

## السكن حلم بعيد المنال.. والوزارة تعمل على ترتيب أوراقها

### إلغاء اكتتاب المتأخرين عن سداد الالتزامات المالية!

# وزير الأشغال العامة والإسكان لـ «الاقتصادية»: شركائنا تنفذ ٩٩٧ مشروعاً بخطة إنتاجية ٥٠٠ مليار ليرة عمليات بيع وهمية.. ودفاتر بين شراء وبيع من شخص لآخر ولا توجد أراض بل هي على الورق!

■ شادية إسبر- تصوير: طارق السعدوني

يسعى المواطن السوري وخاصة شريحة الشباب لتأمين مسكن العمر، واقع صعب والمأمول فيه اقتراب من المستحيل، فمشكلة العقارات عموماً قديمة تراكمة متشعبة، ومن الظلم تحميلها لجهة بفردتها، أو لحقبة زمنية بمعزل عن سابقاتها، هذه المشكلة عمقتها الحرب، وزادت قسوة وأخرتها خطوات كانت قد سارت بها قدماً قبل ١٣ عاماً، وما تعرضت له البنية العقارية بنشقيها (الخاصة والعام) من خسائر كبيرة ودمار يحتاج إلى عقود من العمل الحثيث لترميم فاقده، مع شح وتوقف مصادر التمويل، فما الذي يتم العمل عليه حالياً في الشأن الأكثر أهمية للمواطن؟ حيث تأمين المنزل أهم أسس الاستقرار الاجتماعي، وبالتالي الاقتصادي، ومن هنا تنبع ضرورة تضامير جهود الجميع لإيجاد الحلول بناءً وتسعيماً، وهذه مسؤولية جهات عدة خلافاً لما هو معتقد شعبياً بأنها على عاتق وزارة الإسكان بفردتها.

تحت ظروف استثنائية متعددة مستويات الصعوبة، لم تتوقف وزارة الأشغال العامة والإسكان عن العمل والإنجاز، محققة نسب تنفيذ متفاوتة بين ٣٠ بالمائة و٧٠ بالمائة، إضافة لتسليم ٤٠ ألف شقة سكنية في السكن الشبابي والعمالي خلال سنوات الحرب، وتذليل أغلبية العقبات أمام ما تبقى من مشاريع متعثرة، إضافة لإنجاز أبنية الشريحة الأولى من متضرري الزلزال بنسبة ١٠٠ بالمائة وللثانية ٧٠ بالمائة، في حين تقوم شركائنا بتنفيذ نحو ألف مشروع بخطة إنتاجية ٥٠٠ مليار ليرة، كل ذلك مع جهود جبارة في إعادة بناء الخطط وتصحيح المفاهيم، وإرساء أسس متينة للقادم، كي يكون الإنجاز بالشكل الأمثل والأسرع في مرحلة إعادة الإعمار، فبلغت مناطق التطوير العقاري المحدثنة الجاهزة للتنفيذ ٢٧ منطقة، بدأ العمل بإحداها في حصص وأخرى قيد الانطلاق بريف دمشق، مع ضبط عمل الجمعيات السكنية، إضافة لمشاريع شراكة مع القطاع الخاص والدول الصديقة هي الآن بمرحلة تبادل الأفكار لتذليل عواقب العقوبات والأسعار. حوار موسّع أجرته «الاقتصادية» مع وزير الأشغال العامة والإسكان المهندس سهيل عبد اللطيف، تناول محاور عدة تم طرحها كما يتناولها ويتساءل حولها المواطن السوري، أحاب عنها الوزير بمسؤولية وواقعية وشفافية.



هو متأخر لسنوات طويلة، هؤلاء بحكم القانون ملغي اكتتابهم، وهذا الانقطاع عن السداد إثر في تلك المرحلة على عمليات تمويل التنفيذ. مع أنه خلال سنوات الحرب كان يصدر كل عام إعفاء رئاسي للمتأخرين عن الغرامات وعن الدور، آخرها مرسوم يخص السكن الشبابي كان العام ٢٠١٦، والعمالي في العام ٢٠١٨، ومن سدد ضمن فترة الإعفاء التي منحها المراسيم عاد حقه ولا مشكلة عليه، لكن من سدد خارج المدة عن طريق المصرف، ولم يراجع عليهم قانون المؤسسة، من تأخر ٨ أشهر متواصلة عن الدفع يُفصل، وهذا موثق بالتعليمات الموجودة على الدفاتر الذي كان بحوزة المكتب ونصها واضح بنظام عمليات المؤسسة، ما حصل أن المكتب كان يدفع للمصرف العقاري من دون مراجعة المؤسسة، أو متابعة القرارات والمراسيم المتعلقة، وبما أن الحالات التي كانت تظهر سابقاً فريدة وبأعداد قليلة تفصل في كل تخصص لم يأخذ الموضوع هذا الزخم، لكن عندما انتقلت المؤسسة مؤخراً إلى الدفع الإلكتروني، تم إدخال جميع البيانات، فظهرت أسماء المتأخرين عن السداد بالمدّة القانونية دفعة واحدة، ومنهم من

أشهر التي ظهرت بداية العام عند الانتقال إلى الدفع الإلكتروني، لنوضح أكثر الموضوع ومعالجته؟ ■ ■ ■ لنبدأ ببرنامج السكن الاجتماعي يتم تسديد الأقساط الشهرية من المكتتبين عن طريق المصرف العقاري لحساب المشروع في المؤسسة، لم يكن هناك حساب لكل مكتب، كان هناك حساب واحد للبرنامج، وبالتالي لا يوجد تفصيل مدفوعات الفرد مباشرة، وكان تدقيق المدفوعات للفرد يتم عند التخصيص، وتظهر المشكلة عند عدم محدد من المكتتبين، ويطبق عليهم قانون المؤسسة، من تأخر ٨ أشهر متواصلة عن الدفع يُفصل، وهذا موثق بالتعليمات الموجودة على الدفاتر الذي كان بحوزة المكتب ونصها واضح بنظام عمليات المؤسسة، ما حصل أن المكتب كان يدفع للمصرف العقاري من دون مراجعة المؤسسة، أو متابعة القرارات والمراسيم المتعلقة، وبما أن الحالات التي كانت تظهر سابقاً فريدة وبأعداد قليلة تفصل في كل تخصص لم يأخذ الموضوع هذا الزخم، لكن عندما انتقلت المؤسسة مؤخراً إلى الدفع الإلكتروني، تم إدخال جميع البيانات، فظهرت أسماء المتأخرين عن السداد بالمدّة القانونية دفعة واحدة، ومنهم من

إلى الارتفاع الكبير والأسعار فإن قيمة الأقساط قليلة جداً مقارنة مع التكلفة، مع ملاحظة أنه في خطة التمويل توجد بعض الاستثمارات بالعقارات، وخلال الحرب لم تكن هناك حركة للعقارات، وهناك خطة استثمارية من الدولة تدعم للسكن الشبابي يصل إلى ٣٠ بالمائة، وخلال هذه الفترة كان من الصعب أن نرفع الأقساط بما يتناسب مع التكلفة، كل هذا مجتمعاً تسبب ببعض التأخير في التنفيذ وتسليم المرحلة الأخيرة.

في واقع التمويل اليوم؟ ■ هذا المحور هو عصب التنفيذ، وهو الرافعة التي تحمل عمليات تنفيذ الضواحي والأبنية، وفي أغلبية دول العالم المصارف هي التي تعنى بتمويل مشاريع التطوير العقاري وتشديد الضواحي من خلال القروض التي تُعطى للمطور العقاري أو القروض التي تُعطى للمواطن كي يحصل على مسكن، لكن الحرب التي شنت على سورية أثرت كثيراً في هذا المجال، وبات صعباً على المصارف العاملة تنفيذ هذه السياسة، لكن الوزارة قامت مؤخراً بدراسة هذا الجانب مع كل المصارف المرتبطة بوزارة المالية، وأقامت ورشات عمل، وتم تحديد بدقة ما الأساليب التي يمكن أن تكون للتمويل في المستقبل.

#### بين ٣٠ - ٧٠ بالمائة!

■ ما نسب التنفيذ في مشاريعكم السكنية، وهل هناك تسليم مرتقب؟ وأين؟ ■ نسب التنفيذ في مشاريع السكن الاجتماعي هي متفاوتة، من ٣٠ بالمائة إلى ٧٠ بالمائة، بعض الضواحي الجديدة بدأ العمل بعد تأمين الأراضي وإضبارة التنفيذ، ونسب مقبولة قليلة تصل ببعض الضواحي إلى ٧٠ بالمائة وبعضها الآخر يقارب ١٠٠ بالمائة. وبالنسبة لسكن المتضررين من الزلزال، هناك مرحلتان، المرحلة الأولى تعويض للشريحة B وهي (مالك لسكن مهدم يوم الزلزال في منطقة غير منظمة - مالك لسكن مهدم يوم الزلزال مخالف في منطقة منظمة)، تم الانتهاء من تنفيذ كامل الأبنية التي كُلفت فيها الوزارة وهي منجزة بنسبة ١٠٠ بالمائة، وأصبحت جاهزة لتسليمها لأصحابها؛ الذين تقدموا بطلبات اكتتاب عبر مركز خدمة المواطن، واستكمال الإجراءات وفق تعليمات إدارة الصندوق. والعمل مستمر للمرحلة الثانية (الأبنية التي يتم تشييدها على أرض مجالس المدينة) للشريحة CB ونسب التنفيذ تصل إلى ٧٠ بالمائة، إذ سيتم التخصيص وفق طلبات الاكتتاب وقرارات مجلس إدارة الصندوق.

وقروض سكنية متطورة وبالتنسيق مع كل الجهات، وفي المحور الخامس المتعلق بتقنيات التنفيذ أعدت نقابة المهندسين مصفوفة البرامج التنفيذية، كما تم العمل على تحديث الكود السوري الهندسي للزلزال، والمحور السادس المتمثل بالأطر المؤسسية، تتم مراجعة التشريعات ضمن خطة الحكومة، بما يحقق أهداف وغايات الاستثمار في مجال التطوير العقاري بالصورة الأمثل.

#### التمويل عصب التنفيذ

■ السكن هو الهم الأكبر للمواطن، لماذا دائماً يواجه شبابنا صعوبة تأمين مسكن؟ دائماً هناك مشكلة إنجاز المشاريع وتأخر التسليم، لماذا؟ ■ أؤكد مرة أخرى أن السكن الاجتماعي ينفذ وفق برنامج حكومي، وهو سكن مدعوم، فالأراضي شبه مجانية وتقسيم ٢٥ عاماً، وللتوضيح أكثر فإن حصة القطاع العام من السكن كانت تُحدد في الخطط الخمسية، بمعنى عدد الشقق التي يجب أن تنفذ خلال خمس سنوات، وحصة القطاع العام بأكمله (التعاوني ومؤسسة الإسكان، والجهات العامة..) هي ١٢ بالمائة، ٧ بالمائة منها مؤسسة الإسكان، ومن الضروري الانتباه إلى الإمكانيات المتوافرة، فعلى سبيل المثال تأخر تسليم المرحلة الأخيرة من السكن الشبابي - وهنا يجب الإشارة إلى أنه خلال الحرب تم توزيع أكثر من ٤٠ ألف شقة سكنية في ضواحي السكن الشبابي والعمالي بدمشق وحمص وحماة واللاذقية وطرطوس- والأعمال لم تتوقف أبداً، لكن تأخر تسليم المرحلة الأخيرة بسبب مشكلتين، تأمين الأراضي التي لم تكن موجودة عند الاكتتاب لهذه المرحلة، والثانية تكمن بالفجوة الكبيرة التي حصلت بين إيرادات المؤسسة وتكلفة التنفيذ، فجزء كبير من خطة التمويل يكون من الأقساط، وبالتالي



## أبنية الشريحة الأولى لتضرري الزلزال منجزة بالكامل وللثانية بنسبة ٧٠ بالمائة

حين يتعلق المحور الثالث بتأمين الأراضي، وله علاقة بالوحدات الإدارية، والمحور الرابع يتعلق بمناطق النمو لتحديد الصالحة لتكون سكناً أم لا، مجموعة توصيات ومقترحات لإقرار خطط تمويل

التصديقية

■ هل حُلّت المشكلة نهائياً؟ أم إن المكتب قد يواجه مشاكل لاحقاً عند التخصيص؟ ■ بعد أن أصبحت آلية الدفع إلكترونياً بات كل شيء مضبوطاً ومسجلاً في حساب كل مكتب، وتعيد التوضيح بأنه لو لم تظهر هذه المشكلة (مشكلة الانقطاع عن تسوية القسط) عند البدء بالدفع الإلكتروني؛ كان المكتب سيواجهها عند التخصيص، أما الآن فحلت المشكلة بشكل نهائي، ونحن اليوم أمام فرصة كمؤسسة أن نرتب أوراقنا وأرقامنا وأدوارنا، وفرصة أيضاً للمواطنين المكتتبين أن يرتبوا أوراقهم، وأن ينتهوا ويتابعوا دائماً تعليمات المؤسسة وقوانينها الواضحة، ومراجعة فروعها والتدقيق

■ مشكلة المتأخرين عن سداد الأقساط لأكثر من ٨ أشهر التي ظهرت بداية العام عند الانتقال إلى الدفع الإلكتروني، لنوضح أكثر الموضوع ومعالجته؟ ■ ■ ■ لنبدأ ببرنامج السكن الاجتماعي يتم تسديد الأقساط الشهرية من المكتتبين عن طريق المصرف العقاري لحساب المشروع في المؤسسة، لم يكن هناك حساب لكل مكتب، كان هناك حساب واحد للبرنامج، وبالتالي لا يوجد تفصيل مدفوعات الفرد مباشرة، وكان تدقيق المدفوعات للفرد يتم عند التخصيص، وتظهر المشكلة عند عدم محدد من المكتتبين، ويطبق عليهم قانون المؤسسة، من تأخر ٨ أشهر متواصلة عن الدفع يُفصل، وهذا موثق بالتعليمات الموجودة على الدفاتر الذي كان بحوزة المكتب ونصها واضح بنظام عمليات المؤسسة، ما حصل أن المكتب كان يدفع للمصرف العقاري من دون مراجعة المؤسسة، أو متابعة القرارات والمراسيم المتعلقة، وبما أن الحالات التي كانت تظهر سابقاً فريدة وبأعداد قليلة تفصل في كل تخصص لم يأخذ الموضوع هذا الزخم، لكن عندما انتقلت المؤسسة مؤخراً إلى الدفع الإلكتروني، تم إدخال جميع البيانات، فظهرت أسماء المتأخرين عن السداد بالمدّة القانونية دفعة واحدة، ومنهم من

## 40 ألف

شقة سكن شبابي وعمالي  
سُلمت خلال الحرب

التصديقية