

دراسة واقع مجال الإسكان في منطقة عسير

مشروع البناء المؤسسي لجمعية منازل الخيرية

منطقة عسير 2018 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



Association
MANAZIL



جمعية
منازل

مسجلة لدى وزارة العمل والشؤون الاجتماعية برقم (١٠٤١)



يتناول هذا التقرير قطاع الإسكان بالمملكة العربية السعودية بشكل عام ومنطقة عسير بشكل خاص واعمق من خلال تحليل رؤية المملكة كمياً وكيفياً، وبيان إجراءات واشتراطات البناء بالمملكة وكود البناء السعودي، وتناول بعض مشكلات الإسكان بالمملكة وعلى وجه التحديد بمنطقة عسير ، بالإضافة إلى واقع الإسكان الخيري وقدرته على المساهمة في حل مشكلات الإسكان.



المحتويات

4	لمحة عن هذا التقرير.....
6	تمهيد.....
9	نبذة عن جمعية منازل الخيرية والشريك الاستشاري (تنويل للإستشارات والتطوير).....
11	مقدمة.....
15	رؤية المملكة في الإسكان (الواقع والمستقبل وأهم البرامج).....
35	إجراءات البناء السعودي.....
41	بعض مشكلات الإسكان بالمملكة.....
47	أفضل ممارسات القطاع الثالث في مجال الإسكان بالمملكة.....
53	الإسكان الخيري والتنموي في المملكة.....
56	دراسة مسحية لمشكلة الإسكان في منطقة عسير.....
61	تحليل نتائج ورشة أصحاب المصلحة.....
75	خاتمة التقرير.....
77	النتائج والتوصيات.....
80	فهرس الجداول.....
81	فهرس الأشكال.....
82	جدول المفاهيم.....
83	المراجع.....

تمهيد

يعتبر توفير السكن للمواطن من أهم الضروريات وأكثرها حيوية للكثير من الدول ، فتوفير السكن الملائم لجميع أفراد المجتمع هو مقياس على مستوى تقدمه واستقراره، وتعتبر المملكة العربية السعودية أن قطاع الإسكان هو من أهم القطاعات التي تؤثر على جودة حياة المواطن؛ لذلك يتم إعطاء قطاع الإسكان الكثير من الاهتمام والدعم، ويأتي هذا التقرير ليتناول قطاع الإسكان ومشكلاته من خلال تناول عدة قضايا تتضمن:

- رؤية المملكة في قطاع الإسكان: حيث تم تحليل رؤية المملكة في قطاع الإسكان كمًا وكيفًا، وتحديد أهم ما توصلت إليه المملكة من نتائج في هذا القطاع، وتحديد ما ترنو المملكة إلى تحقيقه في المستقبل القريب والبعيد.

- إجراءات البناء السعودي: تناول التقرير في هذا الجزء متطلبات البناء وإجراءاته في المملكة، وشروط الحصول على رخصة بناء، بالإضافة إلى كود البناء بالمملكة العربية السعودية، وتقنيات البناء الحديث؛ لتضع جمعية منازل الخيرية في اعتبارها كافة الإجراءات والمتطلبات التي تحتاجها مشروعات البناء في المملكة وتتجاوب معها.

- بعض مشكلات الإسكان بالمملكة: تناول هذا المحور أهم المشكلات التي تواجه قطاع البناء بالمملكة، حيث يتم تناول المشكلة وتحليلها، وعرض كيفية تأثيرها على قطاع الإسكان؛ ليتم وضعها في الاعتبار في مشروعات جمعية منازل الخيرية .

- أفضل ممارسات الجمعيات الخيرية (القطاع الثالث) في مجال الإسكان بالمملكة: حيث تناول هذا المحور بعض الممارسات المميزة في قطاع الإسكان من قبل بعض الجمعيات الخيرية بالمملكة من خلال التعرف على أهداف تلك الجمعيات وجهودها في مجال الإسكان، وإبراز جوانب التميز للاستفادة منها في تجاربنا المستقبلية.

- الإسكان الخيري في المملكة: تناول التقرير في هذا الجزء واقع الإسكان الخيري والتنموي بالمملكة للتعرف على ما تم إنجازه، وما تطمح الجمعيات الخيرية (القطاع الثالث) إلى تحقيقه في قطاع الإسكان.

- دراسة مسحية: تم عمل دراسة مسحية للوقوف على أبرز مشكلات الإسكان في منطقة عسير، عن طريق استخدام المقابلة وطرح الأسئلة على عدد من الخبراء، تتضمن تقييماً لواقع الإسكان بمنطقة عسير، وأهم المشكلات التي تواجهه، بالإضافة إلى تقييم الخبراء لتجارب الجمعيات الخيرية في مجال الإسكان.

- تحليل نتائج استبانة الخبراء: حيث تضمن هذا الجزء تفريغ نتائج المسح وتدوين إجابات الخبراء عن كل سؤال من أسئلة الاستبانة وتحليلها؛ للاستفادة من خبراتهم في التعرف على واقع قطاع الإسكان بمنطقة عسير ومتطلباته ومشكلاته، وأهم ما يميز التجارب الخيرية السابقة في الإسكان وأهم ما يعيبها.

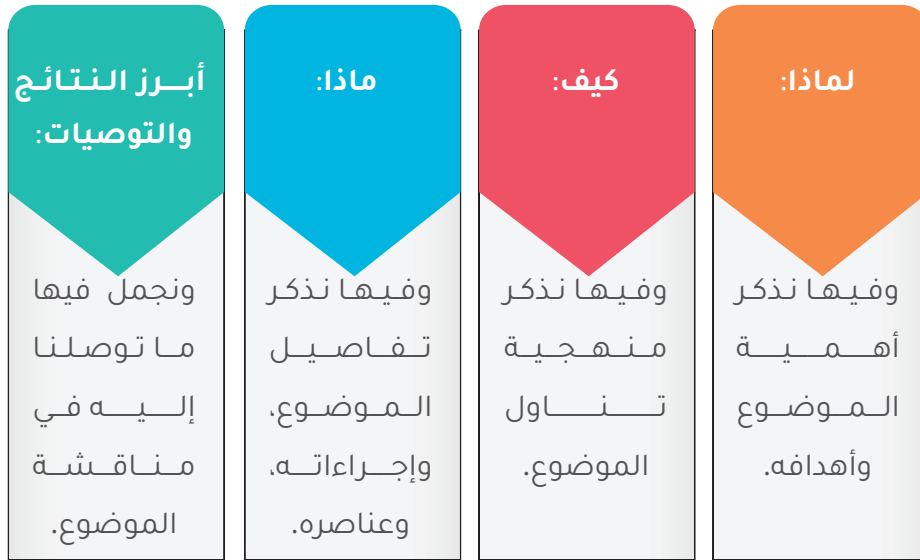
- إشراك أصحاب المصلحة: إيماناً بأهمية إشراك أصحاب المصلحة ؛ تم عقد ورشة عمل تضم عدة مجموعات من أصحاب المصلحة، حيث تم مناقشة قضية الإسكان بشكل عام ومشكلاتها والآثار المترتبة على عدم توافر مساكن، بالإضافة إلى القيام بتحليل «سوات» لجمعية منازل الخيرية، وتحديد أهم المبادرات التي تمكّنها من تحقيق أهدافها.



منهج الدراسة:

قمنا في هذه الدراسة باستخدام منهج البحث المختلط Mixed research، وهو منهج لإجراء البحوث من خلال جمع وتحليل ودمج نتائج البحوث الكمية (Quantitative research) التي تشمل الاختبارات واستطلاعات الرأي، مع البحوث النوعية (Qualitative research) التي تضمن مجموعات التركيز والمقابلات. ورأينا أن هذه المنهجية مناسبة لطبيعة الدراسة؛ لكونها توفر فهماً أعمق للمشكلة التي يواجهها البحث، من خلال مزج الأبحاث والبيانات الكمية والنوعية. وقد استخدمنا وفقاً للطريق الكمية (Quantitative) الاستبيانات، فقمنا بعمل استبيان وتوزيعه على عدد من الخبراء ممثلين عن جهات مختلفة من القطاع الخاص والقطاع غير الربحي، ثم تحليل نتائجه. واستخدمنا الطريقة النوعية (Qualitative) في عقد ورشة أصحاب المصلحة مع خبراء ذوي صلة بموضوع الدراسة، ممثلين عن الجهات الحكومية والتجارية والمهنية المهتمة بالإسكان بالمملكة، وكذلك ممثلين عن القطاع غير الربحي، وتحليل البيانات الناتجة عن الورشة. كما قمنا بمراجعة التقارير الحكومية المتعلقة بالإسكان، مثل: آخر مسح للمساكن الوارد في التقرير السنوي الأخير (2017م) للهيئة العامة للإحصاء بالمملكة، وخطة التنمية العاشرة وأولوياتها، كما اعتمدنا على التقارير غير الحكومية والمقدمة من هيئات وأكاديميين قاموا بدراسات على قطاع الإسكان.

وسنعرض محاور الدراسة من خلال الإجابة عن ثلاثة أسئلة:

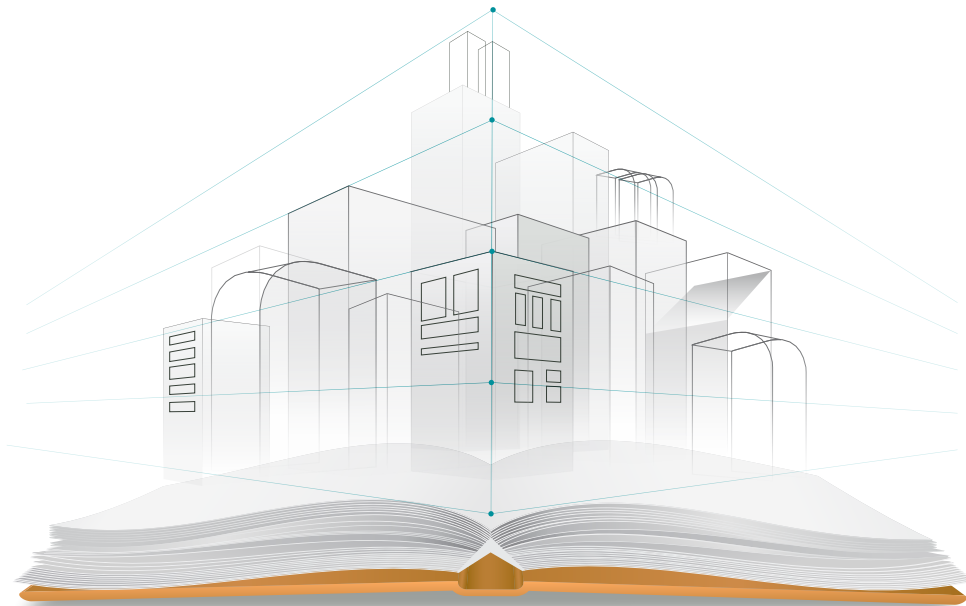


وتوصلت الدراسة إلى عدة نتائج أهمها الآتي:

- تحديات الإسكان بالمملكة العربية السعودية كبيرة جداً، سواء على مستوى الكم حيث تبلغ الحاجة إلى ما يقرب من 4.4 مليون وحدة سكنية، وكذلك على مستوى الكيف حيث الالتزام بجودة الخدمات المقدمة، ويتضح تنوع الخدمات التي تقدم في مجال الإسكان بداية من تجهيز الأراضي السكنية، وبناء الوحدات، وتمويل البناء، وتطوير الوحدات القائمة، حيث تستهدف المملكة رفع نسبة التملك بحوالي 18% بمعدل 1.8% كل عام، في الفترة من 2020 إلى 2030، وتعول المملكة على دور القطاع الخاص والشركات المملوكة للأفراد للمساهمة في ردم الفجوة السكنية، ولتحقيق ذلك تطلق المملكة العديد من البرامج والمبادرات، مثل: برنامج سكني ومبادرات الإسكان التنموي، والبرامج المساعدة، مثل: برنامج إيجار وافي وكذلك مركز إتمام.

- تلتزم المملكة العربية السعودية بمجموعة من الإجراءات التنظيمية والمتطلبات الفنية في عمليات البناء، ضمن الحصول على تراخيص بناء، وضمن كود البناء السعودي، والتي يجب الالتزام بها ومراعاتها.

- مشكلة الحصول على السكن في المملكة لا تزال قائمة رغم كل الجهود المبذولة، حيث توصلت الدراسة إلى أن هذا القطاع يواجه عددًا من المشكلات؛ من أخطرها:
- الطبيعة الاجتماعية للمجتمع السعودي.
- أسعار العقارات وقدرته السكان.
- نسبة الطلب إلى العرض.
- مشكلات توفر الأراضي المناسبة.
- مشكلات إثبات ملكية الأراضي.
- ضعف التمويل الحكومي والخيري للإسكان التنموي.
- الجمعيات الخيرية التي توجد بالمملكة عددها كبير جدًا، فبحسب وزارة العمل يوجد حوالي 860 جمعية خيرية⁽¹⁾، ويوجد منها بمنطقة عسير 92 جمعية⁽²⁾، بما يشكل 9.6 % من نسبة الجمعيات العاملة بالمملكة، ولكن العدد الذي يعمل في مجال الإسكان قليل جدًا، حيث يشكل 0.03 %، وعلى الرغم من ذلك توجد بعض الجمعيات التي تقدم أداءً مميزًا في مجال الإسكان بحسب ما يتاح لها من موارد وإمكانات، ومنها: جمعية الملك سلمان، جمعية طيبة النسائية للتنمية الاجتماعية، مؤسسة الملك عبد الله بن عبد العزيز لوالديه للإسكان التنموي، وغيرها من الجمعيات المرصودة في التقرير، ومن أفضل ما يميز تجارب تلك الجمعيات أنها تعمل على ربط برامج الإسكان بالبرامج التنموية للارتقاء بالأسر المستحقة.
- تهتم المملكة بإشراك القطاع غير الربحي لرفع مستوى مساهمته من 1 % إلى 5 % من الدخل القومي، ولذلك تسعى وزارة الإسكان لتحقيق الشراكة والتعاون بينها وبين القطاع غير الربحي، ونتج عن هذا التعاون العديد من الوحدات السكنية والتسهيلات، بالإضافة إلى برنامج الإسكان التنموي الذي يتضمن الإسكان الميسر والإسكان التعاوني.
- يعترف خبراء الإسكان بالمملكة العربية بوجود العديد من المشكلات التي يعاني منها القطاع، بالإضافة إلى ضعف رضا المستفيدين عن الجهود المبذولة في مجال الإسكان، كما أنهم في تقييمهم للمشروعات الخيرية التي اهتمت بالإسكان؛ رصدوا العديد من السلبيات التي أثرت على قدرة تلك المشروعات في تحقيق الأهداف المرجوة.
- يشير أصحاب المصلحة من خلال ورشة العمل التي عقدتها جمعية منازل الخيرية إلى أن هناك بعض المشكلات في مجال الإسكان، والتي تؤثر على كافة مناجي المجتمع، ولكن تمتلك جمعية منازل الخيرية الفرص ونقاط القوة التي تمكنها من المساهمة في حل هذه المشكلات.





نبذة عن جمعية منازل



مسجلة لدى وزارة العمل والشؤون الاجتماعية برقم (١٠٤١)

تمهيد:

تعاني منطقة عسير من مشكلة الإسكان كسائر مناطق المملكة وتسعى الدولة حفظها الله جاهدة لحلها عبر أحداث الشراكات ما بين القطاع الحكومي والقطاع الخاص والقطاع الثالث (الخيرى).

مشكلة الإسكان تكون قابلة للحل لدى الأسر متوسطة الدخل وكذلك ممكنة لدى الأسر المحدودة الدخل عبر الإيجار كحل من حلول الإسكان ولكن تبقى مشكلة تتطلب التدخل العاجل من القطاع الثالث للأسر الأشد حاجة والتي لا يكفي دخلها قوت يومها وتسكن في مساكن من بيوت الطين او الصفيح او الخيام.

فكرة الجمعية :

لمس مجموعة من رجال الأعمال بمنطقة عسير وجود المشكلة مبكراً وبادروا بالمساهمة بشكل شخصي ومباشر في بناء وحدات سكنية لعدد من الأسر الأشد حاجة .
ورغبة في استمرار هذا الخير كانت فكرة إنشاء جمعية منازل كجمعية معتمدة تقوم بعمل منظم ومؤسسي يساهم مع القطاع الحكومي والخاص في التخفيف من مشكلة الإسكان وصدر القرار الوزاري القاضي بتشكيل مجلس إدارتها وصدرت لها رخصة رقم (1041) وتاريخ 16/ 4 /1439 هـ

رؤية ورسالة الجمعية :

الرؤية : جمعية رائدة في توفير حلول الإسكان للأسر المحتاجة بمنطقة عسير.
الرسالة: تطوير وابتكار حلول الإسكان الخيري تحقق تطلعات المتبرعين والمستفيدين اعتماداً على فريق عمل محترف وشراكات فاعلة في مجال الإسكان الخيري وبناء مؤسسي متين.

مراحل تأسيس الجمعية :

من اجل تحقيق الاستدامة خطت الجمعية عدة خطوات من اجل ان تصبح الجمعية كيان مؤسسي قائم يستطيع مواكبة معطيات العصر الحالي وطموحات الدولة المتمثلة في رؤية 2030 وكان من ضمن هذه الخطوات :

1. التعاقد مع أحد بيوت الخبرة في البناء المؤسسي (مكتب تنويل للاستشارات والتطوير) لإنشاء قدرات الجمعية المؤسسية وعمل وثيقة استراتيجية وتحديد أهدافها الاستراتيجية ووضع خطة تشغيلية لها وبناء دليل إجراءات خاص بها وفق معايير الجودة.
2. التعاقد مع شركة وطنية متخصصة بالحلول التقنية (شركة أكواد العربية هي شركة متخصصة في تقنية الارشفة الإلكترونية والحكومة الالكترونية) لإنشاء موقع الجمعية وانظمتها الالية الخاصة باستقبال طلبات المستفيدين بشكل آلي وكذلك الأنظمة المالية والإدارية وأتممتها .
3. وقعت الجمعية اتفاقية اطارية مع وزارة الإسكان لخدمة مستخدمي الإسكان التنموي.
4. قامت الجمعية بتفاهم مع عدة جهات لعقد اتفاقيات شراكة معها ومن ضمنها جمعية اباء لخدمة أسر الأيتام الأشد حاجة للإسكان والمكتب الرئيسي للضمان الاجتماعي للحصول على معلومات عن الأسر ومدى استحقاقها .

برامج الجمعية:

1. برنامج البناء : والذي اعتمده مجلس إدارة الجمعية في اجتماعه الثاني وكلف الإدارة التنفيذية بأعداد نموذجين لخدمة مستخدمي على ان يتم البناء للمستخدم في مكانه وعلى ارض يملكها او لا يوجد عليها نزاع مع رفض فكرة بناء مجمعات سكنية

2. برنامج الترميم والصيانة الطارئة: تحرص الجمعية على توفير السكن الملائم للأسر المحتاجة داخل نطاق خدماتها بمنطقة عسير ومن ضمن ذلك نذكر الآتي :

أ- توفير خدمة الترميم للمنازل التي تسكنها الأسر المحتاجة ويتعذر البناء لها أو لان حالة المنزل تتطلب الترميم فقط وفق سياسة الجمعية والتقرير الفني عن المنزل .

ب- توفير الصيانة الطارئة للمنازل (فريق منازل التطوعي) التي تحتاج فقط بعض الإصلاحات ولا يستطيع قاطنيها عملها وذلك عبر فرق تطوعية وساعات تطوعية من حرفيين وفنيين سعوديين وكذلك طلاب المعاهد الثانوية الصناعية كمشاريع تخرج لهم تحت إشراف الجمعية عن طريق تأمين مركبات وعدد وقطع غيار للكهرباء والسباكة والنجارة وكذلك الدهانات

3. برنامج المشاريع الخاصة: يتيح هذا البرنامج لأصحاب التبرعات الكبيرة (التبرعات النقدية ، تبرعات الموردين ، التبرعات العينية) بمتابعه تبرعهم مباشرة واختيار أي من برامج الجمعية ومشاريعها يرغبون الانفاق عليها ويتم تزويدهم بتقارير تفصيلية ومصورة عن تبرعهم واخذهم في زيارات ميدانية للمشاريع التي تم تمويلها من تبرعاتهم .

الفئة المستهدفة :

تستهدف الجمعية في خطتها الحالية الأسر الأشد حاجة للإسكان وهم المواطنين الذين يسكنون بيوت الطين والصفائح والخيام ، وذلك بعد ان يتم بحث حالاتهم وثبوت استحقاقهم .

نبذة عن تمويل للاستشارات والتطوير (الشريك الاستشاري)



تمثل الاحترافية في التعامل اللبنة الأولى في سبيل تكوين بيئة عمل منتجة فاعلة تحقق أهداف المنظمة الاستراتيجية إضافة إلى خلق روح التعاون بين الموظفين وهذا كله لا يتحقق إلى بوجود خدمات استشارية من ذوي الخبرة الرفيعة.

جاءت فكرة انشاء شركة تمويل بعد قراءة وتحليل معمق لواقع ومستقبل القطاع غير الربحي في المملكة العربية السعودية وفق رؤية المملكة 2030 والتي أبدت رغبة واضحة في توسيع نطاق القطاع كما ونوعا وذلك من اجل تعظيم أثر القطاع وزيادة مساهمته في التنمية في المملكة العربية السعودية

تنويل هي بيت خبرة متخصص في الاستشارات والعمل المجتمعي ، يسعى إلى تمكين القطاع غير الربحي من خلال أفضل الممارسات العالمية ضمن محاور الخدمات التالية :

- الدراسات والبحوث
- بناء القدرات الفردية والمؤسسية
- المبادرات والحلول المجتمعية
- التكامل القطاعي
- تأسيس المنظمات والكيانات



مقدمة

تعريف السكن:

من الناحية اللغوية: السكن من السكون، فالسكون أي ثبوت الشيء بعد تحركه ويستعمل في الاستيطان، فنقول: نذهب إلى سكن فلان أو مكان سكن فلان، أي المكان الذي استوطنه فلان⁽³⁾.

اصطلاحًا:

- السكن هو الإيواء والانتفاع لقوله تعالى: {وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِّنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا} [النحل: 80].
- وللسكن مرادفات مثل: البيت والمنزل والدار والمأوى وتعرف على أنها مكان الإقامة، وهو الذي يؤمن استقرار الحياة للناس⁽⁴⁾.
- واعتبر «غاستون باشلار» السكن أنه مكان يوفر الراحة ووظائف مهمة، فهو نمط تنظيمي لحياة الإنسان في الوسط الذي يعيش فيه الإنسان، فالسكن هو خلق مساحة يومية للعديد من العلاقات الأسرية، حيث يعيش الفرد علاقات حب وود اتجاه مسكنه ومن يشاركونه السكن، بهذا يكون شيئاً حياً له خصوصيته ومميزات هندسية تعزز ملامح الألفة بين أفراد الأسرة فيه⁽⁵⁾.
ويمكن تعريف السكن على أنه المؤسسة المستقرة التي تسود فيها العلاقات الإنسانية وجهاً لوجه، وهو الذي يكفل تماسك الأسرة ورفقيها، وفيها يبلور كل فرد ذاته وكيانه الاجتماعي ويمارس حياته الخاصة، وهو بذلك حاجة من أهم الحاجات لحياة الأسرة، وشكل من أشكال ثقافتها، وحيز أو مجال لتحقيق الخصوصيات الإنسانية الفردية والعائلية⁽⁶⁾.



المصدر: (مفوضية الأمم المتحدة لحقوق الإنسان، متاح على الموقع الرسمي للمفوضية.org/ohchr).<https://www.ohchr.org>

(3) إبراهيم يوسف: إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داود، 1992، ص4.

(4) أحمد صبور: المعرفة والسلطة في المجتمع العربي، مج3، مكتبة الحياة، بيروت، 1959، ص59.

(5) غاستون باشلار: جمالية المكان، ترجمة: غالبا ماسا، دار المجد، بيروت، 1987، ص42.

(6) سهام وناسي: النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، ص114.

حق الإنسان في السكن الملائم:

لا يقتصر مفهوم السكن الملائم على الغرف ذات الجدران الأربعة، وإنما يشمل مفهومًا أوسع مرتبطًا بالكائن البشري وكرامة الإنسان، ولا يمكن أن نقصر مفهوم السكن على توفير قطعة من الأرض يقطنها الإنسان ونعتبرها حلًا لمشكلة السكن.

إن النظر إلى السكن على اعتبار أنه مجرد مأوى نظرة قديمة، لم يعد لها أي اعتبار في هذا العصر، وذلك بسبب تطور الحياة وزيادة احتياجات الإنسان وتطلعاته لسكن مريح يوفر له العديد من الخدمات؛ ومن هنا ذكرت الموسوعة العربية العالمية مواصفات السكن، وصنفته إلى: مسكن قياسي، ومسكن دون القياسي.

(والسكن القياسي هو سكن يحتوي على التهوية والتدفئة مما يساعد على البقاء في حالة جيدة، كما يمد كل فرد من أفراد الأسرة الواحدة بالمساحة الكافية للشعور بالخصوصية والحرية والاستقلال، كما يجب أن يحتوي المسكن القياسي على الماء البارد والساخن، وجهازًا معد خصيصًا للتخلص من النفايات، بالإضافة إلى الإضاءة الكهربائية ليلاً وضوء الشمس نهارًا).

أما المباني المهذمة والرديئة وغير الصحية أو المزدوجة تسمى السكن دون القياسي، حيث إن استيفاء المنزل الصحي القياسي على كل الظروف المذكورة يؤدي إلى العمل المثمر، أما المباني دون القياسي لعدم تناسبها مع حجم الأسرة وعدم استيفائها على الوسائل الصحية يؤثر تأثيرًا بالغًا في أنماط الأسرة ومظاهر سلوك أفرادها ونشاطهم⁽⁷⁾.

فالحق في السكن الملائم يشمل أبعادًا أخرى تتجاوز وجود أربعة جدران وأسقف، إلى مكان يقضي فيه الإنسان أغلب وقته، ومنه ينطلق إلى العالم والبيئة المحيطة حوله يؤثر فيها ويتأثر بها، وبقدر ما يكون المسكن ملائمًا يكون الإنسان مشبعًا لحاجاته وعضوًا فعالًا في مجتمعه.

معايير السكن الملائم:

استناداً لواقع الدراسة يمكننا ذكر بعض المعايير الهامة والمناسبة للمسكن الملائم وتكون كالآتي⁽⁸⁾:

-توافر المرافق اللازمة: يكون السكن ملائمًا عندما تتوافر المرافق التي تيسر معيشة السكان من ماء وطاقة، وطرق ممهدة، وغيرها من المرافق الأساسية اللازمة للصحة والأمن والراحة والتغذية.

-الأمان: يجب أن يشعر الفرد بالأمان في مسكنه لكي يكون هذا السكن ملائمًا ومناسبًا ويتوافر الأمان بعدة متطلبات تتمثل في الصيغة القانونية التي يمتلكها أو يستأجر به مسكنه بحيث يشعر بأنه يتمتع بوضع قانوني سليم، بالإضافة إلى توافر القدرة على تحمل نفقات السكن وتبعاته من دفع إيجار وصيانة مرافق وغيرها من المتطلبات.

-الصلاحية للسكن: حتى يكون المسكن ملائمًا وصالحًا للسكن؛ يجب أن يضمن لسكانه الحماية من الرطوبة والبرد والحرارة والرياح، وغير ذلك من العوامل التي تهدد الصحة العامة، كما أن المسكن الصالح للسكن يجب أن يضمن السلامة الجسدية لمن يسكنه.

-مراعاة احتياجات السكان وثقافتهم: وذلك بأن يراعي تصميم المسكن حاجة السكان وثقافتهم التي تجعلهم يقبلون هذا المسكن، فمثلاً ثقافة مجتمعنا السعودي ترفض السكن المشترك بشكل واضح كما ترفض تصميمات المساكن التي لا تتمتع بالخصوصية بقدر مناسب، لذلك يجب أن يراعي التصميم هذه التطلعات.

(7) الموسوعة العربية العالمية، ص13.

(8) الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية لمشكلة السكن على الأسرة السعودية، الهزاني، 2015م

الأبعاد المجتمعية للإسكان العامودي، 2009م

المعايير التصميمية لإسكان ذوي الدخل المنخفض، 2002م



-القرب من الخدمات العامة: لا يعيش الفرد في معزل بل يحتاج إلى العمل والوصول إلى بعض الخدمات الحكومية المتاحة في بعض المناطق، لذلك يجب ان يكون السكن قريب من هذه الخدمات أو على الأقل توجد وسائل انتقال ميسورة وسهلة للوصول لهذه الخدمات.

آثار أزمة السكن:

يعد انتهاك الحق في السكن الملائم انتهاكاً وتعدياً على كرامة الإنسان، وانتهاكاً للحاجات الأساسية الضرورية له: كالتعليم والصحة والطعام والملبس، وانتهاكاً لحاجات أساسية غير مادية: كالحماية والأمان الشخصي والشعور بالانتماء الهادف لعائلة أو قبيلة أو أمة، واحترام الذات والحرية في السماح بالتنمية الكاملة لمواهب وقدرات الإنسان وتحقيق ذاته.

إن أزمة السكن ليست منعزلة عن التنمية الاقتصادية والاجتماعية والأوضاع السياسية في البلاد، وذلك بحكم أن السكن يرتبط بمختلف القطاعات ويمس جميع شرائح المجتمع، على هذا الأساس، تترتب عن أزمة السكن الآثار التالية:

الآثار الاقتصادية:

تعد مشكلة السكن من أهم المشاكل التي تعاني منها البلدان سواء المتقدمة أم النامية وتؤثر مباشرة على الاقتصاد؛ كما حدث في الأزمة المالية العالمية في عام 2008م التي كان مصدرها الرهن العقاري، وانتقلت آثاره إلى القطاع المالي، ومن ثم إلى اقتصاديات العالم كافة.

كما ينعكس عدم حصول الفرد على مسكن أو حصوله على مسكن لا يلبي احتياجاته ولا يناسب تطلعاته على قدرته على الإنتاج؛ فيؤدي إلى ضعف إنتاجية العامل التي ترتبط عادة بشرط المسكن أو مكان تواجده، فالمسكن الملائم يوفر الأمان والراحة مما يؤثر على نشاط العاملين وحيويتهم.

الآثار الاجتماعية:

إن الحرمان من السكن الملائم يولد الإحباط النفسي والاجتماعي، وقد يؤثر على سلوك الأفراد خاصة إذا كانت الإيجارات مرتفعة مما تؤدي إلى تآكل نسبة كبيرة من دخل الفرد، وهذا ينعكس على مقدار تلبية الفرد لاحتياجات أسرته الأساسية.

كما يظهر الأثر الاجتماعي الأخلاقي على الفرد الذي لا يتوفر له مسكن ملائم، ولا يلبي احتياجاته، ولا يشعر فيه بالخصوصية والأمان والراحة والاطمئنان، فكل هذه الأمور تنعكس على شخصيته وتعامله مع المجتمع، طالما أن المسكن يرتبط إلى حد بعيد بمؤسسة الزواج بما تعنيه من الانتماء والضبط والالتزام.

الآثار الصحية:

ينبغي أن يكون المسكن صالحاً للحياة، وإذا لم تحقق معايير الجودة في المنزل فإن ذلك يؤثر على صحة قاطنيه، وفي هذا الخصوص فقد دعت منظمة الصحة العالمية التابعة للأمم المتحدة في العام 1990م الدول لتطبيق المبادئ الصحية للسكن، والتي تعتبر أن السكن يشكل العامل البيئي المرتبط على نحو أكثر تواتراً بحالات الوبائيات، أي أن السكن غير الملائم والمعيب يكون بصورة دائمة مرتبباً بارتفاع معدلات الوفيات والأمراض.

وقد ذكرت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية أن من معايير السكن الملائم أن يكون بعيداً عن مواقع التلوث التي تشكل تهديداً لحق الأفراد في الصحة.

الآثار العلمية:

يؤثر السكن غير الملائم على التعليم بصورة غير مباشرة، فبعد المسكن عن الجهات التعليمية يمثل صعوبة للطلاب للوصول إلى مدارسهم، ويكلف العائلات الوقت والجهد، ويضيف عليها أعباء أخرى مالية قد لا تستطيع ميزانياتها أن تتحملها. كما أن تهجير وإخلاء المساكن الجبري ونقل سكانه إلى أماكن لا تتوفر فيها الخدمات التعليمية يؤدي إلى تأخر أجيال كاملة عن التعليم.





رؤية المملكة في الإسكان (الواقع والمستقبل وأهم البرامج)

لماذا:

عانى سوق الإسكان السعودي من بعض الاختلالات والعوائق نحو تحقيق التوازن بين العرض والطلب، وكان من الضروري وضع آليات إضافية للدعم والتدخل الحكومي، وتوفير رزمة من الإصلاحات المؤسسية والتنظيمية التي كانت تعترض توفير الأراضي السكنية المناسبة، والعمل أيضاً على إصلاح سوق التمويل المرتبط بسوق الإسكان: بحيث يتم توفير التمويل المناسب لسرائح المجتمع المختلفة.

وحالياً تدرك قيادة المملكة العربية السعودية رغبة كل أسرة بتملك مسكن، وتؤمن بأهمية ذلك في تعزيز الروابط الأسرية، وتبلغ نسبة تملك السكن الحالية 47 % (هذه النسبة كانت وقت وضع الرؤية الاستراتيجية للمملكة)، وتعتبر هذه النسبة ضعيفة مقارنة برغبة قيادة المملكة في توسيع وتنويع فرص التملك في ظل ارتفاع مستوى المعيشة بالمملكة⁽⁹⁾.

يمثل الشباب شريحة كبيرة من السكان في المملكة العربية السعودية، وذلك نتيجة طبيعية لارتفاع معدلات المواليد نسبياً خلال السنوات الثلاثين الماضية، وتشكل نسبة السكان الذين تقل أعمارهم عن 30 سنة نحو 70 % من مجموع السكان، في حين تشكل نسبة السكان الذين تقل أعمارهم عن 15 سنة نحو 45 %⁽¹⁰⁾.

ولقد شهدت أسعار السكن في المملكة العربية السعودية تراجعاً بفعل الظروف الاقتصادية، كما أن العرض تأثر بخفض الإنفاق الحكومي على القطاع، كذلك على جانب الطلب لوحظ انخفاض بسبب تضائل الدخل المتاح للأسر، وكذلك شهدت القروض العقارية تراجعاً في النمو⁽¹¹⁾.

وعلى المستوى العالمي يشير صندوق النقد الدولي إلى ارتفاع أسعار السكن في العديد من الدول إلى حد قد يصل للتضاعف، كما يشير إلى حاجة القطاع السكني إلى الكثير من الإجراءات الاحترازية لتحقيق التوازن.

كيف:

سنعتمد في عرض رؤية المملكة على المنهج الاستقرائي، والذي من خلاله سنستقري آخر التقارير السنوية للهيئة العامة للإحصاء، والوقوف على خطة التنمية العاشرة وأولوياتها، كما اعتمدنا على تصريحات وزارة الاقتصاد والتخطيط فيما يتعلق بالإسكان.

ماذا:

سنتناول رؤية المملكة في الإسكان من ثلاثة جوانب، الأول: واقع قطاع الإسكان في المملكة سواء الواقع الكمي أو الكيفي، والثاني: الرؤية المستقبلية للمملكة فيما يتعلق بالإسكان وبيان الرؤية الاستراتيجية للقطاع، والثالث: أهم البرامج المعنية بالإسكان وبيان جهودها وأثرها.

(9) رؤية المملكة العربية السعودية، ص 28.

(10) الهيئة العامة للإحصاء، 2018.

(11) النشرة الدورية لوزارة الإسكان، العدد الثامن، ص 7.

أولاً: الواقع الحالي لقطاع الإسكان بالمملكة:

يمكن تناول الواقع الحالي لقطاع الإسكان في المملكة في محورين هما الواقع الكمي والواقع الكيفي.

(أ) الواقع الكمي:

لماذا:

تهدف أهمية ذكر الواقع الكمي إلى رؤية قطاع الإسكان في المملكة في صورة أرقام وإحصاءات، والوقوف على أبرز التحديات التي تواجه القطاع؛ لنعتمد عليها في وضع خطة لإسهامنا في علاج هذه المشكلات.

كيف:

اعتمدنا في حصر الواقع الكمي للإسكان في المملكة على مسح المساكن الوارد في التقرير السنوي الأخير للعام (2017م) للهيئة العامة للإحصاء، وكما اعتمدنا على خطة التنمية العاشرة وأولوياتها في تحديد أولويات المملكة ورؤيتها لقطاع الإسكان.

ماذا:

يبلغ إجمالي عدد المساكن المشغولة بأسر سعودية بالمملكة 3,504,690 ثلاثة مليون وخمسة مائة وأربعة آلاف وست مئة وتسعين مسكن ، ويبلغ عدد الأفراد الذين يسكنونها 20,931,182 عشرون مليون وتسع مائة وواحد وثلاثون ألف ومائة واثنين وثمانين فرد ، ويبلغ متوسط حجم الأسرة 5.97⁽¹²⁾.

وتوزع هذه المساكن كما يلي⁽¹³⁾:

- 43.67 % شقق بواقع 1,530,655 شقة.
- 29.44 % فلل بواقع 1,031,647 فلة.
- 18.41 % منازل شعبية بواقع 645,121 منزل شعبي.
- 7.73 % أدوار في فلل بواقع 27,865 دور في فلة.
- 0.75 دور في منزل شعبي بواقع 26,402 دور في منزل شعبي.

(12) الهيئة العامة للإحصاء، مسح المساكن، 2017.
(13) الهيئة العامة للإحصاء، مسح المساكن، 2017، ص 11-12.

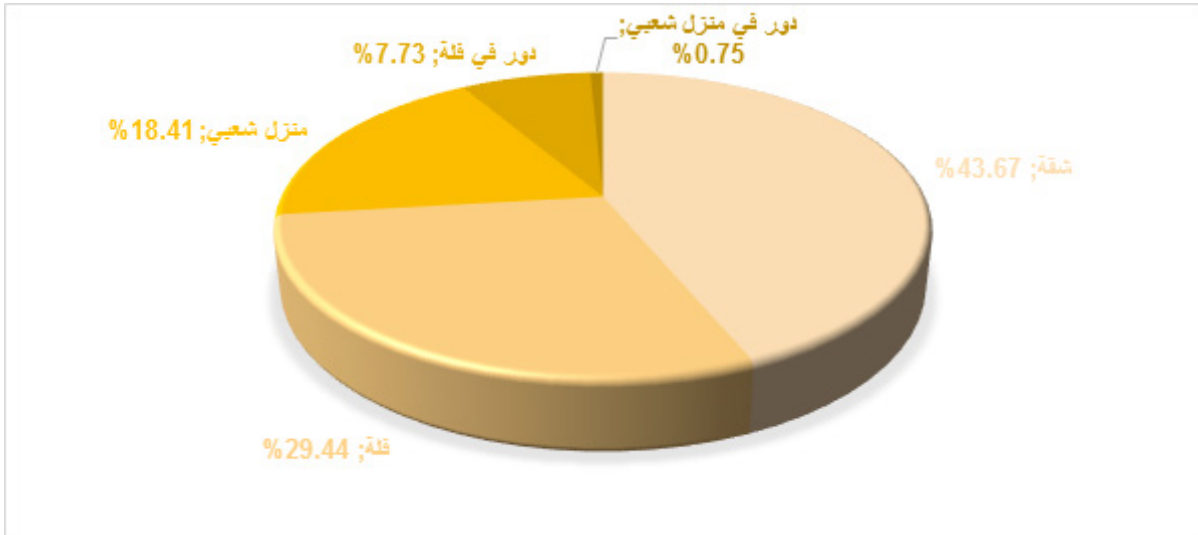


جدول رقم (1) توزيع نسبة نوع السكن المملوك للأسر السعودية بالمملكة

النسبة المئوية	نوع السكن
43.67	شقة
29.44	فلة
18.41	منزل شعبي
7.73	دور في فلة
0.75	دور في منزل شعبي

ويمكن توضيح ذلك من خلال الشكل التالي:

شكل رقم (1) توزيع نسبة نوع السكن المملوك للأسر السعودية بالمملكة



وتبلغ نسبة الأشغال في منطقة عسير 8.55 % أي ما يعادل 299,571 مسكن.

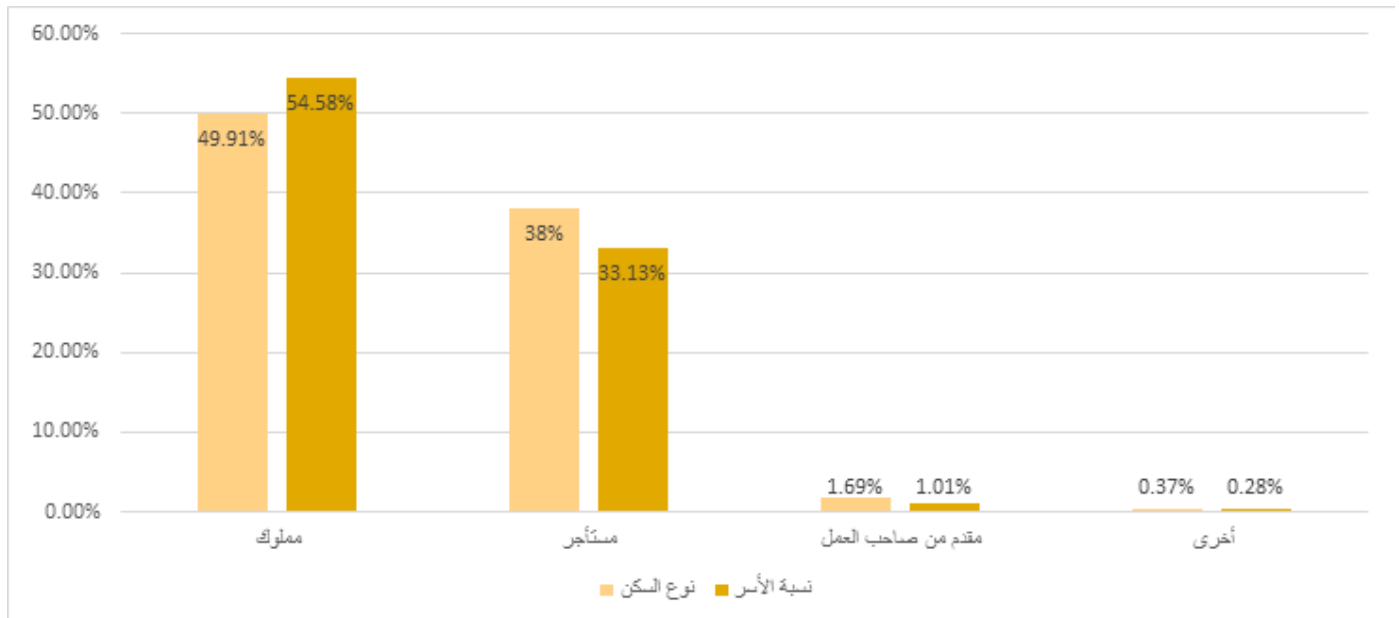
توزيع المساكن بحسب الملكية⁽¹⁴⁾:

جدول رقم (2) توزيع نوع السكن ونسبة الأسر الساكنة فيه

نوع السكن / بالنسبة مئوية	نوع السكن "نسبة مئوية"	نسبة الأسر الساكنة من إجمالي افراد الاسر السعودية "نسبة مئوية"
مملوك	49.91	54.58
مستأجر	38	33.13
مقدم من صاحب العمل	1.69	1.01
أخرى	0.37	0.28

ويمكن توضيح ذلك من خلال الشكل التالي:

شكل رقم (2) توزيع نوع السكن ونسبة الأسر الساكنة فيه



وتبلغ نسبة المساكن التي يزيد عمرها عن 20 سنة 36.6%، منها 14.56% يزيد عمرها عن 30 سنة.



جدول رقم (3) أنواع المساكن بمنطقة عسير⁽¹⁵⁾

المنطقة	منزل شعبي	فيلا	دور في فيلا	دور في منزل شعبي	شقة	الجملة
عسير	558,15	105,774	31,110	1,098	105,774	299,571

جدول رقم (4) المساكن بحسب نوع الحيازة بمنطقة عسير: ⁽¹⁶⁾

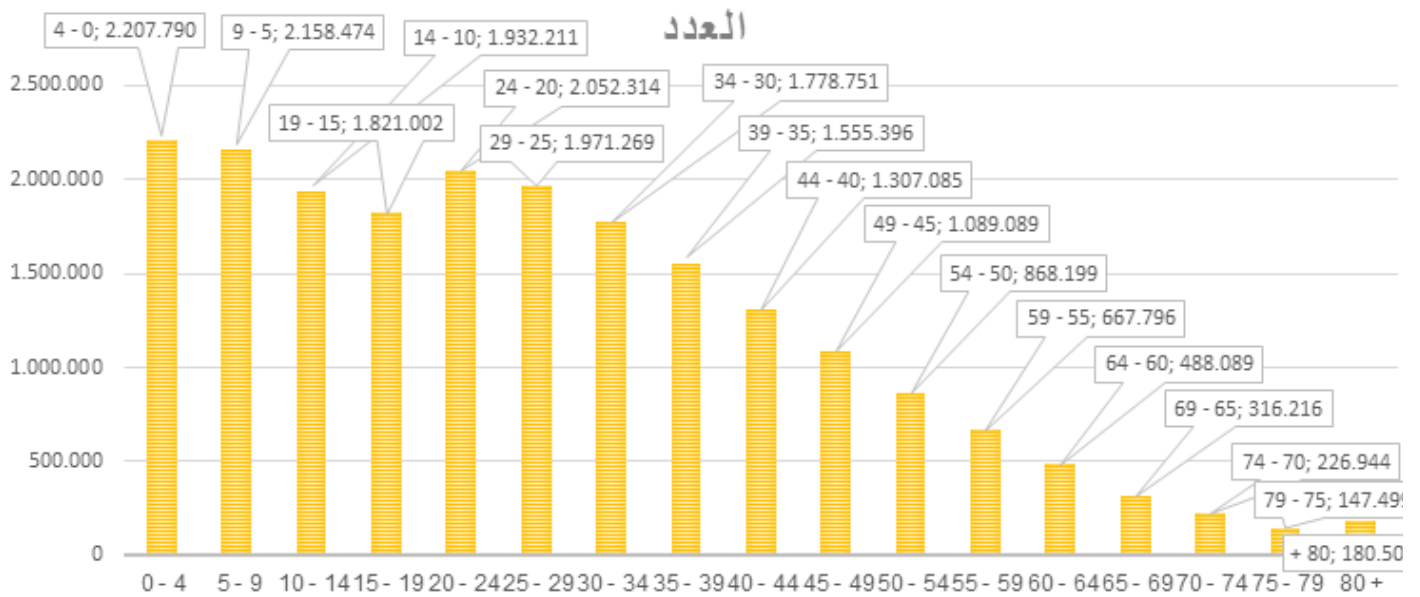
نوع الحيازة	منزل شعبي	فيلا	دور في فيلا	دور في منزل شعبي	شقة	الجملة
مملوك	559,172	908,215	136,059	19,118	477,565	2,100,129
إيجار	82,915	107,975	131,907	7,228	1,002,382	1,332,407
مقدم من صاحب العمل	797	9,887	1,015	0	47,654	59,353
أخرى	2,237	5,570	1,884	56	3,054	12,801
الجملة	645,121	1,031,647	270,865	26,402	1,530,655	3,504,690

(15) الهيئة العامة للإحصاء، مسح المساكن- 2017م
(16) الهيئة العامة للإحصاء، مسح المساكن، 2017م

جدول (5) عدد السكان بحسب الفئات العمرية (15)

فئات العمر	جملة
4 - 0	2,207,790
9 - 5	2,158,474
14 - 10	1,932,211
19 - 15	1,821,002
24 - 20	2,052,314
29 - 25	1,971,269
34 - 30	1,778,751
39 - 35	1,555,396
44 - 40	1,307,085
49 - 45	1,089,089
54 - 50	868,199
59 - 55	667,796
64 - 60	488,089
69 - 65	316,216
74 - 70	226,944
79 - 75	147,499
+ 80	180,503
الجملة	20,768,627

شكل رقم (3) عدد السكان بالفئات العمرية





وحيالاً تعمل المملكة وفق خطة التنمية العاشرة، والتي تستهدف توفير 1,25 مليون ومئتان وخمسون ألف وحدة سكنية، لتواكب 85.6% من حجم الطلب المتوقع خلال سنوات خطة التنمية العاشرة (2015م - 2019م)، من خلال: وزارة الإسكان: 300 ألف وحدة، صندوق التنمية العقارية: 250 ألف وحدة، القطاع الخاص: 700 ألف وحدة، وتوفير 20 ألف قرص استثماري يقدمها صندوق التنمية العقارية للإسهام في دعم المخزون الإسكاني في مناطق المملكة، وتوفير 300 مليون متر مربع من الأراضي السكنية توفرها وزارة الإسكان لإقامة المشروعات المتوقع بناؤها من القطاع العام والخاص والجمعيات الخيرية (القطاع الثالث) خلال سنوات الخطة في مختلف مناطق المملكة مع توفير البنى التحتية لها⁽¹⁷⁾.

بعض الإحصاءات المتعلقة بمنطقة عسير:

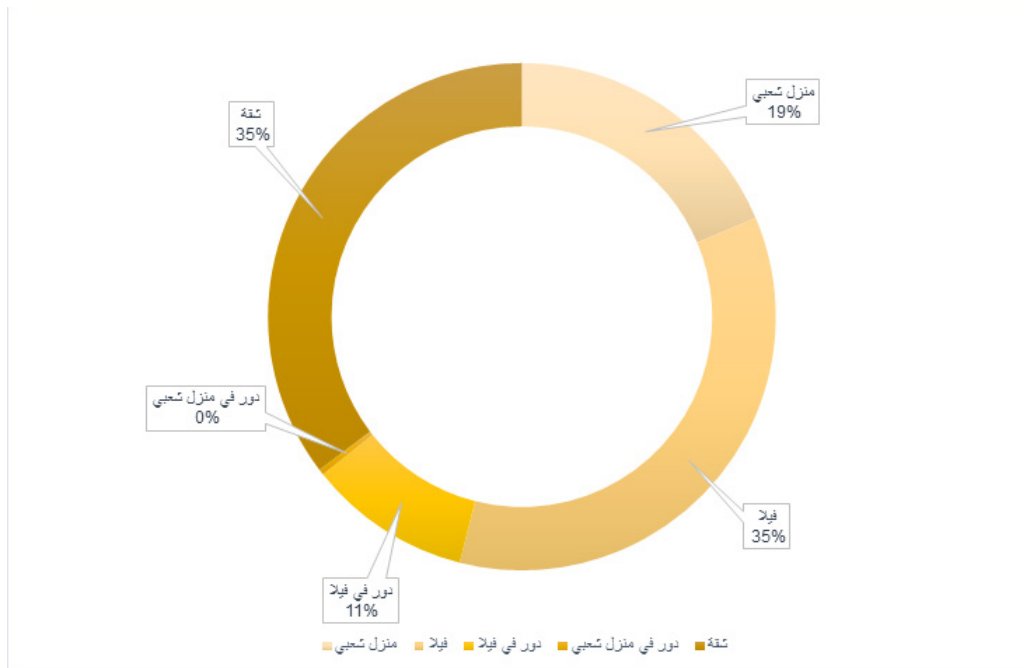
1- عدد المساكن المشغولة بأسر سعودية ونوعها في منطقة عسير⁽¹⁸⁾:

جدول (6) عدد المساكن المشغولة بأسر سعودية ونوعها

عدد الوحدات	نوع المسكن
55,815	منزل شعبي
105,774	فيلا
31,110	دور في فيلا
1,098	دور في منزل شعبي
105,774	شقة
299,571	الاجمالي

ويمكن توضيح ذلك من خلال الشكل التالي:

شكل رقم (4) عدد المساكن المشغولة بأسر سعودية ونوعها



(17) موجز خطة التنمية العاشرة وأولوياتها 2015-2019.
(18) الهيئة العامة للإحصاء، مسح المساكن، 2017، ص 23.

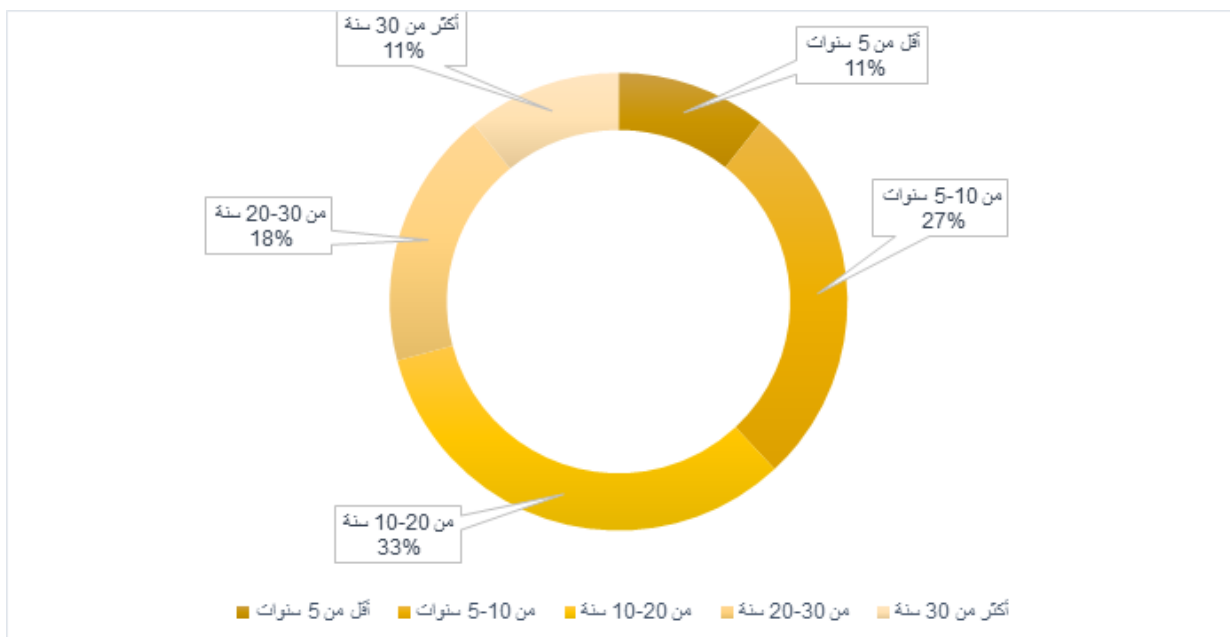
2- عمر المساكن في منطقة عسير⁽¹⁹⁾:

جدول (7) عمر المساكن في منطقة عسير

العدد	عمر المسكن
32,025	أقل من 5 سنوات
81,984	من 5-10 سنوات
98,271	من 10-20 سنة
54,717	من 20-30 سنة
32,574	أكثر من 30 سنة
299,571	الإجمالي

ويمكن توضيح ذلك من خلال الشكل التالي:

شكل رقم (5) عمر المساكن في منطقة عسير



(19) الهيئة العامة للإحصاء، مسح المساكن، 2017، ص 24.



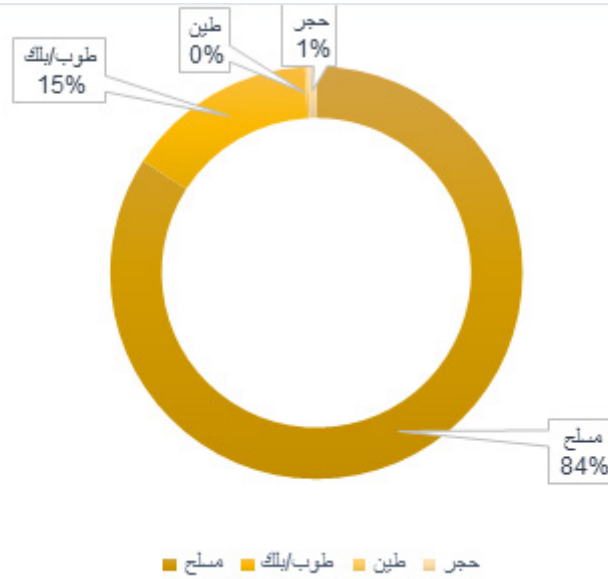
3- المساكن في منطقة عسير حسب مادة البناء⁽²⁰⁾:

جدول (8) المساكن في منطقة عسير حسب مادة البناء

نوع البناء	العدد
مسلح	251,991
طوب/بلك	44,835
طين	732
حجر	2,013

ويمكن توضيح ذلك من خلال الشكل التالي:

شكل رقم (6) المساكن في منطقة عسير حسب مادة البناء



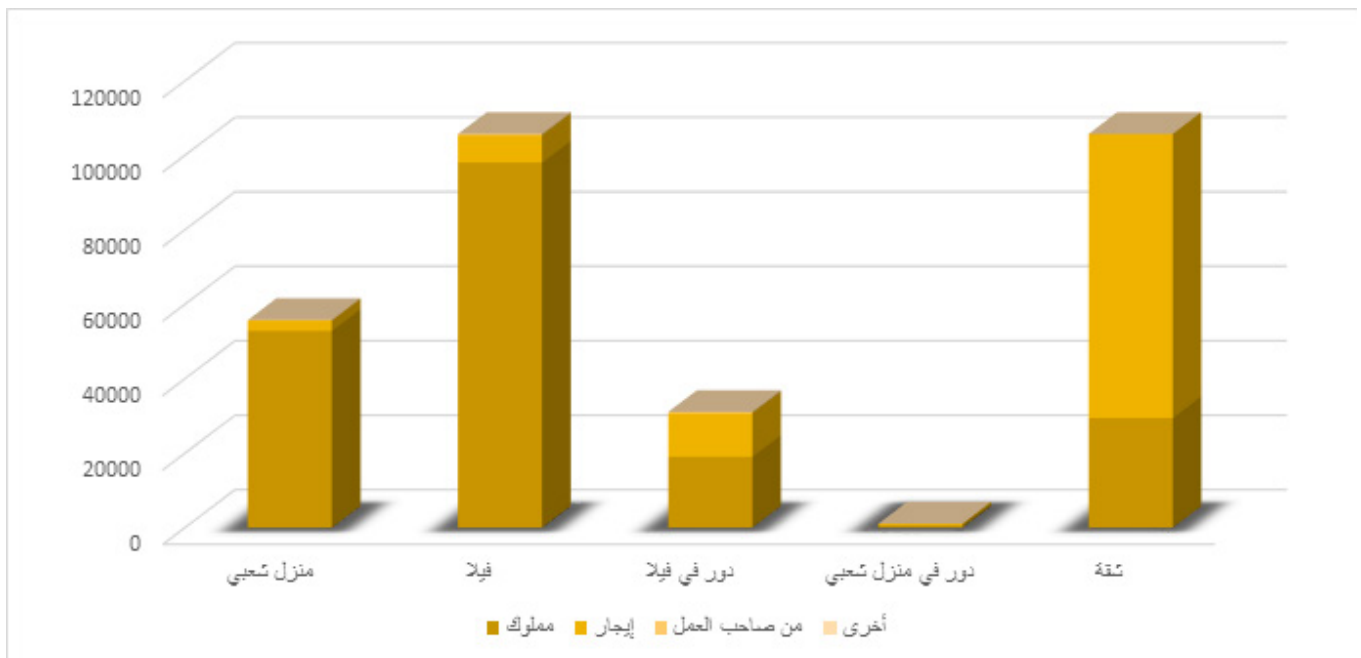
4- عدد المساكن بحسب نوعها والحيازة⁽²¹⁾:

جدول (9) عدد المساكن بحسب نوعها والحيازة في منطقة عسير

النوع والملكية	مملوك	إيجار	مقدم من صاحب العمل	أخرى
منزل شعبي	52,887	2,745	183	0
فيلا	98,088	7,320	366	0
دور في فيلا	19,032	11,712	366	0
دور في منزل شعبي	732	366	0	0
شقة	29,463	76,311	0	0

ويمكن توضيح ذلك من خلال الشكل التالي:

شكل رقم (7) عدد المساكن بحسب نوعها والحيازة





النتائج :

- تتوقع وزارة الاقتصاد والتخطيط من خلال تحليل مؤشرات نمو السكان بالمملكة وتحليل معدلات الطلب على السكن أننا بحاجة إلى بناء 4,25 مليون وحدة سكنية خلال السنوات القادمة.
- تبلغ نسبة تملك السكن على مستوى المملكة العربية السعودية 54.58 %، بينما تصل نسبة التملك بمنطقة عسير 66.8 %.
- يعتبر إسكان الشقق بالمملكة العربية السعودية من أعلى معدلات الإسكان حيث تبلغ نسبته حوالي 43.67 % شقة، بينما يمثل إسكان الشقق بمنطقة عسير 35 % من إجمالي الوحدات السكنية بالمنطقة.
- نسبة الإسكان المشترك بالمملكة العربية السعودية تبلغ حوالي 8.48 % بينما تبلغ هذه النسبة 10.7 % بمنطقة عسير من إجمالي الوحدات السكنية بالمنطقة.
- تبلغ نسبة المساكن التي يزيد عمرها عن 30 سنة بالمملكة العربية السعودية حوالي 14.56 %، وتبلغ نسبة المساكن التي يزيد عمرها عن 30 سنة بمنطقة عسير 10.8 % من إجمالي الوحدات السكنية بالمنطقة.

التوصيات :

- وضع كافة المتغيرات في الاعتبار عند إنشاء المشروعات السكنية او التخطيط لها وخاصة معدلات النمو السكاني وكذلك التوزيع الديمغرافي للسكان.
- التركيز على رفع معدلات التملك بتوفير وحدات سكنية لغير المالكين من خلال مشروعات سكنية تراعي الاحتياجات والمتطلبات اللازمة، كما تضع في الاعتبار قدرات المستفيدين المادية.
- العمل على توفير وحدات سكنية مستقلة للسكان الذين يقطنون مساكن مشتركة وهذا يعني إدخال الأسر التي تقطن في سكن مشترك ضمن الأسر التي تحتاج إلى تملك سكن جديد.
- وضع خطة لترميم وتطوير المباني القديمة التي يزيد عمرها عن 30 سنة بعد تقييم حالتها لتحديد مدى حاجتها لترميم أو إعادة بناء جزئي أو كلي.

ب) الواقع الكيفي:

لماذا:

لتحقيق الحياة الكريمة للأسرة السعودية؛ فلا بد من الوقوف على جودة قطاع الإسكان وتلبيته لاحتياجات المواطن، ومن هنا سنعرض الواقع الكيفي وما تطمح المملكة إلى تحقيقه.

كيف:

يمكننا الوقوف على الواقع الكيفي من خلال استقراء الواقع، وما حددته المملكة من قوانين ولوائح للبناء حتى تضمن تحقيق الجودة المطلوبة، وأيضًا الاطلاع على تصريحات وزارة الاقتصاد والتخطيط فيما يتعلق بالإسكان.

ماذا:

- كما تهتم المملكة العربية بالجوانب الكمية في قطاع الإسكان؛ فإنها أيضًا تركز على تحسين جودة القطاع، ويتضح ذلك في سعيها نحو:
- الشمول من خلال تغطية برامج الإسكان الحكومي لجميع مناطق المملكة.
 - تشجيع زيادة المعروض من المساكن والأراضي السكنية، ووضع تنظيمات تحد من ظاهرة الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني.
 - تطبيق كود البناء السعودي على المساكن.
 - إعادة تطوير الأحياء القديمة والعشوائية، حيث تشير وزارة الاقتصاد والتخطيط إلى أن طلب الإحلال يبلغ ٢٠١,٠٠٠ وحدة سكنية، ويمثل هذا الرقم 2,5 % من معدلات الإحلال السنوي⁽²²⁾، على الرغم من أن توصيات الأمم المتحدة تشير إلى 1 %، هذا بالإضافة إلى أن المخزون الإسكاني بالمملكة حديث نسبيًا، ومن خلال هذه الحقائق والأرقام يتضح اهتمام المملكة بعمليات تطوير المساكن الموجودة حاليًا بشكل كبير جدًا، أي أنها تعمل في مسارين هما إيجاد مساكن جديدة وتطوير القائم.
 - تطوير أنظمة وآليات جمعيات ملاك الشقق والمجمعات السكنية.
 - ضمان جودة مواد البناء، وتحقيقها لمتطلبات الأمن والسلامة.
 - تحفيز القطاع الخاص، والجمعيات التعاونية والخيرية، والمستثمرين الأفراد؛ للمشاركة في نشاط إنشاء المساكن.





ثانيًا: الرؤية المستقبلية:

لماذا:

تسعى المملكة إلى رفع نسبة التملك بمقدار لا يقل عن 5% بحلول عام 2020، لتصبح نسبة التملك 52% (23) وهذا ما استطاعت المملكة من الوصول إليه، حيث تشير نسب المسح السكاني في عام 2017م إلى أن نسب التملك تقترب من 49.9%، تجدر الإشارة إلى أن نسبة التملك أثناء اعداد رؤية 2030 كانت 47%، وتستهدف رفع نسبة التملك بما لا يقل عن 70% بحلول عام 2030م (24).

كيف:

تسعى المملكة لتحقيق ذلك من خلال سن عدد من الأنظمة واللوائح، وتحفيز القطاع الخاص، وبناء شراكة فاعلة مع المواطن؛ لتمكينه من الحصول على مسكن ملائم خلال فترة مناسبة، وفق مسارات تملك تقدم حلولاً تمويلية وادخارية تتناسب مع احتياجاته السكنية، واستحداث وتطوير برامج لتحفيز القطاعين الخاص والعام من خلال التعاون والشراكة في التنظيم والتخطيط والرقابة؛ لتيسير السكن لجميع فئات المجتمع بالسعر والجودة المناسبة.

ماذا:

- وترتكز رؤية المملكة على تمكين الطلب ودعم العرض، ويدعم هذين المرتكزين ثلاثة ممكنات هم:
 - أ- دعم التخطيط والتنظيم والرقابة.
 - ب- البحوث والدراسات والاتصال التوعوي.
 - ج- استدامة موارد الوزارة بالتمويل والاستثمار.

الأهداف الاستراتيجية لقطاع الإسكان:

- تحفيز المعروض العقاري ورفع الإنتاجية لتوفير منتجات سكنية بالسعر والجودة المناسبة.
- عقد شراكات مع مطورين من القطاع الخاص على أراضي الوزارة.
- تحفيز تطوير منتجات سكنية على أراضي القطاع الخاص.
- تحفيز تطوير منتجات سكنية على الأراضي الخاضعة لرسوم الأراضي البيضاء.
- تحفيز تطوير المناطق العشوائية ومركز المدن للاستفادة القصوى منها (العشوائيات).
- تنظيم الكثافة العمرانية.
- تطوير الأراضي الوزارية ليستفيد منها المنتسبون لبرنامج الدعم السكني.
- مركزية المشتريات.
- الاستفادة من أراضي القطاع العام وتشمل:
 - مفاضة الأراضي مع القطاع العام (داخل الكتلة العمرانية).
 - برنامج الشراكة مع القطاع العام.

النتائج والتوصيات:

- إذا نظرنا إلى رؤية المملكة العربية السعودية في قطاع الإسكان يتضح ما يلي:
- أنها في الفترة من 2020 إلى 2030 تستهدف رفع نسبة التملك بحوالي 18 % بمعدل 1.8 % كل عام.
- تعول المملكة على دور القطاع الخاص والشركات المملوكة للأفراد للمساهمة في ردم الفجوة السكنية بحسب رؤية المملكة، وتقدم في ذلك الكثير من التسهيلات والإجراءات.
- الاهتمام بتطوير الإجراءات واللوائح والقوانين التي تسهل عمل القطاعات المساهمة في تطوير القطاع الإسكاني.
- تعول المملكة على دور القطاع غير الربحي بشكل واضح وتستهدف تطوير المشاركة بين القطاعات الثلاثة.

ثالثاً: أهم البرامج المتعلقة بالإسكان:

لماذا:

اهتمت المملكة بتقديم عدد من البرامج التي تساهم في حل مشكلة الإسكان وتقديم مسكن يتناسب مع احتياجات وتطلعات المواطن السعودي، ولم تقتصر المملكة على المجهودات الحكومية المقدمة من وزارة الإسكان، ولكن شجعت المؤسسات غير الربحية للمساهمة في هذا القطاع، وسنعرض فيما يلي أبرز البرامج المقدمة في قطاع الإسكان.

ماذا:

وفيما يلي سنعرض أهم برامج الإسكان المقدمة سواء من الجهات الحكومية، أو الجهات غير الحكومية.

برنامج سكني:

هو برنامج مقدم من وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية، أطلق في عام 2017م، وتم خلاله تخصيص 280 ألف منتج سكني في جميع أنحاء المملكة، بمنتجات هي كالتالي: تخصيص 120 ألف وحدة سكنية جاهزة وتحت الإنشاء، توزيع 75 ألف قطعة أرض سكنية، كما خصص في العام 2018م أكثر من 300 ألف منتج سكني في جميع أنحاء المملكة.

ويسير البرنامج كما يلي:

خلال عام 2017م: استهدف 280 ألف أسرة سعودية، بمنتجات سكنية وتمويلية، ضمن شراكة فاعلة مع المطورين العقاريين المؤهلين، وكذلك البنوك والمؤسسات التمويلية، وفي نهاية العام الماضي، أكدت الوزارة على إتمام المرحلة الأولى من برنامج (سكني) ووصوله إلى الرقم المستهدف 280 ألف منتج سكني وتمويلي، الذي يعتبر رقماً صعباً في عرف العاملين في القطاع العقاري / السكني.

وقد قدم برنامج سكني لمنطقة عسير في عام 2017م 562 فرصة تمويل سكني مدعوم، كما قدم 3,175 قطعة أرض سكنية، وإذا علمنا أن الطلب على الإسكان بمدينة عسير 65,327 يتضح أن الفجوة تبلغ 61,590⁽²⁵⁾.



خلال عام 2018م: استهدف 300 ألف منتج سكني وتمويلي، تشمل مناطق المملكة كافة، وتخدم مختلف فئات المجتمع. وتشمل الدفعة الأولى من المرحلة الثانية 8,300 تمويل مدعوم الأرباح، موزعة على مناطق المملكة بالشكل التالي:

جدول (10) توزيع الدفعة الاولى لبرنامج سكني على مناطق المملكة

المنطقة	العدد
الرياض	2,684
مكة المكرمة	1,123
المدينة المنورة	641
القصيم	929
المنطقة الشرقية	882
عسير	645
تبوك	243
حائل	273
الحدود الشمالية	235
جازان	163
نجران	179
الباحة	151
الجوف	152
الجملة	تمويل عقاري 8,300

وتشمل الدفعة الثانية من المرحلة الثانية 8,300 قرض عقاري موزعة على مناطق المملكة بالشكل التالي :

جدول (11) توزيع الدفعة الثانية لبرنامج سكني على مناطق المملكة

عدد القروض	المنطقة
2,352	الرياض
1,474	مكة المكرمة
749	المدينة المنورة
757	القصيم
1,065	المنطقة الشرقية
676	عسير
311	تبوك
18	حائل
250	الحدود الشمالية
196	جازان
28	نجران
173	الباحة
251	الجوف
قرض عقاري 8,300	الجملة



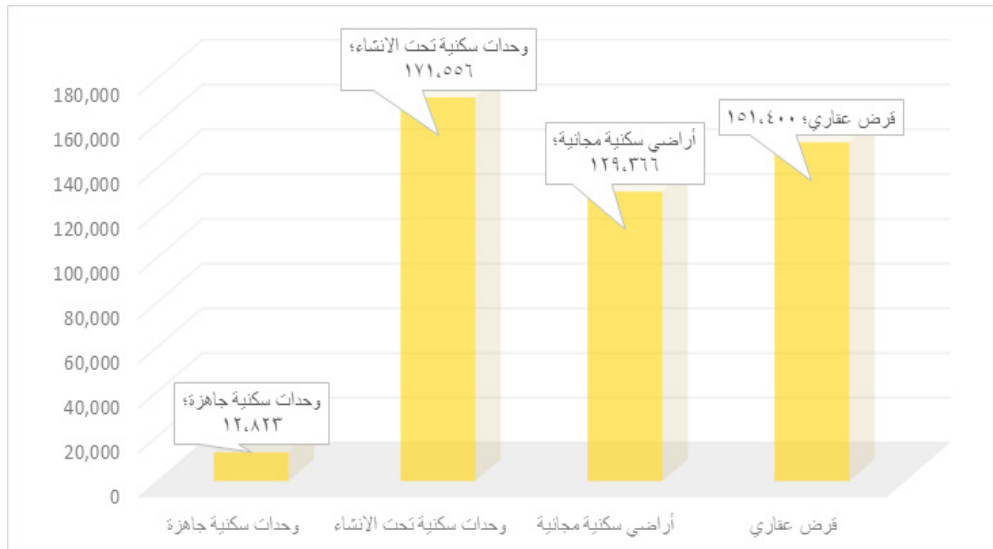
وقد تم إنجاز الدفعات حتى الدفعة الحادية عشر وذلك بتاريخ 15/11/2018م، ووصل الإنجاز على مستوى المملكة إلى (26):

جدول رقم (12) إنجاز الدفعات حتى الدفعة الحادية عشر من برنامج سكني

النوع	العدد
وحدات سكنية جاهزة	26,273
وحدات سكنية تحت الإنشاء	214,670
أراضي سكنية مجانية	157,296
قرض عقاري	185,000
الإجمالي	583,239

ويمكن توضيح ذلك من خلال الشكل التالي:

شكل رقم (8) إنجاز الدفعات حتى الدفعة الحادية عشر من برنامج سكني



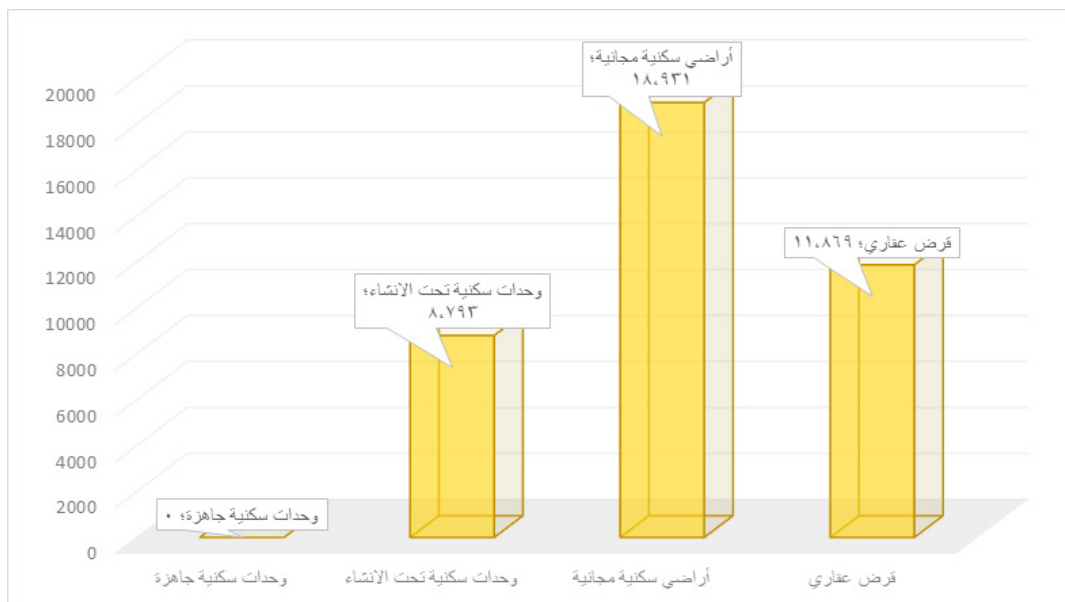
ووصل الإنجاز على مستوى منطقة عسير إلى (27):

جدول (13) إنجاز الدفعات حتى الثامنة من برنامج سكني بمنطقة عسير

النوع	العدد
وحدات سكنية جاهزة	1,275
وحدات سكنية تحت الإنشاء	10,739
أراضي سكنية مجانية	24,189
قرض عقاري	14,299
الإجمالي	50,502

ويمكن توضيح ذلك من خلال الشكل التالي:

شكل رقم (9) إنجاز الدفعات حتى الدفعة الحادية عشر من برنامج سكني بمنطقة عسير





مبادرة الإسكان التنموي:

هي مبادرة متكامل فيها الحكومة مع القطاع غير الربحي، انطلاقاً مما نصت عليه رؤية 2030 بخصوص رفع مساهمة القطاع غير الربحي في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي من أقل من 1% إلى 5%، وهو أمر يستلزم أن تهيئ المؤسسات الحكومية مجالات للتعاون مع القطاع غير الربحي وتؤهل له الفرص لتحقيق ذلك، وهو ما التفتت إليه وزارة الإسكان في هذه المبادرة، وتدرس الحكومة تأسيس صندوق استثماري متوافق مع الشريعة الإسلامية لتمويل الجمعيات التعاونية للإسكان بصيغة المرابحة، أو بإصدار صكوك لتمويل مشاريع إنشاء الوحدات السكنية للجمعيات التعاونية للإسكان وطرحها لائتتاب المؤسسات المالية والأفراد⁽²⁸⁾.

ويتضح من هذه المبادرة نية الحكومة في تعزيز الشراكة مع مؤسسات القطاع الثالث في تمويل وتطوير القطاع الإسكاني، وعلى الرغم من أن القطاع الإسكاني يحتاج إلى رأس مال كبير قد لا تملكه الكثير من الجمعيات الخيرية: فإن توجه الدولة يشير إلى الاستفادة من خبرات القطاع غير الربحي وما يملكه من قدرة في الوصول إلى المستفيدين وتقدير احتياجاتهم وتلبيتها، فإن الحكومة تقدم الدعم المالي اللازم للقطاع غير الربحي لتحقيق المساهمة الفاعلة.

مركز إتمام:

يقوم مركز إتمام من خلال الاتفاقيات وشراكات التعاون، وبما يملكه من ممثلين دائمين للجهات المعنية ومنها (وزارة الإسكان، ووزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة العدل وغيرها؛ بدور حلقة الوصل التي يتمكن المطور العقاري عن طريقها من متابعة معاملاته خلال المراحل المختلفة، والتأكد من إنجازها بالسرعة المطلوبة، كما يتولى المركز دراسة مراحل عمليات التطوير العقاري وما يحكمها من أنظمة ولوائح، والتعاون المباشر مع كافة الهيئات والجهات ذات العلاقة؛ للعمل على تطوير الأنظمة وتيسير الإجراءات، بما يسهل أعمال المطور العقاري، ويدفع بعمليات تطوير المشروعات السكنية.

ويمكن الاستفادة من مجهود هذا المركز في إتمام الإجراءات اللازمة للدخول في مشروعات الإسكان، والتخلص من تعقيدات الروتين والإجراءات القانونية.

برنامج "إيجار":

هو نظام متكامل يهدف إلى تطوير منظومة القطاع الإسكاني والعقاري في المملكة بشكل متوازن، من خلال إيجاد حلول مستدامة لتحديات السوق العقاري، تحفظ حقوق جميع الأطراف المعنية بالعقد الموحد للإيجار السكني، وتعتبر الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار من أهم تلك الحلول التي تهدف إلى تنظيم العلاقة بين أطراف العملية التأجيرية (المستأجر، المؤجر، الوسيط العقاري)، والتي تحتوي على مجموعة من الخدمات الإلكترونية المتكاملة، التي ستساهم في تهيئة قطاع الإيجار بالشفافية والثقة والحيادية.

برنامج وافي:

يهدف برنامج 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، والتزام المطور العقاري بالتنفيذ وفق النموذج والمواصفات المتفق عليها.

النتائج والتوصيات:

يتضح من خلال العرض السابق أن تحديات الإسكان بالمملكة العربية السعودية كبيرة جدًّا، سواء على مستوى الكم حيث تبلغ الحاجة إلى ما يقترب من 4,4 أربعة مليون وأربع مئة وحدة سكنية، وكذلك على مستوى الكيف نظرًا لارتفاع سقف طموحات الأسر السعودية، وكذلك رغبة قيادة المملكة في الالتزام بأعلى معايير الجودة ومعدلات السلامة.

ويتضح تنوع الخدمات التي تقدم في مجال الإسكان بداية من تجهيز الأراضي السكنية وبناء الوحدات وتمويل البناء وتطوير الوحدات القائمة، كما يشير تحليل رؤية المملكة إلى التوجه نحو الاستفادة من جهود القطاع الثاني والثالث (القطاع الخاص والقطاع غير الربحي)، لذلك تملك المنظمات غير الربحية القدرة على المشاركة في تنمية وتطوير القطاع السكني من خلال:

- البحث عن شراكة فاعلة سواء مع الجهات الحكومية أو شركات القطاع الخاص؛ لتمتلك الموارد القادرة على تنفيذ المشروعات.

- الاهتمام بالفئات الأقل حظًا توافقًا مع القضية الجوهرية التي ترغب جمعية منازل الخيرية في خدمتها، لذلك من الضروري أن تركز الجمعيات الخيرية على تطوير العشوائيات، والمنازل الشعبية، وكذلك المنازل المنشأة بمواد غير خرسانية.

- التركيز على الفئات التي لا يشملها الدعم الذي تقدمه الحكومة إن وجدت.

- يمكن أن تقوم الجمعيات الخيرية بدور الوسيط بين الجهات الحكومية والمواطن، من خلال استفادتها بالحزم التي تقدمها الحكومة للقطاع غير الربحي في الاستثمار في قطاع الإسكان.





إجراءات البناء السعودي

لماذا:

بعد أن وقفنا على رؤية المملكة في قطاع الإسكان، وعرضنا أهم التحديات التي تواجه المملكة لتحقيق رؤيتها؛ يجدر بنا عرض إجراءات البناء السعودي والإجراءات التي يسير فيها أصحاب مشاريع البناء، لنرى مدى ملاءمتها في ضمان مسكن يتلاءم مع طموحات واحتياجات الساكن.

كيف:

سنتناول إجراءات البناء السعودي من خلال استعراض الإجراءات التي يمر بها البناء بداية من التخطيط، ومرورًا بإصدار الرخصة، وأخيرًا التنفيذ والتسليم، كما سنذكر جهود المملكة في تطوير تقنيات البناء، ليتواءم مع طرق البناء الحديث والتطور المستمر في آليات البناء، وختامًا سنعرض أهمية كود البناء السعودي ومتطلباته.

ماذا:

1- إجراءات البناء السعودي:

إجراءات إصدار رخص البناء:

تسير إجراءات إصدار رخص البناء بالمملكة السعودية وفق الإجراءات التالية (إدارة رخص البناء، رخصة البناء الفورية، 2014):

1- يتقدم المالك لمكتب الاستقبال في الأمانة (البلدية) ومعه المستندات التالية:

- صك الملكية أو صورة مصدقة منه.

- تفويض موقع من المالك في حالة عدم حضوره.

- صورة من البطاقة الشخصية للمالك.

- خطاب من المالك بطلب رخصة بناء.

- تقديمه المستندات السابقة إلى مكتب الاستقبال في البلدية.

2- أخذ موعد لخروج المختص مع المالك أو من ينوب عنه:

على المالك التأكد من تثبيت حدود الملكية للموقع المطلوب الترخيص عليه، وذلك قبل حضور المختص للقيام بالإجراءات المساحية، والتي يقوم فيها بالوقوف على الطبيعة، وإعداد تقرير مساحي، وصرف كارت رخصة البناء.

3- مراجعة مكتب هندسي استشاري ذو ترخيص ساري المفعول:

بعد أن يحصل المالك على التقرير المساحي وكارت رخصة البناء؛ يذهب إلى مكتب هندسي استشاري مرخص لإعداد المخططات الابتدائية، وذلك بمقياس رسم مناسب على ضوء نظام البناء في المنطقة والاشتراطات الخاصة والعمامة للبناء، ولا بد أن تشمل المخططات الابتدائية على موقع عام يحدد الموقع والشوارع والمباني المحيطة، ويجب تحديد الواجهات المختلفة للمبنى والقطاعات الرئيسية والمساقط المعمارية والإنشائية، ولا بد من وضع جدول يوضح المساحة الكلية للأرض والمساحة المبنية ونسبة البناء.

4- يتوجه المالك لإدارة إصدار الرخص بالمخططات الابتدائية:

بعد إعداد المخططات الابتدائية يقوم المالك بإدارة إصدار الرخص لاعتمادها أو تعديلها وتقديم الملاحظات، ثم تعاد للمكتب الهندسي لإعداد المخططات النهائية والتنفيذية للمشروع.

5- يتوجه المالك لإدارة إصدار الرخص بالمخططات الابتدائية والنهائية: يقوم المالك بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية والتنفيذية لإدارة الرخص لاستكمال إصدار الرخص، وتقوم إدارة الرخص بمراجعة وتدقيق المخططات التنفيذية وفق نموذج تدقيق المخططات.

6- سداد الرسوم المستحقة: يتم حساب الرسوم المستحقة من قبل إدارة التراخيص، ويحصل المالك على إيصال الرسوم لتسديدها، ويقوم المالك بتعبئة نموذج رخصة البناء، واستلام رخصة البناء في الموعد المحدد من أرشيف الرخص، بعد استلام الرخصة يتوجه المواطن إلى البلدية الفرعية التي يقع عقاره ضمنها لتقوم البلدية بتصديق الرخصة، ومتابعة التنفيذ وفق هذه الرخصة، وعند اكتمال البناء تمنح البلدية للمالك شهادات إتمام البناء لإيصال الخدمات للعقار.

إصدار رخصة إضافة:

عند الرغبة في إضافة إنشاءات جديدة للمبنى: يتقدم المالك لمكتب الاستقبال في الأمانة ومعه المستندات الأساسية، بالإضافة إلى ترخيص البناء السابق (أو صورته في حالة عدم وجود الأصل)، وأخذ موعد لحضور المختص معه أو من ينوب عنه، ومن ثم يزود المواطن بالنموذج الخاص بذلك، وعلى المالك إحضار مخطط مبدئي لاعتماده (إذا لزم الأمر)، وإحضار شهادة تحمل إذا كانت الإضافة لأدوار عليا أو مخططات البناء المعتمدة للمشروع، وتسلم جميع المستندات مع المخططات النهائية لمكتب الاستقبال لإصدار الرخصة المطلوبة.

برنامج إصدار الرخص الفورية:

هو برنامج تابع لوزارة الشؤون البلدية والقروية، نشأت فكرة البرنامج في عام 1427هـ، وفي عام 1429هـ بدأ التطبيق الاختياري للبرنامج، وفي عام 1430هـ بدأ التطبيق الإلزامي له على الاستعمالات الصناعية كالورش والمستودعات، وفي عام 1432هـ تم إلزام المكاتب الهندسية بإصدار الرخص الفورية للفلل والقصور من خلال بوابة الأمانة للخدمات الإلكترونية، وقد اكتمل الإطار العام للبرنامج في عام 1433هـ بإصدار الرخص الفورية للأبراج السكنية والمكتبية والتجارية للمباني المتعددة الأدوار.

ويتم من خلال البرنامج إصدار الرخص التالية:

- إصدار رخصة بناء جديدة.
 - نقل ملكية رخصة بناء.
 - إصدار شهادة إتمام بناء.
 - إصدار رخصة هدم بناء.
 - إصدار رخصة تسوير.
 - إصدار رخصة ترميم بناء.
 - إصدار تقرير فني.
 - تجديد رخصة بناء.
 - إلغاء رخصة بناء.
 - إضافة وتعديل مكونات بناء.
- وتسير خطوات الحصول على الرخصة الفورية من خلال الدخول على البرنامج، واختيار خدمات إلكترونية، ثم خدمات الرخصة الإنشائية، ثم اختيار نوع الرخصة المراد استخراجها (بناء، هدم، نقل ملكية ... إلخ)، ثم اختيار المنطقة التي يتبعها، ومن ثم استكمال الإجراءات.



2- برنامج دعم تقنيات البناء الحديث:

انتشرت تقنيات البناء الحديث حالياً حول العالم، حيث بدأت معظم دول العالم المتقدمة باستخدام تقنيات حديثة في البناء وتجاوزت تقنية الجيل الثالث، وشرعت لتطوير الجيل الرابع من الصناعة، ومن أهم المميزات التي تحققها تقنيات البناء الحديث:

- خفض التكلفة النهائية للبناء بما يقترب من 30 % على أقل تقدير.
- المحافظة على الطاقة والماء.
- السرعة حيث تعتبر التقنيات الحديثة في البناء أسرع من الطرق التقليدية ثلاث مرات.
- خلق فرص عمل تناسب تطلعات المجتمع السعودي، كون العمل في تقنيات البناء الحديث يتسم بالآلية بخلاف البناء التقليدي.
- ضمان جودة المنتج السكني من خلال اتباع معايير ضبط الجودة في كافة مراحل عملية البناء.

برنامج تحفيز تقنية البناء والابتكار (بالمملكة)⁽²⁹⁾:

تتمثل رسالة برنامج تحفيز تقنية البناء والابتكار في معالجة فجوة الطلب على الوحدات السكنية بأسعار معقولة، من خلال تحفيز اعتماد تقنيات البناء المبتكرة في قطاع البناء والتشييد وتوطينها في المملكة العربية السعودية، لذلك يقوم البرنامج بتحفيز المستثمرين المحليين والإقليميين والدوليين على توطيد تقنيات البناء المبتكرة وتطوير عملياتهم التشغيلية، ويدعم مقاولي تقنية البناء لتطوير وتنمية قدراتهم في البناء، ويدعم المطورين العقاريين ويحفزهم على اعتماد تقنية البناء.

ويركز برنامج تحفيز تقنية البناء والابتكار على:

الهيكل: وهي أساليب البناء التي تعزز أعمال هيكلية البناء من خلال تصنيع خرسانة مسبقة (أنظمة مختلفة)، أو من خلال صب الألواح والحوائط في عملية موحدة على الموقع. ويتوافر منها في المملكة:

- نظام الخرسانة سابقة الصب المعزولة.
- الخرسانة الخلوية / خفيفة الوزن.
- الشدات (القوالب) الخرسانية المعزولة.
- الشدات (القوالب) النفقية.
- الهياكل الحديدية الخفيفة.

الوحدات مسبقة الصنع: يتم تجهيزها في المصنع وتركيبها على الموقع لتنتج وحدة سكنية كاملة. ويتوافر منها في المملكة:

- وحدات الخرسانة الجاهزة.
- وحدات جاهزة من الحديد الخفيف.

طرق بناء مستقبلية مبتكرة: مثل: الطباعة ثلاثية الأبعاد، التي تصنع وحدات سكنية كاملة من خلال نماذج رقمية من المكونات.

استخدام قطاع الإسكان لتقنيات البناء الحديث في المملكة:

أشارت وزارة الإسكان من خلال سعادة المشرف العام على برنامج الابتكار وتقنيات البناء والرئيس التنفيذي للشركة الوطنية لخدمات الإسكان: أن المملكة لا زالت في الجيل الأول من تقنيات البناء (البناء الخرساني)، ولكن تسعى الوزارة إلى توظيف التقنيات الحديثة في 50 % من مشروعات الوزارة القادمة، على الرغم من أنها تحتاج إلى خلق ثقافة جديدة لدى المواطنين ليقبلوا بها.

(29) وزارة الإسكان، وثيقة برنامج تقنية البناء الحديث.

ولقد استخدمت وزارة الإسكان تقنيات البناء الحديث في مشروع إسكان مطار الرياض، وذلك عبر إنجاز 108 وحدة سكنية كنموذج تطبيق لاستخدام تقنيات البناء الحديثة، وتعمل المملكة على تقنيات الجيل الثاني "البريكاست" والثالث "الأتمتة" خلال عامي 2017م - 2018م، وصولاً لاستخدام الجيل الرابع ومنه الطباعة الثلاثية الأبعاد في 2019م؛ لتكون قادرة على إنجاز وحدة سكنية في يوم واحد، كما عقدت المملكة اتفاقيات مع شركات متخصصة في مجال تقنيات البناء للمساهمة في بناء 500 ألف وحدة سكنية بحلول عام 2022م بسعر يتراوح بين 1,000 ريال و1,200 ريال للمتر المربع.

تعقيب:

من خلال استعراض برنامج تقنية البناء يتضح أن هناك تقدماً كبيراً في مجال البناء، وتسعى المملكة إلى مجاراة هذا التطور والاستفادة من المميزات التي يمنحها خاصة السرعة والتكلفة، ولكن هناك عقبتين يمكن أن تقلص دور هذه التقنية:

الأولى: كفاءة وجودة النماذج الحديثة في البناء، فعلى الرغم من استخدام تلك التقنيات في الكثير من دول العالم إلا أن البعض يشكك في جدواها، كما أن البناء الجاهز عملية ليست سهلة وتحتاج إلى كفاءات عالية جداً، لذلك من الضروري أن تتأكد المملكة من مناسبة هذه التقنيات لطبيعة المملكة من خلال الدراسات التطبيقية، ويمكن أن تسهم الجمعيات الخيرية وكذلك القطاع الخاص بتقديم هذه الدراسات، بالإضافة إلى تدريب العاملين والفنيين، خاصة أن المملكة لا ترغب في استيراد النماذج كما هي بل ترغب في توطئتها وتصنيعها من خلال المصانع السعودية.

الثانية: درجة قبول المواطن السعودي لهذه النماذج، مما يجعل على الحكومة والجمعيات الخيرية العمل على خلق ثقافة جديدة تقوم على أساس إقناع المواطنين بفعالية هذه النماذج، وأهمية تطبيقها في المملكة، وعرض نماذج استخدامها في البلاد المتقدمة؛ ليقبلها المواطن، وكذلك قياس اتجاهات المواطنين عن درجة تقبلهم لهذا النموذج.

3- كود البناء السعودي:

تتطلب المنشآت بكافة أنواعها بوجه عام توفر كود بناء يحدد اشتراطات الأمان والسلامة والراحة في كافة مراحل البناء، ويزداد الأمر أهمية في المملكة العربية السعودية لطبيعتها الجغرافية واختلاف أجواء مناطقها المختلفة، كالمناخ الصحراوي الجاف بالداخل والرطوبة العالية في المناطق القريبة من البحر، كما أنها تمتاز بشدة الحرارة في أغلب فصول السنة، وتربثها التي تحتوي على نسبة عالية من الأملاح الضارة فيها، إضافة إلى وجود ظواهر زلزالية في بعض المناطق الساحلية، وكل هذه العوامل وغيرها تؤثر بوضوح على سلامة المنشآت واستدامتها وحماية المواطنين.

وكود البناء السعودي هو مجموعة الاشتراطات والمتطلبات من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد؛ لضمان السلامة والصحة العامة، وتمثل الأهداف الاستراتيجية لكود البناء السعودي في:

- زيادة العمر الافتراضي للمباني من خلال تطبيق قواعد واشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي، واستخدام المواصفات القياسية السعودية.

- الترشيد في استهلاك الطاقة بأنواعها وخفض تكلفة التشغيل والصيانة للمباني.

- زيادة مقاومة المباني للكوارث الطبيعية.

- اقتراح الأنظمة واللوائح التنفيذية التي تلزم الجهات العامة والخاصة بتطبيق متطلبات الكود، وأسس ومعايير تصميم المباني والمنشآت المقاومة للزلازل في المملكة، ومراقبتها الدائمة التي تساعد على تحقيق الأهداف.

وكود البناء السعودي يتضمن جانبين هما:



أولاً: الاشتراطات: ويرمز لها بالحروف (ك.ب.س)، وتتضمن الحد الأدنى المطلوب من المعايير الهندسية للتصميم والتشييد والتشغيل والصيانة، التي تم استنباطها وصياغتها بما يتوافق مع المتطلبات والأنظمة المعمول بها في المملكة.

ثانياً: المتطلبات: ويرمز لها بالحروف (SBC) وتتضمن تفاصيل التصميم، وطرائق التشييد.

ويتضمن كود البناء السعودي الاشتراطات والمتطلبات التالية:

- 1- الاشتراطات الإدارية والقانونية: وتتضمن نطاق الكود وتصنيف المنشآت حسب الأشغال وتوضح مسؤوليات الأطراف المعنية بالبناء وتطبيق الكود.
- 2- الاشتراطات والمتطلبات المعمارية: وتتعلق بالأعمال المعمارية ونوعية الاستخدام ونظم التشييد للمباني.
- 3- الاشتراطات والمتطلبات الإنشائية: وتتعلق بالتحليل والتصميم الإنشائي والفحوصات اللازمة.
- 4- الاشتراطات والمتطلبات الكهربائية: تتعلق بتصميم وإنشاء وتركيب وتشغيل وصيانة وسلامة الأنظمة والأجهزة والتمديدات الكهربائية.
- 5- الاشتراطات والمتطلبات الميكانيكية: تتعلق بتصميم وإنشاء وتركيب وتشغيل وصيانة وسلامة الأنظمة والأجهزة والتمديدات الميكانيكية.
- 6- اشتراطات ومتطلبات ترشيد المياه والطاقة.
- 7- الاشتراطات والمتطلبات الصحية: تتعلق بتصميم وإنشاء وتركيب وصيانة وسلامة الأنظمة والأجهزة والتمديدات الصحية.
- 8- اشتراطات ومتطلبات الحماية من الحريق: تتعلق بتصميم وإنشاء وتركيب وصيانة وسلامة أنظمة حماية المباني من الحريق.
- 9- اشتراطات المباني القائمة: تتعلق بتقييم وتأهيل المنشآت القائمة.

تطبيق كود البناء السعودي:

يتم تطبيق الكود على مراحل زمنية تتمثل فيما يلي:
المرحلة الأولى: من تاريخ نشر الكود بالجريدة الرسمية وحتى نهاية شهر ذي الحجة 1440هـ، يطبق على الجهات الحكومية والمباني العالية.
المرحلة الثانية: من نهاية المرحلة الأولى وحتى نهاية شهر ذي الحجة 1441هـ، يطبق على مباني التجمعات المساجد، والمباني الرياضية، والمباني التعليمية، والمجمعات التجارية، وأبراج الاتصالات، والمنشآت الصناعية.
المرحلة الثالثة: من نهاية المرحلة الثانية وحتى نهاية شهر ذي الحجة 1442هـ، يطبق على صالات الأفراح، والسينما، والمسارح، ومراكز الرعاية الصحية، والشقق المفروشة الفندقية، والمباني السكنية، والمباني الترفيهية.
المرحلة الرابعة: من نهاية المرحلة الثالثة وحتى نهاية شهر ذي الحجة 1443هـ، يطبق على مباني الأعمال.
المرحلة الخامسة: من نهاية المرحلة الرابعة وحتى نهاية شهر ذي الحجة 1444هـ، يطبق على جميع المباني المصنفة فيه.

واشترطات ومتطلبات الكود ملزمة، والإخلال بأي منها يعتبر مخالفة تستوجب الإزالة أو التصحيح أو تعرض مرتكبها لعقوبة، إلا أن العقوبة ليست بديلة عن الإزالة أو التصحيح، ويوجد تصنيف لمخالفات كود البناء تتكون من خمس فئات، كل فئة تتضمن مستويين أدنى وأعلى⁽³⁰⁾.

لذلك من الضروري أن تعمل الجهات التي ترغب في إنشاء مباني أو العمل في قطاع الإسكان بدراسة اشتراطات الكود ومتطلباته بدقة، والاستعداد الكامل لتنفيذها كونها اشتراطات ملزمة ومخالفتها يترتب عليها عقوبة وإزالة أو تصحيح.

النتائج والتوصيات:

- مما سبق يتضح اهتمام المملكة بالبناء ونسقه، ويظهر ذلك فيما يلي:
- تحديد إجراءات استخراج رخص البناء بالمملكة السعودية، لضمان سلامة المبنى وتحقيقه لمعايير الجودة التي تضعها المملكة، ويمكن استخراج الرخصة عن طريق برنامج إصدار الرخص الفورية، من خلال بوابة الأمانة للخدمات الإلكترونية.
 - مع انتشار تقنيات البناء الحديث حول العالم؛ بدأت المملكة باستخدامها لما تتمتع به من خفض للتكلفة، وتوفير للماء والطاقة والوقت، مع ضمان جودة تناسب تطلعات المجتمع السعودي.
 - على المملكة أن تتأكد من ملاءمة تقنيات البناء الحديث لطبيعة المملكة من خلال الدراسات التطبيقية، ويمكن للقطاع الثالث والقطاع الخاص القيام بهذه الدراسات وتقديمها للجهات المعنية، بالإضافة إلى تدريب العاملين والفنيين القائمين على هذه التقنيات.
 - يتطلب تنفيذ تقنيات البناء الحديث إعادة خلق ثقافة جديدة لدى المواطن السعودي ليقبل هذه التقنيات، ويقع هذا الدور على عاتق الحكومة والقطاع الثالث.
 - لضمان السلامة والصحة العامة ألزمت المملكة جميع المنشآت بالحصول على كود البناء السعودي، والذي تزداد أهميته لطبيعة المملكة الجغرافية، واختلاف أجواء مناطقها المختلفة، كالمناخ الصحراوي الجاف بالداخل والرطوبة العالية في المناطق القريبة من البحر، وغيرها من المتغيرات.





لماذا:

إن مشكلة الحصول على مسكن في المملكة السعودية أصبحت تواجه نسبة كبيرة من أسر المجتمع السعودي، وظهرت هذه المشكلة بوضوح في العقدين الماضيين، مما حدا بحكومة المملكة إلى تلمس الحلول المناسبة لمواجهة هذه المشكلة على مستوى الدعم والتنظيم، حيث صدرت عدة أوامر حكومية تتعلق بالنواحي المالية والتنظيمية لدعم قطاع الإسكان خلال العقد الأول من الألفية الجديدة، كما حُصص دعم يتجاوز 300 مليار ريال سعودي، وتم استحداث وزارة الإسكان.

ورغم كل هذه الجهود إلا أن مشكلة الحصول على السكن في المملكة لا تزال قائمة، ويعتقد البعض أنها قد تتفاقم بحكم الطبيعة الديمغرافية لسكان المملكة.

كيف:

سنقف على أبرز المشكلات التي تواجه قطاع الإسكان، وذلك من خلال الوقوف على تقرير مسح المساكن الذي أصدرته الهيئة العامة للإحصاء عام 2017 م⁽³¹⁾، وما تضمنته النشرات الدورية لوزارة الإسكان، بالإضافة إلى التقارير والنشريات والمجلات المتعلقة بالإسكان، مثل مجلة الإسكان، ومجلة الاجتماعية.

ماذا:

تتمثل أهم مشكلات الإسكان في المملكة فيما يلي:

1- الطبيعة الاجتماعية للمجتمع السعودي:

يقول المستشار العقاري علي بن موسى عبد الواحد: "الأهم في سوق العقار ليس العقار، ولا حجم الصفقات التي يعلن عنها، ولا البنوك المشاركة فيها؛ إنما هو المواطن ومدى استفادته منها"، ولعله يفتح العيون على مشكلة قد لا تكون موجودة في مجتمعات كثيرة بحكم التكوين الثقافي الذي يتطلع في الاستقلالية وتحقيق الخصوصية الكاملة، مما يجعل المواطن السعودي يحتاج إلى مواصفات معينة في المسكن، بينما تعمل الدولة في اتجاه وهو التركيز على التمويل من خلال عقد الاتفاقات مع المطورين والوزارة أو الوزارة والبنوك.

فبداية التعامل الصحيح مع مشكلة الإسكان تكون بالنزول إلى المواطن، وتحديد احتياجاته بدقة، فالناس تختلف حاجاتهم وإمكانياتهم وظروفهم، كما تختلف المناطق والمدن في ذلك، فإن الزاوية التي يجب النظر إليها ليس الكم فقط على الرغم من أهميته، ولكن يجب أن ننظر إلى كيف الذي يلبي احتياجات وتطلعات المستفيدين، فمثلاً إذا كنا بحاجة إلى بناء 4 ملايين وحدة سكنية في خلال السنوات الخمس القادمة، فمن الضروري أن نتعرف على نوع وطبيعة هذه الوحدات، وهذا يحدّد من خلال استطلاع رأي الجمهور المستفيد، فالمشكلة ليست كمية فقط تتمثل في أرقام يجب توفيرها، ولكن المشكلة كيفية بالمقام الأول تتعلق بطبيعة المجتمع⁽³²⁾.

كما أن رضا الأسر السعودية التي تقيم في الوحدات السكنية من نوع "الشقق" ضعيف للغاية، حيث يرون أن طبيعة استخدام المساحات المشتركة وطرق إدارتها لا تناسبهم، كذلك يشكون من الإزعاج ومضايقات الجيران، وينظرون إلى هذه المساكن على أنها مؤقتة لحين الانتقال إلى مكان مستقل.

هذا بالإضافة إلى الثقافة الجديدة التي اكتسبها المجتمع في وقت الوفرة الاقتصادي حين انتقل الكثير من السكان من البيوت الشعبية إلى الإسكان الحكومي المدعوم بالقروض والتمسيات، حيث أصبح المسكن الواسع هو النموذج العادي والمثالي للناس، والذي يتكون من عدد من التجهيزات والمساحات التي قد تستخدم لنفس الغرض مثل حجرات الضيوف التي تصمم بأكثر من طريقة سواء على النمط الغربي أو العربي وخلافه⁽³³⁾.

(31) التقرير متاح على الرابط التالي https://www.stats.gov.sa/sites/default/files/housing_survey2017_ar_0.pdf

(32) مجلة إسكان، العدد 3، مارس 2018، ص 38.

(33) باهامام، 2015: 46.

لذلك: يمكن أن يعمل القطاع الثالث في تناول المشكلة من منظورها الاجتماعي وتحليل توجهات المستفيدين المستقبلية، ليكون لدينا وعي بطبيعة المسكن الذي سيقبله المواطن، وتظل المشكلة قائمة وتحتاج إلى حلول ابتكارية كون مراعاة الخصوصية والاستقلالية يتطلب إنشاء المباني بطبيعة معينة وكيفية مخصوصة تنهك الميزانيات المرصودة، فنحن بحاجة إلى التركيز على التوعية من خلال توعية الشباب بضرورة اقتنار المسكن على ما يحتاج إليه الفرد، والتخلي عما يعوق القدرة على توفير هذا السكن طالما ليس هناك حاجة له، وكذلك القبول بهذا المسكن يعتبر نواة تأسيس حياة جديدة تمكّنك من توفير ما تريده مستقبلاً، فهناك مهمة تتمثل في الشرح والتوضيح للمواطن، بأن الدول المتقدمة تخطت المساحات السكنية الكبيرة، وأصبحت تكتفي بالمساحات ذات الاستخدام اليومي، بحيث تكون المساحة واسعة وذات سلاسة بالحركة والتنقل.

2- أسعار العقارات وقدرة السكان:

توجد شريحة كبيرة من المواطنين أصبحت غير قادرة على امتلاك منزل خاص بها وبأسرتها؛ نظرًا لمحدودية الدخل وعدم توافر وسائل تمويل مناسبة ومريحة سواء كانت حكومية أو خاصة لتمويل شراء مسكن، وتكلفة شراء مسكن من المساكن الاستثمارية المستقلة الحرة المعروضة بسوق المملكة تكلف ما بين 1 إلى 1,2 مليون ريال سعودي، وإذا تم حساب تكلفة شراء سكن ومقارنته بمتوسط دخل الأسر غير المالكة لسكن "المستأجرة"؛ سنجد أن هناك فجوة كبيرة بين قدرة هذه الفئة على الالتزام بدفع المبلغ أو القسط الشهري المستحق الذي يصل إلى 75 % من متوسط الدخل لهذه الفئة، ولا يعقل أن تنفق الأسرة ثلاثة أرباع الدخل على سداد قيمة السكن، كما المتوسط لتكلفة المسكن الميسر 700,000 ريال سعودي، أي ما يعادل عشرة أضعاف متوسط الراتب الوطني البالغ 72,000 ريال سعودي⁽³⁴⁾.

وتشير المعدلات إلى أن تملك الوحدة السكنية إذا كان نسبة ما تنفقه الأسرة عليه من أقساط شهرية لسداد قرض التمويل يبلغ ثلث إجمالي الدخل الشهري، وتكلفة الشراء لا تزيد عن إجمالي الدخل لمدة خمس سنوات فهو معقول.

ويتضح أن قدرة السكان السعوديين المستحقين للتملك لا تتناسب مع سعر الإسكان الحر، كما أن قيمة القرض السكني تظل هاجسًا وعبئًا على المواطن، مما يعني ضرورة عمل الوزارة على توفير هذه المساكن بحلول تخفض من التكلفة وتلتزم بالجودة.

ومن خلال الجهود التي تقوم بها الحكومة في دعم الإسكان يتضح أن هناك انخفاض مستمر في سعر التملك، ففيما يتعلق بالرقم القياسي لأسعار العقارات فقد سجل في الربع الثاني 2018م مقارنة بالربع الأول 2018م انخفاضًا بلغت نسبته 0.8 %، ويعزى ذلك إلى الانخفاضات التي سجلتها القطاعات المكونة للرقم القياسي على النحو التالي⁽³⁵⁾:

جدول (14) معدلات انخفاض سعر التملك في الربع الثاني 2018

النسبة المئوية	الصف
-0.9	قطعة أرض
-1.7	فيلا
-0.6	شقة
-0.1	بيت
-0.8	النسبة الكلية

كما انخفضت أسعار العقارات في الربع الأول من 2018م مقارنة بالربع الرابع في 2017 بمقدار 0.6%، ولكن بالنظر في هذا الانخفاض نجد أنه ضئيل للغاية مقارنة بارتفاع تكلفة التملك.



وفي الحقيقة: مشكلة ارتفاع التكلفة مقارنة بقدرة السكان تعد من أكثر المشكلات تعقيداً، وتحتاج إلى حلول ابتكارية تتعلق بتقنيات البناء وتخفيض الكلفة، وتتعلق بالجوانب الاجتماعية والثقافية، فحلها ليس بالأمر اليسير بل يحتاج إلى دراسة متعمقة لكل الجوانب التي ترتبط بالقدرة والتكلفة.

3- نسبة الطلب إلى العرض:

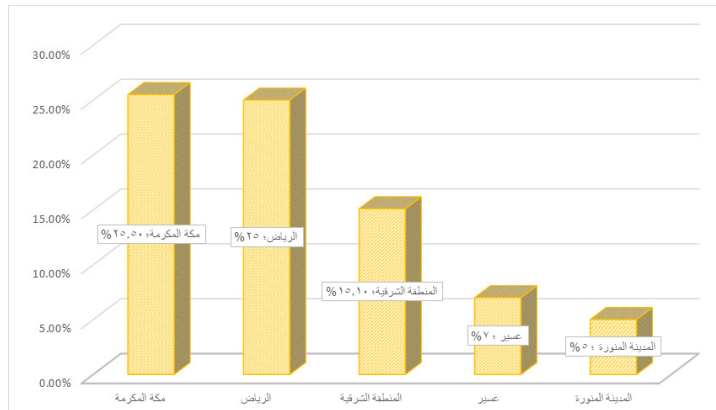
تقدر احتياجات المملكة العربية السعودية من الوحدات السكنية بحوالي 4.3 مليون وحدة سكنية، ومن خلال برنامج سكني تم إنجاز حوالي 280 ألف وحدة عام 2017م، ويستهدف برنامج سكني إنشاء 300 ألف وحدة لعام 2018م، وتم إنجاز 43 ألف وحدة ضمن برنامج إتمام، هذا بالإضافة إلى إنجازات الإسكان التنموي وغيره من المشروعات. وبالنظر في معدلات الإنجاز نجد أنها كبيرة جداً ولكنها غير كافية حيث تحتاج المملكة العربية السعودية إلى وقت طويل لإنجاز المطلوب، كما أن المملكة قد لا تتمكن من السير بمثل معدلات الإنجاز الحالية خاصة أن القطاع السكني قطاع مكلف للغاية ويحتاج إلى إنفاق مرتفع جداً، وهناك مشروعات تنموية أخرى تستحق الدعم. وإذا أضفنا إلى المؤشر السابق المتعلق بارتفاع الكلفة التركيبية العمرية لسكان المملكة التي تتسم بعرض قاعدة الشباب، والذين يمثلون حوالي 60% من سكان المملكة، مما يعني زيادة معدلات تكوين الأسر، وقد يكون معدل نمو السكان أكبر من النسبة التي يتوقعها الخبراء، وهذا يفرض تحدياً إضافياً⁽³⁶⁾. كذلك نسب توزيع السكان بين الحضر والريف يعد من المشكلات التي تتعلق بالعرض والطلب، حيث ترتبط أزمة السكن بالمملكة بالمدن الرئيسية الكبرى أكثر منها في المدن الصغيرة والأرياف، وكذلك بمعدلات ونسب توزيع السكان فوق الإحصاءات الرسمية الأخيرة؛ فإن منطقة الرياض ومكة المكرمة والمنطقة الشرقية تستأثر بما نسبته 65.6% من إجمالي السكان، وبإضافة كل من عسير والمدينة المنورة تبلغ النسبة 77.6%⁽³⁷⁾.

جدول (15) نسب توزيع السكان بحسب المناطق

النسبة المئوية	المنطقة
25.5	مكة المكرمة
25	الرياض
15.1	المنطقة الشرقية
7	عسير
5	المدينة المنورة

ويمكن توضيح ذلك من خلال الشكل التالي:

شكل رقم (10) نسب توزيع السكان بحسب المناطق



(36) باهامام، 2015: 62.

(37) الهيئة العامة للإحصاء، مسح المساكن، 2017، ص 12-13.

ومن خلال استعراض النسب السابقة يتضح مدى الاختلال في التوزيع السكاني، وهي من أكبر التحديات التي يمكن أن تواجه أي تخطيط سكاني، حيث يجد المخطط نفسه بين مشكلة الكثافة العالية في المدن الرئيسية ونقص الكثافة في المناطق النائية والقرى، حين تضعف جدوى إقامة مجمعات سكنية ومد الطرق وتوصيل الخدمات، فإذا قارنا تكلفة إقامة مجمعات سكنية متكاملة في تلك المناطق بعدد السكان سنجد أن هناك نسبة هدر عالية.

4- مشكلات توفر الأراضي المناسبة:

يعد توفر الأراضي المناسبة أحد المشكلات المزدوجة في قطاع الإسكان ويتمثل ذلك في:
- مشكلات فنية:

تتعلق المشكلة الفنية بسوء تقسيم قطع الأراضي السكنية حيث تشير بعض نتائج المسوح أن تقسيم الأراضي الصالحة للسكن كبيرة جدًا، وتتجاوز قدرات الفئات التي تحتاج إلى تملك سكن، حيث تتراوح مساحات الأراضي بين 750 متر و500 متر، ويبلغ طول الواجهة حوالي 25 متر والعمق 30 متر، وفي الأغلب لا تتوافر مساحات أقل من 500 متر، كما أن حجم قطع الأراضي يتأثر بضوابط واشتراطات البناء وضوابط تقسيم الأراضي السكنية، لذلك يؤثر حجم الأرض المعروضة على حجم تكلفة إنشاء الوحدات السكنية⁽³⁸⁾.
ولكن حين يتعلق العمل بجهات حكومية أو جمعيات خيرية؛ فإنها قادرة على تخصيص أكثر من قطعة وإعادة رسمها وتخطيطها مرة أخرى.

- مشكلات الأراضي بالقرى والمناطق النائية:

رغم أن المملكة من الدول كبيرة المساحة إلا أن تأمين الأرض المناسبة في قيمتها ومكانها لازالت إحدى أكبر الصعوبات، حيث تعاني المملكة من قلة المخططات السكنية في المدن والقرى التي تفي بمتطلبات السكان، وذلك بسبب صعوبة الإجراءات في البلديات المعنية باعتماد المخططات وطول تلك الإجراءات التي قد تأخذ سنين، بالإضافة إلى كثرة الاعتداءات والمعارضات على الأراضي القريبة من المدن والقرى، وعدم وجود خطط تنمية استراتيجية تتعلق بالإسكان في المناطق البعيدة، وإن وجدت فهي غير واضحة ولم تأخذ حقاها من التفكير والتنظيم والمراجعة، وقلة أو انعدام التخطيط في المدن الصغيرة لعدم وجود الحاجة الماسة لذلك، وكذلك قلة الأراضي الصالحة للتخطيط، وتختلف ندرة هذه الأراضي من مدينة لأخرى تبعًا لظروفها الطبيعية وحجم سكانها وكذلك الزيادات المتسارعة وغير المنضبطة من الهجرة الداخلية إلى المدن الكبرى⁽³⁹⁾.

- مشكلات إثبات ملكية الأراضي:

تعتبر مشكلة إثبات الملكية من أخطر المشكلات التي تعطل المشروعات الحكومية والخاصة، حيث يتطلب الحصول على تراخيص البناء إثبات ملكية الأرض التي سيقام عليها المشروع، فالنزاع حول ملكية الأراضي أدى إلى تعطيل مشاريع تنمية، وإشغال الجهات القضائية والأجهزة التنفيذية بقضايا وملفات أهدرت الكثير من الوقت والمال والجهد، حيث بلغ حجم الدعاوى الواردة للمحاكم الابتدائية فيما يختص بصكوك الاستحكام الخاصة بالأراضي والعقارات في المملكة خلال الربع الأول من عام 2018م حوالي 29 ألف دعوى، وتبلغ في منطقة عسير وحدها 9 آلاف دعوى⁽⁴⁰⁾.

فهناك الكثير من الاستثمارات العقارية والمساهمات التي تقدر بمئات الملايين من الريالات توقفت بسبب منازعات الملكية على الأراضي، كما أوقفت هذه المنازعات عددًا من المشاريع الحكومية والمخططات المعتمدة من الجهة المختصة المخصصة لتوزيعها على المواطنين، وبعض هذه المخططات تم توزيعه على المواطنين مما يزيد في تعقيد هذه الخصومات وتطويل أمدها.



كما أن هناك الكثير من القطع الصالحة للبناء والتي لا يستطيع أصحابها إثبات ملكيتها كونهم لا يملكون حججًا موثقة بملكية هذه الأرض، مما يترتب عليه عدم قدرتهم على الحصول على مسكن برغم امتلاكهم للأرض الصالحة. وعلى الجانب الآخر يقول الدكتور عبد الرحمن الزامل الخبير الاقتصادي وعضو مجلس الشورى: إن من أهم المشكلات الرئيسية التي تعاني منها السعودية هي الفوضى في العقار وصعوبة تملك الفقراء ومتوسطي الحال منازل لهم، بسبب استحواذ بعض الشركات العقارية وبعض رجال الأعمال وتجار العقار على مساحات شاسعة دون سند نظامي، كما أن مشكلة الصكوك الوهمية ظهرت بشكل فاضح بعد تأسيس الهيئة العليا للإسكان، والتي أُصدّرت قرارات بإلغَاء صكوك مزورة وغير نظامية على مساحة وصلت حوالي 586 مليون متر مربع في مختلف مناطق المملكة خلال الفترة الماضية.

ويتضح أن مشكلة إثبات الملكية مشكلة ذات أبعاد متعددة، تتمثل في عدم قدرة البعض على إثبات ملكية أرض مستحقة لهم من ناحية، وقيام البعض بالاعتداء على ممتلكات عامة وخاصة واستصدار صكوك مزورة لها والقيام بعمليات نصب من خلال بيع قطع أرض لا يملكونها لغيرهم، لذلك تحتاج المشكلة إلى جهود كبيرة من الوزارات المختصة وخاصة وزارة العدل.

5- ضعف التمويل الحكومي والخيري للإسكان التنموي:

على الرغم من تدخلات الحكومة المستمرة لدعم الإسكان التنموي الميسر من خلال الأوامر المالية والتنظيمية الداعمة والتي منها: إلغاء شرط تملك الأرض عند التقدم بطلب قرض من صندوق التنمية العقارية وتوحيد قيمة القرض، ودعم رأس مال الصندوق، ورفع قيمة الحد الأعلى للقرض، وعقد اتفاقيات تعاون مع مؤسسات تجارية لمنح تمويل إضافي للمقترضين وغيرها من الإجراءات، إلا أن حصيلة الطلبات الموجودة في قوائم الانتظار لدى صندوق التنمية العقارية خلال السنوات الماضية تزيد على 620 ألف طلب⁽⁴¹⁾.

ويشير ذلك إلى وجود فجوة بين القدرات التمويلية والطلب على الإسكان، ويرى البعض أن هذه الفجوة في تزايد مستمر، ومن مؤشرات ضعف الدعم المقدم من الحكومة لتمويل الإسكان التنموي وتحمل الفئات الأكثر حاجة: قيام وزارة الإسكان بإلغاء عقود بعض مستفيدي بعض المشروعات في بعض مناطق المملكة، وإعادة تمه لقوائم الانتظار لضعف ملاءمتهم المالية، وعدم قدرتهم على سداد القروض، وتمثل هذه الفئة أكثر من 60% من الراغبين في الحصول على منتج أرض وقرض.

ويوضح ذلك مدى ضعف القدرات الحكومية على تقديم الدعم لتملك الفئات الفقيرة والفئات ذات الدخل المحدود، ويشير وزير الإسكان (ماجد الحجيل) في هذا الصدد إلى ضعف مشاركة قطاع التمويل في القطاع الإسكاني، حيث إن عدد الوحدات السكنية التي تم تمويلها نحو 160 ألف وحدة سكنية من إجمالي عدد الوحدات السكنية في المملكة البالغ عددها 6,5 مليون وحدة سكنية، وبلغت قيمة التمويل 260 ملياً، شكلت الدولة من هذا المبلغ نسبة 65%، في حين بلغ نسبة القطاع الخاص نحو 35%، وشكل القطاع غير الربحي أقل من 1% من المشاركة في القطاع الإسكاني⁽⁴²⁾.

يضاف إلى ذلك القدرة المحدودة للقطاع غير الربحي في دعم الإسكان، حيث تبلغ نسبة الجمعيات الخيرية العاملة في قطاع الإسكان أقل من 0.3%، بالإضافة إلى أن دورها يتمثل في ترميم منازل قديمة ودفع إيجارات، وبناء وحدات بشكل محدود للغاية.

ويمكن أن يتمثل حل مشكلات ضعف التمويل في زيادة مخصصات صندوق التنمية العقاري، بالإضافة إلى دعم الموظفين الحكوميين بالوحدات السكنية واقتطاع تكلفتها من رواتبهم بطريقة لا تؤثر على الجوانب الحياتية الأخرى، وبالنسبة للفئات الأكثر حاجة تتحمل الدولة الضمانات اللازمة لصندوق التنمية العقاري، وكذلك الجهات التجارية التي تعمل في مجال الإسكان، بالإضافة إلى بناء قدرات الجمعيات الخيرية التي تعمل في مجال الإسكان لزيادة قدرتها على دعم برامج الإسكان التنموي وزيادة حصتها إلى نسبة معقولة.

(41) باهمام، 2015: 59.

(42) تصريح وزير الإسكان، متاح على الرابط التالي: http://www.aleqt.com/2018/03/08/article_1345771.html

6- هيكلية قطاع الإسكان:

يوضح العقاري بندر محمد الضحيك أن الاشتراطات والتشريعات التي تطلبها وزارة الإسكان والجهات المختصة تحد من تقديم نماذج جريئة، تحتوي على أفكار جديدة ومطلوبة لدى المستخدمين، فالتسهيل في الاشتراطات وفي إجراءات البلديات والأمانات، ومرونة إصدار تصاريح المشروعات الإسكانية للمطورين العقاريين؛ سيسهم في جعل الاستثمار في المشاريع السكنية أكثر إبداعاً وأكثر جاذبية، وسيحفز المطور على مراعاة الإبداع في التصميم، والكفاءة في استغلال المساحة، والإتيقان في التنفيذ وتقديم الضمانات⁽⁴³⁾.

كما أن السياسات المنظمة لسوق الإسكان من أهم القضايا المحركة له في السنوات القادمة، حيث تمثل مفتاح التأثير المباشر على كل من العرض والطلب على الإسكان، وبدون وضوح وحزم السياسات المطلوبة بطريقة مقننة؛ فإن قوى العرض والطلب في سوق الإسكان ستبقى مختلة.

ومن أهم مؤشرات ضعف نظام قطاع الإسكان⁽⁴⁴⁾:

- ضعف حماية أصحاب ملكية العقار، حيث لا يوجد إقرار كافٍ بحقوق أصحاب العقارات والبنوك.
- محدودية القروض العقارية.
- تعاني المملكة من عدم وجود سجل عيني للعقارات يعمل بصورة كاملة وفعالة، وهناك العديد من عمليات التعدي والاحتيايل والغش ذات الصلة بادعاءات صكوك الملكية.
- المبالغة في الاعتماد على القطاع العام لتوفير المساكن.
- كما أن هناك مشكلات تتعلق بسوق الاستثمار في القطاع العقاري، وما ينطوي عليها من جشع وطمع وتعظيم المكاسب الشخصية، بسبب ضعف توافر الإشراف الفعال على هذا القطاع، كما أنه ليس من المعقول أن تتحمل الدولة كافة الأعباء فيما يتعلق بحل مشكلة الإسكان.

النتائج والتوصيات:

- يتضح من العرض السابق أن مشكلات الإسكان مركبة ومتداخلة ومعقدة، فهي تحتاج إلى الاعتماد على استراتيجية متكاملة تتكامل فيها الجهود، ولقد أشارت تجارب الدول التي أصلحت قطاع الإسكان أو عانت من مشاكل فيه مثل سنغافورة، وتايلاند، وتونس، وتركيا؛ إلى أن توفر المساكن الميسرة ذات الجودة العالية جاء محصلة لاستراتيجية وطنية شاملة، تضم برامج للبيانات وتخطيطاً عمرانياً وتمويلياً، مع تقديم الدعم لفئات محددة مستهدفة، وتشير نتائج تجربة ماليزيا في مواجهة مشكلات الإسكان إلى:
- توحيد الأهداف بين القطاعين، العام والخاص، وتقسيم الأدوار بينهم، وتحديد الأولويات، ما ساهم بتسريع أعمال كل طرف، ونجاح الخطط القصيرة المعدة لكل هدف.
 - الإشراف الفعال من الحكومة الاتحادية والمتابعة المستمرة.
 - دقة المعلومات المتوفرة، على طاولة صانعي القرار، بالأرقام والدلالات المتعلقة بها.
 - السياسة الاسكانية بمجملها لم تكن منفصلة أبداً عن الاستراتيجية الحكومية لإصلاح الاقتصاد وتنمية المجتمع.
 - كما يتضح أن حلول مشكلات الإسكان تتسم بالمركزية خاصة في عمليات التخطيط نظراً لارتفاع التكلفة الخاصة بهذا القطاع والتخطيط المركزي يحفظ الكثير من الموارد والجهود، ولذلك يمكن أن نقوم بما يلي:
 - الانطلاق من استراتيجية شمولية لقطاع الإسكان بالمملكة تراعي ثقافة وطبائع المجتمع السعودي.
 - مراعاة احتياجات منطقة عسير من خلال الدراسات الميدانية التي تحدد الاحتياجات بدقة.
 - تحديد الفئات المستهدفة بمنطقة عسير وترتيبها وفق معايير منطقية.
 - تنفيذ مشروعات سكنية بمنطقة عسير وفق رؤية المملكة الشاملة وبمشاركة القطاع الخاص وكذلك الفئات المستهدفة.



أفضل ممارسات القطاع الثالث في مجال الإسكان بالمملكة

لماذا:

يبلغ عدد الجمعيات الخيرية بالمملكة العربية السعودية بحسب وزارة العمل حوالي 860 جمعية خيرية⁽⁴⁵⁾، تعمل في مجالات متعددة ومختلفة، ومنها جمعيات نسائية خالصة، ويبلغ عدد الجمعيات الخيرية العاملة بمنطقة عسير 92⁽⁴⁶⁾ جمعية، بما يشكل 10.6% من نسبة الجمعيات العاملة بالمملكة، وتشير بعض الدراسات أن نسبة الجمعيات الخيرية التي تعمل في قطاع الإسكان بالمملكة لا تتجاوز 0.3%، ويمكن أن يرجع ذلك إلى التكلفة الكبيرة التي يحتاجها هذا القطاع. وعلى الرغم من قلة عددها إلا أن لها تأثيرًا ومساهمة في حل بعض مشكلات الإسكان، مما يتطلب منا ذكر جهود هذه الجمعيات وما قدمته من برامج ومشاريع.

كيف:

سنعرض لبعض الجمعيات المعنية بالإسكان، ويشمل ذلك التعريف بالجمعية ثم ذكر برامجها وإسهاماتها.

ماذا:

فيما يلي عرض لأبرز الجمعيات التي تعمل في قطاع الإسكان بالمملكة.

1- جمعية الملك سلمان للإسكان الخيري:

هي جمعية تقوم بتقديم الخدمات التي تحتاجها منطقة الرياض دون أن يكون الهدف الحصول على الربح المادي، كما تعمل على إيجاد السكن اللائق للمحتاجين، وتهدف إلى:
- إنشاء مجمعات سكنية مهيأة لاحتضان المحتاجين، ومساعدتهم على تنمية قدراتهم الذاتية للخروج من دائرة الفقر.
- تقديم برامج تنمية لساكني وحدات المشروع السكنية من أجل تأهيلهم ومساعدتهم على التحول من محتاجين إلى منتجين.
- العمل على استقرار الأسر الفقيرة بتوفير السكن المناسب لهم.

جهود جمعية الملك سلمان في مجال الإسكان:

أنشأ الملك سلمان بن عبد العزيز عام 1413هـ مشروع الإسكان الخيري؛ استجابة لحاجة الأسر الفقيرة التي تعرّضت منازلهم لانهايار وتصعد نتيجة الأمطار الغزيرة التي هطلت على الرياض في تلك السنة، حيث أمر جلالتة حينها بإقامة مشروع إسكان لهذه الأسر تحت مظلة «جمعية البر»، ثم تحول إلى مشروع خيري مستقل عام 1418هـ، حتى أصبح جمعية خيرية عام 1429هـ.

ولقد نفذت الجمعية أربعة مجمعات لـ 2,990 فردًا، بواقع 541 وحدة سكنية، بمساحة 160 مربعًا لكل وحدة، بتكلفة قدرها 106 ملايين ريال، وتستهدف تنفيذ 15 مجمعًا سكنيًا في أحياء مختلفة في منطقة الرياض ومحافظاتها خلال الأعوام المقبلة.

كما أن لكل مجمع سكني مجموعة من المتخصصين السعوديين في مجالات الاجتماع، والتربية، وعلم النفس، والإدارة، وتطوير الذات؛ لتطبيق البرامج التنموية التي تقدم للأسر المقيمة في أي مجمع سكني، وتشمل: التدريب والتوظيف، ومشروعات الأفراد، والأسر المنتجة، والقروض متناهية الصغر، والمساعدات التنموية، والإصلاح الأسري، والخدمات التعليمية، والأنشطة العامة.

(45) متاح على موقع وزارة العمل، مركز المعرفة، قسم البيانات المفتوحة
(46) المكتب التنسيقي للجمعيات الخيرية بمنطقة عسير

وتستقبل الجمعية عددًا كبيرًا من الطلبات للحصول على وحدة سكنية في إحدى مجتمعاتها الخيرية، إلا أنها وضعت شروطًا لذلك؛ تتلخص في أن تكون الأسرة سعودية، ومقيمة في المدينة التي تحتوي على مجمع سكني مدة 3 سنوات، وألا تكون مالكة لمسكن لائق، وحجمها من 5 إلى 12 فردًا، ولا يزيد الدخل الشهري لها عن 3900 ريال، ولم يسبق لهم الحصول على قرض من بنك التنمية العقاري أو من بنك التسليف، ولم يكفلوا عمالة أجنبية بقصد التجارة.

ونظرًا لنجاحات الجمعية وإنجازاتها في الإسكان التنموي، فقد حصدت عددًا من الجوائز المحلية والإقليمية والعالمية، أبرزها «جائزة البناء والإسكان الاجتماعي لمنظمة الأمم المتحدة»، و«جائزة الأمير محمد بن فهد للعمل الخيري»، و«جائزة الملك خالد للمشروعات الاجتماعية»، كما أن الجمعية تستقبل التبرعات من خلال رسائل الجوال (SMS) على الرقم (4050).

2- جمعية طيبة النسائية للتنمية الاجتماعية:

تهدف جمعية طيبة إلى إيجاد مساكن آمنة للأسر التي لا يوجد لها مأوى أو لديها مساكن غير صالحة للسكن، وقد نفذت الجمعية عددًا من المشروعات منها:

- مشروع سداد الإيجارات قيمة القسيمة (3000) ريال.
- مشروع ترميم المنازل قيمة القسيمة (5000) ريال.
- مشروع دفع الإيجارات للأسر المتعففة قيمة القسيمة (3000) ريال.

3- جمعية البر بالأحساء:

وهي جمعية خيرية تأسست عام 1400هـ، تستهدف تنمية العمل الاجتماعي في الأحساء، من خلال المشاريع والبرامج المبتكرة والفاعلة، وقيادة شراكات مع الجهات العامة والخاصة، ومعالجة أسباب الفقر وتقليصه بتبني نظم متقدمة في إدارة المؤسسات الخيرية.

جهودها في مجال الإسكان:

مشروع ترميم المنازل:

ويقوم على أساس تفقد منازل المحتاجين، وعمل الصيانة الدورية لهذه المنازل، والتأكد من سلامة البناء والتمديدات الكهربائية والصحية وترميم التالف، أو استبدالها بسكن مستأجر في الحالات الحرجة والطارئة، واستفادت منه 95 أسرة، بواقع 328 فردًا، وبتكلفة تبلغ 1,360,822 ريال.

مركز الإسكان المبسط:

واستفاد من مركز الإسكان المبسط 23 أسرة بواقع 59 شخص، وبتكلفة تصل 123,200 ريال.

4- مؤسسة الملك عبد الله بن عبد العزيز لوالديه للإسكان التنموي:

تأسست مؤسسة الملك عبد الله للإسكان التنموي بموجب الموافقة السامية رقم (أ/159) وتاريخ 20/08/1423هـ، كمؤسسة خيرية تهدف إلى تأمين مساكن ملائمة للفئات الأكثر حاجة في المجتمع السعودي، والقيام بمشاريع خيرية لها علاقة بالإسكان يستفيد منها أبناء هذا الوطن العزيز، وترتكز رؤية مؤسسة الملك عبد الله للإسكان التنموي على أن تصبح مؤسسة خيرية مبدعة وفعالة في مساعدة المواطنين من ذوي الدخل المنخفض، على النهوض ذاتيًا بمستواهم التعليمي والمهني والمعيشي من خلال عملية تطوير اجتماعي، انطلاقًا من توفير السكن اللائق له.



تجربتها في مجال الإسكان:

تستهدف المؤسسة: توفير المساكن الملائمة للفئات الأكثر حاجة ولذلك فيه تحافظ على خصائص ومزايا المجمعات والوحدات الإسكانية التي تشيدها المؤسسة من خلال إدارتها وصيانتها بفاعلية، ومساعدة المستفيدين من خدمات إسكان المؤسسة على تحسين فرصهم في التوظيف أو تنمية مهنتهم وأعمالهم الخاصة من خلال تطوير مهاراتهم وقدراتهم، والعمل على توفير كافة الخدمات التعليمية والصحية والاجتماعية وغيرها من الخدمات الضرورية لسكان المجمعات الإسكانية التي تقيّمها المؤسسة، وتشجيع ودعم إنشاء مؤسسات مشابهة وإقناع مؤسسات خيرية وتنموية أخرى بتوفير خدمات إسكان تنموي، وتنمية موارد المؤسسة من خلال استثمار أصولها واجتذاب الهبات والتبرعات وغيرها من مصادر التمويل.

ولقد قامت المؤسسة بالعديد من المشروعات التطويرية ومن أهمها:

- الشبعان والحسي: وهما قريتان متجاورتان تتبعان محافظة أملج البية، وسكان القريتين من الفئات الشبابة (25-15 عامًا).
- وادي الحيا: يقع وادي الحيا فيما يعرف بتهامة قحطان في الجنوب الغربي من أبها، ويتبع محافظة سراة عبيدة.
- مشروع تحسين وتطوير حي النخيل بالجرف الغربي.
- قرى يبس وهي من القرى الأشد فقرًا في محافظة المخواة، وتتكون معظم المباني السكنية من الصفيح والعشش وبعض المساكن الشعبية المبنية من البلك، ويعتمد قطاع كبير من السكان على المساعدات التي تقوم الجمعيات الخيرية بتوزيعها عليهم.
- إنشاء (84) وحدة سكنية بقرية النباه بمحافظة ينبع بمنطقة المدينة المنورة.
- تدشين كرسي الملك عبد الله لأبحاث الإسكان التنموي في الجانب الاجتماعي في مقر جامعة الملك سعود والمشروع سيتضمن 375 وحدة سكنية متكاملة، تضاف إلى ما تقدمه المؤسسة من خدمات متميزة للمستحقين للإسكان الخيري.
- وتم اختيار هذه المشروعات على أسس تنموية وكذلك بحسب تحليلات الحاجة، حيث تعتبر هذه المناطق من المناطق الأكثر فقرًا.

5- جمعية الأمير محمد بن ناصر بن عبد العزيز للإسكان الخيري بجازان:

تم تأسيس جمعية الأمير محمد بن ناصر بن عبد العزيز للإسكان الخيري برقم 57902/ش وتاريخ 22/12/1423هـ بمبادرة كريمة من سموه الكريم، بعد إطلاع سموه على واقع الأحياء القديمة بمدينة جازان، وحال بعض القرى بمحافظات ومراكز المنطقة وما تتطلبه حاجة المواطنين من الفقراء والأرامل والأيتام ومن في حكمهم إلى إيجاد مساكن لأسرهم، وتم تقسيم أعضاء مجلس الإدارة إلى أربع لجان وهي كالتالي: لجنة الضوابط والإسكان، لجنة الموارد، اللجنة الإعلامية، اللجنة الفنية. وتهدف الجمعية إلى:

- o تحقيق مبدأ التكافل الاجتماعي والتعاون على البر والتقوى.
- o العمل على استقرار الأسر المحتاجة بتوفير المسكن الملائم لهم.
- o العمل على إيجاد وقف مؤسسي دائم وتجسيد مشروع الصدقة الجارية.
- o المشاركة في التنمية الشاملة من خلال تحسين وضع الأسر اقتصادياً واجتماعياً.

جهود الجمعية في مجال الإسكان:

- نظرًا لمكانة الجمعية ونجاحها في إدارة مشاريعها؛ فقد تم إسناد مشروع مؤسسة الأمير سلطان بن عبد العزيز الخيرية في محافظتي أحد المسارحة وصمذ بخميس وسبعين وحدة سكنية لجمعية الأمير محمد بن ناصر بن عبد العزيز للإسكان الخيري، حيث وقعت اتفاقية تعاون مع مؤسسة الأمير سلطان بن عبد العزيز الخيرية للإشراف والمتابعة، والتي تهدف لتنمية الساكنين ومتابعة المباني وصيانتها.

- عَقَدَتْ الجمعيةُ شراكةً مَعَ مؤسسةِ الملكِ خالدِ الخيريةِ والبنكِ الأهليِ التجاريِ لتنفيذِ مَشْرُوعِ حاضناتِ سُموُعِ الغدِّ، الذي يهدف إلى تحسينِ مستوىِ الدخلِ لِأُسْرِ العاطلاتِ من الخريجاتِ بالإسكان، وذلك بِتأهيلهنَّ - عن طريقِ دوراتِ تدريبيةٍ - للعملِ بحضانةِ أطفالِ داخلِ المَجْمَعِ السكنيِ.

- لا يقتصرُ دورُ الجمعيةِ في تشييدِ المساكنِ بل يتعدى إلى ربطِ السكنِ ببرامجِ تنميةٍ تعمل على مساعدةِ الساكنينِ وَجَعْلِهِم منتجينِ وإنشاءِ فرصِ لتدريبهمِ وتأهيلهمِ.

مجمع الإسكان (المرحلة الأولى):

لقد تفضل صاحب السمو الملكي الأمير سلطان بن عبد العزيز ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء ووزير الدفاع والطيران والمفتش العام بوضع حجر الأساس للمرحلة الأولى من مجمع الإسكان يوم الأربعاء الموافق 20/12/1424هـ. وتم اختيار مخطط السويس الكائن جنوبي مدينة جازان لإقامة مباني هذه المرحلة لقربه من مدينة جازان ووجود أحياء سكنية تتداخل معه وسهولة ربطه بالخدمات والمرافق العامة، مما يسهم في تكوين مجتمع واحد متآلف يستفيد من جميع الخدمات المقدمة للساكين، ويتم افتتاح هذه المرحلة من الإسكان بعد استكمال جميع التجهيزات والخدمات.

وتتكون الوحدات السكنية لهذا المشروع من نموذجين:

وحدة سكنية نظام فيلا كاملة مكون من عدد (6) غرف وصالة معيشة وعدد (4) دورات مياه ومطبخ، والمبنى مكون من طابقين بمساحة إجمالية قدرها 2م304 على أرض مساحتها (512) م²، وعمارة مكونة من طابقين بها وحدتان سكنيتان، لكل وحدة (2) غرف نوم وصالة معيشة ودورتي مياه إضافة إلى مطبخ، مع وجود مدخل مستقل لكل وحدة سكنية مع حوش منفصل بمساحة 105م²، إضافة إلى ملحق في الحوش مكون من غرفة وحمام لكل وحدة سكنية.

وخصمت مواقع عديدة لإنشاء مجمعات تجارية وأندية اجتماعية وجامع كبير مع ملحقاته ومحطة محروقات وحدائق وملاعب للأطفال على مساحات مختلفة، كما تتكامل تجهيزات الوحدات السكنية بتوفير أهم الاحتياجات من المفروشات والأجهزة المنزلية من خلال الإعداد الكامل لتأمين جميع المتطلبات الضرورية اللازمة لراحة الساكنين في المشروع.

وتتولى لجنة من ذوي الاختصاص مكونة من بعض أعضاء المجلس وضع المعايير والشروط والضوابط الكفيلة بحسن الاختيار للفئات ذات الاحتياجات الشديدة للإسكان، والتأكد من صحة ودقة المعلومات المقدمة وفق قواعد وأسس سليمة من خلال إجراءات عملية متكاملة، وإسكان الجمعية يعتبر وقفاً دائماً غير منقطع لسكنى المحتاجين، ولا يجوز للساكن إحلال غيره محله بالانتفاع من العين.

6- جمعية الإسكان الأهلية بالقصيم:

بجهود سمو أمير منطقة القصيم (الأمير الدكتور فيصل بن مشعل بن سعود بن عبدالعزيز) تم إنشاء جمعية الإسكان الأهلية بالمنطقة لتقديم السكن المناسب لمعدومي الدخل والمحتاجين، وتمكن رجال الأعمال والميسورين من أهل الخير للمساهمة في هذه الأعمال النبيلة؛ لإيجاد المسكن الملائم للأسر الفقيرة والمتعففة في كافة مدن ومحافظات منطقة القصيم، وتهدف الجمعية إلى:

- دعم إنشاء وحدات سكنية خيرية اقتصادية لتحسين الحالة الاجتماعية للفئات المحتاجة.
 - دعم دراسات تطبيقية في مجال الإسكان الخيري والاقتصادي والموضوعات ذات العلاقة.
 - تقديم مقترحات وآليات عملية تعظم انتفاع الفئات الأكثر احتياجاً من السكن.
 - تعزيز التعاون والشراكة بين الجهات ذات الصلة بالإسكان الخيري والاقتصاد.
- جهود الجمعية في مجال الإسكان:



مشروع إسكان التنموي:

المرحلة الأولى بأبانات بتاريخ 1437/09/01 هـ: تم إنشاء عدد 20 وحدة سكنية مؤثثة: ليستفيد منها 162 فردًا من 20 أسرة.

المرحلة الثانية بأبانات 1438/07/13 هـ: تم إنشاء عدد 22 وحدة سكنية مؤثثة: ليستفيد منها 174 فردًا من 22 أسرة. كما تم توقيع عقد لبناء 50 وحدة سكنية في 1439/02/09 هـ.

7- جمعية حائل للإسكان الخيري:

تم تأسيس جمعية حائل للإسكان الخيري طبقًا لأحكام الجمعيات والمؤسسات الخيرية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (107) وتاريخ 1410/06/25 هـ.

وتعمل الجمعية على توفير الإسكان للمواطنين الأكثر احتياجًا ولذوي الدخل المنخفض فيها استنادًا إلى دراسات للاحتياجات ووفق سلم موضوعي وواقعي للأولويات، بحيث يتم إنشاء وحدات سكنية منخفضة التكاليف، سواء عن طريق المشاريع التكميلية، أو إنشاء وحدات سكنية جديدة، أو المساعدة في إيجار السكن، وتوفير الخدمات التطويرية اللازمة، وبلوغ أقصى درجات الفاعلية والكفاءة في ذلك بالتعاون مع فئات المجتمع المدني الفاعلة.

8- جمعية بنين الخيرية النسائية للتنمية الأسرية بمنطقة الرياض:

تأسست جمعية بنين عام 1432 هـ على يد نخبة من 63 سيدة، كجمعية ذات أهداف إنسانية وخيرية تتخصص بالعمل داخل منطقة الرياض بقرار وزاري رقم 602، تساعد بُنيان العديد من الأسر والأفراد ليس فقط لتلبية الاحتياجات اليومية الأساسية، ولكن للعمل من أجل مستقبل أكثر إشراقًا لهم، بدعمهم ببرامج التدريب المهني والتعليم والتوظيف والتوعية وتقديم المشورة والمساعدة وتوفير المسكن المناسب، ومن أهم أهداف الجمعية:

- توفير السكن الملائم للأسر المستحقة.
- تبني مفهوم التنمية الأسرية ذات الأثر المستدام لأفراد الأسر المستحقة.
- جهود الجمعية في مجال الإسكان:
- مشروع تملك: هو مشروع تملك المساكن للأسر المحتاجة، ومتابعة الأسرة والتأكد من تطويرها من جميع الجوانب، وتحويلها من أسرة محتاجة إلى منتجة.
- مشروع وقف: واستهدف إسكان الأسر في مساكن أوقاف.
- ترميم وصيانة المنازل أو هدمها وإعادة بنائها.
- مشروع بناء: شراء أراضي وبناء وحدات سكنية بمساحة 150م، وهو مشروع مستقبلي لم ينفذ بعد.

9- مؤسسة الأمير محمد بن فهد للتنمية الإنسانية:

تسعى مؤسسة الأمير محمد بن فهد لإيجاد حلول إبداعية للمشاكل التي تواجه التنمية الإنسانية محليًا وعالميًا، كما تسعى من خلال برامجها إلى تحديد طبيعة هذه المشاكل وتقديم حلول مناسبة لها. جهود المؤسسة في الإسكان:

أطلق الأمير محمد بن فهد مشروعًا لمساعدة الأسر المحتاجة تحت عنوان "مشروع الأمير محمد بن فهد للإسكان الميسر"، ويتمثل هدف هذا المشروع في إيجاد مجمعات سكنية لإيواء المحتاجين وتحسين ظروفهم المعيشية، ولقد حقق هذا المشروع الكثير من الإنجازات، وهي:

- توفير 148 وحدة سكنية في الدمام.
- توفير 36 وحدة سكنية في مدينة حفر الباطن.
- توفير 108 وحدة سكنية في الوسيح.
- ويتم العمل حاليًا على توفير 600 وحدة سكنية موزعة على مناطق متعددة في المملكة ومنها جيزان والنعيرية.

النتائج والتوصيات:

- من خلال استعراض بعض الممارسات التي قامت بها الجمعيات الخيرية في مجال الإسكان يمكن الاستفادة من الملامح التالية:
- ضرورة الاهتمام بشروط الاستحقاق نظرًا لكثرة الطلب على قطاع الإسكان وضعف القطاع الخيري على تلبية هذه الاحتياجات، أو بمعنى آخر زيادة الطلب وضعف العرض، لذلك يجب أن نركز على الفئات المهمشة والأشد احتياجًا ومراعاة الدقة والأمانة في التحقق من الشروط وتوافرها.
 - لا ينتهي دور وعمل الجمعية الخيرية على توفير المسكن، خاصة وأن الفئات المستحقة بحاجة إلى إعادة تأهيل وتدريب، وتوفير السكن بحد ذاته يعد بداية لتحقيق التنمية للأسرة المستفيدة.
 - مراعاة طبيعة الأماكن التي تقام فيها المشروعات السكنية.
 - التركيز على الشراكة في قطاع الإسكان حيث لا تتمكن الجمعية الخيرية بمواردها المحدودة من تلبية الاحتياجات المطلوبة، والشراكة ستتمكنها من القيام بدور حيوي في هذا القطاع.
 - هناك العديد من الممارسات التي يمكن أن تقوم بها الجمعية الخيرية في مجال الإسكان بداية من مشروعات التطوير للمناطق العشوائية والمنازل، وبناء وحدات الإيواء المؤقتة للفئات الفقيرة، وتحمل مستحقات إيجار الوحدات السكنية، لذلك من الضروري أن تركز الجمعية على الأنشطة التي تتوافق مع قدرتها المالية والبشرية والتي تحقق التنمية المستدامة.
 - يلاحظ على العديد من الجمعيات الخيرية أنها في الغالب لا تحصر تركيزها على العمل في مجال الإسكان، ويمكن النظر إلى هذا الأمر على أنه فرصة "لجمعية منازل الخيرية" أن تركز نشاطها على الإسكان، فإنك ستجد الكثير من الجمعيات التي تهتم بالأيتام والأرامل والمطلقات وأسر السجناء، ولكن الجمعيات العاملة في الإسكان قليلة ومحدودة.
 - كذلك ينقص عمل الجمعيات الخيرية النظرة المستدامة حيث يتم تنفيذ مشروعات متباينة بحسب ما تقتضيه الظروف هنا وهناك، وهذا قد لا يتوافق مع توجه المملكة الحالي، لذلك من الضروري التركيز على العمل المستمر بمعدلات معقولة من الإنجاز، والاهتمام بترسيخ ذلك في الخطة الاستراتيجية والأهداف الاستراتيجية للجمعية، وقد يكون ذلك أحد نقاط تميز الجمعية، فلو أنها استهدفت توفير مثلًا 10 وحدات سكنية وترميم 10 وحدات كل عام، وحافظت على هذا المعدل أو ضاعفته بحسب ما يتوفر لها من قدرات وموارد؛ سيكون أمر جيد للغاية.





لماذا:

تسعى المملكة العربية السعودية من خلال رؤيتها 2030 إلى تحقيق قفزات تنموية كبيرة على كافة الأصعدة. ومن القطاعات التي تنال اهتمامًا كبيرًا قطاع الإسكان، حيث تبذل المملكة جهودًا مضيئة لتحقيق التوازن بين العرض والطلب، ولكن قد لا تتمكن الحكومة وحدها من تحقيق الهدف واستيفاء المطلوب، لذلك هي بحاجة لجهود كل من القطاع الخاص والقطاع الثالث، للعمل جنبًا إلى جنب لتكتمل أضلاع مثلث التنمية.

كيف:

سنعرض جهود وزارة الإسكان في عمل شراكات مع القطاع غير الربحي، وما أسفرت عنه هذه الشراكات من نتائج وبرامج ساهمت في تنمية القطاع السكني.

ماذا:

الإسكان التنموي هو أحد الآليات الهامة في السياسات السكانية في الدول الرائدة في مجالات الإسكان الاجتماعي، وتسعى المملكة إلى استلهام هذه التجارب الرائدة من أجل تطوير الإسكان التعاوني بالمملكة، وسعيًا لتحقيق رؤية المملكة 2030 من تهيئة البيئة لرفع مستوى مساهمة القطاع غير الربحي من 1% إلى 5% من الدخل القومي⁽⁴⁷⁾؛ فإن وزارة الإسكان تسعى لتحقيق الشراكة والتعاون بينها وبين القطاع غير الربحي. ونظرًا لأن العمل في مجال الإسكان التنموي يختلف بشكل كبير عن أي مجال خيري أو تطوعي آخر؛ فإن استراتيجية عمل وزارة الإسكان تنطوي على العمل ضمن شراكات مع القطاع غير الربحي، من خلال اتفاقيات تعاون مع الجمعيات الخيرية التي تعمل في مجال الإسكان والمرخصة من قبل وزارة العمل والتنمية الاجتماعية، حيث تعمل الوزارة على توفير الأراضي وتقديم الاستشارات الهندسية والإشراف اللازم وكذلك الاستثناءات. ويتمثل هدف الإسكان الخيري والتنموي في المملكة في تقديم مساهمة فاعلة في حل مشكلات الإسكان نظرًا لقلة المساكن المتوافرة وزيادة الطلب عليها، فهو يعمل على توفير مجمعات سكنية للأسر المعوزة، وبرزت هذه الإسهامات بشكل جلي في الأعوام الأخيرة مع ظهور عجز الطبقة المتوسطة على تحمل تكاليف إنشاء المساكن، من توفير الأرض الصالحة للبناء وتحمل تكاليف مواد البناء، وكذلك ضعف قدرة الحكومة على استيعاب الطلب المتزايد على المساكن.

ملاحح تعاون وزارة الإسكان مع القطاع الثالث:

- عقد اتفاقية مع الجمعية التعاونية للإسكان في منطقة مكة المكرمة لزيادة المعروض السكني عبر تنفيذ 265 وحدة سكنية بمحافظة الليث، وإنشاء 20 ألف وحدة سكنية في محافظة جدة على مراحل.
- اتفاقية تعاون مع الجمعية التعاونية للإسكان في منطقة الرياض لتنفيذ 2,016 وحدة سكنية.
- عقد اتفاقية تعاون مع الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام "إنسان" لتنفيذ 4,621 وحدة سكنية، على أن تزود وزارة الإسكان الجمعية بمناطق الإنشاء والفترة المحددة لبداية المشاريع.
- توقيع مذكرة تعاون مع لجنة الأوقاف في غرفة الرياض في مجال استدامة موارد مبادرة الإسكان التعاوني والميسر وزيادة الموارد المالية لها عبر الأوقاف، ودراسة إنشاء صندوق وقف للإسكان الميسر في السعودية.

برنامج الإسكان التنموي:

كرست وزارة الإسكان السعودية برنامج الإسكان التنموي لتملك وحدات سكنية بعد عدة سنوات لمستفيدي الضمان الاجتماعي، حيث يتم توفير 200 ألف وحدة سكنية موجه لفئة الضمان الاجتماعي، التي تستفيد من برنامج الضمان الاجتماعي التابع لوزارة العمل والتنمية الاجتماعية، وذلك وفق الضوابط التالية:

- يتم إعطاء وحدة سكنية للمستفيد من الضمان الاجتماعي، على ان يكون ضمن الفئات التي ليس لديها مصدر رزق غير الدعم المقدم من الضمان، وذلك مقابل إيجار شهري يقدر بـ 200 ريال.
- يتم منح وحدة سكنية مقابل 800 ريال لأصحاب مصدر الرزق.

كما تم تخصيص 44 مليار ريال سعودي، وذلك من أجل الفئات الفقيرة بالمملكة ذات الدخل المنخفض، وذلك لتوفير الوحدات السكنية، كما خصصت الوزارة من خلال برنامج "الإسكان التنموي" 7% - 10% من إجمالي مشاريعها للفئات الأكثر احتياجًا.

وينقسم برنامج الإسكان التنموي إلى قسمين هما:

- الإسكان الميسر.

- الإسكان التعاوني.

نتائج برنامج الإسكان التنموي⁽⁴⁸⁾:**• الإسكان الميسر:**

من خلال الشراكة مع وزارة العمل والتنمية الاجتماعية حقق الإسكان التنموي العديد من النتائج، أهمها إنشاء 6101 وحدة سكنية، بالإضافة إلى الشراكات مع القطاع غير الربحي وبرامج المسؤولية المجتمعية، حيث تم تحقيق العديد من النتائج يمكن توضيحها في الجدول التالي:

جدول رقم (16) إنجاز الإسكان الميسر

العدد	البند
10	الاتفاقيات
6,279	المستهدف
10,426	المحقق
166%	نسبة المحقق
1,819,620,000	إجمالي التمويل

• الإسكان التعاوني:

تهتم الوزارة بالإسكان التعاوني بشكل واضح من الأرقام المحققة، حيث تجاوز الإنجاز نسبة المستهدف بمراحل كبيرة، ويمكن توضيح ذلك من خلال الجدول التالي:

جدول رقم (17) إنجاز الإسكان التعاوني

العدد	البند
7,500	الاتفاقيات
22,281	المستهدف في عام 2020
22281	المحقق حتى نهاية 2017
297%	نسبة المحقق



برنامج جودة الحياة (43):

لقد حدد مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية اثني عشر برنامجًا ذات أهمية استراتيجية للمملكة من أجل تحقيق الأهداف التي تضمنتها رؤية 2030، ومن بين هذه البرامج الاثني عشر برنامج جودة الحياة 2020، والذي يركز بشكل أساسي على جعل المملكة أفضل وجهة للعيش، وذلك للمواطنين والمقيمين على حد سواء. ويركز برنامج جودة الحياة فيما يركز على قطاع الإسكان، حيث يستهدف البرنامج توفير أفضل المجتمعات، وتوفير فرص السكن للأفراد على اختلاف أعمارهم ومستويات دخلهم وقدراتهم، بحيث يكون بوسع الجميع العيش في أحياء عالية الجودة، كما يمكن للمواطنين والمقيمين عبر التصميم الحضري الجيد والسياق البيئي المناسب: الوصول بشكل أفضل إلى الخدمات وفرص العمل مع إمكانية تعزيز الممارسات الصحية. ويحقق ذلك من خلال:

- تنفيذ مشاريع تأهيل عمراني وبيئي لتحسين المشهد الحضري لمناطق الصناعات الخفيفة في 17 مدينة.
- إنشاء برامج إسكان تعاوني لبناء مساكن ميسورة التكلفة.
- عقد شراكات مع مطوري القطاع الخاص على الأراضي الحكومية (أراضي وزارة الإسكان).
- ومن ضمن تطلعات برنامج جودة الحياة تحقيق ما يلي:
- تحقيق مستوى ملكية سكنية تكافئ نظيرتها من الدول الخمس الأفضل عيشًا.
- تحقيق نسبة مساحات خضراء تكافئ الحد الأدنى المقترح من قبل منظمة الصحة العالمية.
- تحسين عادات الناس في المشي لترتقي إلى مستوى تلك العادات في الدول الخمس الأفضل عيشًا.
- زيادة نصيب الفرد من المساحات الخضراء.

ويعتبر برنامج جودة الحياة أحد المؤشرات الموجهة لعمل جمعية منازل الخيرية فيما يتعلق "بالكيف"، حيث يهتم البرنامج كما يتضح من مسماه بجودة المنتجات السكنية، وينظر إليها على أساس شامل ليس كوحدة سكنية بل بنية تحتية شاملة ومدن، كذلك يركز على نسبة التملك، ويركز على العادات والممارسات الصحية وجودة معيشة الناس في المباني المنشأة، وهذا يعني ضرورة توافق جمعية منازل الخيرية في مشروعاتها المستقبلية مع مستهدفات البرنامج، فعند تصميم المشروعات السكنية يجب التركيز على المساحات الخضراء، وعلى الخدمات بشكل عام التي يمكن أن تساهم في توفير بيئة نظيفة تناظر أفضل البيئات في الدول المتقدمة في مجال الإسكان.

النتائج والتوصيات:

- توجّهت وزارة الإسكان لعقد شراكات تعاون مع القطاع غير الربحي، وذلك تحقيقًا لرؤية المملكة 2030 من تهيئة البيئة لرفع مستوى مساهمة الجمعيات الخيرية من 1% إلى 5% من الدخل القومي.
- يتمثل هدف الإسكان الخيري والتنموي في المملكة في تقديم مساهمة فاعلة في حل مشكلات الإسكان، نظرًا لقلة المساكن المتوافرة وزيادة الطلب عليها.
- يشمل برنامج الإسكان التنموي الإسكان الميسر والإسكان التعاوني، واللذين تجاوزا نسبة المستهدف بمراحل كبيرة، وهو نموذج على الاهتمام بالكم.
- يأتي برنامج جودة الحياة المقدم من مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية، والمعني بقطاع الإسكان، ليستهدف توفير فرص السكن للمواطنين والمقيمين على حد سواء، مع الاهتمام بالجودة العالية وتقديم أفضل الخدمات، ويعد نموذجًا للاهتمام بالكيف.
- وتوصي الدراسة أن تعمل الجمعية على:
- الانخراط في شراكة مع الجهات الحكومية واستثمار التوجه القومي الحالي نحو دعم مساهمة القطاع غير الربح في المشروعات القومية ومنه الإسكان.
- تحديد الاحتياجات الحقيقية من الإسكان بمنطقة عسير ووضع تصور يتوافق مع رؤية المملكة لحل مشكلات الإسكان بالمنطقة.
- من الضروري أن تضع جمعية منازل معايير الجودة في الاعتبار عن التخطيط لأي مشروع اسكاني يتم بإسمها أو بمشاركتها.

دراسة مسحية لمشكلة الإسكان في منطقة عسير

مقدمة:

لخبراء الإسكان والعمل الخيري معرفة كبيرة بسوق الإسكان والعوامل المؤثرة فيه، وكذلك الفئات المحتاجة، وأنظمة العمل الخيري في قطاع الإسكان وأولوياته، كما أن لديهم خبرة كبيرة بعقبات ومشكلات وتحديات قطاع الإسكان بمنطقة عسير، لذلك سعت جمعية منازل الخيرية بعسير الى الاستفادة من هذه الخبرات من خلال طرح استبيان على هؤلاء الخبراء، الاستبيان مكون من مجموعة من الأسئلة التي تتضمن تقييمًا لواقع الإسكان بالمملكة وأهم المشكلات التي تواجهه، بالإضافة إلى تقييم الخبرات السابقة التي تتمثل في تجارب الجمعيات الخيرية في مجال الإسكان، وكذلك الاستفادة على بعض العوامل التي يمكن أن تساعد جمعية منازل الخيرية في تجاوز عقبات التجارب السابقة للجمعيات المشابهة وتقديم مساهمة فاعلة في مجال الإسكان.

لماذا:

- تهدف الدراسة المسحية في منطقة عسير
- حصر بعض مشكلات الإسكان بمنطقة عسير وأسبابها.
- تقييم تجارب الجمعيات الخيرية السابقة في مجال الإسكان.
- التعرف على الفئات الأكثر حاجة للسكن.
- التعرف على الحلول المناسبة لمشكلة الإسكان.
- التعرف على أدوار جمعية منازل الخيرية التي يفترض أن تنهض بها.

كيف:

تم تحقيق أهداف الدراسة المسحية، تم استخدام المقابلة وطرح الأسئلة على الخبراء (وتسليم الاستبيانات للبعض الآخر الذين لم تتم مقابلتهم)، ومن ثم تفرغ نتائج المسح على كل سؤال من أسئلة الاستبانة وتحليلها.

عن الخبراء:

بلغ عدد الخبراء الذين تم تطبيق الاستبانة عليهم ومقابلتهم (14 خبيرًا)، ممثلين من جهات مختلفة من القطاع الخاص والقطاع غير الربحي، ومنها: (جمعية منازل، مؤسسها المشرب للمقاولات، جمعية الجنوب النسائية، كنوز للأعمال الفنية، جمعيه البر بابها، جمعية الإعاقة الحركية "عازم"، الغرفة التجارية بابها، جمعية إرشاد، مؤسسة الملك خالد)، ويشغل هؤلاء الخبراء مناصب قيادية بالجهات التي يعملون بها.

ماذا:

يمكن أن نحلل نتائج الاستبيان كما يلي:

1- استعداد الخبراء المشاركين لحضور ورشة ضمن دراسة واقع الإسكان:

أوضحت النتائج إلى أن 11 خبيرًا لديهم الاستعداد على المشاركة، بينما هناك اثنين من الخبراء لا يملكون هذا الاستعداد في مقابل شخص واحد ربما قد يشارك. وهذا يعني أن هناك استعداد مرتفع جدًا من قبل الخبراء لمشاركة جمعية منازل الخيرية في ورش العمل، ومناقشة قضايا الجمعية المتعلقة بالإسكان وبرامجها فيه.



2- درجة وجود مشكلة في مجال الإسكان في منطقة عسير من وجهة نظر الخبراء:

من تحليل مجموع استجابات الخبراء نجد أن وجود مشكلة في مجال الإسكان في منطقة عسير جاء بنسبة 4.3 على المقياس الخماسي⁽⁴⁹⁾ بمعنى أنها كبيرة جدًا. وهذا يعني أن الخبراء يدركون أن مشكلة الإسكان بالمملكة معقدة جدًا، ويجب العمل بشكل جاد ومدروس لمواجهة هذه المشكلة.

3- الأسباب الرئيسية لمشكلة الإسكان في منطقة عسير:

ذكر الخبراء مجموعة من الأسباب التي تقف وراء مشكلة الإسكان، ومن خلال تحليل تكرار تلك المشكلات في استجابات الخبراء نجد أنها على الترتيب هي:

- الفقر وضعف الدخل.
- نقص التمويل.
- ارتفاع أسعار الأراضي ومواد البناء والوحدات الجاهزة.
- قلة الأراضي الصالحة للاستخدام.
- كثرة أعداد المستفيدين.
- ثقافة الإسكان بالمملكة.

وهذا يعني أن جمعية منازل الخيرية ستواجه مشكلات عديدة، ولكن من خلال التحليل نجد أن أخطر المشكلات هي ضعف القدرة المالية للأسر وارتفاع الأسعار، حيث سيفرض ذلك تحديًا على جمعية منازل الخيرية يتمثل في عدم تحميل الأسر أعباء كبيرة من قيمة الوحدات السكنية، في حين سيواجهها شبح ارتفاع الأسعار والذي ستكون مجبرة على تحملها بشكل كامل تقريبًا.

4- درجة الرضا عن الجهود المبذولة في مجال الإسكان الخيري بمنطقة عسير:

من خلال تحليل مجموع استجابات الخبراء، نجد أن درجة الرضا عن الجهود المبذولة في مجال الإسكان الخيري بمنطقة عسير كانت 1.8 على المقياس الخماسي، بمعنى أنها تقترب من درجة "ضعيف".

وهذا يعني أن جهود الإسكان الخيري بمنطقة عسير ضعيفة، وهذا يشير إلى أن الإسكان بمنطقة عسير يحتاج إلى جهود كبيرة هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى قد يعني هذا ضعف ثقة المستفيدين في القطاع الخيري بمنطقة عسير، مما يعني أن جمعية منازل الخيرية تحتاج إلى تعزيز سمعتها بالمنطقة لتنال ثقة المستفيدين وتعاونهم.

5- دور الجمعيات الخيرية في معالجة قضية الإسكان بمنطقة عسير:

من خلال تحليل مجموع استجابات الخبراء، نجد أن دور الجمعيات الخيرية في معالجة قضية الإسكان بمنطقة عسير جاءت 2.07 على المقياس الخماسي، وهذا يشير إلى أنها ضعيفة، ويرتبط ذلك بشكل مباشر بالسؤال السابق، حيث يترتب السؤال السابق على السؤال الحالي، فنظرًا لأن مساهمة الجمعيات الخيرية في معالجة قضية الإسكان ضعيف؛ فإن درجة الرضا عن الجهود المبذولة جاءت ضعيفة أيضًا، وهذا يحمل جمعية منازل الخيرية عبء ضرورة إثبات الذات وتغيير الواقع.

6- أكثر الفئات المتأثرة بمشكلة الإسكان في منطقة عسير:

من خلال تحليل استجابات الخبراء يتضح أن أكثر الفئات المتأثرة بمشكلة الإسكان في منطقة عسير بحسب تكرارها في الاستجابات جاءت كما يلي:

- الفقراء وأصحاب الدخل المنخفض والمتوسط، والفقراء من المناطق النائية.
- الأرامل ذوي الأيتام.
- الأرامل والمطلقات.
- الشباب والعاطلين عن العمل.

وبتحليل الاستجابات وجدت أن فئة ذوي الدخل المنخفض ومحدودي الدخل ومتوسطي الدخل هم أكثر الفئات تكرارًا، وقد يرتبط ذلك بمشكلات أخرى تتمثل في ضعف قدرة المستحقين المالية، وهذا يجعل المشكلة مركبة، فهم أكثر حاجة وأضعف قدرة.

(49) المقياس الخماسي: هو مقياس متدرج من 1 إلى 5، يمكن أن يقيس درجة وجود الشيء أو عدم وجوده أو الرضا عنه، ويمكن أن يكون كالتالي: (كبيرة جدًا، كبيرة، متوسطة، ضعيفة، ضعيفة جدًا)، وأقوم بإعطاء درجات من 1 إلى 5.

7- كيف تؤثر مشكلة الإسكان على هذه الفئة أكثر من غيرهم:

أشار الخبراء إلى أن مشكلة الإسكان تؤثر على تلك الفئات أكثر من غيرهم، بسبب أنها تضيف أعباء أخرى إلى أعبائهم، تتمثل في تحمل نفقات إيجار مساكن، وتؤثر على مستوى معيشتهم حال أرادوا تخصيص مبلغ للحصول على سكن.

8- أكبر التحديات في مجال الإسكان في منطقة عسير:

من خلال تحليل استجابات الخبراء، وجدت أن أكبر التحديات من حيث كثرة تكرارها في استجابات الخبراء جاءت في الترتيب التالي:

- ارتفاع أسعار مدخلات الإسكان (أراضي، مواد بناء).
- التوزيع الجغرافي للمستفيدين.
- توافر الأراضي المناسبة.
- قدرة المستفيدين المالية.
- ضعف الموارد في ضوء كثرة المحتاجين.

يتضح من خلال دراسة التحديات السابقة أن ارتفاع الأسعار هو التحدي الأبرز، ولكن ينشأ تحدّي آخر خطير يحتاج إلى حلول مبتكرة، ويتمثل ذلك في انتشار الفئات المحتاجة في نطاق جغرافي متباعد، مما يجعل إقامة مشروعات سكنية في تجمعات غير مجدية، حيث ستكون تكلفتها عالية ومنافعها قليلة، كما أن هناك صعوبة في نقل المستفيدين إلى أماكن أخرى بعيدة.

9- تقييم للتجارب السابقة لمشاريع الإسكان الخيري في منطقة عسير والمملكة:

من خلال تحليل مجموع استجابات عن تقييم مهم للتجارب السابقة لمشاريع الإسكان الخيري في منطقة عسير والمملكة، اتضح أنهم أعطوا هذه المشروعات نسبة تقييم تساوي 2.35 على المقياس الخماسي، وهذا يعني حصول المشروعات على تقييم أقل من المتوسط وأقرب إلى الضعيف.

وهذا طبيعي في ضوء تحليل استجابات الخبراء في الجوانب الأخرى، حيث نجد أن هناك الكثير من العقبات والمشكلات التي تواجه الإسكان الخيري، ولكن الفائدة هنا أن أغلب المشروعات التي تم تنفيذها لم تحقق الغاية بشكل مرضي، وهذا يعني أن جمعية منازل الخيرية بحاجة إلى تجاوز ذلك والعمل لتحقيق النجاح.

10- أبرز الجوانب الإيجابية والسلبية للتجارب السابقة لمشاريع الإسكان:

من خلال تحليل آراء الخبراء بشأن الجوانب الإيجابية والجوانب السلبية لمشروعات الإسكان الخيري السابقة بمنطقة عسير، اتضح ما يلي:

- أهم الجوانب الإيجابية:

- توفير المساكن للمحتاجين.
- معقولية التكاليف.

- أهم الجوانب السلبية:

- نظام التجمعات وما ينتج عنها من عادات سلبية وضعف توافر الخدمات بعد التسليم.
- خروج المستفيدين بعيداً عن مناطقهم.
- قلة المشروعات وعدم ملاءمتها.
- المحسوبية والواسطة في التخصيص وضعف التخطيط.

11- الحلول المناسبة لمشكلة الإسكان في منطقة عسير:

أشار الخبراء إلى مجموعة من الحلول، ولكن الاتفاق كان غير موجود بشكل كبير في هذه الجزئية، وهذا يشير إلى أن الحلول كثيرة ومتعددة في مقابلة مشكلات متعددة أيضاً، ولذلك على الجمعية أن تختار المناسب لظروفها وقدراتها، وتتمثل هذه الحلول في:



- إيجاد أراضي مناسبة وإنشاء مساكن تناسب الاحتياجات.
- التعاون مع الجهات الخيرية ووزارة الإسكان والجهات المانحة.
- بناء مساكن في أماكن التواجد وشراء مساكن من الوزارة.
- سرعة التنفيذ والبحث عن حلول جديدة.
- حصر المستفيدين بشكل دقيق.
- بناء مساكن في كافة المحافظات.

12- الدور الذي يفترض أن تقوم به جمعية منازل الخيرية:

- أشار الخبراء إلى مجموعة من الأدوار التي يفترض أن تقوم بها جمعية منازل الخيرية، ويمكن تناولها بحسب تعدد تكرارها في استجابات الخبراء كما يلي:
- توفير الإسكان للفئات الفقيرة وذوي الدخل المحدود، من خلال دراسة حالاتهم بدقة وتحديد قاعدة بيانات بعدد المستفيدين وترتيبهم بحسب الأولويات.
 - المساعدة في عمليات الترميم وإصلاح المساكن ودفع الإيجار.
 - تعزيز التعاون مع وزارة الإسكان والجهات المهتمة والبحث عن مصادر تمويل جديدة.

13- أبرز المجالات التي يفترض أن تركز عليها جمعية منازل الخيرية:

- ذكر الخبراء مجموعة مجالات يفضل أن تركز عليها جمعية منازل الخيرية، وهي بحسب تعدد تكرارها في استجابات الخبراء كما يلي:
- التركيز على الفئات الأكثر حاجة.
 - الاهتمام بترميم وإصلاح المباني المتهالكة.
 - الاستفادة من الشراكات المختلفة والتعاون مع الوزارة.
 - التركيز على النظم الجديدة في البناء والاستفادة بكامل المساحات.
 - التركيز على المناطق النائية والفقيرة.

14- اقتراحات الخبراء:

- لقد قدم الخبراء مجموعة من المقترحات التي تعزز دور جمعية منازل الخيرية في مجال الإسكان، وذلك من خلال:
- توفير الخدمة وفق تقنيات بناء حديثة حسب الإمكانيات في موقع البناء.
 - بناء وحدات سكنية للفقراء والمحتاجين.
 - بناء إدارة متكاملة قوية لجمعية منازل الخيرية ، وأن تكون خطة الجمعية وأهدافها واضحة، وتتماشى مع الإمكانيات المتوفرة للجمعية.
 - الحرص على العدل والشفافية ووضع معايير حازمة للمستفيدين.
 - التنسيق مع الجمعيات الأخرى.

النتائج والتوصيات:

- من خلال دراسة استجابات الخبراء على أسئلة الاستبانة يمكن لجمعية منازل الخيرية أن تركز على النقاط التالية:
- ضرورة الاستفادة من الخبراء الذين يبدون استعدادهم في مشاركة جمعية منازل الخيرية وتقديم الدعم المعرفي لها، من خلال حضور ورش العمل الخاصة ببرامج الجمعية.
- مشكلة الإسكان مشكلة معقدة جداً بمنطقة عسير؛ لذلك يجب على جمعية منازل الخيرية أن تضع ذلك في الاعتبار، وتدرس مشروعاتها بدقة، ويكون لديها قدر كبير من التأكد واليقين من نتائج المشروعات التي ترغب في القيام بها.
- من الضروري أن تضع جمعية منازل الخيرية في الاعتبار القدرة المالية للمستحقين، حيث يشير الخبراء إلى أنها من أكبر مشكلات الإسكان بمنطقة عسير.
- من الضروري أن تعزز جمعية منازل الخيرية سمعتها في مجال الإسكان بمنطقة عسير من خلال التركيز على الإعلان لتحقيق التعاون مع المستفيدين.
- من الضروري أن تبحث جمعية منازل الخيرية عن حلول مبتكرة ومرضية لمشكلات التوزيع الجغرافي لمستحقين السكن الخيري، حيث إنها من المشكلات التي قد تفقد عمل الجمعية تأثيرها وجدواها.
- من الضروري أن تستفيد جمعية منازل الخيرية من مميزات المشروعات السابقة وتتجنب السلبيات، من خلال وضع خطة دقيقة وإقامة مشروعات تناسب التوقعات، ووضع نظام ملائم وعادل لعمليات تخصيص المساكن للمحتاجين.
- تحتاج جمعية منازل الخيرية إلى دراسة مشروعات الإسكان الخيري السابقة التي أجريت في منطقة عسير، وتقييمها والتعلم من عثراتها، حيث أشار التحليل إلى أن المشروعات السابقة لم تؤت ثمارها، لذلك فالأجدر بجمعية منازل الخيرية أن تعمل على عدم التعرض لمثل هذا الفشل أو بالأحرى عدم النجاح.
- يجب أن تحدد جمعية منازل الخيرية دورها بدقة، ويفضل أن تنطلق من الفئات الأكثر حاجة بحسب ما يتوافر لها من موارد وإمكانات.
- من الضروري أن تركز جمعية منازل الخيرية على الجوانب الإدارية والتنظيمية والحوكمة والاستدامة.





تحليل نتائج ورشة أصحاب المصلحة

لماذا:

أصحاب المصلحة هم كافة الفئات الذين يتأثرون ويؤثرون في قرارات وأنشطة جمعية منازل الخيرية، وانطلاقاً من هذا التأثير كان من الضروري التعامل مع أصحاب المصلحة على أنهم شريك أساسي في العمل، وتحديد الاحتياجات والتشارك في مواجهة العقبات، ولعل إشراك أصحاب المصلحة أصبح أحد أهم متطلبات استجابة المؤسسات لمسؤوليتها المجتمعية، فضلاً عن أهميته في مساعدة جمعية منازل الخيرية في فهم توقعات وطموحات المستفيدين، والتقليل من حدة التباعد بين الجمعية ومستفيديها، وما ينتج عنه من تباعد في وجهات النظر.

كيف:

اعتمدت جمعية منازل الخيرية على منهجيات مختلطة في تحقيق أهدافها، حيث استخدمت في التمرين الأول استراتيجية التحليل الشجري لقضية الإسكان، بينما تم استخدام استراتيجية المنطاد في التمرين الثاني.

ماذا:

وفيما يلي سنعرض أهداف الورشة، والمشاركين فيها، وتحليل مخرجاتها، وذكر أبرز النتائج التي توصلنا إليها. أهداف الورشة:

سعت الورشة إلى تحقيق الأهداف التالية:

- بحث قضية الإسكان من خلال تحديد مشكلات الإسكان وأسبابها والآثار المترتبة عليها.
- التحليل البيئي لجمعية منازل الخيرية من خلال تحديد الفرص والتهديدات ونقاط القوة ونقاط الضعف، بالإضافة إلى تحديد بعض المبادرات التي يمكن أن تساعد جمعية منازل الخيرية على القيام بدورها وتحقيق أهدافها، حيث تم تحديد المبادرات وفوائدها وأصحاب المصلحة المتعلقين وجهات التنفيذ.
المشاركون في الورشة:

تم عقد ورشة أصحاب المصلحة يوم الاثنين 10 سبتمبر 2018م، بقاعة الاجتماعات بفندق لافونتين سراة أبها، وذلك بحضور ممثلين عن الجهات الحكومية والتجارية والمهنية المهتمة بالإسكان بالمملكة، وكذلك ممثلين عن القطاع غير الربحي، حيث تضمن الحضور مجموعتين:

المجموعة الأولى A: الجهات الحكومية والتجارية والمهنية المهتمة بالإسكان، وتمثلت في:

- وزارة الإسكان "أ.عارف سالم القحطاني" و"أ.إبراهيم حكيم".
- أمانة عسير "م/ سالم عبد الله المصلح".
- الضمان الاجتماعي "أ.علي أحمد العسيري".
- مكتب البركة الهندسي م/ علاء محمد بازيد.

المجموعة الثانية B: تمثلت في الجهات غير الربحية:

- جمعية البر الخيرية "أ.يحيى موسى عسيري".
- مؤسسة الراجحي الخيرية "أ.سعيد ظافر سعيد الأحمرري".
- جمعية إباء "أ.معلوي ناصر آل عواض".
- جمعية منازل الخيرية.

ورشة عمل أصحاب المصلحة





تحليل مخرجات ورشة أصحاب المصلحة :

يمكن تناول مخرجات ورشة أصحاب المصلحة في الجوانب الثلاثة التالية:

أولاً: مشكلة الإسكان:

تمت مناقشة قضية الإسكان في التمرين الأول من الورشة، وتضمنت النتائج ما يلي:

مجموعة A:

أشارت المجموعة الأولى إلى أن مشكلات الإسكان بالمملكة تؤثر على العديد من جوانب حياة المجتمع، وتشير إلى أن الآثار المترتبة على عدم توافر السكن الملائم تتمثل في:

آثار تعليمية:

- تدني المستوى التعليمي لدى الأسرة.
- انخفاض مستوى الثقافة.

آثار صحية:

- انتشار الأمراض الوبائية/المعدية.
- الإصابة ببعض الأعراض النفسية.

آثار اقتصادية:

- تكلفة الدولة مبالغ طائلة للعلاج والإصلاح.

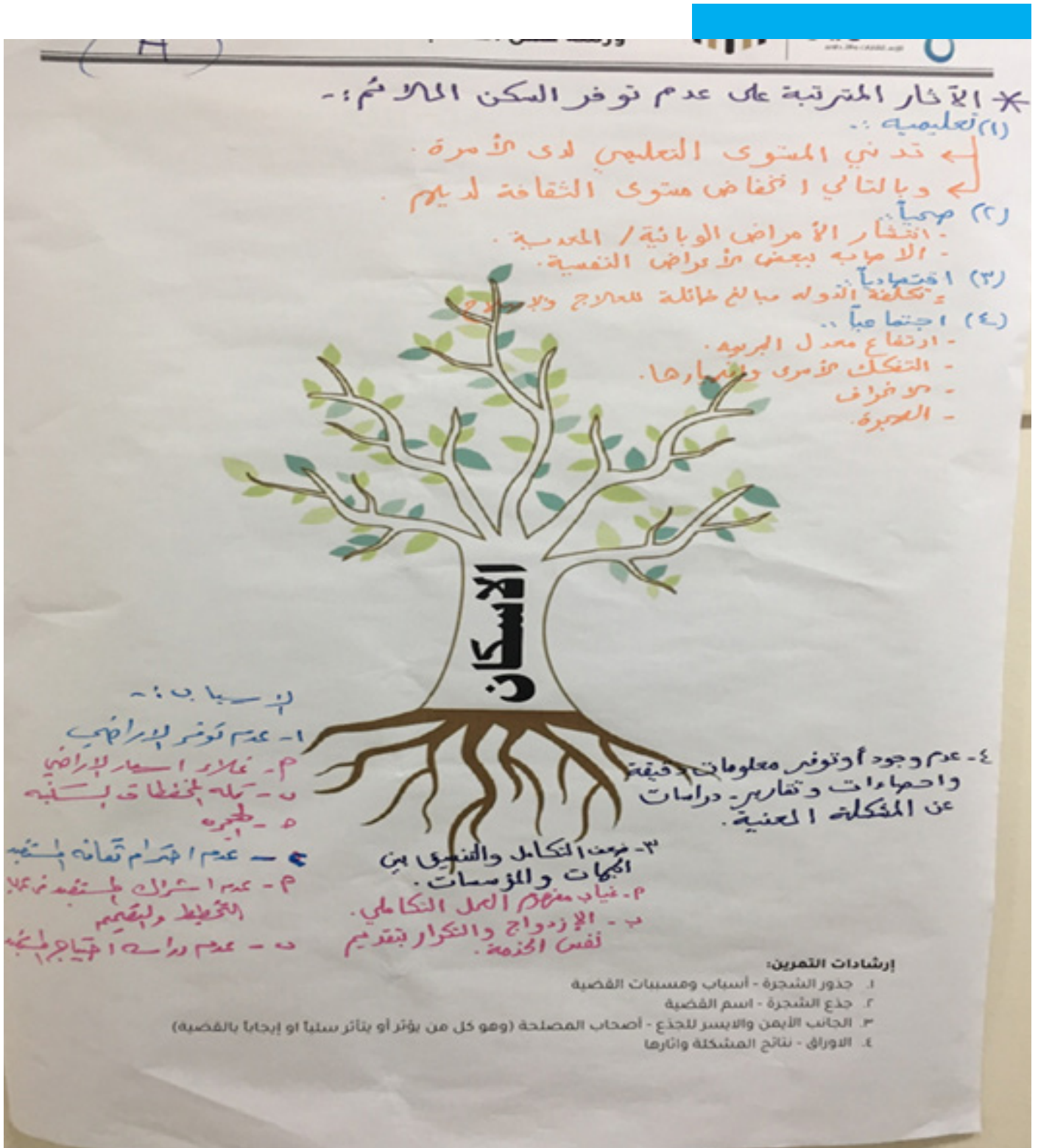
آثار اجتماعية:

- ارتفاع معدل الجريمة.
- تفكك الأسر وانهارها.
- الانحراف.
- الهجرة.

وحددت المجموعة الأولى أسباب مشكلة الإسكان في:

- عدم توافر الأراضي، ويتمثل ذلك في:
- غلاء أسعار الأراضي.
- قلة المخططات السكنية.
- الهجرة.
- عدم احترام ثقافة المستفيد، ويتمثل ذلك في:
- عدم إشراك المستفيد في عملية التخطيط والتقييم.
- عدم دراسة احتياجات المستفيد.
- ضعف التكامل والتنسيق بين الجهات والمؤسسات، ويتمثل ذلك في:
- غياب مفهوم العمل التكاملي.
- الازدواج والتكرار بتقديم نفس الخدمة.
- عدم وجود أو توافر معلومات دقيقة وإحصاءات وتقارير ودراسات عن مشكلة الإسكان.

نموذج التحليل الشجري للمجموعة A - شكل رقم (11)





مجموعة B:

كما أشارت المجموعة الثانية إلى أن آثار مشكلات الإسكان، تتمثل في:

- التأثير على جودة التعليم.
- التفكك الأسري وكثرة الخلاف.
- المشاكل الصحية والنفسية.
- عدم احترام الذات.
- شعور الأسر السلبي.
- ضعف التربية.
- كثرة الجرائم والسرقة.

وحددت المجموعة الثانية أسباب مشكلة الإسكان في:

- كثرة الأسر واتساع الطلب، ويتضمن ذلك:
- عدم رغبة الأسر في تغيير المكان.
- عدم دراسة حالة الأسر لاحتياجاتها.

- ضعف القطاع غير الربحي، ويتضمن ذلك:
- عدم وجود جهات متخصصة.
- عدم التنسيق بين الجهات.
- ضعف الدعم المالي للإسكان.
- عدم وجود برامج لتنمية الأسر.
- تجميع الأسر في مكان واحد.

- قلة الأراضي، ويتضمن ذلك:
- ارتفاع الأسعار.
- عدم تخصيص أراضٍ للمحتاجين.

- أحجام المتبرعين، ويتضمن ذلك:
- التسويق.
- ارتفاع قيمة وتكلفة البناء.

- عدم توافر الدراسات في الإسكان، ويتضمن ذلك:
- عدم تعاون مراكز البحوث.
- عدم إيمان الجهات بأهمية المشروع.

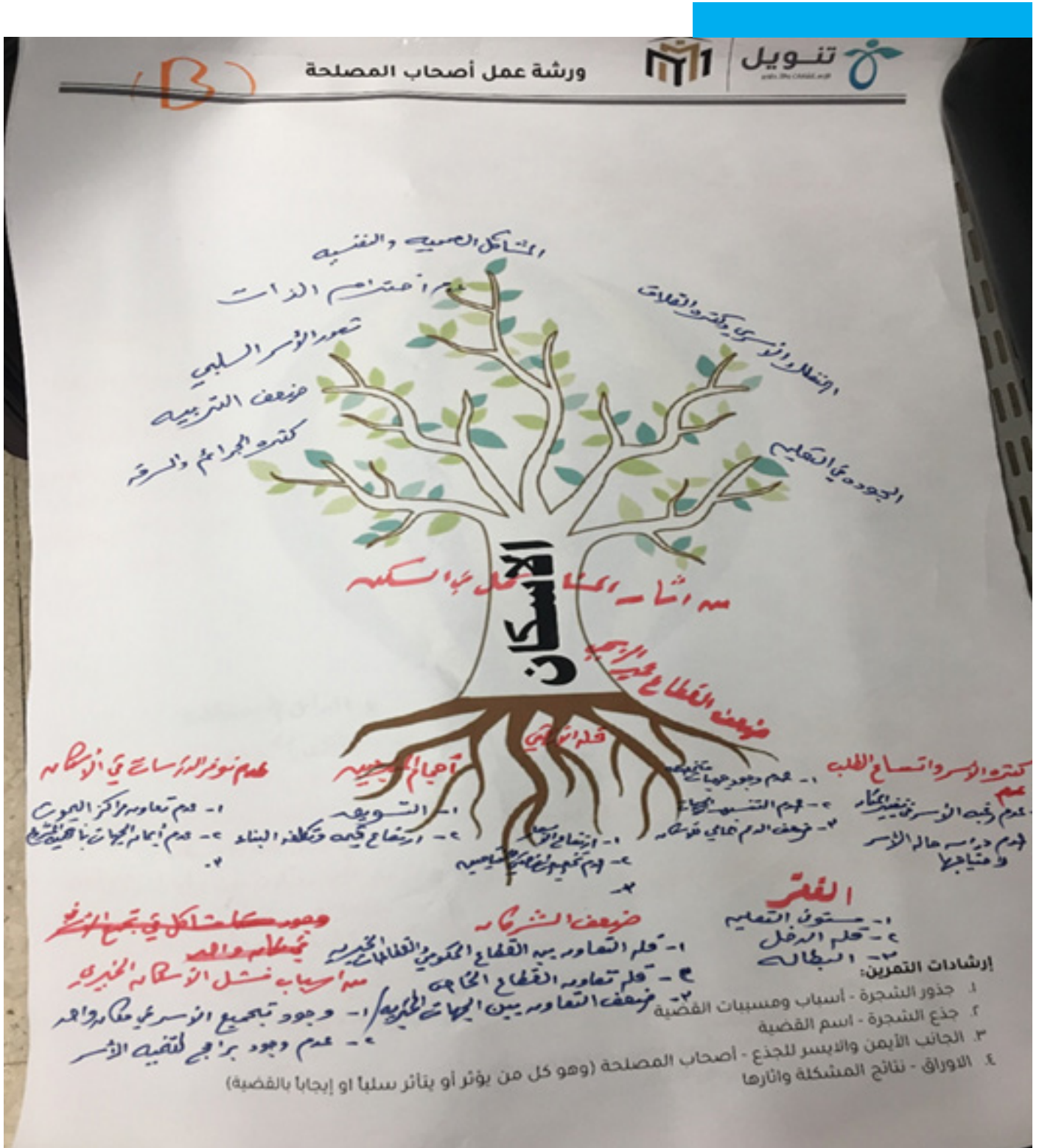
- الفقر، ويتضمن:

- مستوى التعليم.
- قلة الدخل.
- البطالة.

- ضعف الشركاء، ويتضمن ذلك:

- قلة التعاون بين القطاع الحكومي والقطاعات الخيرية.
- قلة تعاون القطاع الخاص.
- ضعف التعاون بين الجهات الخيرية.

نموذج التحليل الشجري للمجموعة B - شكل رقم (12)





من خلال تحليل مناقشات كل من المجموعة الأولى والمجموعة الثانية في التمرين الأول، والذي تناول تحليل قضية الإسكان وأسبابها؛ يتضح أن هناك العديد من الآثار السلبية التي تترتب على عدم توافر المساكن الملائمة، وأن معالجة تلك الآثار مكلف للغاية، حيث إن هذه الآثار تتغلغل في المجتمع، وتحدث مشكلات كبيرة، وتتفاقم مع الوقت، وتكون سببًا في مشكلات أخرى أكبر وأكبر.

كما أن هذه المشكلات متشابكة ومتراصة، وعند التعامل معها يجب أن يكون ذلك بشكل تكاملي، فمثلًا مشكلة ضعف توافر المساكن الملائمة، يترتب عليها مشكلات أسرية وتفكك أسري، ويترتب على ذلك انحراف أخلاقي وسلوكي وارتفاع معدلات الجريمة وتدني المستوى التعليمي، وهذا كله يؤثر على قدرة المملكة ومستقبلها، وعلى أي حال فإن آثار عدم وجود سكن ملائم متنشعبة ونجدها في الجوانب الاجتماعية والصحية والتعليمية والثقافية. ويتضح إجماع أصحاب المصلحة على التأثير السلبي لمشكلة عدم توافر السكن الملائم، وهذا يعني أن المشكلة ملحة، كونها لا تتوقف عند عدم التملك للسكن الملائم كمشكلة، ولكن يترتب عليها مشكلات أكبر تؤثر على نسيج المجتمع، مما يعني ضرورة وضع مشكلة الإسكان في الاعتبار وتقديم مساهمة حقيقية وحلول مناسبة للتعامل معها.

ومن خلال سرد نتائج عمل الورشة المتعلقة بتحديد مشكلات الإسكان نجد أن أصحاب المصلحة أجمعوا على بعض المشكلات، منها: عدم توافر الأراضي الملائمة، ضعف دخول المستفيدين، ارتفاع أسعار مواد البناء والتكلفة الإجمالية، زيادة الطلب، ضعف التنسيق والشراكة بين القطاع الحكومي والربحي وغير الربحي. ومن خلال تحليل تلك المشكلات يتضح أنها كذلك مترابطة؛ فضعف الدخل يرتبط بغلاء الأسعار، كما أن هذه المشكلات ليست يسيرة الحل بل تحتاج إلى جهود مشتركة بين القطاعات المختلفة، فمثلًا مشكلة توفير الأراضي قد تناسب الجهات الحكومية، ومشكلة أسعار البناء قد يتعامل معها القطاع الخاص بضمان الحكومة، ويمكن أن تسهم الجهات غير الربحية في تنمية المستفيدين وتأهيلهم، بمعنى أن التعامل مع تلك المشكلات يحتاج إلى شراكة تتكامل فيها الأدوار لتحقيق الهدف وتجنب تفاقم آثار المشكلة.


ثانيًا: التحليل البيئي:

من خلال التمرين الثاني قامت مجموعة أصحاب المصلحة المشاركة في الورشة بعملية التحليل البيئي لجمعية منازل الخيرية، للوقوف على الفرص والتحديات ونقاط القوة والضعف التي يمكن أن تؤثر على عمل الجمعية، وجاءت النتائج كما يلي:

نموذج التحليل البيئي للمجموعة A - شكل رقم (13)

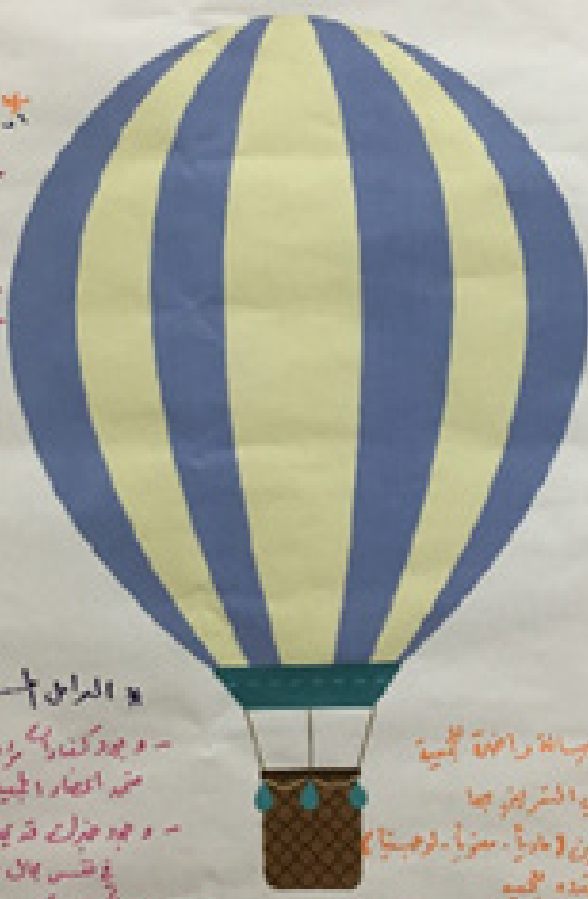
(A)

ورشة عمل أصحاب المصلحة



الامانات

- ترقية عدد فروع الجمعية في اقاليم الملكة
- المتابعة مع روضة الملكة في تنفيذ الهياكل وعودة المياه.



جدول الاعراض والمشاكلات

- الصعوبة في تنفيذ المشروع
- من المثل - استيفاء (التقانة الجمعية)
- عدم استيفاء المتطلبات
- و الاضيق وعدم تأخير
- مع فترات التردد في التنفيذ
- و استيفاء

الرائد المساهم

- وجود كفاءات في ادارة وادارة وادارة
- متميزه الجاهز للجمعية
- وجود خبرات في جميع اقسام الجمعية
- في نفس المجال السكني
- ستراتيجية واضحة بين الجهات ذات الصلة
- و العلاقات
- استراتيجيه المرسوم والمواضع والمخزون
- التفسير المستقر والمواضع بين الجهات ذات الصلة و العلاقات

التحديات

- عدم وجود هياكل وروابط ودينامية الجمعية
- استراتيجيه الجاهز للجهات المستهدفة
- عدم وجود مقر معين وادارة لا حاديا - متفرقا - لوجستيا
- عدم وجود استراتيجيه مستدامة للجمعية
- المزيج بين الترويج للبرامج الجمعية وعدم استيفاء

اشارات التعيين:

- 1 - اسفل الخطوط - التحديات
- 2 - في المنتصف - في الجانب الايمن واليسار القوة والضعف
- 3 - اعلى الخطوط - الفرص التي في الواقع



مجموعة B	مجموعة A		
<ul style="list-style-type: none"> - رؤية الدولة 2030 في مجال الإسكان. - إمكانية توافر الأراضي مستقبلاً. - الاستفادة من مبادرة الإسكان التنموي. 	<ul style="list-style-type: none"> - زيادة عدد فروع جمعية منازل الخيرية في أنحاء المملكة. - التوافق مع رؤية المملكة في تحقيق أهدافها وجودة الحياة. 	الفرص	البيئة الخارجية
<ul style="list-style-type: none"> - زيادة الطلب المتوقعة. - زيادة أسعار البناء مستقبلاً. - التغييرات السياسية والاقتصادية. - قلة الدعم. - قلة الأيدي العاملة في مجال البناء. 	<ul style="list-style-type: none"> - الصورة الذهنية لدى كل من الممول والمستفيد (الثقافة المجتمعية). - عدم الاستقرار الاقتصادي والأمني ومدى تأثيره على قرارات الممولين والداعمين والمستفيدين. 	التحديات	
<ul style="list-style-type: none"> - وجود خبرات وكفاءات في مجلس إدارة جمعية منازل الخيرية. - وجود شراكات مع جهات تخصصية. - انخفاض أسعار مواد البناء عالمياً. - وجود تعاون مع الجهات الخيرية. 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود كفاءات مؤهلة إدارياً وإنشائياً ضمن أعضاء جمعية منازل الخيرية. - وجود خبرات قديمة ضمن أعضاء جمعية منازل الخيرية في الإسكان. - شراكات وتعاون بين الجهات ذات الصلة والعلاقة. - استمرارية الدعم المادي والمعنوي. - التنسيق المستمر بين الجهات ذات الصلة والعلاقة. 	نقاط القوة	البيئة الداخلية
<ul style="list-style-type: none"> - قلة الموظفين المتطوعين. - عدم توافر مقر لجمعية منازل الخيرية. - الصورة الذهنية لمشروع الإسكان. - قلة توافر الأراضي. - جغرافية المنطقة واتساع رقعتها. - عدم اكتمال اللوائح والأنظمة لجمعية منازل الخيرية. 	<ul style="list-style-type: none"> - عدم وجود هدف ورؤية ورسالة واضحة لجمعية منازل الخيرية. - افتقارها للجانب الإعلامي التعريفي بها. - عدم وجود متبرعين وداعمين (مادياً، معنوياً، لوجستياً). - عدم وجود استثمارات متجددة لجمعية منازل الخيرية. 	نقاط الضعف	

من خلال تحليل نتائج التحليل الرباعي نجد أن مجموعات أصحاب المصلحة تتفق إلى حد معقول في تحديد عناصر التحليل الرباعي حيث نجد:

الفرص: ركزت مجموعات أصحاب المصلحة على توجه المملكة ورؤيتها في مجال الإسكان على أنها من أهم الفرص التي يمكن أن تستثمرها جمعية منازل الخيرية بالإضافة إلى تعدد فروعها بالمملكة.

التحديات: أشارت المجموعات إلى أن أخطر التحديات تتمثل في التقلبات الاقتصادية والسياسية وضعف الموارد المالية، بينما أشارت المجموعة الأولى إلى ضعف الصورة الذهنية الأمر الذي يجب أن يوضع في الاعتبار من خلال معالجته عن طريق الدعاية والترويج.

نقاط القوة: تتمثل أهم نقاط القوة جمعية منازل الخيرية في توافر كوادر بشرية على درجة عالية من الخبرة، وهذا يساعد الجمعية في التعامل مع التحديات التي تتمثل في التقلبات وعدم الاستقرار وضعف التأكد، كما أن الجمعية تمتلك شراكات وعلاقات تعاون يمكن أن تساعد على القيام بدورها وتحييد التحديات.

نقاط الضعف: تعاني جمعية منازل الخيرية من بعض نقاط الضعف التي تتمثل في عدم اكتمال العناصر الإدارية والتنظيمية المتعلقة بالجمعية، وعدم وجود مقر للجمعية، وضعف توافر المتطوعين، بالإضافة إلى مشكلات توافر الأراضي وجغرافية المنطقة، وفيما يتعلق بالجوانب الإدارية والتنظيمية يمكن أن تعمل الجمعية على استيفاء تلك العناصر بشكل يسير، بالإضافة إلى أنها يمكن أن تستخدم البرامج الدعائية في حشد المتطوعين وتوفير الدعم اللازم.

ورشة عمل أصحاب المصلحة

تنويل
www.tanawil.org

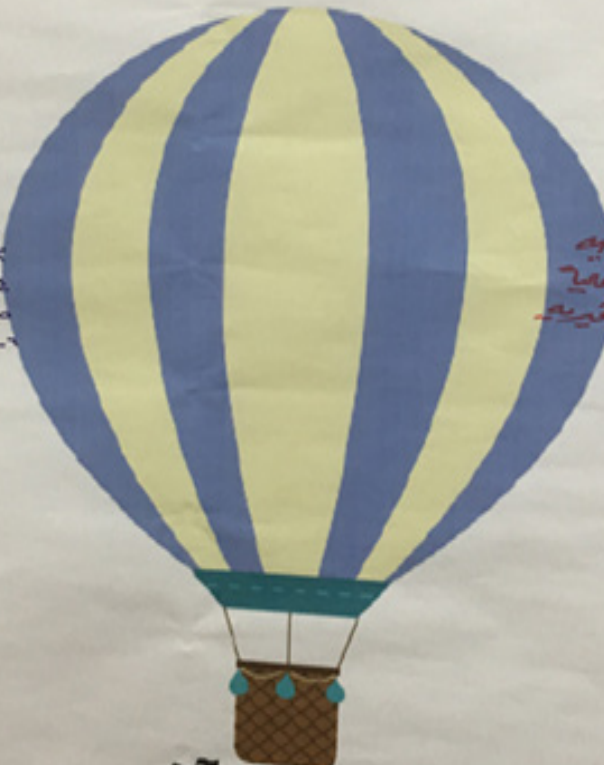
'B'

مركز

- 1- رؤية المركز C. / في مجال الإسكان والتعليم
- 2- أهدافه توفر الأيدي مستقبلاً
- 3- الاستفادة من مهارته الاستفادة القصوى

عوامل نجاحه

- 1- قلة الموظفين والمتطوعين
- 2- عدم توفر حقل العمل
- 3- الجودة المنخفضة للمنتج
- 4- قلة توفر الأيدي
- 5- انخفاض الجودة وانتاج محدود
- 6- عدم اتصال اللوائح والأنظمة بالمشروع



عوامل نجاحه

وجود خبرات وكفاءات
في حقله إدارة الجمعية
وجود شراكات مع جهات متخصصة
انخفاض أسعار مواد البناء المحلية
وجود تعاون مع الجهات المعنية

تهدياته

- 1- زيادة الطلب المتوقع
- 2- زيادة أسعار البناء مستقبلاً
- 3- التغييرات السياسية والأنظمة
- 4- تغير الطلب
- 5- تغير الأيدي العاملة في مجال المقاولات

إرشادات التمرين:

1. أسفل المنطاد - التهديات
2. في المنتصف - في الجانب الأيمن واليسار القوة والضعف
3. أعلى المنطاد - الفرص التي في الأفق

ثالثاً: نماذج الحلول:

نموذج الحلول للمجموعة A - شكل رقم (15)

(A)

نموذج الحلول	
العمل على تنويع مصادر الدخل للجمعية	سياق المبادرة والحل
١- تحقيق أهدافها المرصودة . ٢- استنزاف مبدل المؤسسة من خلال توفير السيولة المالية ٣- ثقة الممولين في المؤسسة	الفوائد
١- المستفيدين . ٢- تطوير هيئته . ٣- السير جدياً لمجيب مع الأهداف العامة للدولة .	أصحاب المصلحة
١- الممولين . ٢- الجمعية الخاصة بالسكان (منازل)	إبطال التنفيذ

نموذج الحلول للمجموعة B - شكل رقم (16)

B

نموذج الحلول	
١- إنشاء وحدة طوع ٢- توفير مقر للجمعية ٣- توسيع أيمان الجمعية ٤- تقييم أنشطة الجمعية ٥- عقد شراكات مع بلديات أخرى وتقديم خدماتها	سياق المبادرة والحل
١- تأسيس لجان لتقديم زيارات التوعية بالجمعية ٢- استقطاب وتطويع أيمان الجمعية ٣- تنفيذ البرامج والمشاريع ٤- فتح باب التبرعات والتطوع ٥- تعامل وتوثيق لخدمات الجمعية	الفوائد
١- الجمعية - المجتمع ٢- الجمعية - الجمعية ٣- الجمعية - المجتمع ٤- الجمعية - المجتمع	أصحاب المصلحة
١- مستشار ٢- مجلس الإدارة ٣- إدارة الجمعية ٤- مجلس إدارة	إبطال التنفيذ



في ضوء التهديدات السابقة ونقاط الضعف التي تعاني منها جمعية منازل الخيرية؛ تم اقتراح بعض المبادرات التي يمكن أن تساهم في معالجة تلك المشكلات والتحديات، ويمكن توضيح ذلك كما يلي:

مجموعة B	مجموعة A	
<ul style="list-style-type: none">- إنشاء وحدة تطوع.- توفير مقر لجمعية منازل الخيرية.- تسويق أعمال الجمعية وتحسين الصورة الذهنية.- تقسيم المنطقة إلى قطاعات والاستفادة من محافظات المناطق.- عقد شراكة مع الجهات الخدمية والحكومية الخارجية.- إنشاء مركز دراسات في مجال الإسكان.- استثمار مبادرات وزارة الإسكان ووزارة العمل.- طلب تخصيص أراضي من الإسكان.	<p>العمل على تنويع مصادر الدخل لجمعية منازل الخيرية.</p>	سياق المبادرة والحل
<ul style="list-style-type: none">- تأسيس العمل التطوعي وزيادة التوعية، واستثمار قدرات المتطوعين.- استقرار وتنظيم أعمال الجمعية.- تبني المجتمع ومساندته والتعريف بدور الجمعية.- حصر المستفيدين.- توفير الدعم، الاستفادة من الخبرات.- توفر البيانات ومعرفة الاحتياج.	<ul style="list-style-type: none">- تحقيق أهدافها المرجوة.- استمرار عمل المؤسسة بتوفير السيولة المالية.- ثقة الممولين في المؤسسة.	الفوائد
<ul style="list-style-type: none">- جمعية منازل الخيرية - المجتمع.- جمعية منازل الخيرية - المستفيدون.	<p>- المستفيدون</p>	أصحاب المصلحة
<ul style="list-style-type: none">- مستشار.- مجلس الإدارة.- الإدارة التنفيذية.	<ul style="list-style-type: none">- الممولون.- جمعية منازل الخيرية	أبطال التنفيذ

من خلال تحليل المبادرات السابقة يتضح أن جمعية منازل الخيرية يمكن أن تستفيد من تلك الحلول في مواجهة التهديدات ومعالجة جوانب القصور، ويمكن أن تركز على تنويع مواردها المالية، والتركيز على الجوانب الدعائية والترويجية لجلب المتطوعين والداعمين وإقناع المجتمع بأهداف جمعية منازل الخيرية ودورها، بالإضافة إلى التركيز على البحث العلمي في تحديد الاحتياجات وطرق تلبيتها، والاعتماد على الشراكات مع الجمعيات الأخرى والقطاع الخاص والحكومة.

ويمكن تحليل المبادرات التي عرضتها مجموعات أصحاب المصلحة كما يلي:

- **تنويع مصادر الدخل لجمعية منازل الخيرية:** تمثل هذه المبادرة ضرورة ملحة للجمعية وتعد أساس نجاحها، حيث يتوقف عملها في قطاع الإسكان على الموارد التي يمكن أن تملكها، ويمكن أن يتم ذلك من خلال إقناع الممولين والداعمين بأهمية مشروعات الجمعية، ويرتبط هذا بشكل مباشر برؤية المملكة المتعلقة برفع مساهمة القطاع غير الربحي من الناتج القومي إلى 5% بدلاً من 1%.

- **إنشاء وحدة تطوع:** من خلال مبادرة إنشاء وحدة التطوع تستطيع جمعية منازل الخيرية توفير الكثير من الموارد، وكسب جهود المتطوعين التي يمكن أن تساعد الجمعية في القيام بدورها، ويلتقي ذلك مع أهداف رؤية المملكة برفع عدد المتطوعين سنوياً إلى مليون متطوع.

- **توفير مقر لجمعية منازل الخيرية:** تمثل هذه المبادرة أولوية أولى للجمعية، حيث إن توافر المقر يعطي رمزية للمتعامل أنه يتعامل مع كيان موجود، ويعطيه الثقة، سواء كان ذلك متطوع أو مانح أو متبرع.

- **تسويق أعمال جمعية منازل الخيرية وتحسين الصورة الذهنية:** يجب أن تتعامل الجمعية مع هذه المبادرة بجدية، كونها قادرة على جذب الداعمين والمتطوعين، وتمكن الجمعية من عقد شراكات ذات تأثير قوي مع الجهات الحكومية والخاصة.

- **تقسيم المنطقة إلى قطاعات والاستفادة من محافظات المناطق:** تعتبر هذه المبادرة موضوعية إلى شكل كبير، فنظراً لطبيعة المملكة بشكل عام وجغرافية منطقة عسير بشكل خاص؛ فإن جمعية منازل الخيرية لن تتمكن من التعامل مع المنطقة بشكل واحد، ولذلك يمكن أن تستفيد من التقسيم الإداري للمنطقة، وتحديد الأولويات في كل نطاق إداري، والتعامل معه بشكل منفرد.

- **عقد شراكة مع الجهات الخدمية والحكومية الخارجية:** يعتبر قطاع الإسكان من القطاعات المكلفة والتي تحتاج إلى الكثير من رؤوس الأموال، لذلك تعد الشراكات مع الجهات الداخلية والخارجية أحد الاستراتيجيات التي يمكن أن تساعد جمعية منازل الخيرية على تحقيق هدفها، ولعل ذلك يتفق مع توجهات المملكة، حيث تنص رؤية المملكة على أن الشراكة بين القطاعات الثلاثة أحد استراتيجيات التعامل مع مشكلات الإسكان، ويرتبط بهذه المبادرة كل من استثمار مبادرات وزارة الإسكان ووزارة العمل وطلب تخصيص أراضي من الإسكان، حيث تستطيع الجمعية القيام بذلك من خلال الشراكات التي تعقدها مع الجهات الحكومية خاصة وزارة الإسكان.

- **إنشاء مركز دراسات في مجال الإسكان:** تعتبر هذه المبادرة واقعية إلى حد كبير، وترتبط بالمشكلات التي رصدتها الدراسة، من حيث ضعف توافر البيانات والأرقام والإحصاءات الدقيقة التي تساعد على دراسة قطاع الإسكان والتعامل معه بشكل صحيح؛ لذلك تعتبر هذه المبادرة إذا ما تم تنفيذها بشكل جاد أحد نقاط قوة جمعية منازل الخيرية، ويمكن أن تف تح لها المجال للشراكة مع جهات خيرية متعددة، ويتفق هذا مع توجه المملكة في التعامل مع كافة قضايا الإسكان، من خلال تحديد دقيق للاحتياجات ووضع مستهدفات مستقبلية مرحلية تبنى على دراسات دقيقة.

النتائج والتوصيات:

من خلال تحليل نتائج الورشة من الضروري أن تركز جمعية منازل الخيرية على الجوانب التالية:

- استثمار الكفاءات والخبرات التي تملكها، واستكمال الجوانب الإدارية والتنظيمية للجمعية، وكذلك إيجاد مقر للجمعية لتقوية وجودها وكيانها.

- الاهتمام بالجوانب الدعائية من خلال الصحف ومواقع التواصل والقنوات الفضائية كلما أمكن ذلك؛ لتعزيز مكانة الجمعية بالمجتمع.

- الاعتماد على نتائج الدراسات العلمية، والقيام ببعض الدراسات إذا لزم الأمر؛ لتوفير المعلومات الصحيحة عن قطاع الإسكان والعمل في ضوء نتائج علمية دقيقة.

- التوعية بمخاطر وآثار ضعف توافر مساكن ملائمة من خلال ما يتوافر للجمعية من قنوات تواصل؛ لتحفيز المهتمين بالمشاركة ودعم جهود الجمعية.

- التعامل مع مشكلات الإسكان والآثار المترتبة عليها على أنها كتلة واحدة، ولكن هذا لا يعني حلها دفعة واحدة، بل التفكير فيها بشكل متكامل كي تتوافر للجمعية رؤية أكثر شمولية وبالتالي إيجاد حلول ملائمة.



خاتمة التقرير

لقد تناول هذا التقرير قطاع الإسكان بالمملكة العربية السعودية بشكل عام مع التركيز على منطقة عسير بشكل خاص، وذلك من خلال عدد من المحاور التي تضمنت: رؤية المملكة في قطاع الإسكان، إجراءات البناء السعودي، بعض مشكلات الإسكان بالمملكة، أفضل ممارسات القطاع الثالث في مجال الإسكان بالمملكة، الإسكان الخيري والتنموي في المملكة، تحليل نتائج استبيان الخبراء، تحليل نتائج ورشة أصحاب المصلحة.

ومن خلال تناول كل محور من المحاور السابقة؛ اتضحت مجموعة من النتائج والحقائق التي تم وضع مجموعة من التوصيات على أساسها لتوضيح الرؤيا وتجنب العقبات والمشكلات، وبشكل عام اتضح من هذا التقرير أن مشكلة الإسكان بالمملكة تستحوذ على اهتمام كبير من قبل قيادة المملكة وكذلك بعض القطاعات الأخرى، ولكن يواجه هذا القطاع بعض المشكلات التي يجب التعامل معها ومواجهتها، وأوضحت هذه الدراسة ما يلي:

من خلال تناول رؤية المملكة يتضح توجه المملكة وعزمها على رفع نسبة تملك السكن من 47% إلى 52% بحلول عام 2020، وتشير هذه النسبة إلى ضرورة توفير ما يربو على 4.2 مليون وحدة سكنية، وهذا جعل المملكة تعمل في الكثير من الاتجاهات لتوفير المساكن التي تلائم كل شرائح المجتمع وتتوافق مع قدراته المادية وإمكاناته، حيث تنفذ وزارة الإسكان العديد من المشروعات السنوية التي تتجاوز المستهدفات، والتي يعد من أهمها برنامج سكني، حيث قدم حتى الآن 465,145 فرصة في صورة وحدات سكنية وقروض وقطع أرض جاهزة للبناء، بالإضافة إلى مشروعات الإسكان التنموي التي تستهدف شرائح المجتمع ذات الدخل المنخفض.

وعلى الرغم من الجهود المبذولة إلا أن هناك بعض المشكلات التي تعوق جهود المملكة في قطاع الإسكان وكذلك المؤسسات غير الربحية، وتتمثل أهم المشكلات في توافر الأراضي الصالحة للبناء، وكذلك ضعف القوة الشرائية للمستفيدين، وضعف مشروعات الإسكان الخيري والتنموي، وعلى الرغم من هذه العقبات إلا أن المملكة تهتم بتحقيق معدلات جودة عالية من خلال كود البناء، الذي يشترط بعض المواصفات الفنية في المشروعات والمباني التجارية والسكنية، ويستهدف زيادة العمر الافتراضي للمباني، من خلال تطبيق قواعد واشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي، واستخدام المواصفات القياسية السعودية، وترشيد استهلاك الطاقة بأنواعها، وخفض تكلفة التشغيل والصيانة للمباني، كما تشجع المملكة في توظيف تقنيات البناء الحديث التي تسهم في خفض التكلفة النهائية للبناء بما يقترب من 30% على أقل تقدير، وتساعد في المحافظة على الطاقة والماء.

يعمل القطاع الخيري بشكل جيد على الرغم من ضعف الإنتاجية وضعف تلبية التوقعات، فهناك ممارسات جيدة منها مثلاً جمعية الملك سلمان في مجال الإسكان التي نفذت أربع مجمعات لـ 2990 فرداً، بواقع 541 وحدة سكنية، بمساحة 160 متر مربعاً لكل وحدة، بتكلفة قدرها 106 مليون ريال، وتستهدف تنفيذ 15 مجمعة سكنية في أحياء مختلفة في منطقة الرياض ومحافظاتها خلال الأعوام المقبلة، كذلك مؤسسة الملك عبد الله بن عبد العزيز لوالديه للإسكان التنموي التي نفذت العديد من المشروعات، ومنها الشبعان والحسي ووادي الحيا، بالإضافة إلى الاهتمام بدراسات وبحوث الإسكان.

بالإضافة إلى العديد من الجهات الخيرية التي تقدم مساهمات متميزة في مجال الإسكان، وتعد شركايات مع جهات متعددة، حيث نتج عن هذه الشركايات مشروعات الإسكان الخيري والتنموي، حيث يستهدف برنامج الإسكان التنموي توفير 200 ألف وحدة سكنية موجهة لفئة الضمان الاجتماعي، التي تستفيد من برنامج الضمان الاجتماعي التابع لوزارة العمل والتنمية الاجتماعية، ويتفرع من مشروع الإسكان الخيري برنامج الإسكان الميسر الذي يمول بحوالي 1,819,620,000 ريال، وكذلك الإسكان التعاوني الذي قدم حوالي 22,281 وحدة.

- كما أن الدراسة اهتمت بإجراء دراسة مسحية استهدفت
- حصر بعض مشكلات الإسكان بمنطقة عسير وأسبابها.
 - تقييم تجارب الجمعيات الخيرية السابقة في مجال الإسكان.
 - التعرف على الفئات الأكثر حاجة للسكن.
 - التعرف على الحلول المناسبة لمشكلة الإسكان.
 - التعرف على أدوار جمعية منازل الخيرية التي يفترض أن تنهض بها. حيث نتج عن الدراسة تحديد أهم المشكلات المتعلقة بالإسكان، والتي تتمثل في: الفقر، وضعف الدخل، ونقص التمويل، وارتفاع أسعار الأراضي ومواد البناء والوحدات الجاهزة.
- كما أشارت نتائج الدراسة إلى أن درجة الرضا عن الجهود المبذولة في مجال الإسكان الخيري بمنطقة عسير كانت ضعيفة من وجهة نظر الخبراء، بالإضافة إلى أن دور الجمعيات الخيرية في معالجة قضية الإسكان بمنطقة عسير كانت ضعيفة أيضًا، كما أن الخبراء في تقييمهم للتجارب السابقة لمشاريع الإسكان الخيري في منطقة عسير والمملكة جاءت ضعيفة وتحتاج إلى تحسين، وحدد الخبراء الفئات الأكثر حاجة للدعم في الفقراء وأصحاب الدخل المنخفض والمتوسط، والفقراء من المناطق النائية، والأرامل ذوي الأيتام، والمطلقات، وأشار الخبراء إلى ضرورة العمل على إيجاد أراضي مناسبة، وإنشاء مساكن تناسب الاحتياجات، والتعاون مع الجهات الخيرية ووزارة الإسكان والجهات المانحة.





النتائج والتوصيات

أولاً : نتائج التقرير

من خلال الدراسة السابقة نستخلص النتائج التالية:

- من خلال تحليل النسب التي اعتمدها الهيئة العامة للإحصاء في مسح عام 2017 م تبين وجود تحدٍّ كبير للمملكة العربية السعودية، حيث تحتاج إلى ما يقرب من 4.4 مليون وحدة سكنية.
- تواجه المملكة العربية السعودية تحدٍّ آخر يتعلق بجودة الخدمات الإسكانية، نظرًا لارتفاع سقف طموحات الأسر السعودية، وكذلك رغبة قيادة المملكة العربية السعودية في الالتزام بأعلى معايير الجودة ومعدلات السلامة. وهذا ما يستهدفه برنامج جودة الحياة المعني بقطاع الإسكان، والذي عمل على توفير فرص السكن للمواطنين والمقيمين على حد سواء، مع الاهتمام بالجودة العالية وتقديم أفضل الخدمات، ويعتبر برنامج جودة الحياة نموذجًا للاهتمام بالكيف (الجودة).
- تستهدف المملكة العربية السعودية رفع نسبة التملك بحوالي % 18، في الفترة من 2020 إلى 2030، مع الحرص على تنوع الخدمات التي تقدم في مجال الإسكان، بداية من تجهيز الأراضي السكنية، وبناء الوحدات، وتمويل البناء، وتطوير الوحدات القائمة.
- تعوّل المملكة العربية السعودية على مساهمة القطاع الخاص في ردم الفجوة بين العرض والطلب في قطاع الإسكان، ولتحقيق ذلك تطلق المملكة العربية السعودية العديد من البرامج والمبادرات، مثل: برنامج سكني، ومبادرات الإسكان التنموي، والبرامج المساعدة، مثل: برنامج إيجار وافي وكذلك مركز إتمام.
- تتوجه المملكة العربية السعودية نحو الاستفادة من جهود المنظمات غير الربحية، للمساهمة في تنمية وتطوير القطاع السكني، من خلال عقد شراكة فاعلة مع تلك المنظمات، لتقديم خدماتها للفئات الأقل حظًا، والفئات التي لا يشملها الدعم الذي تقدمه الحكومة.
- تلتزم المملكة العربية السعودية بمجموعة من الإجراءات التنظيمية والمتطلبات الفنية في عمليات البناء، ضمن الحصول على تراخيص البناء، لضمان سلامة المبنى وتحقيقه لمعايير الجودة ويأتي ذلك ضمن رؤية المملكة العربية السعودية في تحقيق معايير الجودة في كافة القطاعات.
- تسعى المملكة العربية السعودية للاستفادة من تقنيات البناء الحديث، لتوفير الوقت والمال والطاقة، مع ضمان جودة تناسب تطلعات المجتمع السعودي.
- لضمان السلامة والصحة العامة ألزمت المملكة العربية السعودية جميع المنشآت بالحصول على كود البناء السعودي، والذي تزداد أهميته لطبيعة المملكة العربية السعودية الجغرافية، واختلاف طبيعة مناطقها.
- رغم الجهود المبذولة من حكومة المملكة العربية السعودية والقطاع الخاص والمنظمات غير الربحية إلا أن قطاع الإسكان يواجه عددًا من المشكلات؛ من أخطرها: الطبيعة الاجتماعية للمجتمع السعودي، أسعار العقارات وقدرة السكان، نسبة الطلب إلى العرض، مشكلات توفر الأراضي المناسبة، مشكلات إثبات ملكية الأراضي، ضعف التمويل الحكومي والخيري للإسكان التنموي.
- مشكلات قطاع الإسكان من المشكلات المركبة والمعقدة، كونها ترتبط بالعديد من المتغيرات والاعتبارات، وهذا ما يؤكد خبراء الإسكان بالمملكة العربية السعودية حيث أشاروا بوجود العديد من المشكلات التي يعاني منها القطاع، بالإضافة إلى ضعف رضا المستفيدين عن الجهود المبذولة في مجال الإسكان، كما أنهم في تقييمهم للمشروعات الخيرية التي اهتمت بالإسكان؛ رصدوا العديد من السلبيات التي أثرت على قدرة تلك المشروعات في تحقيق الأهداف المرجوة، وهذا أيضا ما أتفق عليه أصحاب المصالح الممثلين في التقرير فمن خلال ورشة العمل التي عقدتها جمعية منازل أشار أصحاب المصالح إلى أن هناك بعض المشكلات في مجال الإسكان، والتي تؤثر على كافة مناحي المجتمع، ولكن تمتلك جمعية منازل الفرص ونقاط القوة التي تمكنها من المساهمة في حل هذه المشكلات.

• الجمعيات الخيرية التي توجد بالمملكة عددها كبير جداً، فبحسب وزارة العمل يوجد حوالي 854 جمعية خيرية، ولكن العدد الذي يعمل في مجال الإسكان قليل جداً، حيث يشكل % 0.03، وعلى الرغم من ذلك توجد بعض الجمعيات التي تقدم أداء مميّزاً في مجال الإسكان بحسب ما يتاح لها من موارد وإمكانات، ومن أفضل ما يميز تجارب تلك الجمعيات أنها تعمل على ربط برامج الإسكان بالبرامج التنموية للارتقاء بالأسر المستحقة.

• تهتم المملكة بإشراك القطاع غير الربحي لرفع مستوى مساهمته من % 1 إلى % 5 من الدخل القومي، وفقاً لرؤية 2030؛ ولذلك تسعى وزارة الإسكان لتحقيق الشراكة والتعاون بينها وبين القطاع غير الربحي. ولقد نتج عن تعاون وزارة الإسكان مع القطاع غير الربحي العديد من الوحدات السكنية والتسهيلات، بالإضافة إلى برنامج الإسكان التنموي الذي يتضمن الإسكان الميسر والإسكان التعاوني.

ثانياً: توصيات التقرير

من خلال النتائج التي توصل إليها التقرير فإنه يوصي بما يلي:

- توصيات عامة :

• الاهتمام بشروط الاستحقاق نظراً لكثرة الطلب على الإسكان، وعدم قدرة القطاع على تلبية هذه الاحتياجات، أو بمعنى آخر زيادة الطلب وضعف العرض، لذلك يجب أن نركز على الفئات المهمشة والأشد احتياجاً ومراعاة الدقة والأمانة في التحقق من الشروط وتوافرها.

• تقوم الجمعيات الخيرية بدور الوسيط بين الجهات الحكومية والمواطن، من خلال استفادتها بالحزم التي تقدمها الحكومة للقطاع غير الربحي في الاستثمار في قطاع الإسكان.

• ألا تقتصر الجمعيات الخيرية على توفير المسكن، خاصة وأن الفئات المستحقة بحاجة إلى إعادة تأهيل وتدريب، وتوفير السكن بحد ذاته يعد بداية لتحقيق التنمية للأسرة المستفيدة، لذلك على الجمعيات الخيرية المهتمة بالإسكان أن تقدم برامج تنموية متكاملة تضمن للمستفيدين حياة سعيدة وملائمة لطموحاتهم.

• الاستفادة من الخبراء الذين يبذلون استعدادهم في مشاركة الجمعيات وتقديم الدعم المعرفي لها، من خلال حضور ورش العمل الخاصة ببرامج الجمعيات.

• التكامل في التصدي لمشكلات قطاع الإسكان فنظراً لتعدد مشكلات هذا القطاع، فعلى الجهات التي تعمل في مجال الإسكان خاصة (القطاع الخاص، المنظمات غير الربحية) أن تعمل في ضوء رؤية المملكة إضافة إلى استدامة التواصل مع وزارة الإسكان للتعرف على توجهاتها وأولويات العمل في قطاع الإسكان، ويتحقق هذا التكامل من خلال شراكات حقيقية توجه جهود كافة القطاعات لخدمة المجتمع السعودي.

• إعادة النظر في الفئات المستحقة، والشروط والإجراءات المتعلقة بتخصيص الأراضي والوحدات وتطويرها إلى أقصى حد ممكن مما يسهم في تحقيق رؤية المملكة 2030.

- توصيات خاصة بجمعية منازل الخيرية بعسير :

• أن تعمل جمعية منازل على تحقيق التواصل مع وزارة الإسكان وشركات القطاع الخاص المهتمة بمجال الإسكان وكذلك بعض الجمعيات الخيرية الأخرى بمنطقة عسير، لإيجاد شراكة فاعلة تمكن جمعية منازل من تحقيق توجهها ورؤيتها في مجال الإسكان.

• توفير قاعدة بيانات لسكان منطقة عسير والمساكن المتوافرة بها حيث تتضمن هذه القاعدة أنواع المساكن، والملكية، وحالة المساكن وعمرها، ونسب الطلب ونسب العرض وذلك من خلال الاستفادة من المسوح والدراسات القومية الموجودة أو إجراء بحوث ودراسات إحصائية باسم الجمعية.

• إنشاء قاعدة بيانات المستفيدين وذلك من خلال حصر كافة المستفيدين المتوقعين من مشروعات الإسكان بجمعية منازل وتصنيف المستفيدين في ضوء عدة معايير لتمكين جمعية منازل من ترتيب أولويات الاستحقاق لهؤلاء المستفيدين في ضوء معايير شفافة ومعلنة، كما أن قاعدة البيانات هذه تساعد الجمعية في تقدير الاحتياجات بمنطقة عسير بشكل دقيق.



- إنشاء قاعدة بيانات المستفيدين وذلك من خلال حصر كافة المستفيدين المتوقعين من مشروعات الإسكان جمعية منازل وتصنيف المستفيدين في ضوء عدة معايير لتمكين جمعية منازل من ترتيب أولويات الاستحقاق لهؤلاء المستفيدين في ضوء معايير شفافة ومعلنة، كما أن قاعدة البيانات هذه تساعد الجمعية في تقدير الاحتياجات بمنطقة عسير بشكل دقيق.
- أن تستفيد جمعية منازل من تحليل مشروعات الإسكان الخيري السابقة التي أجريت في منطقة عسير، وتقييمها والتعلم من عثراتها، للاستفادة من مميزات مشاريعها السابقة وتجنب سلبياتها.
- من الضروري أن تضع جمعية منازل -عند تنفيذ أي مشروعات سكنية- القدرة المالية للمستحقين في الاعتبار، حيث يشير الخبراء إلى أنها من أكبر مشكلات الإسكان بمنطقة عسير.
- وضع خطة استراتيجية لجمعية منازل في مجال الإسكان في ضوء قواعد المعلومات والبيانات وفرص الشراكة المتاحة، واحتياجات الإسكان بمنطقة عسير، حيث تركز الخطة على دور جمعية منازل في مجال الإسكان بمنطقة عسير بناء على قدراتها وإمكاناتها، ومن الضروري أن تشارك جمعية منازل المستفيدين وأصحاب المصالح في وضع تصوراتها المستقبلية.
- تعتمد الخطة الاستراتيجية على تفكير شمولي لمشكلات الإسكان بمنطقة عسير وهذا لا يعني العمل على حل المشكلات دفعة واحدة أو توفير كامل المطلوب خلال سنوات الخطة، ولكن وضع تصور لإمكانات التعامل مع مشكلات الإسكان بمنطقة عسير.
- أن تعمل جمعية منازل على دراسة بعض النماذج في قطاع الإسكان وذلك من خلال استعراض تجارب بعض الدول الرائدة في حل مشكلات الإسكان ومدى إمكانية الاستفادة منها.
- ان تتوجه جمعية منازل نحو استخدام التقنيات الحديثة في المشروعات السكنية التي تعزم القيام بها في المستقبل حيث يساعد ذلك على توفير الكثير من الموارد إضافة إلى الالتزام بمعايير الجودة وإجراءات البناء بالمملكة العربية السعودية.
- البحث عن حلول مبتكرة ومرضية لمشكلات التوزيع الجغرافي لمستحقي السكن الخيري، حيث إنها من المشكلات التي قد تُفقد عمل الجمعية تأثيرها وجدواها.



فهرس الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
17	توزيع نسبة نوع السكن المملوك للأسر السعودية بالمملكة	1
18	توزيع نوع السكن ونسبة الأسر الساكنة فيه	2
19	أنواع المساكن بمنطقة عسير	3
19	المساكن بحسب نوع الحيازة بمنطقة عسير	4
20	عدد السكان بحسب الفئات العمرية	5
21	عدد المساكن المشغولة بأسر سعودية ونوعها	6
22	عمر المساكن في منطقة عسير	7
23	المساكن في منطقة عسير حسب مادة البناء	8
24	عدد المساكن بحسب نوعها والحيازة في منطقة عسير	9
29	توزيع الدفعة الأولى من برنامج سكني على مناطق المملكة	10
30	توزيع الدفعة الثانية من برنامج سكني على مناطق المملكة	11
31	إنجاز الدفعات حتى الدفعة الحادية عشر من برنامج سكني	12
32	إنجاز الدفعات حتى الدفعة الحادية عشر من برنامج سكني بمنطقة عسير	13
42	معدلات انخفاض سعر التملك في الربع الثاني 2018م	14
43	نسب توزيع السكان بحسب المناطق	15
54	إنجاز الإسكان الميسر	16
54	إنجاز الإسكان التعاوني	17



فهرس الأشكال

رقم الصفحة	عنوان الشكل	م
17	توزيع نسبة نوع السكن المملوك للأسر السعودية بالمملكة	1
18	توزيع نوع السكن ونسبة الأسر الساكنة فيه	2
20	عدد السكان بحسب الفئات العمرية	3
21	عدد المساكن المشغولة بأسر سعودية ونوعها	4
22	عمر المساكن في منطقة عسير	5
23	المساكن في منطقة عسير حسب مادة البناء	6
24	عدد المساكن بحسب نوعها والحيازة	7
31	إنجاز الدفعات حتى الحادية عشر من برنامج سكني	8
32	إنجاز الدفعات حتى الحادية عشر من برنامج سكني بمنطقة عسير	9
43	نسب توزيع السكان بحسب المناطق	10
64	نموذج التحليل الشجري للمجموعة A	11
66	نموذج التحليل الشجري للمجموعة B	12
68	نموذج التحليل البيئي للمجموعة A	13
71	نموذج التحليل البيئي للمجموعة B	14
72	نموذج الحلول للمجموعة A	15
72	نموذج الحلول للمجموعة B	16

م	المفهوم	الشرح
1	تقنيات البناء الحديث	تقنيات حديثة تستهدف تحسين ممارسات البناء وتعزيز الاستدامة في عمليات البناء، وكذلك تحسين جودة عمليات البناء وتوفير الموارد المالية.
2	كود البناء	مجموعة الاشتراطات والمتطلبات من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.
3	برنامج سكني	برنامج مقدم من وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية لتعزيز فرص تملك المساكن بالمملكة، وأطلق في عام 2017م.
4	مركز إتمام	المركز مهتم بدراسة مراحل عمليات التطوير العقاري وما يحكمها من أنظمة ولوائح، والتعاون المباشر مع كافة الهيئات والجهات ذات العلاقة؛ للعمل على تطوير الأنظمة وتيسير الإجراءات، بما يسهل أعمال المطور العقاري ويدفع بعمليات تطوير المشروعات السكنية.
5	برنامج "إيجار"	نظام متكامل يهدف إلى تطوير منظومة القطاع الإسكاني والعقاري في المملكة بشكل متوازن، من خلال إيجاد حلول مستدامة لتحديات السوق العقاري، تحفظ حقوق جميع الأطراف المعنية بالعقد الموحد للإيجار السكني.
6	برنامج وافي	برنامج يهدف إلى تسويق وبيع الوحدات العقارية قبل أو أثناء مرحلة التطوير أو البناء.
7	برنامج جودة الحياة	برنامج يركز بشكل أساسي على جعل المملكة أفضل وجهة للعيش للمواطنين والمقيمين على حد سواء، ويركز برنامج جودة الحياة فيما يركز على قطاع الإسكان، حيث يستهدف البرنامج توفير أفضل المجتمعات، وتوفير فرص السكن للأفراد على اختلاف أعمارهم ومستويات دخلهم وقدراتهم.
8	الإسكان التنموي	برنامج أطلقته وزارة الإسكان لتأهيل شرائح المجتمع المستهدفة وتمكينهم بالشراكة مع القطاع غير الربحي، ويستهدف البرنامج تحقيق نتائج على المستوى الاقتصادي والاجتماعي، ويتضمن البرنامج توفير السكن الملائم للفئات الأشد حاجة، ودعم وتأسيس جمعيات تعاونية للإسكان تضم فئات متجانسة ومخصصة.
9	الإسكان الميسر	إسكان يستهدف توفير وحدات سكنية ملائمة لمستفيدين الضمان الاجتماعي بشكل مجاني بالكامل.
10	الإسكان التعاوني	إسكان يستهدف تقديم الوحدات السكنية من خلال تأسيس جمعيات تعاونية للإسكان مع المجتمع.
11	الإسكان الخيري	يطلق الإسكان الخيري على مجموعة الوحدات أو المجمعات السكنية، التي يبنها فاعلو الخير والجمعيات الخيرية لأغراض تطوعية؛ لكي تسكنها الأسر المحتاجة دون أجر أو بمقابل رمزي يستخدم لصيانة السكن ذاته، ويخضع توزيع الوحدات لشروط محددة ليحصل عليها من هو في أشد الحاجة له.
12	الجمعية	يقصد بها في التقرير جمعية منازل، ما عدا المواضيع الموضح فيها خلاف ذلك.
13	أصحاب المصلحة	كافة الفئات الذين يتأثرون ويؤثرون في قرارات وأنشطة الجمعية.
14	المستفيدون	هم الأفراد والأسر التي يتوقع أن تستفيد من الخدمات التي تقدمها الجمعية، سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.



المراجع

- المملكة العربية السعودية، وثيقة رؤية المملكة العربية السعودية 2030. (<http://vision2030.gov.sa/>)
- المملكة العربية السعودية، الهيئة العامة للإحصاء. <https://www.stats.gov.sa/ar>
- المملكة العربية السعودية، وزارة الإسكان (2017) النشرة الدورية لوزارة الإسكان، العدد الثامن (<https://www.housing.gov.sa>)
- المملكة العربية السعودية، وزارة الإسكان (2017) النشرة الدورية لوزارة الإسكان، العدد التاسع (<https://www.housing.gov.sa>)
- المملكة العربية السعودية، وزارة الإسكان (2017) النشرة الدورية لوزارة الإسكان، العدد الثامن (<https://www.housing.gov.sa>)
- المملكة العربية السعودية، الهيئة العامة للإحصاء، وثيقة مسح المساكن 2017م (<https://www.stats.gov.sa/>) (ar)
- المملكة العربية السعودية، وزارة الاقتصاد والتخطيط، موجز خطة التنمية العاشرة وأولوياتها 2015-2019م. (<https://www.mep.gov.sa/ar>)
- مفوضية الأمم المتحدة لحقوق الانسان، متاح على الموقع الرسمي للمفوضية (<https://www.ohchr.org>)
- باهمام، علي بن سالم بن عمر (2017)، صعوبة الحصول على المسكن وامتلاكه في ظل المتغيرات الراهنة في المملكة العربية السعودية، مجلة الاجتماعية - الجمعية السعودية لعلم الاجتماع والخدمة الاجتماعية - السعودية، عدد 9، ص 82-51.
- باهمام، علي بن سالم، المفهوم العالمي للحق في السكن، مقال بجريدة الاقتصادية بتاريخ: 9 فبراير 2009.
- المملكة العربية السعودية، وزارة الإسكان، مجلة إسكان عدد 3، مارس 2018م، (<https://www.housing.gov.sa>) (sa)
- المملكة العربية السعودية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة الرياض، وكالة التعمير والمشاريع، الإدارة العامة للتخطيط العمراني، إدارة رخص البناء (2014) رخصة البناء الفورية (<https://www.momra.gov.sa>)
- قرار وزير التجارة والاستثمار ورئيس مجلس إدارة الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم (1213ق/أع/39) وتاريخ 14-10-1439هـ، اللائحة التنفيذية لكود البناء السعودي.
- الحديثي، عبد اللطيف بن ابراهيم راشد (2014)، رؤية مستقبلية لمستقبل سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية، مجلة جامعة الملك خالد للعلوم الإنسانية - جامعة الملك خالد - السعودية، مج 23، ع 2، ص 313-251.
- العتيبي، نورة بنت شارع (2013)، دور جمعيات الإسكان الخيري في توفير السكن المناسب للمستفيدين من خدماتها الإسكانية: دراسة مطبقة على جمعية الأمير سلمان للإسكان الخيري وجمعية الوفاء الخيرية النسائية بمدينة الرياض، مجلة الاجتماعية - الجمعية السعودية لعلم الاجتماع والخدمة الاجتماعية - السعودية، ع 6، ص 85-118.
- عبد الله بن محسن النمري، الأوقاف والإسكان التنموي، الرياض.
- موقع وزارة الإسكان <https://sakani.housing.sa/statistics-summary>
- أبحاث نايت فرانك، المملكة العربية السعودية: نظرة عامة على القطاع السكني، 2018م.
- إبراهيم يوسف، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داود، 1992.
- الهزاني، الجوهرة ناصر عبدالعزيز (2015). الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية لمشكلة السكن على الأسرة السعودية: دراسة مطبقة على مدينة الرياض. مجلة دراسات في الخدمة الاجتماعية والعلوم الإنسانية: جامعة حلوان - كلية الخدمة الاجتماعية، ع39، ج1، 1 - 35. (الصفحات 9-11).

- العمري، عبدالرحمن بن عبدالله عبدالرحمن وعبداللطيف، وجدي شفيق (2009). الأبعاد المجتمعية للإسكان العامودي: دراسة ميدانية على عينة من سكان شقق التمليك ببعض أحياء مدينة جدة. مجلة كلية الآداب: جامعة بنها - كلية الآداب، ع 21، ج 2، 1337 - 1437. (من صفحة 1372).
- يوسف، رائد محمد صالح (2002) المعايير التصميمية لإسكان ذوي الدخل المنخفض، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، ص 48.
- أحمد صبور، المعرفة والسلطة في المجتمع العربي، مج3، مكتبة الحياة، بيروت، 1959.
- غاستون باشلار، جمالية المكان، ترجمة: غالباً ماسا، دار المجد، بيروت، 1987.
- سهام وناسي، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر.
- Global Housing Watch, Q2 2017, Washington, D.C -
مراجع تم الاستفادة منها بشكل غير مباشر في التحليلات:
- موسى، منى حامد إبراهيم (1010)، معوقات تملك الأسرة السعودية للمسكن وعلاقة ذلك بتخطيط دخلها المالي، مجلة بحوث التربية النوعية - مصر، عدد 18، ص ص 218-248.
- الزامل، الجوهرة بنت فهد وآخرون (2014)، الرضا عن خدمات الإسكان الخيري وعلاقته بنوعية الحياة لدى الأسر السعودية محدودة الدخل: دراسة من منظور الخدمة الاجتماعية، المجلة الأردنية في العلوم الاجتماعية - الأردن، مج 7، ع 3، ص ص 513-545.
- صيداوي، بهزاد (2012)، تمويل الإسكان الميسر في المملكة العربية السعودية: المعوقات والحلول المحتملة، مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية (الكويت)، س38، ع 14.
- المواقع:
- <https://www.housing.gov.sa/ar/initiative/ejar> برنامج إيجار
- <https://www.housing.gov.sa/ar/initiative/sakani> برنامج إسكان
- <https://www.housing.gov.sa/ar/initiative/etmam> مركز إتمام
- <https://www.housing.gov.sa/ar/initiative/dh> مبادرة الإسكان التنموي
- <https://www.housing.gov.sa/ar/initiative/wafi> برنامج وافي
- <http://www.pscaskan.org> جمعية الملك سلمان للإسكان الخيري
- <https://taibah-g.org> جمعية طيبة النسائية للتنمية الاجتماعية
- <https://ahsaber.org> جمعية البر بالأحساء
- <http://bunyan.org.sa/ar> جمعية بنیان الخيرية النسائية للتنمية الأسرية
- <http://www.princemohammad.org/ar/Initiatives-PMFHD.aspx> مؤسسة الأمير محمد بن فهد للتنمية الإنسانية
- https://twitter.com/dev_housing/status/925079997592887296 الحساب الرسمي لمبادرة الإسكان التنموي على تويتر
- http://www.alwatan.com.sa/Politics/News_Detail.aspx?ArticleID=334076&CategoryID=1 حجم
- <http://www.al-jazirah.com/2018/20180630/ec5.htm> الدعاوى الواردة للمحاكم الابتدائية فيما يختص بصكوك الاستحكام الخاصة بالأراضي والعقارات (جريدة الوطن)
- http://www.aleqt.com/2018/04/25/article_1376001.html التمويل العقاري (جريدة الجزيرة)
- http://www.aleqt.com/2018/04/25/article_1376001.html إلغاء 60% من عقود مستفيدي أرض وقرض (جريدة الاقتصادية)
- <https://balady.gov.sa/Services> البوابة الوطنية للمجتمع البلدي
- <https://www.sbc.gov.sa/ar/Pages/default.aspx> اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي

Association
MANAZIL



جمعية
منازل