتياج الأسر الأشد حاجة في المجتمع من المساكن وتمكينهم من تملك المسكن المناسب أو الانتفاع به وفق احتياجاتهم (وزارة الإسكان. ٢٠١٩).

برنامج البناء المستدام

يهدف إلى توفير مجموعة من الخدمات والحلول المساهمة في رفع جودة البناء السكني ورفع كفاءة استهلاك الطاقة والمياه عبر المنصة الإلكترونية للبرنامج، ومنذ إطلاق الخدمة في منتصف نوفمبر تم استقبال ٣٨ طلب تسجيل وحدات في خدمة فحص جودة البناء وقبول ١٨ وحدة وإجراء ١٧ عملية فحص (منجزات وزارة الإسكان.٢٠١٨).

المعهد العقاري السعودي

هو معهد متخصص في نشر أفضل الممارسات العالمية في القطاع العقاري، وتوفير التدريب والتأهيل للمهنيين الممارسين في القطاع العقاري السعودي، ومنحهم شهادات احترافية تمكنهم من دخول سوق العمل بكفاءة عالية.

مبادرة تحفيز تقنية البناء

إنشاء وتطوير وحدات سكنية ذكية مع حلول مستدامة وبأسعار مناسبة، ومعالجة فجوة الطلب على الوحدات السكنية بأسعار معقولة من خلال تحفيز اعتماد تقنيات البناء المبتكرة في قطاع البناء والتشييد وتوطينها في المملكة العربية السعودية. ومن أشكال تقنية البناء التي اعتمدها اللجنة الفنية التابعة لوزارة الإسكان هي الخرسانة المعزولة مسبقة الصب، والهياكل الحديدية خفيفة الوزن، والخرسانة خفيفة الوزن، ووحدات الخرسانة المعزولة. (مبادرة تحفيز تقنية البناء.٢٠١٩).

مبادرة تحمل ضريبة القيمة المضافة

تحمل ضريبة القيمة المضافة للمسكن الأول لتقليل كلفة امتلاك المسكن المناسب على المواطنين، وستتحمل وزارة الإسكان سداد الضريبة، وفي هذا السياق أعلنت الوزارة عن إصدار ٥٢,٢١٦ شهادة إعفاء من ضريبة القيمة المضافة عن المسكن الأول لعدد من المواطنين (سكني.٢٠١٩).

شراكات

هو برنامج تم إطلاقه من قبل وزارة الإسكان يهدف إلى إقامة شراكات بين الوزارة (القطاع الحكومي) والقطاع الخاص، من خلال توفير حلول ومنشآت سكنية عالية الجودة بما يناسب متطلبات واحتياجات المواطن وبالسعر الذي يتناسب مع دخله. (سكني.٢٠١٩)

خدمة فرز الوحدات العقارية

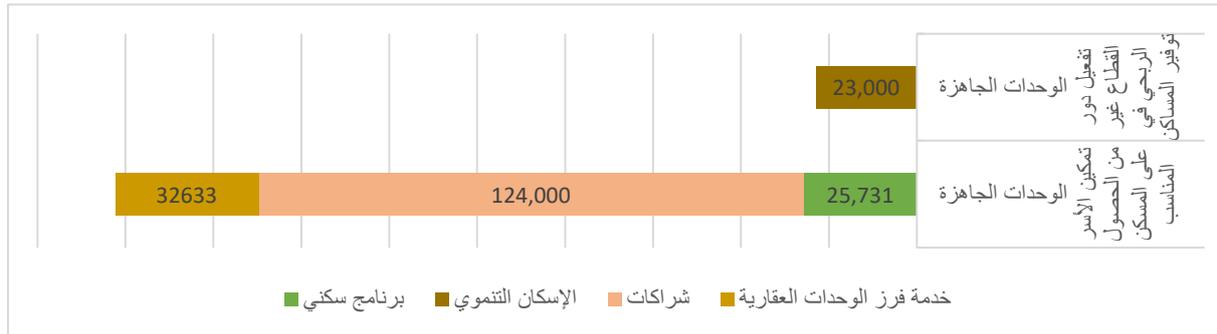
عبارة عن إجراءات ومتطلبات يتم عن طريقها فرز (تقسيم) مبنى أو مجمع عقاري إلى عدة وحدات عقارية، تحدد من خلاله جميع المعلومات عن الوحدة العقارية ونصاها من مساحة الأرض ومن الأجزاء المشتركة في العقار وحقوق الاستخدام.

برنامج وافي

يهدف برنامج البيع على الخريطة (وافي) إلى تسويق وبيع الوحدة العقارية قبل أو أثناء مرحلة التطوير أو البناء، من خلال وضع وصف المخطط النهائي أو نموذج لشكل المبنى في صورته النهائية بعد عملية اكتمال التطوير أو البناء.

٤. مدى توافق برامج الإسكان ومبادراته مع رؤية المملكة (٢٠٣٠):

تعمل برامج ومبادرات الإسكان بشكل أساس على تمكين الأسر من الحصول على المسكن المناسب، وهو أحد العناصر التفصيلية لرؤية المملكة ٢٠٣٠، من خلال ثلاثة برامج أساسية بشكل متفاوت (وهي: برنامج سكني، وبرنامج شراكات، وبرنامج الإسكان التنموي)، في حين يتم الاعتماد على برنامج فرز الوحدات السكنية لتوفير عدد أكبر من الوحدات بالاعتماد على فرز الوحدات الموجودة أصلاً في سوق الإسكان. كما تعمل الوزارة على تفعيل دور القطاع غير الربحي في توفير المساكن عن طريق برنامج الإسكان التنموي والذي حُصصت فيه فرص لتطوير ٢٣ ألف وحدة سكنية، ولكن تظل هذه النسبة صغيرة جداً مقارنة مع نسبة الطلب على المساكن من الأسر الأشد حاجة من ذوي الدخل المنخفضة (الشكل رقم (١)).

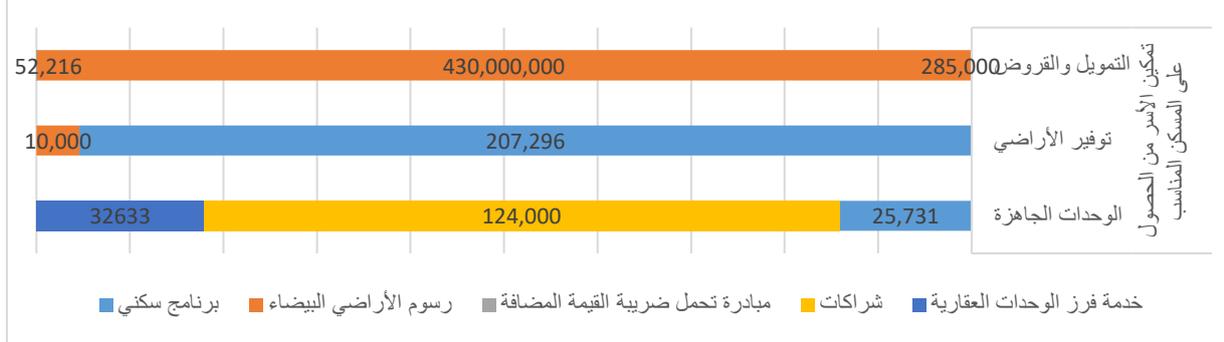


الشكل رقم (١) يوضح عدد الوحدات السكنية المستهدفة من خلال برامج ومبادرات وزارة الإسكان.

وفي عنصر إنتاج مساكن تتوافق مع المقدرة المالية للأسر؛ فقد عملت الوزارة منفردة أو مع شركائها من القطاع الخاص على تطوير عدد من النماذج السكنية التي تناسب الاحتياجات المختلفة للأسر، حيث تبدأ أسعار مشاريع الوزارة من ١١٠٠ ريال للقسط الشهري للمشاريع المتاحة حالياً لنموذج الفيلا (أ)، و ١١٤٤ ريالاً لنموذج الفيلا (ب)، في حين تبدأ الأقساط الشهرية لمشاريع الوزارة مع القطاع الخاص من ٩٢٠ ريالاً للشقق والتاون هاوس، و ١٦٦٥ ريالاً للفلل السكنية، في حين تتنوع المشاريع ضمن برنامج البيع على الخريطة (وافي) بين الفلل والشقق وبعض المشاريع الخاصة.

يعمل كلٌّ من نظام رسوم الأراضي البيضاء وبرنامج سكني، بشكل متزامن، على توفير قطع الأراضي الصالحة لإقامة المشروعات السكنية عليها، وتوفير التمويل المادي، سواء لتنفيذ الوحدات السكنية أو لتطوير البنية التحتية والخدمات للأحياء السكنية، وهو ما يدفع بشكل كبير لتوفير أعداد أكبر من المساكن خلال الفترة الزمنية

المقبلة. ويوضح الشكل رقم (٢) مقارنة بين برامج ومبادرات الوزارة المختلفة في توفير الوحدات السكنية وتوفير الأراضي والتمويل.



الشكل رقم (٢) مقارنة بين برامج ومبادرات الوزارة المختلفة في توفير الوحدات السكنية وتوفير الأراضي والتمويل.

أما برنامج تحفيز تقنية البناء؛ فإلى جانب العمل على دعم تشيد مصانع تقنية البناء وتوطين العديد من أنظمة البناء الجديدة (مبادرة تحفيز تقنية البناء. ٢٠١٩)، فإنه لا يزال يحتاج إلى الكثير من التطوير ليعمل على تنفيذ العناصر التفصيلية الخاصة برؤية المملكة ٢٠٣٠، والخاصة بتطوير قطاع تجزئة مركبات بناء المساكن وموادها، وتوطين صناعة إنتاج المركبات المعيارية لبناء المساكن وتشغيلها، واستقطاب قطاع تجزئة مركبات بناء المساكن المعيارية (سهلة التركيب).

في حين لا يزال برنامج البناء المستدام يخطو خطواته الأولى في عملية التقييم والفحص للمباني السكنية، ولكن تجدر الإشارة هنا إلى أن عملية تطوير المعايير للمساكن المستدامة يجب أن تخضع إلى الفحص والتطوير الدائمين للوصول إلى أفضل المعايير التي تتوافق مع الحياة البيئية والاجتماعية والاقتصادية، إضافة للحاجة إلى توطين صناعة ونشر ثقافة المساكن الميسرة والمستدامة، والعمل بالشراكة مع برنامج تحفيز تقنية البناء إلى فتح سوق جديد لمنتجات ومواد البناء المستدامة.

٥. النتيجة والتوصيات:

يركز معظم برامج ومبادرات وزارة الإسكان في سعيها لتحقيق رؤية ٢٠٣٠؛ على توفير أكبر عدد من المساكن التي تناسب غالبية الأسر السعودية، وتلي احتياجاتها الفراغية والوظيفية، وتعمل البرامج والمبادرات أيضاً على تنوع هذه المساكن لتكون ضمن المقدرة المالية للأسر السعودية، كما يظهر أن بعض البرامج الأخرى تتطلب المزيد من العمل لتحقيق العناصر التفصيلية الخاصة بتطبيق الرؤية في مجال الإسكان (الشكل رقم ٣).

نتيجة للمراجعة السابقة لعناصر الإسكان في رؤية المملكة (٢٠٣٠)، ولتحليل أهداف برامج وزارة الإسكان ومبادراتها، سيتم فيما يلي تقديم مجموعة من التوصيات التي تهدف إلى تطوير برامج الإسكان ومبادراتها لتتوافق مع عناصر الإسكان في الرؤية.

| مدة توافق البرامج مع العناصر التفصيلية لرؤية المملكة ٢٠٣٠ | برنامج واثق | خدمة فوز الوحدات العقارية | برامج شركات | مبادرة تحمل مسؤولية القيمة | مبادرة تحفيز تقنية البناء | المعهد العقاري السعودي | البناء المستدام | الإسكان التنويري | رسوم الأراضي البيضاء | برنامج انجاز | مركز التام | برنامج اتحاد ملاك | برنامج سكني |
|---|-------------|---------------------------|-------------|----------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------|------------------|----------------------|--------------|------------|-------------------|---|
| | | | | | | | | | | | | | ترشيد استهلاك الماء والكهرباء في المساكن |
| | | | | | | | | | | | | | استخدام أجهزة توليد الطاقة من المصادر المتجددة |
| | | | | | | | | | | | | | تمكين الأسر من الحصول على المساكن المناسب |
| | | | | | | | | | | | | | تفعيل دور القطاع غير الربحي في توفير المساكن |
| | | | | | | | | | | | | | إنتاج مساكن تتوافق مع المقدرة المالية للأسر |
| | | | | | | | | | | | | | ابتكار تصاميم ومعالجات ومركبات للمساكن |
| | | | | | | | | | | | | | إعداد أبحاث ودراسات جامعية في الجوانب العمرانية |
| | | | | | | | | | | | | | تطوير قطاع تجارة مركبات بناء المساكن وموادها |
| | | | | | | | | | | | | | توطئ صناعة إنتاج المركبات المعيارية لبناء المساكن وتشغيلها |
| | | | | | | | | | | | | | استقطاب قطاع تجارة مركبات بناء المساكن المعيارية (سهلة التركيب) |
| | | | | | | | | | | | | | الحد من الهدر في مواد بناء المساكن |
| | | | | | | | | | | | | | تطوير قطاع الإسكان الميسر والمستدام |
| | | | | | | | | | | | | | إنشاء برامج ادخار للمساكن |

الشكل رقم (٣) يوضح توافق برامج ومبادرات الإسكان مع العناصر التفصيلية لرؤية المملكة ٢٠٣٠.

نظراً لقدرة وزارة الإسكان مع شركائها من القطاع الخاص على توفير أعداد كبيرة من المساكن، فإنه يتعين عليها أن تجعل برامجها ومبادراتها متوافقة مع عناصر الإسكان في الرؤية، وأن تكون أساساً لتقديم كل جديد (في مجالات: التيسير والاستدامة، من خلال نماذج تخطيطية وتصميمية وأساليب تنفيذ مبتكرة ومتميزة)، تكون قدوة لجميع العاملين في قطاع الإسكان في المملكة (من: معماريين، ومهندسين، ومطورين، ومقاولين). فتنفيذ الوزارة، على سبيل المثال، لمشاريع إسكانية، تأخذ في الاعتبار المعايير والاشتراطات الواردة في برنامج الإسكان المستدام لحفظ جودة المساكن واستدامتها، والتقليل من استهلاك الطاقة والمياه، واستخدام الطاقة المتجددة (مثل: الخلايا الشمسية)، والحفاظ على جودة البيئة الداخلية، وتنفيذ المشاريع عن طريق استخدام منتجات ومواد بناء مستدامة، والعمل على تعميم ونشر هذه التجارب بين المطورين وشركات المقاولات والمواطنين، سيعمل على فتح سوق جديدة لهذه المنتجات والمواد والتقنيات، وستستخدم في الوقت نفسه توجه برنامج تحفيز تقنية البناء من تطوير قطاع التجزئة والمصانع على توريد وتطوير هذه المنتجات. كما أن تطوير مثل هذه الأنظمة المعيارية يجب أن تشمل مراحل حياة المسكن من التصميم وحتى التنفيذ والتشغيل والصيانة. بالإضافة إلى أنها يجب أن تغطي جانب الدراسات الأولية والتقييمية والتي تضمن سير العمل أثناء عملية التصميم والتنفيذ على وجه صحيح. كما تساهم في عملية تقييم أداء التصميم والأنظمة المستخدمة في المسكن بأسلوب المحاكاة قبل التنفيذ؛ لضمان الجودة وتجنب الأخطاء أو القصور في الأداء. كما تعني بالجوانب الثقافية والبيئية؛ لما لها من أثر كبير على تصميم المساكن من حيث تلبية الرغبات الثقافية والاجتماعية للسكان، وتنمية الشعور والإحساس بالانتماء، مع مراعاة التقليل من تأثير البناء على البيئة الطبيعية، والتقليل من استهلاك الموارد والمصادر غير المتجددة (حيدر وباهام، ٢٠١٧).

ولتطوير وتفعيل دور القطاع غير الربحي في توفير المساكن، يوجد العديد من البرامج الدولية التي يمكن الاستفادة منها لتوفير المساكن الملائمة للأسر ذات الدخل المنخفضة، تتراوح ما بين دعم برامج العون الذاتي (من خلال تدريب الأسر المستفيدة، وتوفير بدائل التمويل الميسرة لها، وتوفير مواد البناء لها بسعر مخفض أو بالجمان)، إلى

توفير المساكن بالمجان. ويعد توفير مساكن للإيجار بسعر التكلفة؛ من الحلول الجيدة التي تمكن العديد من الأسر ذات الدخل المنخفضة، كذلك، من الحصول على المسكن المناسب في المكان المناسب بالسعر المناسب. كما أن مساكن الإيجار بسعر التكلفة تساعد في إيجاد مجتمع مختلط من ناحية الدخل والمستوى الاجتماعي (شلي وياهو، ٢٠١٦).

يعتبر عنصر الابتكار في تصميم وتنفيذ المساكن الميسرة والمستدامة وفي مجال تقنيات البناء وإنتاج المركبات المعيارية، من أهم المجالات المرتبطة بقطاع الإسكان في رؤية المملكة (٢٠٣٠)، ويلاقى هذا المجال الدعم الكبير من الجهات الحكومية والأكاديمية والجهات غير الربحية، وهو يرتبط ارتباطاً كبيراً بعنصر إعداد أبحاث ودراسات علمية متخصصة في جوانب الإسكان العمرانية والهندسية والاجتماعية والاقتصادية. وتُعد البحوث والدراسات العلمية الجامعية بمنزلة قنوات تقوم من خلالها الجامعات بتطوير القدرات البحثية وتوليد المهارات العالية اللازمة لاقتصاد وظيفي، إضافة إلى دورها في معالجة القضايا المعقدة مثل: الركود المالي العالمي، وتغير المناخ، وتخفيف وطأة الفقر، وتوفير الإسكان، وغير ذلك (Mutula.2011).

كما يجب للحد من الهدر في مواد بناء المساكن، العمل على تصنيع أنظمة بناء المساكن، وذلك إما بميكنة التنفيذ في الموقع، أو بنقل الأعمال إلى المصنع، بوصف ذلك جزءاً من عملية الإنتاج بالجملة؛ لأن أسلوب الإنتاج بالجملة يعمل على خفض تكلفة إنتاج السلع؛ نظراً لقلة العمالة اللازمة للإنتاج، ولحدودية المهارات المطلوب توفرها لديهم، ولسرعة عمليات الإنتاج، ولانخفاض الهدر أو التالف في المواد الأولية مقارنة بنظم الإنتاج الفردية. ويمكن تطبيق أسلوب إنتاج مكونات البناء المعيارية بالجملة لتوفير المساكن بأسعار ميسرة، وجعلها في متناول كثير من الأسر. (ياهو وآخرون، ٢٠٠٨).

وأخيراً، ضرورة إيجاد برامج ادخار للمسكن، حيث اختفت ثقافة الادخار لدى نسبة كبيرة من الأسر في المجتمع السعودي، وذلك عائد إلى إفرازات العولمة ونتائجها، وانفتاح الأسواق العالمية بعضها على الآخر، وسهولة انتشار الجديد من السلع المتنوعة، والمتغيرة بشكل مستمر في شكلها وتصميمها ومميزاتها وخصائصها، مع ما يرافقها من حملات إعلانية، حتى تحول المجتمع السعودي إلى مجتمع استهلاكي، فأصبحت نسبة كبيرة من الأسر تنفق كامل دخلها، بل وصل الحال ببعضها إلى مرحلة الحصول على السلع بالدين، فظهرت طبقة من المجتمع تعمل وتكدُّ طوال الشهر، وتحصل على دخل مقابل ذلك لكنها لا تملكه ولا تملك التصرف فيه؛ لأنها سبق أن دفعته قيمة لمقتنيات حصلت عليها بالدين. فيجب أن يعمل على تشجيع الادخار للإسكان من وقت مبكر، وليكن بعد التخرج مباشرة وعند الانخراط في سوق العمل، ضمن برامج شبه إلزامية، واستخدام المبالغ المدخرة بوصفها دفعات أولية للحصول على المسكن مع توفير برامج التمويل الميسر للمدخرين عن طريق المصارف والمؤسسات المالية التجارية والحكومية المتخصصة. (ياهو، ٢٠١٥).

المراجع:

- باهمام، علي (٢٠١٨). الإسكان في رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠. مجلة العمارة والتخطيط، مجلد ٣٠، عدد ٢، جامعة الملك سعود، الرياض، ٢٠١٨.
- باهمام، علي (٢٠١٥). صعوبة الحصول على المسكن وامتلاكه في ظل المتغيرات الراهنة في المملكة العربية السعودية. المجلة الاجتماعية، جامعة الأمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض، ٢٠١٥.
- حيدر، عصام وباهمام، علي (٢٠١٧). استخلاص نموذج نظري لمسكن ميسرة ومستدامة في المنطقة الوسطى بالمملكة العربية السعودية. مجلة العمارة والتخطيط. م ٢٩ (٢)، جامعة الملك سعود، الرياض، ٢٠١٧.
- رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠. <http://vision2030.gov.sa/>
- شليبي، فهد وباهمام، علي (٢٠١٦). بديل مقترح لاستدامة توفير المساكن للأسر ذات الدخل المنخفض ضمن الشراكة بين القطاعين العام والخاص. مؤتمر الإسكان العربي الرابع. الرياض. المملكة العربية السعودية.
- منجزات وزارة الإسكان (٢٠١٨). وزارة الإسكان، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- موقع برنامج سكني (٢٠١٩). إحصاءات. استرجع من <https://sakani.housing.sa/statistics-page> بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠١٩.
- موقع مبادرة تحفيز تقنية البناء (٢٠١٩). استرجع من www.btsi.gov.sa بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠١٩.
- موقع وزارة الإسكان (أ). (٢٠١٩). البرامج والمبادرات. استرجع من <https://www.housing.gov.sa/ar/initiatives> بتاريخ ١٤/١٠/٢٠١٩.
- موقع وزارة الإسكان (ب). (٢٠١٩). المركز الإعلامي. استرجع من <https://www.housing.gov.sa/ar/news/1398> بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠١٩.
- Eriksson, Jorgen. (2012). The Power of Country Visions. The Bearing Wave. The Boutique Management Consulting Firm Bearing Consulting. <http://blog.bearing-consulting.com/2012/09/03/the-power-of-country-visions/>. Retrieved Feb. 10th, 2017.
- Mutula, Stephen M. 2011. Challenges of postgraduate research: case of developing countries. South African Journal of Libraries and Information Science.
- World Bank (2004). National Visions Matter: Lessons of Success. Proceedings of a Public Private Sector Development Forum. Santiago, Chile.