

The Islamic University – Gaza
Research and Postgraduate Affairs
Faculty of Engineering
Master of Architecture



الجامعة الإسلامية – غزة
شئون البحث العلمي والدراسات العليا
كلية الهندسة
ماجستير الهندسة المعمارية

سياسات تمويل الإسكان في قطاع غزة
وتأثيرها على مشاريع الإسكان
**Housing financing policies in Gaza strip and its
influence on housing projects**

إعداد الباحث

محمود إبراهيم عبد الله أبو حية

إشراف

الأستاذ الدكتور

عمر سعيد عصفور

الأستاذ الدكتور

فريد صبح القيق

قُدِّمَ هَذَا الْبَحْثُ اسْتِكْمَالًا لِمَتَطَلِبَاتِ الْحُصُولِ عَلَى دَرَجَةِ الْمَاجِسْتِيرِ
فِي الْهَنْدَسَةِ الْمَعْمَارِيَّةِ بِكُلِّيَّةِ الْهَنْدَسَةِ فِي الْجَامِعَةِ الْإِسْلَامِيَّةِ بِغَزَّةِ

يناير/2017 - ربيع الأول/ 1438

إقرار

أنا الموقع أدناه مقدم الرسالة التي تحمل العنوان:

سياسات تمويل الإسكان في قطاع غزة

وتأثيرها على مشاريع الإسكان

Housing financing policies in Gaza strip and its influence on housing projects

أقر بأن ما اشتملت عليه هذه الرسالة إنما هو نتاج جهدي الخاص، باستثناء ما تمت الإشارة إليه حيثما ورد، وأن هذه الرسالة ككل أو أي جزء منها لم يقدم من قبل الآخرين لنيل درجة أو لقب علمي أو بحثي لدى أي مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى.

Declaration

I understand the nature of plagiarism, and I am aware of the University's policy on this.

The work provided in this thesis, unless otherwise referenced, is the researcher's own work, and has not been submitted by others elsewhere for any other degree or qualification.

Student's name:	محمود أبو حية	اسم الطالب:
Signature:		التوقيع:
Date:		التاريخ:



نتيجة الحكم على أطروحة ماجستير

بناءً على موافقة شئون البحث العلمي والدراسات العليا بالجامعة الإسلامية بغزة على تشكيل لجنة الحكم على أطروحة الباحث/ محمود ابراهيم عبدالله ابوحية لنيل درجة الماجستير في كلية الهندسة قسم الهندسة المعمارية وموضوعها:

سياسات تمويل الإسكان في قطاع غزة وتأثيرها على مشاريع الإسكان

Housing financing policies in Gaza strip and its influence on housing projects

وبعد المناقشة التي تمت اليوم السبت 28 جمادي الأولى 1438هـ، الموافق 2017/02/25م الساعة الواحدة ظهراً، في قاعة المؤتمرات مبنى طيبة، اجتمعت لجنة الحكم على الأطروحة والمكونة من:

.....	مشرفاً و رئيساً	أ.د. فريد صبح القيق
.....	مناقشاً داخلياً	د. عمر سعيد عصفور
.....	مناقشاً داخلياً	أ.د. محمد علي الكحلوت
.....	مناقشاً خارجياً	د. حازم محمود أبو عرف

وبعد المداولة أوصت اللجنة بمنح الباحث درجة الماجستير في كلية الهندسة / قسم الهندسة المعمارية.

واللجنة إذ تمنحه هذه الدرجة فإنها توصيه بتقوى الله ولزوم طاعته وأن يسخر علمه في خدمة دينه ووطنه.

والله ولي التوفيق،،،

نائب الرئيس لشئون البحث العلمي والدراسات العليا

أ.د. عبد الرؤوف علي المناعمة

الملخص

يعتبر قطاع الإسكان من أكثر القطاعات تأثيراً على أي منطقة، ويزيد تأثير ذلك القطاع في منطقة عمرانية ذات مواصفات خاصة مثل قطاع غزة الذي تعصف به الكثير من التحديات على مستوى السياسة والمكان. ويمكن النظر إلى قطاع الإسكان من خلال السياسات الإسكانية المتبعة لمواجهة مشكلة السكن، فانعكاس تلك السياسات على أي منطقة جغرافية يحدد مدى نجاحها في توجيه قطاع الإسكان نحو الاتجاه الصحيح.

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على جهود الجهات القائمة على قطاع الإسكان في وضع السياسات الإسكانية المناسبة لقطاع غزة وانعكاسها على مشاريع الإسكان فيها. ولتحقيق ذلك اتبع الباحث المنهج التحليلي الوصفي من خلال سرد التجربة الفلسطينية في قطاع الإسكان في قطاع غزة، ولذلك استخدم المقابلة الشخصية كأداة الدراسة الرئيسية للوصول إلى إجابات عميقة وخبرات عملية في هذا الجانب، وقد تم استخدام عينة غير عشوائية من خلال تحديد أبرز الشخصيات العاملة على قطاع الإسكان من خلال الجسم الحكومي المتمثل في وزارة الأشغال العامة والإسكان إضافة لعدد الخبراء في وزارات ذات علاقة وباحثين في هذا المجال.

وقد خلصت الدراسة إلى أن السياسات الإسكانية في فلسطين لا تزال في مرحلة التفكير ولم يتم وضع سياسات إسكانية تعمل عليها الجهات المؤثرة على قطاع الإسكان في قطاع غزة، فيما وضحت الدراسة أن تلك الجهات وخاصة التي تعمل وفق تمويل خارجي تؤثر بالضرورة في توجيه مشاريع الإسكان لتخدم أهدافها بدون النظر إلى مدى تأثير ذلك التوجيه على مواجهة مشكلة الإسكان على المدى البعيد، ولأجل ذلك أوصى الباحث بضرورة وضع سياسات إسكانية واضحة ذات رؤية مستقبلية بحيث تعمل على الاستفادة من الفرص الحالية وعدم اهدارها وتسيطر على تمويل الإسكان وتوجهه بشكل يخدم حاجة قطاع غزة الإسكانية في المقام الأول.

كلمات مفتاحية: (إسكان، تمويل، سياسات، مشاريع الإسكان، قطاع غزة).

Abstract

The housing sector is considered as one of the most influential sectors in any area, and its impact increases in areas like Gaza Strip, which faced and face many. Consideration could be given to the housing sector success through the housing policies to address the housing problem, the reflection of those policies on any area determines the extent of their success in guiding the housing sector in the right direction.

This study aims to identify the efforts which was done for putting appropriate housing policies for the Gaza Strip and its impacts on housing projects. To achieve this, the researcher used analytical descriptive approach through the narrative of the Palestinian experience in the housing sector in the Gaza Strip, and to achieve that he used the interview as a major study tool to reach deep answers and practical experience in this aspect, non-random sample was used by identifying the leading persons through government body of the Ministry of public Works and housing, in addition to a number of experts in other ministries and some researchers in this field.

The study concluded that the housing policies in Palestine are still at the stage of thinking, and there aren't a clear policies to work on it by the main sides in the Gaza Strip, and those sides necessarily affect the steering of housing projects to serve its objectives without looking at the impacts of this steering on the housing problem in the long term, and for that, the researcher recommended the need for a forward-looking vision and to put a clear housing policies to take the advantages of current opportunities and to dominate the housing financing system for directing all of that to serve the Gaza Strip housing sector in the first place.

Key words: (housing, fund, policies, housing projects, Gaza strip).

إهداء

إلى من لا يكفيهم أي شكر ... أمي وأبي
إلى عائلتي الصغيرة الغالية ... زوجتي وأولادي
إلى سندي في هذه الحياة أخوتي وأخواتي
إلى من تعلمت على أيديهم ... أساتذتي الأكارم

أهدي دراستي هذه

شكرٌ وتقديرٌ

بعد شكر الله وحمده، أتقدم بالشكر والعرفان من الأساتذة الأكارم الدكتور فريد القيق، والدكتور عمر عصفور، فأشكر لهما صبرهما وتوجيههما لي طيلة فترة إنجاز هذه الرسالة، كما أشكر كل من خصص لي وقت من وقته لإجراء المقابلة الشخصية معه وأبدى اهتمامه بموضوع الدراسة، فلکم مني كل الشكر.

المحتويات	
إقرار	أ
الملخص	ب
Abstract	ت
إهداء	ث
شكر وتقدير	ج
المحتويات	ح
فهرس الجداول	س
فهرس الأشكال والرسوم التوضيحية	ش
فهرس الملاحق	ص
الفصل الأول: الإطار العام للدراسة	1
1.1 المقدمة:	1
1.1.1 التمهيد:	1
2.1.1 المشكلة البحثية:	2
3.1.1 أسئلة الدراسة:	2
4.1.1 أهداف الدراسة:	2
5.1.1 أهمية الدراسة:	3
6.1.1 حدود الدراسة:	3
2.1 الدراسات السابقة:	4
3.1 المنهجية وطرق البحث:	6
1.3.1 أدوات الدراسة وإجراءاتها:	6
2.3.1 مجتمع الدراسة:	6
3.3.1 عينة الدراسة:	7
4.3.1 أسلوب تحليل البيانات:	7
4.1 فصول الدراسة:	7
الفصل الثاني: قطاع غزة - الجغرافيا والتاريخ	10
2.1 تمهيد:	10

- 10..... 2. 2 المساحة والحدود:
- 11..... 3. 2 لمحة تاريخية:
- 12..... 1. 3. 2 تقسيم فلسطين والنكبة الفلسطينية 1948م:
- 15..... 4. 2 الديمغرافيا والسكان:
- 16..... 1. 4. 2 الهرم السكاني والفئات العمرية:
- 16..... 2. 4. 2 الكثافة السكانية في قطاع غزة:
- 18..... 5. 2 التجمعات العمرانية والسكانية في قطاع غزة:
- 18..... 1. 5. 2 التجمعات العمرانية من المدن والقرى:
- 20..... 2. 5. 2 التجمعات العمرانية من مخيمات اللجوء:
- 23..... 3. 5. 2 التجمعات العمرانية من العشوائيات:
- 25..... 4. 5. 2 التجمعات العمرانية من مشاريع الإسكان العامة:
- 30..... الفصل الثالث: مدخل إلى سياسات الإسكان وتمويله.....
- 30..... 1. 3 تمهيد:
- 31..... 2. 3 مدخل إلى الإسكان
- 31..... 1. 2. 3 تعريف الإسكان:
- 33..... 2. 2. 3 الإسكان كحق من حقوق الإنسان:
- 34..... 3. 2. 3 أدوات توفير السكن في الدول النامية وفق البنك الدولي:
- 35..... 3. 2. 3 القضايا المؤثرة على الإسكان في أي دولة:
- 36..... 3. 3 سياسات واستراتيجيات الدول نحو الإسكان:
- 36..... 1. 3. 3 السياسات العامة تجاه قطاع الإسكان:
- 36..... 2. 3. 3 الاستراتيجيات الوطنية للإسكان:
- 38..... 3. 3. 3 مخاطر استراتيجيات تمكين الإسكان الجديدة:
- 39..... 3. 3. 3 الاستراتيجية العالمية للإسكان:
- 39..... 1. 3. 3. 3 المبادئ الأساسية والمبادئ التوجيهية:
- 41..... 2. 3. 3. 3 جهورية الاستراتيجية العالمية للإسكان:
- 41..... 4. 3 سياسات تمويل الإسكان:
- 42..... 1. 4. 3 قدرة الدول على تمويل الإسكان ودعمه:

- 42..... 2. 4. 3 أنواع تمويل الإسكان:
- 44..... 3. 4. 3 دور الدول في اختيار طرق تمويل ودعم الإسكان:
- 45..... 3. 4. 4 دعم التمويل الإسكاني بديلاً عن التمويل المباشر:
- 46..... 3. 4. 5 أنماط دعم تمويل الإسكان:
- 46..... 3. 4. 6 سياسات تمكين نظام تمويل الإسكان فعال:
- 47..... 3. 4. 6 1 أولاً: سياسة الادخار من أجل السكن:
- 48..... 3. 4. 6 2 ثانياً: سياسة الائتمان الضريبي من أجل السكن:
- 49..... 3. 4. 6 3 ثالثاً: سياسة التأجير التمويلي:
- 50..... 5. 3 جهات توفير الإسكان وتمويله:
- 53..... 3. 5. 1 تأثير الجهات توفير الإسكان وتمويله على مواصفات الإسكان والجهات المستفيدة:
- 55..... 6. 3 تجربة دولية في إدارة قطاع الإسكان:
- 55..... 3. 6. 1 تجربة سنغافورة في الإسكان:
- 59..... 3. 6. 2 الدروس المستفادة من التجربة سنغافورة في مجال الإسكان:
- 61..... الفصل الرابع: التجربة الفلسطينية في قطاع الإسكان
- 61..... 4. 1 تمهيد:
- 62..... 4. 2 واقع الإسكان في قطاع غزة:
- 63..... 4. 2. 1 الحاجة الطبيعية من الوحدات السكنية في قطاع غزة:
- 63..... 4. 2. 2 تأثير حروب الاحتلال الإسرائيلي على قطاع الإسكان:
- 65..... 4. 2. 3 قطاع غزة بين الإسكان وإعادة الإعمار:
- 66..... 4. 3 التجربة الفلسطينية في إعداد السياسات الإسكانية:
- 67..... 1. 3. 4 4 جهود الحكومة في إعداد سياسات وخطط إسكانية:
- 67..... 4. 1. 1. 3 1 السياسة الوطنية الفلسطينية للإسكان (2011م-2013م):
- 69..... 2. 3. 1 4 تقييم تنفيذ السياسة الوطنية الفلسطينية للإسكان (2011م-2013م):
- 70..... 4. 4 التجربة الفلسطينية في تمويل الإسكان:
- 71..... 4. 4 1 تمويل الإسكان قبل قيام السلطة الوطنية الفلسطينية:
- 72..... 4. 4 2 تمويل الإسكان بعد قيام السلطة الوطنية الفلسطينية:
- 72..... 4. 4 3 مصادر تمويل الإسكان في الأراضي الفلسطينية:

73	1. 3. 4. 4	مصادر تمويل الإسكان في قطاع غزة:
74	5. 4	محطات تطور الإسكان في قطاع غزة:
74		أولاً: ما قبل السلطة الوطنية الفلسطينية:
75	1. 5. 4	الإسكان في عهد الانتداب البريطاني (1917م-1947م):
76	1. 1. 5. 4	ملخص المشاريع الإسكانية في عهد الانتداب البريطاني:
77	2. 5. 4	الإسكان في عهد الإدارة المصرية لقطاع غزة (1949م - 1967م):
77	1. 2. 5. 4	أبرز المشاريع الإسكانية في عهد الإدارة المصرية:
79	4. 5. 3	الإسكان في عهد الاحتلال الإسرائيلي (1967م - 1993م):
79		ثانياً: ما بعد السلطة الوطنية الفلسطينية:
80	4. 5. 4	إنشاء وزارة الأشغال العامة والإسكان 1994م:
81	1. 4. 5. 4	إسهامات الوزارة في قطاع الإسكان:
82	5. 5. 4	تأسيس المجلس الفلسطيني للإسكان عام 1991م:
82	1. 5. 5. 4	إسهامات المجلس في قطاع الإسكان:
83	6. 5. 4	إنشاء برنامج الإسكان التعاوني:
84	4. 5. 6. 1	إسهامات برنامج الإسكان التعاوني في قطاع الإسكان:
84	1- 1	الجهات الخارجية (المانحة والاعاينية):
85	7. 5. 4	وكالة الغوث وتشغيل اللاجئين (الأونروا):
85	4. 5. 7. 1	إسهامات الأونروا في قطاع الإسكان:
86	8. 5. 4	الدروس المستفادة من مراحل تطور الإسكان في قطاع غزة:
90		الفصل الخامس: أدوات ونتائج الدراسة
90	5. 1	تمهيد:
90	1. 1. 5	طرق جمع المعلومات:
90	2. 1. 5	اختيار أداة الدراسة:
90	2. 5	المقابلة الشخصية:
91	1. 2. 5	متى يتم اختيار المقابلة كأداة دراسة:
92	2. 2. 5	أنواع المقابلة:
93	3. 2. 5	مراحل إجراء المقابلات:

94	4. 2. 5	اختيار عينة الدراسة:
95	5. 2. 5	صعوبات إجراء المقابلات:
96	3. 5	تصميم ومحاور المقابلة:
96	1. 3. 5	تعديلات على بنود المقابلة:
98	4. 5	نتائج الدراسة:
98	1. 1.	دور الحكومة الفلسطينية في وضع السياسات المناسبة لتمويل الإسكان
98	1.1.1.	مدى قيام الحكومة الفلسطينية بوضع سياسات وطنية للإسكان:
99	1.2.	مدى مناسبة استراتيجيات تمويل الإسكان في قطاع غزة:
100	1.2.1.	التمويل الحكومي:
101	1.2.2.	المنح الخارجية:
102	1.2.3.	القطاع الخاص:
104	1.2.4.	الإسكان التعاوني:
106	1.3.	دور الحكومة في دعم وتمكين الإسكان:
106	1.3.1.	دور الحكومة في تحديد وتجهيز الأراضي المناسبة للإسكان:
107	1.3.2.	دور الحكومة في تشجيع القطاع الخاص للاستثمار:
108	1.3.3.	دور الحكومة في وضع الأدلة والمعايير الموحدة:
109	1.4.	مدى استفادة الحكومة من تجارب تمويل الإسكان المحلية والدولية:
	2. 2.	المحور الثاني: تأثير المؤسسات الخارجية الممولة لقطاع الإسكان في قطاع غزة على المعايير
109		التخطيطية والتصميمية لمشاريع الإسكان
	2.1.	مدى مراعاة مشاريع الإسكان التي تمويلها الجهات الخارجية مع الاشتراطات التخطيطية والتنظيمية
109		السائدة في قطاع غزة:
110	2.2.	مدى الاختلاف بين مشاريع الإسكان الممولة من جهات خارجية وجهات داخلية:
111	2.3.	مدى تأثير المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج على سد العجز السكني:
112	2.4.	تلبية المشاريع الممولة من الخارج احتياجات فئات محددة من المجتمع وليس جميعها:
112	2.5.	مدى تدخل الجهات المانحة على تحديد متغيرات المشاريع الإسكانية الأساسية:
113	2.5.1.	في اختيار موقع المشروع:
113	2.5.2.	في الكثافة البنائية:

113.....	2.5.3. في مساحات الشقق:
114.....	2.5.4. في تجهيز الفراغات الخارجية:
114.....	2.5.5. في الإشراف وجودة التنفيذ:
115.....	2.5.6. في اختيار الجهات المستفيدة:
115.....	2.5.7. في التجانس الاجتماعي:
116.....	2.6. تأثير المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج على حق الأجيال المستقبلية:
116.....	1.1. امتثال المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج لدورة اعتماد المشاريع الإسكانية حسب القانون:
117.....	1.2. مدى قدرة وزارة الإسكان على توجيه المشاريع الممولة من الخارج نحو توجهاتها المستقبلية:
118.....	1.3. مدى مشاركة وزارة الإسكان في عمليات تخطيط وتصميم المشاريع الإسكانية:
118.....	1.4. مدى قدرة وزارة الإسكان على إدخال تعديلات على المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج:
119.....	1.5. مدى مشاركة البلديات في الموافقة على المشاريع الإسكانية ضمن نفوذها:
120.....	1.6. مدى قدرة البلديات على إدخال تعديلات على المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج:
120.....	1.7. مشاركة المجتمع المحلي في عمليات تخطيط المشاريع وتصميم الوحدات السكنية:
123	الفصل السادس: النتائج والتوصيات
123	1. 6 تمهيد:
123	2. 6 النتائج:
133	3. 6 التوصيات:
133	1. 3. 6 أولاً: على صعيد السياسات الإسكانية:
134	2. 3. 6 ثانياً: على صعيد تمويل الإسكان وسياساته:
135	3. 3. 6 ثالثاً: على صعيد الجهات العاملة في قطاع الإسكان في قطاع غزة:
136	4. 3. 6 رابعاً: على صعيد مشاريع الإسكان في قطاع غزة:
137	4. 6 الدراسات المستقبلية:
139	المصادر والمراجع
139.....	أولاً: المراجع العربية:
146.....	ثانياً: المصادر الأجنبية:
149	الملاحق

فهرس الجداول

- جدول (2.1): المناطق الأعلى كثافة سكانية في العالم 17
- جدول (2.2): محافظات قطاع غزة حسب المساحة وعدد السكان 19
- جدول (2.3): إحصائيات عن اللاجئين والمخيمات في قطاع غزة 21
- جدول (2.4): مخيمات اللاجئين في قطاع غزة من حيث المساحة وعدد السكان 22
- جدول (2.5): التوزيع الجغرافي لمناطق السكن العشوائي في محافظات قطاع غزة حتى العام 2010م 25
- جدول (3.1): تأثير الجهات الموفرة للإسكان وتمويله على جودة الإسكان والجهات المستفيدة 54
- جدول (3.2): إحصائيات المساحة والسكان والكثافة السكانية في سنغافورة 56
- جدول (3.3): إحصائيات المساكن والملكية الخاصة منها في سنغافورة (1970 - 2015) 58
- جدول (4.1): الاحتياج السنوي من الوحدات السكنية في قطاع غزة للأعوام (2016 - 2020م) 63
- جدول (4.2): إحصائيات حجم الدمار الناتج عن حروب الاحتلال الإسرائيلي (2008 - 2014) 64
- جدول (4.3): إسهامات وزارة الإسكان في قطاع الإسكان حتى عام 2014م 82
- جدول (4.4): مشاريع الإسكان التعاوني في قطاع غزة 84

فهرس الأشكال والرسوم التوضيحية

- شكل (2.1): قطاع غزة وموقعه من كامل فلسطين 11
- شكل (2.2): مخطط تقسيم فلسطين من الأمم المتحدة 1947م 14
- شكل (2.3): منظور عام لمدينة غزة..... 15
- شكل (2.4): الهرم السكاني في فلسطين منتصف عام 2016م..... 16
- شكل (2.5): مقارنة الكثافة السكانية بين الضفة وغزة 17
- شكل (2.6): مخطط النفوذ الإدارية لمحافظة ومدن وقرى قطاع غزة 20
- شكل (2.7): مخيم دير البلح للاجئين 21
- شكل (2.8): صورة لمنطقة عشوائية خلف أبراج النمساوي في مدينة خان يونس 25
- شكل (2.9): مخطط المناطق العشوائية في قطاع غزة 24
- شكل (2.10): صورة من الإسكان السعودي في رفح 26
- شكل (2.11): مشاريع الإسكان العامة في محافظات قطاع غزة (1994-2010) 27
- شكل (3.1): مخطط يوضح ارتباط الإسكان بالأنظمة الأخرى بالمجتمع 32
- شكل (3.2): القضايا الرئيسية المؤثرة على الإسكان في الدولة..... 36
- شكل (3.3): إطار السكن وتحسين الأحياء الفقيرة ومنع نشوئها حسب الاستراتيجية العالمية للإسكان 40
- شكل (3.4): أنواع تمويل الإسكان 43
- شكل (3.5): يوضح الجهات التي تعمل على توفير الإسكان وتوفيره 53
- شكل (4.1): مخطط القسائم السكنية إسكان الرمال 76
- شكل (4.2): مشروع القرعة الأولى في عهد الإدارة المصرية..... 78

فهرس الملاحق

- ملحق (1): أسماء وصفات الشخصيات التي تمت مقابلتها: 149
- ملحق (2): نموذج المقابلة الشخصية: 150
- ملحق (3): ملخص المشاريع الإسكانية في عهد الإدارة المصرية: 160
- ملحق (4): ملخص المشاريع الإسكانية في عهد الاحتلال الإسرائيلي: 161
- ملحق (5): ملخص المشاريع الإسكانية التي قامت بها وزارة الإسكان: 162
- ملحق (6): ملخص المشاريع الإسكانية التي نفذها المجلس الفلسطيني للإسكان: 164
- ملحق (7): ملخص المشاريع الإسكانية التي نفذتها الأونروا: 165

الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

الفصل الأول:

الإطار العام للدراسة

1.1 المقدمة:

1.1.1 التمهيد:

يعتبر قطاع الإسكان من أبرز القطاعات تأثيراً على حياة الناس، إذ ترتبط بحق الإنسان في الحصول على مأوى مناسب، إضافة إلى ذلك، فإن الإسكان يرتبط بكثير من القطاعات الهامة على مستوى الدولة، فهو يرتبط بالاقتصاد وسوق المال وكثير من الصناعات، كما يرتبط بالعمالة وسوق العمل، بجانب تأثيره وتأثره بالأراضي وأوضاعها، إضافة للجوانب الاجتماعية فيها، ولا يمكن أن نغفل تأثير الأوضاع السياسية على هذا القطاع، لذلك فإن قطاع الإسكان يجب أن تتم إدارته بشكل حكيم للوصول إلى أهداف الدولة من خلال سياسات واضحة تعمل على حل مشكلة الإسكان.

وفي قطاع غزة نجد أن قطاع الإسكان له واقع خاص نظراً لخصوصية المكان، فقطاع غزة يخضع إلى واقع جغرافي وسياسي يكاد يكون فريداً، فمحدودية مساحته وعدم قدرته على التوسع المستقبلي، والظروف السياسية المصاحبة لتاريخ طويل من الحروب والاحتلال، ما ألقى بظلاله على هذا قطاع الإسكان، والنتيجة كانت ولا تزال أزمت إسكانية متتالية، يزيد من وطأتها الكثافة السكانية المرتفعة والتي من أكثر المناطق كثافة على مستوى العالم.

وفي قطاع غزة هناك العديد من الأطراف المؤثرة على قطاع الإسكان بالإضافة إلى وزارة الأشغال العامة والإسكان كجهة حكومية مسؤولة، بعض تلك الجهات داخلي وآخر خارجي، وهنا يبرز دور الجهات الخارجية في تمويل الإسكان في توجيه الإسكان التي تموله لتحقيق أهدافها، ويتعاظم أثر ذلك نسبة إلى أن هذا التمويل هو التمويل الذي يعتمد عليه قطاع غزة لإنتاج وحدات سكنية جديدة منذ سنوات طويلة

لذلك تدعو هذه الدراسة إلى ضرورة بحث وتقييم سياسات تمويل الإسكان في قطاع غزة وتأثيرها عليه، إضافة إلى بحث تأثير الجهات الممولة على مشاريع الإسكان.

1. 1. 2 المشكلة البحثية:

يتم إعداد مشاريع الإسكان في قطاع غزة من خلال وزارة الإسكان كالجبهة المسؤولة عن إدارة قطاع الإسكان، وغالباً ما تكون بطلب أو تمويل جهات خارجية لضعف الاقتصاد الفلسطيني واعتماده على المساعدات الخارجية وخاصة في إنشاء المشاريع الإسكانية، ولذلك تكون النتيجة مشاريع إسكانية متعددة مختلفة الطابع العمراني وبالتالي تكون تلك المشاريع محط اهتمام وتساؤل عن مدى مناسبة تلك المشاريع لواقع قطاع غزة ومدى مساهمتها في حل المشكلة السكنية القائمة فيه ما يجعلنا نتساءل عن دور الجهات المختلفة في تخطيط تلك المشاريع من ناحية، وتأثيرها قطاع الإسكان.

1. 1. 3 أسئلة الدراسة:

في ضوء المشكلة البحثية السابقة تهدف هذه الدراسة إلى الإجابة على السؤالين التاليين:

- ما مدى توفر سياسات إسكانية في قطاع غزة؟
- ما مدى تأثير الجهات الخارجية الممولة للإسكان على مشاريع الإسكان؟

1. 1. 4 أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف، وهي:

- استعراض حالة السياسات الإسكانية العامة وتمويل الإسكان في قطاع غزة.
- بيان تأثير تمويل الإسكان والجهات الموفرة للسكن على المشاريع الإسكانية في قطاع غزة.

5. 1. 1 أهمية الدراسة:

تكمن أهمية الدراسة في تناولها لموضوع يتعلق بقطاع الإسكان الذي يعتبر ذو تأثير كبير على مختلف القطاعات الهامة على مستوى الدولة، كما تتناول الدراسة موضوع هام وهو تمويل الإسكان وتأثير الجهات التي تموله على مشاريع الإسكان.

- **الأهمية العلمية للدراسة:** تبرز أهميتها كونها تصل إلى أصحاب الرأي والقرار في مجال الإسكان ما يعني سرد تجربتهم الخاصة ورؤيتهم للسياسات الإسكانية في قطاع غزة ورأيهم في مدى تأثير التمويل الخارجي على المشاريع الإسكانية في قطاع غزة.
- **الأهمية العملية للدراسة:** توفر الدراسة معلومات هامة تتعلق بدور الحكومة الفلسطينية في وضع سياسات إسكانية تتناسب وخطوة الواقع الذي يعيشه قطاع غزة وبالذات بما يتعلق بقطاع الإسكان، وللدراسة أهمية عملية إذ تصل من خلال عينة الدراسة إلى المؤسسات المنوط بها العمل على قطاع الإسكان ومشاريع الإسكان، وذلك يعني أن للدراسة دور تظهر جانب للجهات الرسمية بما قد يؤثر على توجهاتها تجاه قطاع الإسكان.

6. 1. 1 حدود الدراسة:

- **الحدود الموضوعية:** تتناول الدراسة سياسات التمويل في فلسطين وبشكل خاص في قطاع غزة، وتمويل الإسكان والجهات العاملة عليه، وأثر ذلك على مشاريع الإسكان وتوجيه قطاع الإسكان.
- **الحدود المكانية:** تمتد الدراسة لتشمل المحافظات الجنوبية (قطاع غزة).
- **الحدود الزمانية:** وتشمل الفترة ما بين عامي 1994م وحتى 2017م.

1. 2 الدراسات السابقة:

هناك دراسات تناولت محاور البحث بالدراسة تم الاعتماد عليها من أجل الحصول على المعلومات اللازمة لاستخلاص المعرفة السابقة منها، ومن تلك الدراسات التي تناولت محاور البحث بالدراسة:

1. (سمعان، 2014م). رسالة ماجستير بعنوان: دور الحكومات الفلسطينية في مواجهة مشكلة الإسكان في قطاع غزة.

تناول فيها الباحث مشكلة الإسكان في قطاع غزة بداية من استعراضه للواقع الديمغرافي ووصولاً لأسباب مشكلة الإسكان ومكوناتها، ثم انتقل إلى المشاريع الإسكانية العامة وجهود وزارة الإسكان في مواجهة المشكلة الإسكانية، وسرد مشاريع الإسكان التي نفذتها الحكومة الفلسطينية قبل عام 2007م وبعدها، كما تطرق إلى دور المؤسسات الغير حكومية في مواجهة تلك المشكلة.

ولتحقيق هدفه استخدم الباحث المنهج الوصفي التحليلي، كما استخدم الاستبانة كأداة دراسة، ومن أبرز نتائج دراسة الباحث تحديده لأبرز اسباب مشكلة الإسكان والذي قد يكون ضعف قدرة وزارة الإسكان في التصدي لمشكلة السكن، كما تطرق الباحث إلى توصيف جهود الحكومة في مواجهة مشكلة الإسكان وفي تشجيع القطاعات الشريكة، إضافة لاستعراضه معوقات الحكومة في التعامل مع مشكلة الإسكان والتخطيط الحكومي لحلها.

2. (الفرأ، 2009م). رسالة ماجستير بعنوان: مشاريع إسكان الأونروا وملائمتها للبيئة الطبيعية والعمرانية في قطاع غزة.

وتناول فيها الباحث أهم مشاريع إسكان الأونروا في قطاع غزة في الفترة بين عام 2000م حتى عام 2006م، قام بإعداد سرد شامل لتلك المشاريع من حيث مكانها من قطاع غزة، ثم انتقل الباحث إلى عملية تطبيق المعايير الإسكانية على مشاريع الأونروا بالإضافة إلى مشروع إسكان حكومي من تخطيط وتنفيذ وزارة الإسكان ليستطيع من خلال ذلك التعرف على الاثار النفسية والثقافية للمسكن ليخلص في النهاية إلى معايير محلية تناسب المجتمع في قطاع غزة.

ولتحقيق ذلك بدأ الباحث بسرد تاريخي عن فلسطين، ثم تطرق إلى وكالة الغوث وتشغيل اللاجئين (الأونروا) خاصة فيما يتعلق بالجانب الإسكاني لينتقل بعدها إلى دراسة البيئة العمرانية ولقطاع غزة ومن ثم مشاريع الإسكان الخاصة بالأونروا بعد الانتفاضة الثانية، كما قام الباحث بدراسة لمعايير الإسكان المعروفة ليخلص الباحث بعدها إلى تحديد لمعايير محلية تناسب المجتمع وينظر في مدى مناسبة مشاريع إسكان الأونروا لهذه المعايير وينتهي الباحث بوضع توصيات لتحسين وضع تلك المشاريع ووضع معايير صحيحة لمشاريع الإسكان.

3. (زقوت، 2011م) رسالة ماجستير بعنوان: مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة

ومدى ملائمتها للواقع الاجتماعي والبيئي والاقتصادي

هدفت الدراسة إلى دراسة مدى ملائمة مشاريع الإسكان العامة للواقع الاجتماعي والبيئي والاقتصادي في غزة، فتناول الباحث بالدراسة والتحليل مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة سواء كانت مشاريع قسائم او مشاريع متعددة الطوابق.

ولتحقيق ذلك قام الباحث باستعراض تلك المشاريع من فترة الانتداب البريطاني وحتى فترة السلطة الفلسطينية، كما تناول الباحث المشاريع المستقبلية التي تنوي الحكومة البدء بتنفيذها خاصة في محافظتي خان يونس وشمال غزة، ثم استعرض الباحث خصائص السكن فيها وتقييم اراء سكان المشاريع العامة حول كثافة المسكن ومساحته ومعدل اشغاله ومساحات الفراغات فيه، كما تناول بالدراسة خصائص السكان في تلك المشاريع، واستخدم من أجل ذلك التحليل الإحصائي لنتائج عينة الدراسة من أسر تسكن تلك المشاريع.

4. (زعر، 2015م) رسالة ماجستير بعنوان: المجاورة السكنية بين النظرية والتطبيق ودورها

في تخطيط مشاريع الإسكان في غزة

قامت الباحثة بدراسة واقع التجمعات العمرانية في قطاع غزة إضافة إلى استعراضها لمشاريع الإسكان، كما قامت بعمل دراسة تحليلية لمفهوم المجاورة السكنية بشكلها المجرد وأضافت على ذلك دراسة مقارنة لتجارب مختلفة في تطبيق فكرة المجاورة السكنية في أكثر من دولة وهي: سنغافورة، والامارات وقارنتها بنفس الحالة في قطاع غزة.

ولتحقيق هدفها استخدمت الباحثة أداة المقابلة الشفهية وتطرق فيها إلى مدى تحقق فكرة المجاورة السكنية في قطاع غزة وأبرز العوامل المؤثرة عليها، كما تناولت الباحثة استراتيجيات مقترحة لتطوير فكرة المجاورة السكنية. ومن أبرز النتائج التي خلصت إليها الباحثة أن قطاع الإسكان يواجه تحديات كبيرة كما أن تطبيق فكرة المجاورة السكنية في مشاريع الإسكان في قطاع غزة تواجهها مشكلات كثيرة منها عدم وجود معايير تخطيطية واضحة ملزمة، وفي آخر الدراسة قدمت الباحثة توصيات لتطوير فكرة المجاورة السكنية ضمن المشاريع الإسكانية.

الفجوة العلمية في الدراسات السابقة ونتائجها:

تطرقت الدراسات السابقة إلى قطاع الإسكان بعموميته، واكتفت بتقرير واقع قطاع الإسكان وسرد المشاريع الإسكانية بدون النظر إلى الجهات التي توفر السكن من ناحية نقدية أو حتى التطرق إلى تأثير تلك الجهات على مشاريع الإسكان الناتجة، كما لم يتم الإشارة إلى جهود الحكومة الفلسطينية في وضع سياسات إسكانية من الأساس. كما أن الدراسات السابقة لم تتطرق إلى التنوع في أهداف الجهات المانحة وخاصة الخارجية منها ومدى انعكاس على مشاريع الإسكان.

1. 3. المنهجية وطرق البحث:

1. 3. 1 أدوات الدراسة وإجراءاتها:

نظراً لموضوع الدراسة سيتم استخدام الأدوات التالية: المقابلة والملاحظة.

1. 3. 2 مجتمع الدراسة:

يشمل مجتمع الدراسة الجهات الداخلية الرسمية ممثلة بوزارة الإسكان ووزارات أخرى وجهات غير الرسمية العاملة على قطاع الإسكان مثل المجلس الفلسطيني للإسكان بالإضافة إلى الجهات الخارجية التي تمول الإسكان مثل الأُنروا، وقد تم زيارة كافة الجهات المذكورة في مكاتبها في مدينة غزة.

1. 3. 3 عينة الدراسة:

تمثلت عينة الدراسة بقائمين على وزارة الإسكان وجهات حكومية أخرى، وأبرز العاملين في مجال الإسكان من مؤسسات غير حكومية مثل مجلس الإسكان الفلسطيني وجهات مانحة خارجية، إضافة إلى باحثين في هذا المجال وقد تم اختيار المبحوثين بناءً على تخصصهم ومجال عملهم.

1. 3. 4 أسلوب تحليل البيانات:

الأسلوب المقترح لتحليل البيانات الأسلوب الوصفي التحليلي، وقد تم استخلاص النتائج عبر تحليل النتائج عبر سردها ومقارنتها بالحقائق والأرقام في التقارير الخاصة بقطاع الإسكان من جهات مختلفة، إضافة إلى النظر إلى نتائج ومخرجات المشاريع الإسكانية.

1. 4. فصول الدراسة:

الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

يتناول الفصل الأول أهمية الدراسة وأهدافها والمشكلة البحثية وفرضيات البحث بالإضافة إلى منهجية البحث والمصادر التي تم الاعتماد عليها، وكذلك تم عرض للدراسات السابقة.

الفصل الثاني: قطاع غزة – الجغرافيا والتاريخ

يتناول الفصل الثاني قطاع غزة من حيث سرد لأبرز المحطات التاريخية التي مرت عليه، وتوصيفه جغرافياً، ومن ثم توضيح أبرز المعالم الديمغرافية لسكان القطاع، وينتهي الفصل بسرد لأبرز التجمعات العمرانية في قطاع غزة.

الفصل الثالث: مدخل إلى سياسات الإسكان وتمويله

يتناول الفصل الثالث السياسات الإسكانية العامة في الدول واستراتيجياته، كما يتناول تمويل الإسكان ودور الدول في تحديد واختيار طرق وسياسات التمويل، ويتناول هذا الفصل أيضاً تجربة سنغافورة كتجربة دولية مميزة في مجال الإسكان حيث تم اختيارها لتعقيد

الحالة الإسكانية فيها قبل العمل على حلها وارتفاع الكثافة السكانية فيها إضافة إلى ابداع تلك الدولة في حل المشكلة الإسكانية، وينتهي الفصل بسرد الجهات التي تعمل على الإسكان في الدول وتأثير ذلك على توجيهه.

الفصل الرابع: التجربة الفلسطينية في قطاع الإسكان:

يتناول الفصل الرابع بالدراسة واقع السياسات الفلسطينية في مجال الإسكان وتمويله، كما يتناول أبرز محطات تطور الإسكان في قطاع غزة وأبرز الجهات العاملة فيه، وينتهي بذكر المعوقات والتحديات التي تواجه الإسكان في قطاع غزة.

الفصل الخامس: أدوات الدراسة

ويتناول هذا الفصل المقابلة الشخصية كأداة رئيسية مستخدمة لإتمام هذه الدراسة، فيتطرق إلى المقابلة من ناحية علمية ومن ثم إلى محاور المقابلة وأبرز بنودها ومن ثم سرد وتحليل لنتائج أدوات الدراسة.

الفصل السادس: النتائج والتوصيات

يتم فيه عرض النتائج والتوصيات التي توصلت إليها الدراسة من خلال الدراسة النظرية والعملية لموضوع المشكلة البحثية.



الفصل الثاني: قطاع غزة – الجغرافيا والتاريخ

الفصل الثاني:

قطاع غزة - الجغرافيا والتاريخ

1.2 تمهيد:

يستعرض هذا الفصل واقع قطاع غزة جغرافياً وأبرز سماته الديمغرافية ويتطرق إلى أبرز التجمعات العمرانية فيه، كما يقدم لمحة تاريخية عن تاريخ قطاع غزة وابرز المحطات التي مر عليها

2.2 المساحة والحدود:

تلك البقية الصغيرة التي لا تتجاوز مساحتها 365 كم² التي تشكل ما نسبته 1,33% من مساحة فلسطين، سميت بقطاع غزة نسبة إلى أهم مدنها غزة، ويقع القطاع جنوب غرب فلسطين التاريخية شمال شبه جزيرة سيناء، ويحد قطاع غزة من الجنوب مصر ومن الغرب البحر الأبيض المتوسط ومن الشمال والشرق الأراضي الفلسطينية المحتلة، يوضح شكل (1.2) خارطة قطاع غزة وموقعه من كامل فلسطين.

ويعتبر القطاع شريطاً ساحلياً ضيقاً يطل على البحر الأبيض المتوسط بطول 40 كم يمتد من نقطة معبر بيت حانون شمالاً وحتى معبر رفح في الجنوب الغربي، في حين أن حدوده تمتد مع حدود الدولة المصرية لمسافة 13 كم، فيما يشترك القطاع بحدود طولها 59 كم مع الأراضي الفلسطينية المحتلة في الشمال والشرق (UN-Habitat, 2014)، هذا ويبلغ عرض قطاع غزة من الغرب إلى الشرق ما بين خمسة إلى ثلاثة عشر كيلومتر.

ويذكر أن القطاع أحد منطقتين لم تسيطر عليها قوات الاحتلال الإسرائيلي عام 1948م مع الضفة الغربية، ولم يصبح القطاع ضمن حدود دولة الاحتلال الإسرائيلي التي تمت إقامتها في ذلك العام بعد احتلال فلسطين التاريخية، والقطاع بشكله الحالي فقد حدد وفق خط الهدنة في أعقاب قيام دولة الاحتلال الإسرائيلي عام 1948م والحرب التي تلت ذلك بينها وبين الجيوش العربية .



شكل (1.2): قطاع غزة وموقعه من كامل فلسطين

المصدر: (Wikipedia, 2009) بتصرف

3. 2 لمحة تاريخية:

ربما تكون النكبة الفلسطينية عام 1948م من أبرز المحطات التاريخية لفلسطين وقطاع غزة ولذلك نبدأ من وضع قطاع غزة قبل ذلك وفي عهد الانتداب البريطاني لفلسطين عندما قسمها إلى أربعة ألوية عام 1922م ليعيد نفس الانتداب إعادة تقسيم فلسطين عام 1939م ليصبح هناك ستة ألوية أحدها لواء غزة، وكان كل لواء يقسم إلى عدة أقضية، وقضائي غزة وبئر السبع يشكلان لواء غزة.

وكان يحد قضاء غزة من الغرب البحر الأبيض المتوسط ومن الشمال قضاء الرملة ومن الشرق قضاء الخليل وبئر السبع ومن الجنوب صحراء سيناء، وفي أواخر الانتداب

البريطاني كان قضاء غزة يتألف من ثلاثة مدن رئيسية وهي: المجدل وخان يونس وغزة، بالإضافة إلى سبعة وخمسين قرية، وكانت مساحة قضاء غزة تشكل ما نسبته 51% من مساحة فلسطين البالغة حوالي 27 ألف كم2 فيما كان سكان قضاء غزة يشكلون ما نسبته 11% بتعداد سكاني يصل إلى 191 ألف نسمة من إجمالي سكان فلسطين البالغ عددهم حوالي 1,765,000 نسمة (الاسطل، 1987م).

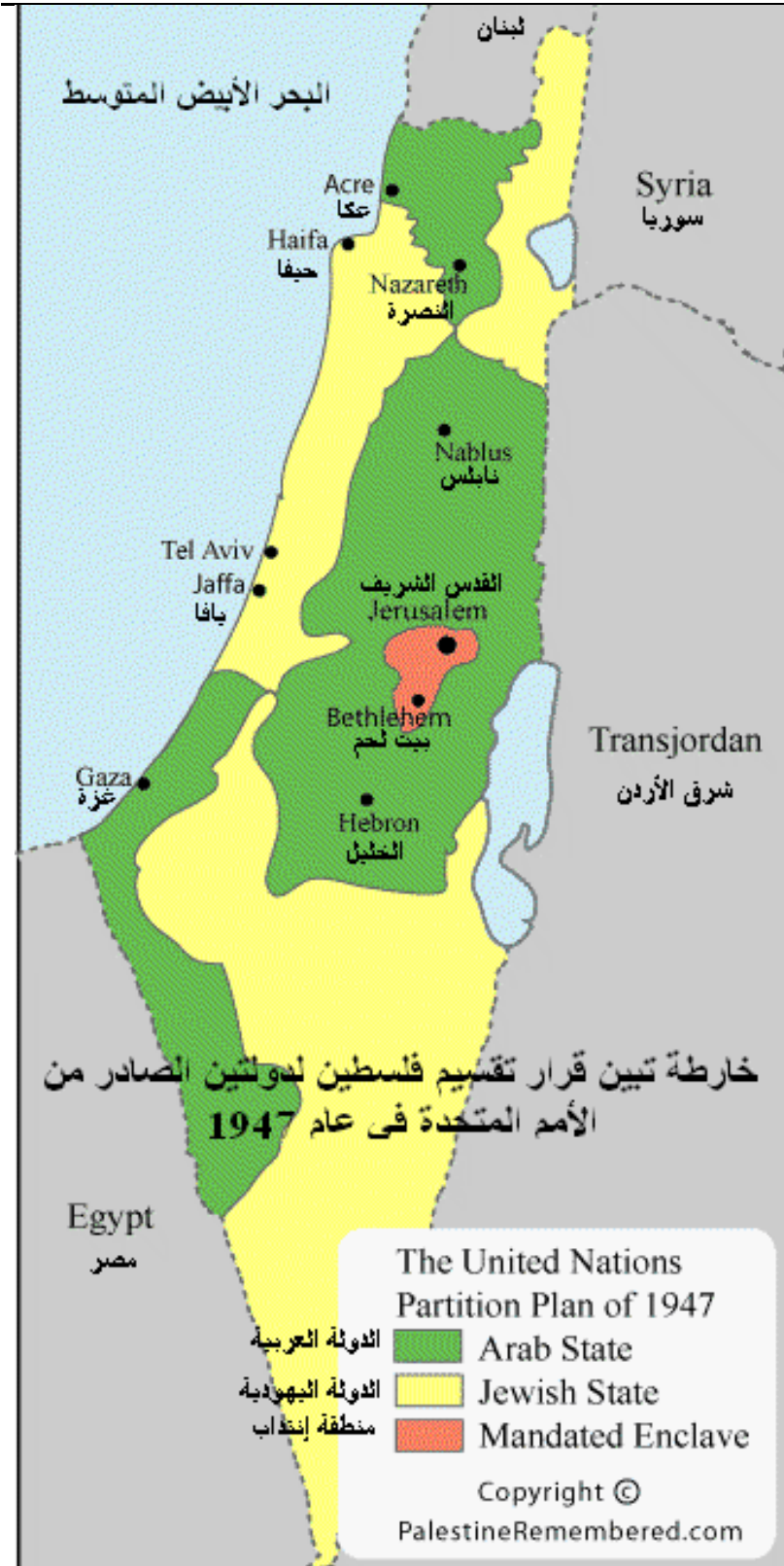
2. 3. 1 تقسيم فلسطين والنكبة الفلسطينية 1948م:

تعتبر النكبة من أكثر المحطات التاريخية التي أثرت على فلسطين وكامل المنطقة وليس على قطاع غزة وحسب، فقد عرف عام 1948م تطبيق قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة بتقسيم فلسطين إلى دولتين الأولى يهودية والثانية فلسطينية، حيث صدر قرار التقسيم هذا في 29 نوفمبر 1947م، ليبدأ بعدها البدء الفعلي في عملية احتلال فلسطين وتهجير الفلسطينيين من أراضيهم، ومن هنا بدأت مشكلة اللاجئين ومأساة فلسطين، ومن هنا تم فتح أول فصول التفرقة الفلسطينية ومأساتها وأول فصول الصراع العربي مع الاحتلال الإسرائيلي في فلسطين.

هذا وشهدت فلسطين أولى الحروب على إثر قرار التقسيم فكانت حرب الـ 48 بين الدول العربية والاحتلال الإسرائيلي، واستمرت الحرب من مايو 1948م استمر حتى مارس 1949م وانتهت بهزيمة العرب (ويكيبيديا، 2016م).

وعلى إثر هزيمة العرب في حرب النكبة خضعت الدول العربية لهدنة رودس عام 1949م في مدينة رودس اليونانية لتبدأ معها الإدارة المصرية لقطاع غزة في حين خضعت الضفة الغربية للإدارة الأردنية، وفي تلك الفترة ظهر مصطلح قطاع غزة لأول مرة في قرار رئيس الجمهورية المصرية محمد نجيب عام 1954م الذي قضى بتعيين الأمير عبد الله رفعت حاكماً إدارياً على قطاع غزة على حدوده الجديدة، وتبدأ تلك الحدود من رفح جنوباً حتى بيت حانون شمالاً بطول 49 كم تقريباً وعرض 9 كم تقريباً.

واستمر قطاع غزة ذلك الحال حتى عام 1967م الذي شهد نكبة جديدة عرفت باسم النكسة، فقد شهد هذا العام نكسة العرب وفلسطين حيث سيطر فيه الاحتلال الإسرائيلي على قطاع غزة بالإضافة إلى الضفة الغربية الفلسطينية وسيناء المصرية والجولان السورية، وعلى إثر ذلك خضع قطاع غزة لإدارة الاحتلال الإسرائيلي حتى عام 1993م الذي شهد بداية قصة السلطة الوطنية الفلسطينية بعد توقيع اتفاقية أوسلو بتاريخ 13 سبتمبر 1993م لبدأ الحكم الذاتي الفلسطيني على الأراضي الفلسطينية التي تتكون من قطاع غزة والضفة الغربية، وعلى إثر ذلك خضع قطاع غزة للإدارة الفلسطينية للمرة الأولى منذ بداية الانتداب البريطاني، مع وجود العديد من مستوطنات الاحتلال الإسرائيلي فيه إلى أن خضعت كامل أراضي القطاع للإدارة الفلسطينية عام 2005م الذي شهد الانسحاب الإسرائيلي من قطاع غزة وسحب مستوطنيه وتفكيك مستوطناته ليصبح كل قطاع غزة خالي من دنس الاحتلال.



شكل (2.2): مخطط تقسيم فلسطين من الأمم المتحدة 1947م
المصدر: (فلسطين في الذاكرة، 2007م)

وفي ظل واقع ظروف قطاع غزة الداخلية والخارجية المعقدة، انفجرت الأوضاع الداخلية عام 2006م ليحدث ما سمي بالانقسام الفلسطيني الذي وعلى إثره تفرقت الضفة الغربية عن قطاع غزة وأصبح لكل منها إدارة أو حكومة مستقلة تدير شؤونها.



شكل (3.2): منظور عام لمدينة غزة

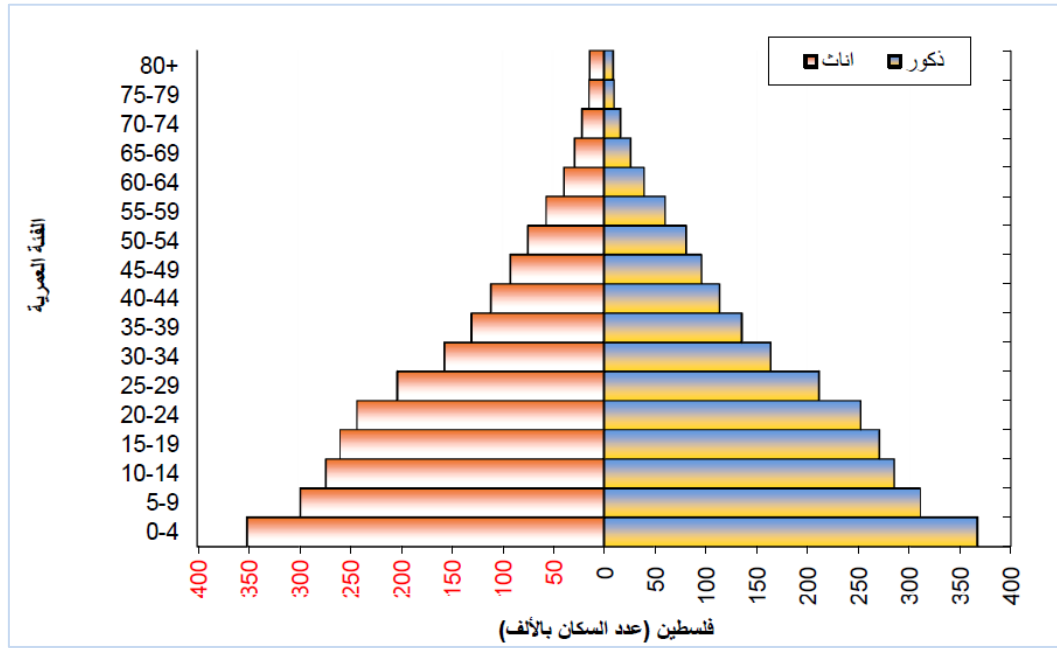
المصدر: (ويكيبيديا، 2007م)

4. 2 الديمغرافيا والسكان:

تشير إحصائيات المركز الفلسطيني للإحصاء أن عدد سكان قطاع غزة بلغ حوالي مليوني نسمة في شهر أكتوبر لعام 2016م (روسيا اليوم الاخبارية، 2016م)، وذلك يشكل ما نسبته 39.1% من إجمالي سكان فلسطين البالغ عددهم 4.81 مليون نسمة، كما يتميز القطاع بمعدل نمو سكاني يعتبر من الأعلى في العالم حيث يصل إلى نسبة 3.48% سنوياً (UN-Habitat, 2014)، وبناءً على نفس التقديرات فإن نسبة السكان الحضر 73.9% في حين سكان الريف 16.6% فيما بلغت نسبة سكان المخيمات 9.5%.

1. 4. 2 الهرم السكاني والفئات العمرية:

يشير الهرم السكاني في فلسطين ان المجتمع الفلسطيني مجتمع فتي، حيث أن نسبة الأفراد في الفئة العمرية من (0 - 14) تصل إلى 42.8% من نسبة السكان (أبو عبيد، 2013م)، وفي ظل وجود معدل الزيادة الطبيعية البالغ 3,37%، شاهد الشكل التالي:



شكل (4.2): الهرم السكاني في فلسطين منتصف عام 2016م

المصدر: (أبو عبيد، 2013م)

2. 4. 2 الكثافة السكانية في قطاع غزة:

يشير مصطلح الكثافة السكانية إلى النسبة التي توضح عدد السكان في الكيلو متر المربع، وفي قطاع غزة كانت الكثافة السكانية عام 1947م حوالي 221 نسمة/كم² لترتفع بعد ذلك بسبب عمليات اللجوء إلى قطاع غزة لتصبح 739 نسمة/كم²، وفي عام 2010م وصلت الكثافة السكانية إلى 4383 نسمة/كم²، أما في عام 2013م فقد وصلت إلى 4505 نسمة/كم² (الأونروا، 2013م) في حين وصلت في منتصف عام 2015م إلى 5045 نسمة/كم² (أبو عبيد، 2013م) ، وفي عام 2016 أصبحت 5154 نسمة/كم² (الجهاز

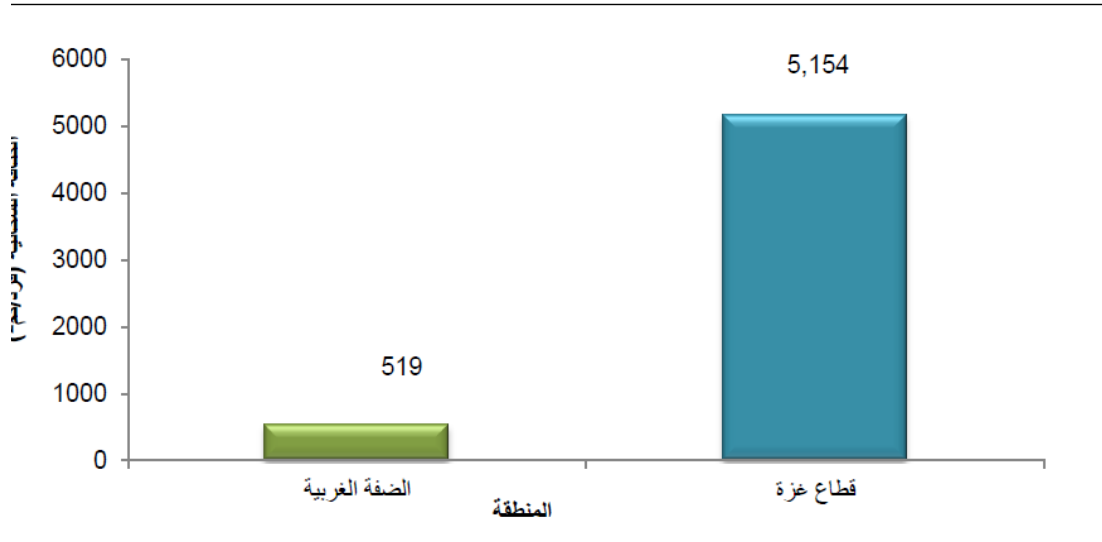
المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2016م)، في حين أنها ستصبح في عام 2025م حسب تقديرات المركز الفلسطيني للإحصاء حوالي 8199 نسمة/كم².

وتوضح الأرقام السابقة أن قطاع غزة يعتبر من أكثر المناطق ازدحاماً بالسكان وأكثرها كثافة سكانية في العالم إذ تبلغ كثافته 5154 نسمة/كم²، حيث يحتل المرتبة الثالثة بعد هونج كونج (6553 نسمة /كم²) وسنغافورة (7698 نسمة /كم²).

جدول (1.2): المناطق الأعلى كثافة سكانية في العالم

المصدر: (Wikipedia, 2016) بتصريف

المركز	المنطقة	السكان	المساحة (كم ²)	الكثافة (العدد/كم ²)
1	سنغافورة	5,535,000	716	7698
2	هونج كونج	7,234,800	1,104	6553
3	قطاع غزة	1,816,379	360	5154
4	البحرين	1,234,567	750	1646
5	بنجلادش	157,457,000	147,570	1067



شكل (5.2): مقارنة الكثافة السكانية بين الضفة وغزة

المصدر: (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2014م)

هذا ويجدر الإشارة إلى أن الكثافة السكانية تتباين بشكل كبير من الضفة الغربية وقطاع غزة، إذ تبلغ في الضفة الغربية 519 نسمة/كم² في حين أنها تبلغ في قطاع غزة 5154

نسمة/كم² حسب بيانات الإحصاء المركزي، وهذا يعكس التفاوت بين الضفة وغزة، وتبين الفروقات الجوهرية على صعيد الجغرافيا والسكان.

2. 5 التجمعات العمرانية والسكانية في قطاع غزة:

يضم قطاع غزة أكثر من 44 تجمعاً سكانياً أهمها: (غزة، خان يونس، رفح، جباليا، بيت حانون، دبر البلح، جباليا، النصيرات). وتنتزع تلك التجمعات جغرافياً على مناطق القطاع المختلفة، بعضها بدأ على شكل مخيم لاجئين مثل النصيرات، وبعضه تمدد بشكل طبيعي لمركز المدينة الأساسي مثل مدينة غزة، ونظراً للظروف السياسية التي تحيط بالقطاع وتهديد الاحتلال الإسرائيلي لكل ما هو فلسطيني خاصة على الحدود الشرقية والشمالية منه فإننا نلاحظ توزع تلك التجمعات وتركزها أكثر في المناطق المتوسطة من القطاع بعيداً عن الحدود الشرقية، ويقدر عمق المنطقة الأمنية شمال وشرق قطاع غزة بثلاثمائة متر داخل حدود القطاع.

هذا وقد تغيرت ملامح التجمعات العمرانية في قطاع غزة منذ بداية حركة اللجوء الفلسطيني عام 1948م، إذ زاد عدد السكان أضعاف العدد، وتمت إقامة مخيمات اللاجئين فيما تمدد العمران خارج مراكز المدن الأساسية حتى تشكلت ملامح التجمعات العمرانية الحالية، ويتوزع السكان في قطاع غزة على خمسة محافظات مدن وقرى ومخيمات لجوء ومشاريع إسكانية جديدة. ولتسهيل استعراض التجمعات العمرانية سيتم تقسيمهم وفق أربعة تقسيمات رئيسية وهي: (المدن والقرى، مخيمات اللجوء، العشوائيات، مشاريع الإسكان العامة، وفيما يلي بعض التفاصيل عن أبرز تلك التجمعات:

2. 5. 1 التجمعات العمرانية من المدن والقرى:

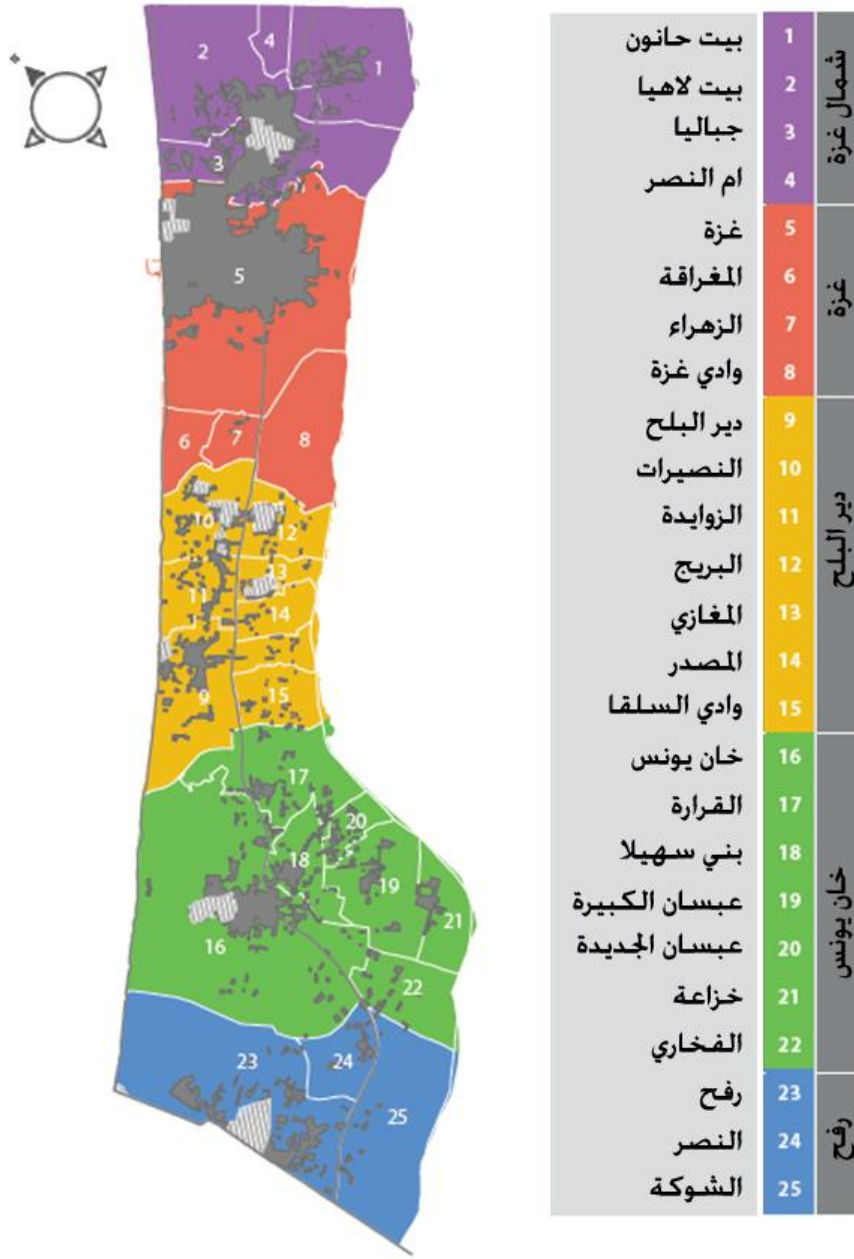
قسمت السلطة أراضي الدولة الفلسطينية إدارياً إلى 16 محافظة، منها 11 في الضفة الغربية (المحافظات الشمالية)، وخمس محافظات في قطاع غزة (المحافظات الجنوبية)، ومحافظات قطاع غزة الخمسة هي: (شمال غزة، غزة، الوسطى (دير البلح)، خان يونس، رفح)، وما يلي وصف مختصر عن كل محافظة من محافظات قطاع غزة:

- **محافظة شمال غزة:** وتضم خمسة تجمعات سكانية وهي: بيت لاهيا وبيت حانون ومدينة جباليا النزلة ومخيم جباليا وقرية أم النصر. تبلغ مساحة المحافظة 61 كم² ما يمثل حوالي 17% من إجمالي مساحة قطاع غزة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2014م).
- **محافظة غزة:** تضم المحافظة خمسة تجمعات رئيسية وهي: مدينة غزة ومدينة الزهراء وقريتي المغرقة وجحر الديك ومخيم الشاطئ. تبلغ مساحة المحافظة حوالي 74 كم² وهو ما يمثل حوالي 20% من إجمالي مساحة قطاع غزة فيما بلغ عدد سكان المحافظة عام 2011م حوالي 551832 نسمة وهو ما يشكل حوالي 35% من إجمالي سكان قطاع غزة وبذلك تكون المحافظة الأكبر من حيث عدد السكان.
- **محافظة الوسطى:** وتضم ستة تجمعات سكانية وهي: النصيرات والبريج ودير البلح والمصدر والزوايدة ووادي السقا. وتبلغ مساحة المحافظة حوالي 58 كم² وتشكل بذلك ما نسبته 16% من إجمالي مساحة القطاع.
- **محافظة خان يونس:** وتضم المحافظة خمسة تجمعات سكانية وهي: خان يونس والقرارة وبنى سهيلا وعيسان الكبيرة وعيسان الصغيرة وخزاعة. وتبلغ مساحتها حوالي 108 كم² ما نسبته 30% من إجمالي مساحة القطاع حيث تعتبر المحافظة الأكبر مساحةً.
- **محافظة رفح:** وتضم المحافظة ثلاثة تجمعات سكانية وهي: مدينة رفح والبيوك والشوكة. وتبلغ مساحتها حوالي 64 كم² وهو ما يمثل حوالي 17% من إجمالي مساحة القطاع.

جدول (2.2): محافظات قطاع غزة حسب المساحة وعدد السكان

المصدر: (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2014م)

المحافظة	المساحة (كم ²)	نسبة المساحة (%)	عدد السكان (نسمة)	نسبة السكان (%)
محافظة شمال غزة	61	17	362,772	19.5
محافظة غزة	74	20	625,824	35
محافظة الوسطى	58	16	264,455	14.3
محافظة خان يونس	108	30	341,393	19
محافظة رفح	64	17	225,538	12.2



شكل (6.2): مخطط النفوذ الإدارية لمحافظة ومدن وقرى قطاع غزة

المصدر: (UN-Habitat, 2014) بتصريف

2. 5. 2 التجمعات العمرانية من مخيمات اللجوء:

من أبرز القضايا في قطاع غزة وأكثرها انعكاساً على واقعها، تدفق اللاجئين إلى القطاع بعد طردهم من مدنهم وقرأهم عام 1948م وما بعده لتقوم الجمعية العمومية للأمم المتحدة بتأسيس وكالة غوث وتشغيل اللاجئين (الأونروا) بتاريخ 8 ديسمبر 1949م، لتقوم

الأونروا بإنشاء ثمانية مخيمات لاجئين في القطاع ليصبح من أكثر مناطق العالم ازدحاماً بالسكان.



شكل (7.2): مخيم دير البلح للاجئين

المصدر: (الأونروا، 2016م)

ويقدر عدد اللاجئين في قطاع غزة بحوالي مليون وثلاثمائة ألف نسمة وذلك ما يشكل ثلاثة أرباع سكان قطاع غزة تقريباً، وما يلي بعض البيانات الهامة عن اللاجئين في القطاع وفق آخر إحصائية للأونروا عام 2015م:

جدول (3.2): إحصائيات عن اللاجئين والمخيمات في قطاع غزة

المصدر: (الأونروا، 2016م) بتصريف

التفصيل	البند
1,276,929	اللاجئون المسجلون
72,544	أشخاص مسجلون آخرون
1,349,473	مجموع الأشخاص المسجلين
8	عدد المخيمات الرسمية
560,964	الأشخاص المسجلون في المخيمات
41.6	نسبة الأشخاص المسجلون في المخيمات إلى تعداد الأشخاص المسجلين

بالنظر إلى الإحصائيات أعلاه نلاحظ ان أكثر من نصف لاجئي قطاع غزة وبنسبة تصل إلى 60% يعيشون خارج المخيمات، وذلك مؤشر خطير على أن المخيمات الثمانية ضاقت على من فيها ولم تعد تتسع لاحتواء عدد أكبر، وذلك يدفع بالضرورة إلى الاستمرار في التخطيط لاستيعاب أعداد من اللاجئين خارج المخيمات ضمن خطط الإسكان، وبالتأكيد ذلك يعتبر ضغط على قطاع غزة المزدهم ويوضح مدى تأثير قضية اللاجئين عليه.

وتأثرت المحافظات عمرانياً بشكل كبير بوجود تلك المخيمات إلا أن تمدد المخيمات إلى الخارج متوقف بسبب سياسات الحكومة الفلسطينية بمنع العبث في مخيمات اللاجئين جغرافياً للمحافظة على قضيتهم والتفاهات الدولية بالخصوص، فقامت بتجميد مناطق المخيمات لتصبح تقريباً خارج سلطة البلديات إلا ما يخص بعض الخدمات التي تقدمها لها، وقد تقدم تلك الخدمات بشكل غير رسمي أحياناً، وتطبيقاً لذلك نجد المخيمات في المخططات الهيكلية لمدن وقرى قطاع غزة محددة ومعينة كمناطق مجمدة لا يمنح بها أي تراخيص ولا معاملات تخص البلديات (بلدية خان يونس، 1999م).

جدول (4.2): مخيمات اللاجئين في قطاع غزة من حيث المساحة وعدد السكان

المصدر: (زقوت، 2011م)

#	اسم المخيم	تاريخ الإنشاء	المساحة عند الإنشاء بالدونم	المساحة الحالية بالدونم	عدد السكان عند الإنشاء	عدد السكان 2011
1	جباليا	1949م	1403	1448	35000	108000
2	الشاطئ	1949م	519	747	23000	80000
3	النصيرات	1948م	559	589	16000	62000
4	البريج	1949م	528	478	13000	31000
5	المغازي	1949م	599	548	10000	24000
6	دير البلح	1949م	156	132	9000	20000
7	خانيونس	1949م	549	564	35000	68000
8	رفح	1949م	-	1364	41000	99000
المجموع			4313	5870	182000 نسمة	492000

3. 5. 2 التجمعات العمرانية من العشوائيات:

ظاهرة العشوائيات السكنية ظاهرة تكاد تكون عالمية، وغالبية في الدول النامية، وفي قطاع غزة هناك العديد من العشوائيات التي ظهرت وتظهر لأسباب متعددة، ولعل أهمها ضعف الرقابة المحلية على عمليات البناء وضعف السيطرة على الأراضي الحكومية وعدم قدرة الجهات المختصة على فرض القانون ومتابعة المخالفين.

ولعل الشاهد على صعوبة التعامل مع هذه الإشكالية تعدد تعريفاتها وتصنيفاتها خاصة عندما تكون العشوائيات مرتبطة بالمناطق الحضرية العمرانية وملتصدة معها، ولكن وللتركيز أكثر على أخطر أنواع العشوائيات والتي تصنف كتجمع عمراني في قطاع غزة فإن المقصود من تلك العشوائيات هي تلك التي احتلت مساحة كبيرة من الأرض غير مخصصة للبناء وتقوم عليها مباني غير مرخصة لدى الجهات المختصة، وغالباً ما تكون هذه الأراضي حكومية الملكية وزراعية الاستخدام (الصرفندي، 2011م).

والعشوائيات خطر كبير على العمران في أي مكان فهي تؤدي إلى نمو مجتمعات وإنشاء مباني ومناطق لا تتماشى مع النسيج العمراني في معظم الأحيان للمجتمعات التي تنمو بداخلها أو حولها ومتعارضة مع الاتجاهات الطبيعية غالباً للنمو والامتداد السكني الطبيعي، وربما تتميز بأنها مخالفة للقوانين المنظمة للعمران نظراً لكون عملية بناؤها تتم بمعزل عن الجهات المختصة ولا تحصل على تراخيص لبنائها

وتضم محافظات غزة سبعة وثلاثين منطقة عشوائية تتركز في عشر مدن وهي: بيت حانون وبيت لاهيا وجباليا وغزة ودير البلح وخانيونس ورفح والنصيرات والزوايدة والقرارة وقريتي المغرقة والمصدر، في حين يتواجد عدد من التجمعات العشوائية على شاطئ البحر منها: عزبة الندى، وملاحه خانيونس (الصرفندي، 2011م)، المخطط التالي يوضح المناطق العشوائية في قطاع غزة حتى عام 2010م:

جدول (5.2): التوزيع الجغرافي لمناطق السكن العشوائي في محافظات قطاع غزة

المصدر: (المصري، 2012م)

الرقم	المحافظة	عدد المناطق العشوائية	المساحة/دونم	%
1.	شمال غزة	8	978	8.9
2.	غزة	10	4312	39.4
3.	دير البلح	11	2692	24.6
4.	خان يونس	6	717	6.6
5.	رفح	12	2249	20.5
	المجموع	47	10948	%100



شكل (9.2): صورة لمنطقة عشوائية خلف أبراج النمساوي في مدينة خان يونس

المصدر: الباحث

4. 5. 2 التجمعات العمرانية من مشاريع الإسكان العامة:

لا يخفى على أحد أهمية مشاريع الإسكان العامة في إنتاج مناطق عمرانية ذات جودة عالية، فهذه المشاريع يفترض ان يقوم عليها متخصصون من وزارة الإسكان كراعي رسمي لهذا القطاع او أية جهة أخرى تعمل فيه في إطار القانون والضوابط العامة، ولذلك يكون هذا النوع من المناطق العمرانية عادة تجمع منظم وذو بنية تحتية جيدة وبيئة عمرانية مميزة.

وقد تم إنشاء مشاريع إسكان عامة متعددة خلال المراحل التي مر فيها قطاع غزة بداية من الانتداب البريطاني مروراً بالإدارة المصرية، ثم الاحتلال الإسرائيلي وأخيراً السلطة الوطنية الفلسطينية، ولا تزال مشاريع الإسكان تقام وفق احتياجات سوق السكن وتوفر الإمكانيات او الدعم. ويختلف حجم وتصنيف هذه المشاريع من مشروع لمشروع حسب الجهة المخططة والممولة والمنفذة لكل منها، ومن هذه المشاريع الإسكانية مشروع إسكان البراق الذي تم تخطيطه عام 2010م، ويقع في مدينة خان يونس على مساحة 864 دونم ويوفر 8987 وحدة سكنية، وهناك أيضاً مشروع الإسكان السعودي في رفح على مساحة 333 دونم تقريباً ويوفر حوالي 552 وحدة سكنية، ما يلي صورة من المشروع:

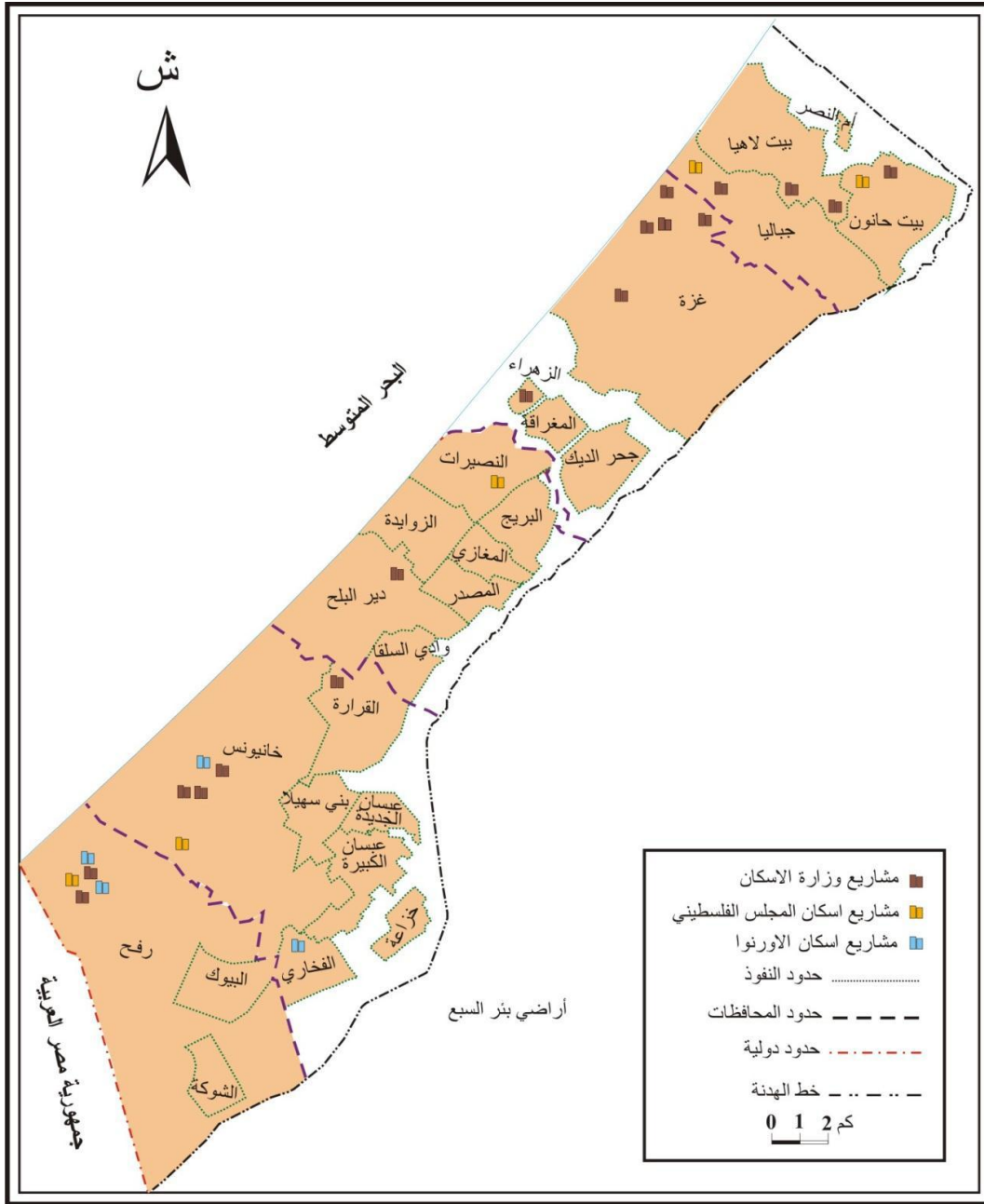


شكل (10.2): صورة من الإسكان السعودي في رفح

المصدر: (عرب برس، 2016م)

وللوقوف على توزيع مشاريع الإسكان على قطاع غزة بمختلف أحجامها شاهد المخطط

التالي الذي يوضح مشاريع الإسكان العامة في محافظات قطاع غزة (1994م-2011م):



شكل (11.2): مشاريع الإسكان العامة في محافظات قطاع غزة (1994م-2010م)
المصدر: (الفراء، 2010م)

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال ما تم استعراضه يتضح بشكل كبير أن التحديات التي تحيط بقطاع غزة كبيرة للغاية نظراً للخصائص الطبيعية والديمغرافية له، كما ينعكس تعقيد القطاع التاريخي عليه لما مر به من تعاقب لإدارات انتداب واحتلال او حتى ادارة مصرية، كما يظهر تأثير العشوائيات على القطاع من خلال ما يتوفر من مناطق سكنية مصنفة على أنها عشوائيات ومباني عشوائية إضافة إلى وجود مخيمات اللجوء وأثرها الكبير على عمران قطاع غزة وقطاع الإسكان فيها، ما يضيف عليه تحدي إضافي يجب التنبه إليه.

الفصل الثالث: مدخل إلى سياسات الإسكان وتمويله

الفصل الثالث:

مدخل إلى سياسات الإسكان وتمويله

1.3 تمهيد:

يعتبر قطاع الإسكان من أبرز القطاعات المؤثرة في الدول سواء كانت دول متقدمة أو نامية، وتأثير هذا القطاع ينبع ببساطة من ارتباطه بالقطاعات الأخرى وقوة تأثيره على الناس، إضافة إلى ارتباط سوق الإسكان باقتصاد الدولة والصناعات المختلفة فيه.

وعلى الرغم من قدرة الدول على التصدي لمشكلة الإسكان إلا أن كل الدول تقريباً وبدون استثناء تعاني أو عانت من مشكلات إسكانية، ولذلك تجد مشكلة الإسكان مشكلة عالمية ويتم طرحها في أغلب المناسبات الدولية والمنظمات العالمية، ولذلك أيضاً تجد أن هناك توجه عالمي في التصدي لهذه المشكلة التي تؤرق الدول والشعوب وتهدد المجتمعات بالفقر والجريمة وعدم الاستقرار.

وتنتهج كل دولة من دول العالم نهج غالباً ما يختلف عن نهج أي دولة أخرى، فمتغيرات مشكلة الإسكان في كل منها تختلف عن الأخرى، ولذلك قد لا تتشابه تجارب الدول في التصدي لمشكلة الإسكان، إلا أن العامل المشترك بينها أنها تعمل على مواجهة تلك المشكلة بسياسات واستراتيجيات على مستوى الدولة.

ومن أبرز ما يعيق الدول في التصدي لمشكلة الإسكان تمويله، فهو يحتاج لاقتصاد قوي وسيادة، ودولة قادرة على فرض السياسات وتنفيذ الاستراتيجيات وذلك يتطلب ما لا يتوفر في دول كثيرة حول العالم، ولذلك تجد ان الدول النامية أقل قدرة على التصدي لمشكلة الإسكان من الدول المتقدمة.

وتنتهج الدول سياسات مختلفة لتمويل الإسكان وتتبع أنماط مختلفة في التعامل مع تلك المشكلة، فمنها من هو قادر على التمويل المباشر وأخرى لا تستطيع فتضطر إلى ان تلجأ إلى

وسائل أخرى مثل دعم الإسكان وتمكينه وذلك ما أصبح توجهاً عالمياً منذ بداية تسعينات القرن الماضي.

هذا وفي ظل صعوبة الحصول على تجارب إسكانية ناجحة تماماً تبقى تجارب بعض الدول مميزة بشكل يستحق التأمل في إدارتها لهذا الملف وجمع متغيرات الإسكان والتعامل معها والتصدي لمشكلته بطريقة مميزة من خلال فرض نظام عام يبدأ من أعلى هرم الدولة وينتهي عند المواطن، ومثال ذلك التجربة السنغافورية في الإسكان.

يتعرض هذا الفصل لمفهوم الإسكان وأهميته وتوضيح عام لمشكلته، كما يتعرض لسياسات الدول في التصدي لمشكلات الإسكان، ويتناول بشكل خاص تمويل الإسكان كونه عاملاً من أخطر العوامل في هذا الجانب وننتهي بسرد تجربة سنغافورة المميزة في تعاملها مع مشكلة الإسكان على مستوى العالم.

3. 2. مدخل إلى الإسكان

الإسكان بمفهومه لا يعني بناء وحدات سكنية وتوفير السكن المجرد فقط، إنما هو عبارة عن منظومة متكاملة مرتبطة بالمكان في أي منطقة كانت وبكل تفاصيلها، ويدخل ضمن إطار الإسكان الكثير من الأنظمة والقواعد التي يجب ان يتم التعامل معها مثل: توفير الأراضي والتخطيط العمراني ومروراً بانعكاس الوضع السكاني للمنطقة ووصولاً إلى العمالة وأعمال البناء والإنشاءات، ذلك تسعى الدول لوضع السياسات والاستراتيجيات الإسكانية التي تهدف إلى توفير السكن لغير القادرين بالشكل التي يتناسب مع الإمكانيات المتاحة وظروف المكان.

3. 2. 1. تعريف الإسكان:

يعتبر الإسكان منتج اجتماعي اقتصادي هام وله تأثير كبير على اقتصاد الدول (Wapwera, Parsa, & Egbu, 2011)، ولذلك يتداخل مفهوم الإسكان في أكثر من قطاع مما يصعب إيجاد تعريف محدد للإسكان، فمتغيرات قطاع الإسكان كثيرة وتأثيره كبير، ولكن اذا أردنا تعريف الإسكان بشكل عام والانطلاق من كون الإسكان مفهوم شامل يمكن وصفه على أنه توفير بيئة حضرية متكاملة، ويمكن القول بناءً على ذلك أن الإسكان هو: "المجال التي

يتم فيه توفير بيئة حضرية متكاملة بالاعتماد على علوم العمارة وال عمران، وعلوم الاجتماع والاقتصاد، وعلوم السياسة والقانون".

الشكل التالي يوضح ارتباط نظام الإسكان مع بقية الأنظمة الأخرى داخل الدولة الواحدة:



شكل (1.3): مخطط يوضح ارتباط الإسكان بالأنظمة الأخرى بالمجتمع

المصدر: (أبو عبيد، 2013م)

أما موئل الأمم المتحدة¹ فقد تطرق إلى تعريف الإسكان على النحو التالي: "هو مفهوم متعدد الأبعاد، يشير إلى النشاطات والأشياء المتعلقة بالمساكن وبيئتها"، وتتمثل السمات الرئيسية للإسكان بوصفه مكان للسكن في موقعه، وفي ترتيبات الحياة، وفي تكلفته وهيكله المادي، فالإسكان هيكل مادي فضلاً عن كونه بنية اجتماعية تعمل على مستويات مكانية مختلفة سواء على مستوى الدول ومروراً بالمدن ووصولاً إلى المنزل السكني، كما

¹ برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل): هو برنامج يعمل نحو مستقبل حضري أفضل، وتمثل رسالته في تعزيز التنمية المستدامة للمستوطنات البشرية في المجالات الاجتماعية والبيئية وتوفير المأوى المناسب للجميع، ويتولى دور قيادي وتحفيزي طبيعي فيما يخص الأمور الحضرية. ويتكليفه من الجمعية العامة للأمم المتحدة في عام 1978 لتناول قضايا النمو الحضري فإن البرنامج يعتبر بمثابة مؤسسة على معرفة بعمليات التنمية الحضرية ووعي بطموحات المدن وقاطنيها (UN-Habitat, 2014).

يعتبر قطاع من قطاعات الاقتصاد وأداة مهمة لاستخدام الأراضي في المدن، كما أن الروابط مع الاقتصاد الوطني ومع النظام الحضري الشامل جزء لا يتجزأ من مفهوم الإسكان (مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، 2013م).

3. 2. 2 الإسكان كحق من حقوق الإنسان:

ورد في المادة رقم خمس وعشرون من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان "لكل شخص حق في مستوى معيشة يكفي لضمان الصحة والرفاهية له ولأسرته، وخاصة المسكن" ويعتبر ذلك أول اعتراف بالحق في الإسكان يرد في صك دولي، إذن فالحق في السكن من الحقوق الأساسية للإنسان في أي دولة كانت وكفلتها له كل القوانين والمواثيق، ولا يعني السكن هنا توفير جدران مادية مجردة وإنما حقه في الحصول على سكن ذو مساحة ملائمة وفي مكان ذو خدمات ومرافق، يتوفر فيه التهوية والإنارة، وتكون جودة المسكن جيدة، وقد وضعت مفوضية الأمم المتحدة لحقوق الإنسان مواصفات لذلك السكن وهي (مفوضية الأمم المتحدة لحقوق الإنسان، 2005م):

- أمن الحياة القانوني: بصرف النظر عن نوع الحياة، ينبغي أن ينعم جميع الأشخاص بدرجة من أمن الحياة تكفل الحماية القانونية من الإخلاء القسري والمضايقة والتهديدات الأخرى.
- القدرة على تحمل التكاليف: ينبغي ألا تتطوي التكاليف الشخصية أو الأسرية المرتبطة بالسكن على تهديد تلبية الاحتياجات الأساسية الأخرى أو الانتقاص منها.
- الصلاحية للسكن: ينبغي أن يوفر السكن اللائق عناصر مثل المساحة الكافية والحماية من البرد والرطوبة والحرارة والمطر والرياح أو غير ذلك من المخاطر التي تهدد الصحة والمخاطر الهيكلية ونواقل الأمراض.
- توافر الخدمات والمواد والمرافق والهيكل الأساسية: يكون السكن غير لائق إذا لم تتوفر لشاغليه مياه الشرب، والطاقة اللازمة للطهي والتدفئة والإضاءة، ومرافق الصرف الصحي، وتصريف النفايات، وغيرها من الخدمات الأساسية.

- **الملاءمة من الناحية الثقافية:** ينبغي أن يتسم السكن اللائق باحترام ومراعاة التعبير عن الهوية الثقافية وأساليب الحياة.

وعلى الرغم من كون السكن حق من حقوق الإنسان إلا أننا نجد أن السكن يواجه مشاكل كثيرة تزيد في حالة الدول النامية، فعلى سبيل المثال تقدر نسبة السكان التي تعيش في مساكن دون المستوى 60 - 80% في حين أن نسبة السكان الذين يعيشون في مساكن ذات معايير مقبولة 15 - 20% (Wapwera, Parsa, & Egbu, 2011)، وذلك مؤشر خطير على مشكلة السكن على مستوى العالم.

3. 2. 3 أدوات توفير السكن في الدول النامية وفق البنك الدولي:

في ظل السعي لإيجاد الأدوات التي تمكن الدول من مساندة القطاع الخاص والأسر من توفير السكن في الدول النامية حدد البنك الدولي عدة أدوات منها وهي:

- 1- ضمان الحق في تملك الأرض والمسكن.
- 2- تطويل مؤسسات التمويل والرهن العقاري وضمن حصول الفقراء على التمويل الرخيص.
- 3- وضع الأنظمة القانونية للإيجارات.
- 4- تنظيم اسواق الأراضي بما يضمن امكانية الحصول على أرض مناسبة للبناء.
- 5- توفير خدمات البنية التحتية المستدامة.
- 6- توفير الدعم المالي للفقراء بشرط وضع آلية فعالة في اختيار المستفيدين.
- 7- تطوير صناعة الإنشاءات المحلية وتعزيز روح المنافسة.

ومن تلك الأدوات يمكننا ان نلاحظ انه لا سبيل عن التجارب التعاونية في إيجاد السكن الميسر، فلا يمكن للدول وحدها القيام بعمليات توفير السكن لأنه بذلك سنقوم باستنزاف الموارد وستضيع حقوق الأجيال المستقبلية ولن توفر وقتها سوق سكن متوازن يصمد طويلاً، بالمقابل لا يستطيع الفقراء ومحدودي الدخل الاعتماد على أنفسهم في توفير السكن حسب الأنظمة الحالية والأوضاع الاقتصادية المحيطة، وبالتالي يكون على الدول اختيار أنسب السياسات التي

تعمل من خلالها على حل المشاكل الإسكانية التي تواجهها في ظل وضعها الاقتصادي والسياسي.

3. 2. 4 القضايا المؤثرة على الإسكان في أي دولة:

وقطاع الإسكان كما يؤثر بشكل كبير على الدولة والمجتمع فانه يتأثر بشكل كبير بكل ما يحيط بالمجتمع، لذلك تجد ان الاستقرار الداخلي للدول ومدى تقدمها يؤثر بشكل كبير على قطاع الإسكان، وتكون تلك الدول أقدر على مواجهة مشاكل الإسكان منها إلى الدول التي تعاني من عدم الاستقرار والظروف الصعبة، ومن أبرز القضايا المؤثرة على الإسكان:

1- السياسات والقضايا المؤسسية: ويجب ان يتم التأسيس لقطاع الإسكان من

خلال سياسة وطنية جامعة تنظم العمل فيه بالتنسيق مع المؤسسات الرسمية والغير رسمية وبالتعاون مع كل الجهات ذات العلاقة.

2- القوانين والتشريعات: وهي ما تساعد الدولة على تطبيق سياساتها وخاصة التي

تخص معاملات الأراضي وعمليات البيع والشراء للشقق وأي شيء يتعلق بالإسكان بداية من التخطيط له ومروراً بالتمويل ونهاية بإبرام العقود والتفاهات النهائية.

3- الأراضي السكنية وملكياتها: لا يمكن العمل على قطاع الإسكان او تطويره بدون

النظر إلى ملف الأراضي وتوفرها، وتوفير أراضي للإسكان بالأسعار المناسبة أو حتى تحويل الأراضي للدولة بأي صورة كانت مع حفظ الحقوق والتعامل مع

الملكيات المختلفة في سبيل تحقيق التنمية المطلوب في قطاع الإسكان.

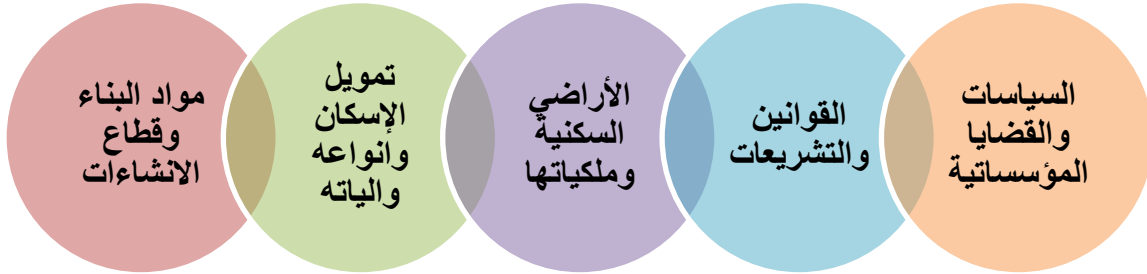
4- تمويل الإسكان وأنواعه وآلياته: لا يمكن العمل على قطاع الإسكان بدون توفير

تمويل سواء حكومي او استثماري او خاص، ولكن تبقى مسؤولية الدولة تنظيم العمل في تمويل الإسكان وتشجيع النوع المناسب لها بحيث يوفر لها السكن المطلوب ويزيد من جودة الإسكان ومن ناحية أخرى يساعد في نمو اقتصاد الدولة.

5- مواد البناء وقطاع الإنشاءات: وله أهمية كبيرة في خفض كلفة الإسكان بالتالي

زيادة فرصة تمويله خاصة لو تم الاعتماد على مواد محلية ذات جودة عالية، ولا

يمكن إغفال دور العمالة وتأثيرها على خفض التكلفة النهائية للمساكن إضافة إلى دورها في تقليص البطالة وعكس قيمة إيجابية على الاقتصاد بشكل عام.



شكل (2.3): القضايا الرئيسية المؤثرة على الإسكان في الدولة

3. 3 سياسات واستراتيجيات الدول نحو الإسكان:

1. 3. 3 السياسات العامة تجاه قطاع الإسكان:

تتلخص السياسة العامة بمجموعة من الأنظمة والقوانين التي تحدد وتوضح حقوق الأطراف ذات العلاقة وواجباتهم (مكحول و معطيني، 2002م)، وقطاع الإسكان من أكثر القطاعات التي تتدخل فيها الدول وتحدد سياستها فيه نظراً للأهمية الخاصة لهذا القطاع وتأثيره على كل القطاعات في أي دولة وعلى الإنسان ورفاهيته، ويشمل التدخل الحكومي التراخيص والمقاييس وخطط المشاريع والبنية التحتية وسوق الأراضي والأمور القانونية المتعلقة بالتمويل وإدارته وأي جانب ذو تأثير على قطاع الإسكان.

2. 3. 3 الاستراتيجيات الوطنية للإسكان:

الاستراتيجية هي عبارة عن خطة عمل ترمي إلى تحقيق أهداف معينة، وتحدد الاستراتيجية توجه ونطاق المنظمة المعينة على المدى البعيد لتحقيق مزايا لها من خلال ترتيبها للموارد في بيئة صعبة بحيث تلبى احتياجات الأسواق وتحقق مصالح أصحاب العلاقة.

وتعتبر الاستراتيجية الوطنية ركيزة السياسة الحضرية في أي دولة، وهي عبارة عن مجموعة من الأنشطة التي توجه السياسات وأعمال التخطيط والبرمجة لأنشطة الاستثمار

والإدارة والصيانة في مجالات الإسكان (مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، 2013م). وينبغي أن يتم إعداد هذه الاستراتيجيات بمشاركة كاملة لأصحاب الاختصاص والعلاقة، كما يجب إدراج كل ما يؤثر على عملية التخطيط والإدارة الحضرية وأن يتم كل ذلك في إطار قانوني وتنظيمي داعم.

وتسعى الاستراتيجيات إلى دعم السياسة الوطنية وتحقيقها وفيما يتعلق بالإسكان فهي تهدف إلى تحسين الأحياء الفقيرة ومنع نشوؤها بصفة عامة، ويمكن القول ان الاستراتيجية الوطنية للإسكان هي عنصر الإسكان في السياسة الوطنية للدولة وتشكل أداة الدعم والتوجيه والتمكين لقطاع الإسكان.

هذا وتقوم الجهات العاملة على قطاع الإسكان في أي دولة بوضع سياسات وخطط واستراتيجيات لتطوير قطاع الإسكان، تشمل هذه السياسات طرق تمويل إسكانية تتناسب مع تلك الدول حسب طبيعتها الخاصة، فتمويل الإسكان في الدول النامية التي لا تجد ما تنفقه على قطاع الإسكان تختلف عن تمويل الإسكان في الدول المتقدمة التي لديها فائض في الموازنات العامة، وتنتهج الدول ثلاثة استراتيجيات لتوفير السكن بجودة مقبولة وبأسعار مناسبة تنحصر في يلي (مكحول و معطياني، 2002م):

1. استراتيجية المسؤولية العامة: حيث تقوم الدولة بتخطيط المشروعات الإسكانية وبناء الوحدات السكنية ومن ثم بيعها او إيجارها للسكان، وبذلك تتحكم بسوق الإسكان.
2. استراتيجية المسؤولية الخاصة: حيث تمكن الدولة القطاع الخاص بالعمل في قطاع الإسكان وتوفير الوحدات السكنية، وفي هذا النوع يكون الاستثمار غالب وتزيد أسعار الشقق السكنية.
3. استراتيجية المسؤولية التعاونية: وهي عبارة عن استراتيجية تقدم فيها الدولة الدعم للقطاع الخاص والمستثمرين الدعم الكافي لتشجيعهم على بناء الوحدات السكنية، ذلك للتغلب على اي إشكالية تواجهها الدول أو القطاع الخاص بالعمل مفرداً في ذلك.

من خلال النظر إلى التجارب الدولية بشكل عام في هذا الإطار فإننا نجد أن دول العالم سواء المتطور أو النامية قامت بتغيير استراتيجيات وسياسات الإسكان أكثر من مرة ذلك من خلال مراجعتها وتطويرها حسب الوضع القائم لديها، لو عدنا إلى ما بعد الحرب العالمية الثانية وخلال فترة الستينات من القرن الماضي نجد ان الدول المتقدمة قامت بنفسها بتوفير السكن اللازم للفقراء ومحدودي الدخل، ولكنها سرعان ما انتقلت بعد ذلك إلى "سياسة التمكين" التي بدأت في السبعينات وهي أن تمكن الدول مواطنيها والجهات ذات العلاقة، وتقدم التسهيلات اللازمة للفقراء بتوفير المساكن بنفسهم بدلاً من بنائها لهم (عبد الله و دودين، 2015م)، ولم تختلف تلك التوجهات عن توجهات الدول النامية كثيراً، إلا أن غالبيتها لم تكن قادرة على تنفيذ أي من التوجهين المذكورين، فلم تستطع بناء السكن الاجتماعي أو سكن محدودي الدخل لافتقار تلك الدول إلى الموارد الكافية وشح الثروات الطبيعية وإضافة لضعف إدارتها وانتشار الفساد، يستثنى من ذلك بعض الدول النامية الغنية بالموارد الطبيعية مثل النفط، ولم تستطع تمكين محدودي الدخل من بناء مساكنهم لأن الفقراء غالباً لا يستطيعون توفير التمويل اللازم لعمليات الإسكان كما أن معظمهم لا يستطيع اللجوء إلى البنوك أو مؤسسات الإقراض لتمويل الإسكان لضعف الدخل، ولذلك تجد ان تلك الاستراتيجيات قد خدمت متوسطي الدخل في توفير السكن في حين انها فشلت في توفير السكن للفقراء ومحدودي الدخل.

3. 2. 1 مخاطر استراتيجيات تمكين الإسكان الجديدة:

ان انسحاب الدول من تقديم السكن نحو استراتيجية المسؤولية الخاصة او التعاونية أو نحو ما يسمى استراتيجيات التمكين، وعدم قدرتها ضمن المسؤولية العامة على وضع حلول لمشاكل الإسكان أوجدت إشكالات كبيرة ظهرت منذ أواخر القرن التاسع عشر، عندما بدأت الدول في الاعتماد على تلك الاستراتيجيات، إذ فشلت تلك السياسات في توفير السكن لجميع فئات المجتمع وخاصة فئة الفقراء منهم، ما سبب أيضاً تقليص العرض من المساكن للفقراء، وفاقمت تلك المشكلة ما ظهر بعد تطبيق ذلك النهج حسب تقرير موئل الأمم المتحدة لعام 2012م (UN-Habitat, 2012)، حيث جاء فيه أن هناك عدة عوامل ساعدت على اتساع تلك الفجوة منها (مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، 2013م):

- غياب التخطيط الحضري الفعال وعدم وجود إطار تنظيمي يدمج استخدام الأراضي مع توسع البنية التحتية، ما أدى إلى ظهور العشوائيات وزاد من مأساة الفقراء في السكن.
- الفهم غير الكافي للسياسات والمجالات التي يجب أن تتدخل بها الدولة عند اتباعها نهج التمكين.
- عدم كفاية مشاركة أصحاب العلاقة في قطاع الإسكان وضعف التنسيق بينها.

وبالتالي كانت النتائج كارثية وامتد تأثيرها بعد ذلك نظراً لانتشار تلك السياسة ما كان سبب بوجود 860 مليون شخص في الأحياء الغير منظمة والعشوائيات حتى عام 2013م فقط (مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، 2013م)، لذلك كانت هناك حاجة لإيجاد سياسة إسكان عالمية تدفع نحو وضع سياسات واستراتيجيات تدعم الفقراء وتطور قطاع الإسكان، وعلى إثر ذلك وضع الممثل نموذج مقترح لاستراتيجية عالمية للإسكان وضع فيها الحلول المأخوذة من التجارب الدولية.

3. 3. 3 الاستراتيجية العالمية للإسكان:

وهي حركة تعاونية عالمية موجهة نحو توفير السكن اللائق للجميع وتحسين فرص حصول قاطني الأحياء الفقيرة على السكن بصورة عامة، وتحسين ظروفهم المعيشية بصورة خاصة، ويتمثل هدفها الرئيسي في مساعدة الدول الأعضاء في العمل من أجل إعمال الحق في السكن الملائم (مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، 2013م).

1. 3. 3. 3 المبادئ الأساسية والمبادئ التوجيهية:

تقوم الركيزة الأساسية للاستراتيجية العالمية للإسكان على مبدأ المدن الجامعة بوصفها عماد التنمية الحضرية، ويتم تحقيق تلك المدن عن طريق إدماج مراعاة حقوق الإنسان مع التنمية الحضرية بما في ذلك تحسين الأحياء الفقيرة وحالة المساكن.

ولكي يتم تحقيق ذلك هناك مستويات خمس تتعلق بالإسكان يجب العمل عليها كمبادئ توجيهية لضمان نجاح تلك الاستراتيجية، وتلك المستويات الخمس هي:

- 1- الشروط الأساسية للتحضر المستدام على المستوى الوطني: وتشمل (السياسة الحضرية الوطنية، السياسة الاقتصادية الوطنية، التشريعات الوطنية).
- 2- الشروط الأساسية للتحضر المستدام على مستوى المدن: وتشمل (التخطيط الحضري، التنمية الاقتصادية الحضرية، التشريعات والأنظمة المحلية).
- 3- الشروط الأساسية للتنمية الإسكانية: وتشمل (الأراضي والتصميم الحضري، التمويل، الخدمات الحضرية الأساسية).
- 4- الشروط الأساسية للإسكان المستدام: وتشمل (التصميم، التكنولوجيا، المواد والمكونات).
- 5- حوكمة وإدارة الإسكان: وتشمل (أنواع الحيازة، الحوكمة، الإدارة والصيانة).

والشكل التالي يوضح إطار السكن وتحسين أحوال الأحياء الفقيرة ومنع ظهورها:



شكل (3.3): إطار السكن وتحسين أحوال الأحياء الفقيرة ومنع نشوئها

المصدر: (مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، 2013م)

3. 3. 3. 2. جهوزية الاستراتيجية العالمية للإسكان:

يفترض أن يقوم موئل الأمم المتحدة بعرض وثيقة الاستراتيجية على الدول الأعضاء ضمن برنامج الأمم المتحدة وبناء على ذلك يترتب آلية تفعيل تلك الاستراتيجية وآليات العمل فيها التي لن تبدأ قبل عام 2017م.

3. 4. سياسات تمويل الإسكان:

تشير سياسات تمويل الإسكان إلى السياسات والبرامج المالية التي تهدف إلى تمويل تكلفة السكن للأفراد والأسر من خلال توفير القروض (قروض الرهن العقاري او القروض الصغيرة) أو المنح (الإعانات او الإعفاءات الضريبية) لشراء المساكن او استئجارها او تشييدها او تحسينها (مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، 2012م).

وتسعى سياسات تمويل الإسكان إلى تمكين الأفراد والأسر من الحصول على سكن لائق وبأسعار معقولة، ويفترض أن تحقق هذه السياسات هذه الفرضية.

كما يرتبط تمويل الإسكان بالسوق العقاري للدولة ويرتبط مع الاقتصاد وسوق المال بصورة مباشرة، لذلك ينظر إلى سوق الإسكان في كل العالم على أنه أمر أساسي لتطوير القطاع المالي وليس فقط أداة لتعزيز فرص الحصول على السكن الملائم.

ومشكلة تمويل الإسكان مشكلة عالمية وتتأثر بها كافة الدول، لكن تبقى الدول المتقدمة أقدر على التصدي لهذه المشكلة من الدول النامية التي يعاني فيها قطاع تمويل الإسكان من صعوبات كبيرة تمنعه من القيام بدوره المنوط به.

صعوبات الإسكان في الدول النامية (أبو هنطش و صلاح، 2009م):

- ضعف الأنظمة المصرفية والأسواق المالية.
- عدم اهتمام البنوك في توفير تسهيلات ائتمانية طويلة الأمد أو الإقراض.
- ضعف البيئة القانونية المنظمة للقضايا المتعلقة بالأراضي وضمانات المقترضون.
- نقص المعلومات وضعف ثقافة تمويل الإسكان والرهن العقاري.

3. 4. 1 قدرة الدول على تمويل الإسكان ودعمه:

وفي ظل عدم قدرة الدول على بناء الإسكان بالاعتماد على نفسها بعد التحول الحاصل في تمويل الإسكان في النصف الثاني من القرن العشرين فقد توجهت الدول إلى الإسكان الاجتماعي من خلال القطاع الخاص والأفراد بشكل مباشر حتى في الدول المتطورة، ومن المؤشرات على ذلك ما حدث في الولايات المتحدة على سبيل المثال فقد تم تخفيض ميزانية وزارة الإسكان والتنمية الحضرية هناك من 83 بليون دولار عام 1978م لتصل عام 1983م إلى 18 بليون دولار، في حين أنه لم يتم تمويل أية مساكن عامة من الفترة ما بين 1996م وحتى 2001م، وذلك يشير إلى توقف الدول على تنفيذ الإسكان بشكل مباشر واعتماده سياسات تمويل مختلفة.

هذا ومن الملاحظ أن تلك السياسات لم تخدم الفقراء ومحدودي الدخل كثيراً، فهم لا يستطيعون تحمل تكاليف السكن، ما خلق أزمة جديدة في السكن الاجتماعي إذ أصبح الطلب عليه مرتفع للغاية في حين أنه غير متوفر، ومما يدل على ذلك ما حدث في تشيلي عام 1998م حيث كانت فترة الانتظار للحصول على سكن اجتماعي تصل إلى 20 عاماً (مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، 2012م)، لذلك كان لزاماً على الدول وضع سياسات وطرق تمويل تسمح لهم بالحصول على السكن المناسب، لذلك هناك توجه إلى عدة سياسات تمويل كوسيلة لتسهيل وصول الفقراء إلى التمويل الإسكاني منها: زيادة الرهن العقاري وتوفير الإعانات والتمويل بالغ الصغر (درة، 1988م).

3. 4. 2 أنواع تمويل الإسكان:

بالنظر إلى السياسات المختلفة لتمويل الإسكان في العالم واختلاف الأدوات التي تستخدم في التأثير والتدخل على هذا القطاع فإن هناك عدة تصنيفات لتمويل الإسكان مثل (درة، 1988م):

- التمويل حسب الجهة الممولة: (تمويل رسمي - تمويل غير رسمي)
 - التمويل بحسب المصادر التمويلية: (داخلية - خارجية).
- (Wapwera, Parsa, & Egbu, 2011).

- التمويل بحسب مدة القرض: (قرض قصيرة الامد - قروض طويلة الامد).
- التمويل بحسب ملكية الأموال المستثمرة: (تمويل عام - تمويل خاص - تمويل تعاوني).
- التمويل بحسب طبيعة النشاط العقاري: (تمويل توفير الأراضي - توفير الخدمات العامة - تمويل التصاميم الهندسية - دفع الاجور العمالية - تنفيذ مقاولات المشاريع) (المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، 2011م).



شكل (4.3): أنواع تمويل الإسكان

المصدر: (درة، 1988م) - اخراج الباحث

وينقسم كل تصنيف من تلك التصنيفات إلى عدة أنواع، نتطرق منها إلى تصنيفين منها

لارتباطها بموضوع الدراسة وهي التمويل بحسب الجهة الممولة وبحسب مصدر التمويل:

أولاً: التمويل بحسب الجهة الممولة: وينقسم فيها التمويل إلى نوعين:

1- التمويل الرسمي (Formal Financing):

وهو التمويل الذي يتعلق بالدولة والحكومة بشكل مباشر، إذ تقدمه الحكومات لدعم قطاع الإسكان سواء بالبناء والاستثمار المباشر أو أية طريقة تمويلها وتدعمها الحكومة لتوفير السكن.

2- التمويل غير الرسمي (Informal Financing):

وهو التمويل الذي يقوم بتوفيره المجتمع المحلي والأسر التي بحاجة للسكن سواء من خلال طرق تقليدية أو غير تقليدية.

ثانياً: التمويل بحسب مصدر التمويل: وينقسم فيها التمويل إلى نوعين:

1- المصادر الداخلية للتمويل:

وهي المصادر التي تعمل على توفير الموارد المالية للأفراد والمتعاملين في مجال توفير السكن سواء في مجال الأراضي والمباني، وتعتمد على المصادر داخل الدولة لتمويلها أو الوسائل التي توفرها الدولة من خلال سياسات التمويل فيها لمواطنيها، ويكون التحكم في هذا النوع من التمويل من خلال الدولة والسيطرة عليه من خلال القوانين التي تنظمه، ويمكن أن يكون ذلك من خلال الجهاز المصرفي للبلاد والمؤسسات المالية الوسيطة (درة، 1988م).

2- المصادر الخارجية للتمويل:

ظهرت المصادر الخارجية للتمويل مع زيادة الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشاكل الإسكان في الدول النامية وأصبح مطلباً أساسياً لعمليات التنمية، ويمكن أن يظهر ذلك من خلال المؤسسات الدولية الداعمة لقطاع الإسكان. ويظهر هذا النوع في فلسطين من خلال البنك الدولي والمانحين الداعمين للأونروا وغيرها من المؤسسات الفاعلة في قطاع الإسكان في غزة.

3. 4. 3 دور الدول في اختيار طرق تمويل ودعم الإسكان:

تختلف التجارب الدولية في اختيار وتشجيع طرق التمويل التي تناسب كل منهم، من دولة إلى أخرى، فالدول التي تمتلك موارد طبيعية تختلف عن الدول الفقيرة منها، إلا أن مبادئ

التعامل مع الإسكان في كل الدول متشابه إلى حد كبير، إذ أن أزمة السكن أزمة عامة في معظم الدول حتى في الدول المتقدمة ومتغيرات الإسكان متشابهة في معظم الدول، ففي دراسة احصائية لعام 2000م ظهر ان 21.1% من الأسر الامريكية والبالغ عددها 22.3 مليون عائلة تواجه مشكلة في توفير السكن (Wapwera, Parsa, & Egbu, 2011).

ويستفيد عادة من برامج الحكومة في الإسكان ذوي الدخل المحدود والمتوسط نظراً لضعف قدرتهم على شراء الوحدات السكنية مرتفعة الثمن دفعة واحدة، في حين أن ذوي الدخل المرتفع يجدون السكن بشكل أسهل وبجودة عالية، ويعود ضعف قدرة ذوي الدخل المحدود والمتوسط على شراء الوحدات السكنية للأسباب التالية:

- 1- ارتفاع ثمن الوحدات السكنية ومواد البناء.
- 2- عدم القدرة على إتمام المعاملات البنكية لشراء السكن.
- 3- ضعف الدخل الشهري ما يجعل مهمة العامل أو الموظف صعبة في توفير ثمن السكن أو حتى تسديد دفعات القروض السكنية.

إن مفهوم الإسكان في ظل الازمات الاقتصادية قد اختلف ليتحول الإسكان من منتج اجتماعي واقتصادي إلى منتج اقتصادي بحت، وذلك قد يؤثر بشكل كبير على كل جوانب الحياة في هذا الإسكان، ولذلك تسعى الدول إلى حل المشكلة الإسكانية لكيلا تشعل تلك المشكلة مشكلات أخرى في الدولة.

3. 4. 4 دعم التمويل الإسكاني بديلاً عن التمويل المباشر:

إن الدول التي لا تستطيع تمويل الإسكان وبناء الوحدات السكنية بنفسها لمواطنيها وهي كثيرة في دول العالم الثالث الفقيرة أو قليلة الموارد الطبيعية تلجأ إلى دعم التمويل الإسكاني كبديل يساعد على حل مشكلة الإسكان، ويتم تعريف دعم التمويل الإسكاني على أنه: إنفاق عام يستهدف تخفيض ثمن الوحدات السكنية أو تكلفة الإيجار أو أية إجراءات تستهدف تخفيض أسعار الفائدة أو الأعباء الضريبية الخاصة بمعاملات الوحدات السكنية، ويهدف هذا

النوع من الدعم إلى هدفين رئيسيين هما (المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، 2011م):

1- تحقيق العدالة والاستقرار العام.

2- المساهمة في دفع معدلات التنمية الاقتصادية بما يتوافق مع الاستراتيجيات الوطنية وخاصة التي تتعلق بقطاع الإسكان.

3. 4. 5 أنماط دعم تمويل الإسكان:

هناك عدة أنماط يمكن الاعتماد عليها من أجل دعم الإسكان وتمويله وهي:

1- **الدعم المباشر:** ويتمثل بقيام الدولة بمنح دعم نقدي لتغطية جزء من ثمن الوحدة

السكنية وذلك الدعم يختص بحالات خاصة مثل المسنين او العجزة، وخير مثال على ذلك التجربة القطرية في دعم انتاج الإسكان حيث تمنح قطر وحدات سكنية مجانية للعجزة من المواطنين، إذ تمنح الأرض مجاناً لذوي الدخل المحدود بالإضافة إلى إمكانية سحب قروض يسدد منها المواطن 60% فيما تسدد عنه الدولة 40% (المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، 2011م).

2- **الدعم الغير مباشر:** وله عدة اشكال منها:

- تخفيض أسعار فوائد القروض الإسكانية
- اعفاءات ضريبية
- توفير قروض ميسرة بشروط سهلة

3. 4. 6 سياسات تمكين نظام تمويل الإسكان فعال:

إن تفعيل نظام تمويل الإسكان في أي دولة يساعدها على السيطرة على مشكلات قطاع الإسكان، كما ويساعدها على تنظيم العمل في هذا القطاع بحيث يساعد في سد الفجوة بين العرض والطلب في الوحدات السكنية، ويمكن القطاع الخاص من الاستثمار الآمن فيه، ويمكن الأسر من الحصول على سكنها بأقل المخاطر الممكنة، وفي ذلك فإن أساس تمكين نظام تمويل فعال يقوم على ما يلي:

- وضع إطار تشريعي قائم على تخفيض مخاطر قروض السكن ومخاطر الاستثمار في الإسكان.

- توفير التسهيلات الداعمة للادخار من أجل السكن.

- تقديم الحوافز الضريبية للإنتاج السكني عند أقل تكلفة ممكنة.

يظهر مما سبق ان دور الحكومة في وضع تلك السياسات هام للغاية بحيث يجب أن تتدخل في سبيل تقديم آليات لحشد الموارد المالية من كافة فئات المجتمع بغرض توجيه هذا الادخار نحو الاستثمار في مجال السكن وتمويله، ويمكن تحقيق ذلك من خلال عدة سياسات منها (المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، 2009م):

3. 4. 6. 1 أولاً: سياسة الادخار من أجل السكن:

وتهدف هذه السياسة إلى إيجاد مصدر تمويل رئيسي طويل الأجل يحل محل المصادر الأخرى لتمويل الإسكان، وبذلك تقوم الحكومة بتوفير تمويل مستمر للإسكان بحيث يتم توجيه المدخرات بهدف إعادة إقراضها للمدخرين ضمن آليات عمل لا تتأثر بالتغيرات الاقتصادية، وتعتمد قوة هذا الادخار على عدة عوامل منها:

- القدرة على استثمار وإدارة المدخرات

- أن يكون الاقتطاع من كافة شرائح المجتمع

- تمكين المؤسسات التمويلية للإقراض من أجل السكن من الدخول إلى تلك المدخرات والتعامل معها.

- تقديم الحوافز الضريبية لتشجيع المؤسسات المالية الكبرى من توجيه محفظتها المالية نحو الادخار.

أنواع الادخار من أجل السكن:

ويمكن تقسيم الادخار من أجل السكن إلى ما يلي:

1- ادخار إلزامي: مثل أن تقتطع الحكومة نسبة مئوية من أموال المؤسسات المالية الحكومية والخاصة، ومن الدخل الشهري للأفراد، ويتم تفعيل الادخار الإلزامي عن طريق:

- مؤسسات التقاعد ومؤسسات الضمان الاجتماعي
- المؤسسات المالية الكبرى كمؤسسات التأمين
- المنظمات شبه الحكومية والاهلية
- البنوك
- الأفراد

وقد طبقت هذه التجربة من الادخار في كل من تنزانيا ونيجيريا وغيرها ونالت نجاح جيد، ففي نيجيريا مثلاً يتم إلزام شركات التأمين بدفع 20% إلى 40% للاستثمار في مجال التمويل الإسكاني، كما تستقطع 10% من صافي مواردها، ومن فئات معينة من الموظفين ما نسبته 2,5% لنفس الغرض (UN-HABITAT, 2003).

2- ادخار طوعي: يعمل هذا النوع من الادخار على أن يتقدم الفرد برغبته في الادخار، ومنه:

- الودائع لدى البنوك.
 - الادخار لدى المؤسسات المالية بغرض الحصول على قرض سكني.
- كما يتم تشجيع الادخار الطوعي من خلال الفوائد الممنوحة على الودائع، ومن خلال مصداقية المؤسسات المالية في مثل هذه التعاملات.

3. 4. 6. 2 ثانياً: سياسة الائتمان الضريبي من أجل السكن:

يعتبر نظام الضرائب من أكثر الأدوات فعالية من أجل تفعيل العرض الإسكاني ليصبح عند مستويات تكلفة تجعل الفرد قادر على التعاطي معها ضمن الإمكانيات المادية، وفيه يجب ان تراعي الحكومة الضرائب المفروضة على المستثمرين في هذا المجال، وتهدف هذه السياسة إلى:

- حشد موارد إضافية من أجل الاستثمار في الإسكان وتشجيعه.

- تخفيف العبء من على كاهل الحكومة في مسألة توفير السكن من خلال تفعيل أطراف أخرى للقيام بذلك.
- تخفيف الالتزام الضريبي على المستثمرين في مجال الإسكان بغرض تشجيعهم على تأجير السكن لذوي الدخل المحدود وبالتالي توفير سكن لذوي الدخل المحدود.

وهناك أكثر من آلية لتطبيق هذه الوسيلة حسب المتاح في الدولة التي تريد تطبيقها، من تلك الآليات أن تفتح الدولة المجال للاستثمار في مجال الإسكان بحيث يقوم المستأجر بتوفير نسبة من السكن في المشروع المستثمر فيه ليخصصها لتأجير ذوي الدخل المحدود وبيعها متاحة للإيجار لمدة طويلة تصل إلى 15 سنة تقريباً تشترط فيها الدولة أن لا يتم تغيير المالك وبالتالي عدم قيام المستأجر ببيع تلك الوحدات السكنية وإبقاؤها متاحة للإيجار طيلة تلك الفترة ما يحمي المستأجر، أضف إلى ذلك ان الإيجار يكون مبلغ ثابت ولا يزيد عن 30% من دخل المستأجر مثلاً كما تقوم الدولة بدعم من لا يستطيع دفع كل الإيجار ضمن برامج مكاملة حسب دخله الشهري، ويكون ذلك مقابل منح المستثمر ائتمان ضريبي بنسب معينة من المشروع، وبعد انقضاء الفترة التي يمنع على المستثمر بيع الشقق فيها تكون هناك آلية وتشجيعات للمستأجر بشراء تلك الشقق أو طرق أخرى تمكن أصحاب الدخل المحدود من شراء تلك الوحدات فيما بعد.

3. 6. 4. 3 ثالثاً: سياسة التأجير التمويلي:

يعتبر التأجير التمويلي أداة هامة من أدوات تمويل الإسكان، وقد يلجأ اليه الأفراد لأنه يدخل ضمن ما يسمى المرابحات الإسلامية (المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، 2009م)، وهي باختصار أن تقوم جهة ما بالاستثمار في السكن فتقوم ببناء وحدات سكنية وبعد ذلك تقوم جهات أخرى كالبنوك مثلاً بالاستثمار في هذه الوحدات من خلال شراءها وبيعها إلى الأفراد والأسر من خلال البيع على أساس التسديد الشهري بأقسام ميسرة ولمدة تصل إلى 10 او 15 سنة تبقى فيها ملكية الوحدة السكنية للمستثمر وتنتقل الملكية إلى المستأجر بعد انتهاءه من تسديد الأقساط بالكامل.

وتساهم هذه السياسة بتوفير وحدات سكنية فيزيد العرض منها وتعمل على تطوير أداء القطاع العقاري والسكني، كما تؤثر في تحريك الاقتصاد الوطني وتمتد فوائد هذه السياسة إلى توفير فرص عمل أكثر وتنشيط الصناعات المحلية ومواد البناء.

3. 5 جهات توفير الإسكان وتمويله:

قطاع الإسكان له طبيعة خاصة لارتباطه بالكثير من قطاعات الدولة، وتشارك كافة الجهات الحكومية وشبه وغير الحكومية مع المؤسسات المحلية وغير المحلية في التأثير في هذا القطاع وتساهم في توجيهه، إلا أن أي جهة فيها مهما كانت لا تستطيع وحدها الانفراد بهذا القطاع ومواجهة مشاكله لوحدها (أبوهندش و صلاح، 2009م).

وتوضح تجارب الدول في هذا المجال ان الاعتماد على جهة واحدة أو نظام واحد في توفير السكن ستكون نتيجته الفشل، فدولة تشيلي على سبيل المثال قامت بخصخصة قطاع الإسكان خلال الفترة (1974م - 1982م) وانسحبت الدولة منه بشكل شبه كامل، وبعد عدة سنوات ظهر ارتفاع أسعار المساكن بشكل كبير، وقل المعروض من الوحدات السكنية، وعجزت أسواق المال على الدخول في سوق الإسكان، وعلى النقيض تجربة دولة الأردن التي سيطر فيها القطاع العام على توفير السكن لذوي الدخل المحدود والمتوسط قبل عام 2000م قبل أن يثبت فشل الدولة في توفير السكن لجميع راغبيه وبعدها تحولت سياسة الأردن نحو مشاركة بين القطاع العام والخاص (أبوهندش و صلاح، 2009م).

لذلك يجب أن تتشارك جميع الجهات العاملة في قطاع الإسكان لكي تتظافر الجهود المتنوعة من أجل توفير أنواع الإسكان المطلوبة وتوفيرها لجميع فئات السكان، وعليه نتطرق الآن إلى الجهات المؤثرة في قطاع الإسكان وتعمل على تمويل السكن أو توفيره:

1- الدولة: وهي أبرز الجهات التي تعمل على كاهلها توفير السكن لجميع فئات المجتمع ولذلك فهي توفره من خلال إنشاء التجمعات والمشاريع الإسكانية وتقديمها أو جزء منها إلى فئات المجتمع المختلفة بطرق مختلفة، وقد يحصل منهم على وحدات سكنية مجانية في

حين يسدد ثمنها البعض الآخر وذلك يتبع لسياسات الدولة في مجال الإسكان وفقاً للظروف الاقتصادية والاجتماعية وطبيعة الدولة نفسها.

2- البنوك: وهي من أبرز مكونات العمل في قطاع الإسكان وتقوم بدور الممول المستثمر في هذا القطاع، وتتعامل البنوك مع المعاملات المختلفة لبناء وتوفير وصيانة السكن ومع كل الجهات العاملة معها نظراً لقدرتها على منح التمويل والقروض من جهة ومن جهة أخرى قدرتها على تحصيل الدفعات المالية من المستفيدين، هذا ويجدر الإشارة إلى أن بعض المواطنين يبتعدون عن المعاملات البنكية لاعتقادهم بأن هذه المعاملات محرم من ناحية دينية، ولذلك تجد بعض البنوك تطرح خدمات تحت مسمى مرابحات أو معاملات إسلامية بحيث تكون وفق الشريعة الإسلامية، وتلك الخدمات مقبولة أكثر لدى تلك الفئة من المجتمع ولها جمهور كبير حالياً بين السكان.

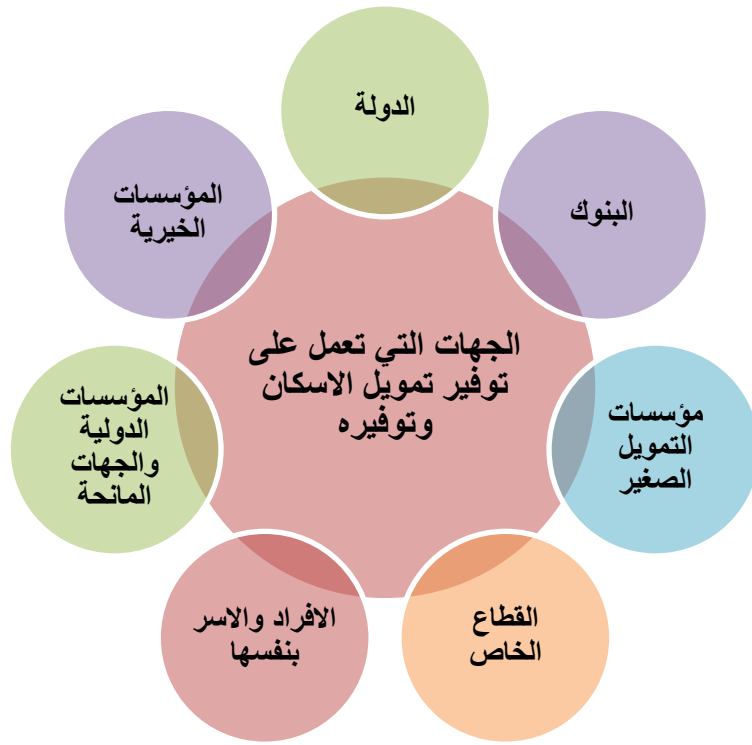
3- مؤسسات التمويل الصغير: في ظل عدم قدرة الناس على التوجه لقروض الإسكان من خلال المعاملات البنكية سواء لعدم توفر حسابات مالية لغير الموظفين أو صعوبة التسديد فقد عملت تلك المؤسسات على التمويل الصغير للأسر من خلال شروط ميسرة لتوفر السكن البسيط أو جزء منه أو أعمال صيانة.

4- القطاع الخاص: ويعتبر القطاع الخاص من أبرز المؤثرين في توفير السكن نظراً لقدرته على تمويل الإسكان وبنائه بجودة عالية تتناسب الفئات المستهدفة لديهم، وهدف القطاع الخاص هو الاستثمار وبالتالي العائد المالي، لذلك يتجه نحو الإسكان الفاخر عادة لذوي الدخل المرتفع.

5- الأفراد والأسر بنفسها: وهذا النوع من التمويل يكون للأسر ذات الدخل المرتفع التي تستطيع تمويل سكنها، أو التي ترفض التعامل مع البنوك أو المؤسسات التمويلية المختلفة فتقوم بتوفير المبالغ المالية المتوفرة ولفترات طويلة تمكنها في نهاية المطاف من شراء وحدة سكنية أو بناءها، وتناقصت قدرة الأسر الفلسطينية على القيام بذلك نظراً لكلفة السكن ومواد البناء المرتفعة وانخفاض الأجور ودخل الأسر بشكل عام وعدم مناسبة ذلك الدخل للدخول لقطاع الإسكان.

6- **المؤسسات الدولية والجهات المانحة:** ظهر دور تلك المؤسسات بمجرد الإقرار بأزمة السكن حول العالم وبخاصة في الدول النامية، فعملت المؤسسات الدولية في دعم الإسكان وتوفير الوحدات السكنية في دول مختلفة بهدف حل المشكلات وبناء مستوطنات بشرية مناسبة تساهم في أعمال التنمية وتقلل الجريمة والفقر، وفي الأراضي الفلسطينية ظهر دور المؤسسات الدولية منذ إنشاء السلطة الفلسطينية عام 1994م إذ تدفقت أموال المؤسسات الدولية للحكومة ما مكنها من القيام بمشاريع إسكانية متنوعة، وعملت جهات أخرى على توفير تمويل الإسكان وتنفيذ مشاريع سكنية مثل الأونروا على سبيل المثال، وهذه المؤسسات ذات تأثير كبير وتعاضم مع مرور الزمن في ظل استمرار تدهور قدرة الحكومة على التعامل مع ملف الإسكان بشكل يتناسب والاحتياج السكني في قطاع غزة في ظل تدهور الظروف السياسية وما لحق بقطاع الإسكان من تدمير خلال الحروب والحصار.

7- **المؤسسات الخيرية:** وهذه المؤسسات تقوم بتوفير سكن لمحدودي الدخل والفقراء الذين لا يستطيعون التعامل مع قضية السكن على الإطلاق وعادة ما تكون الفئات المستهدفة معدمة لا دخل مالي لها وبالتالي تقوم تلك المؤسسات بالبناء أو بتوفير السكن بمواصفات منخفضة على أراضي عادة ما تكون ب تبرعات شخصية أو أراضي تخص المستهدفين نظراً لعدم قدرة هذه المؤسسات على شراء قطع الأراضي الخاصة بها أو تخصيص أراضي حكومية نظراً لمحدودية قدرتها على التعامل مع هذا الملف مثل جهات كبيرة مثل الأونروا.



شكل (5.3): يوضح الجهات التي تعمل على توفير الإسكان وتوفيره

3. 5. 1 تأثير الجهات توفير الإسكان وتمويله على مواصفات الإسكان والجهات المستفيدة:

تلعب المؤسسات التي توفر الإسكان وتموله دوراً كبيراً في توجيه قطاع الإسكان، ولذلك تكون مسؤولية قيادة قطاع الإسكان منوطة بجهة حكومية تعمل على وضع الاسس والقواعد التي تضمن ألا تؤثر اي جهة سلباً على قطاع الإسكان سواء جودته او حرمان فئات معينة من المجتمع من حقه في السكن، وإذا أردنا ان نستعرض مدى تأثير جهات توفير الإسكان وتمويله على قطاع الإسكان فيمكننا استعراضه حسب التالي:

جدول (1.3): تأثير الجهات الموفرة للإسكان وتمويله على الجهات المستفيدة

الجهات الممولة	جودة السكن	الفئات المستفيدة
الدولة	تقدم الدولة أنواع متعددة من الإسكان تناسب جميع الفئات وتكون حسب المقاييس والمواصفات، فهي المنظمة لهذا القطاع والتي تضع المعايير والمقاييس فتلتزم بها وتلتزم بها الجميع.	محدودي الدخل متوسطي الدخل مرتفعي الدخل
البنوك	تكون البنوك أحيانا كمستثمر تقدم الإسكان، او تقوم بتمويل فئات معينة من المجتمع عبر خلال المعاملات المختلفة، وفي الحاليتين يكون الإسكان الذي توفره ذو جودة متوسطة.	متوسطي الدخل
مؤسسات التمويل الصغير	تقدم هذه المؤسسات المساعدات بقروض صغيرة للأسر البسيطة	محدودي الدخل
القطاع الخاص	عادة ما يلجأ القطاع الخاص لتوفير إسكان ذو جودة متوسطة او إسكان فاخر	متوسطي الدخل مرتفعي الدخل
الأفراد والأسر بنفسها	من يستطيع البناء وتوفير سكنه عادة يكون من مرتفعي الدخل المتوسط الممتنعين عن استخدام القروض لأجل السكن في حين لا يستفيدون من برامج الفقراء بالخصوص، او الاغنياء الذين يمكنهم تحمل تكلفة البناء.	متوسطي الدخل مرتفعي الدخل
المؤسسات والجهات المانحة	تقدم الجهات الدولية والجهات المانحة وحدات سكنية ذات جودة متوسطة، وعادة ما ترتبط مع برامج الحكومة وتتبنى سياساتها.	محدودي الدخل متوسطي الدخل
المؤسسات الخيرية	تقدم هذه المؤسسات إسكان بجودة منخفضة لكونها بتمويل من متبرعين ولحرصهم على تقليل تكلفة الإسكان وزيادة عدد المستفيدين.	محدودي الدخل

مما سبق يتضح أثر تأثير الجهات الممولة للإسكان على جودة السكن والفئات المستفيدة، وقد تكون هذه من أخطر التأثيرات على قطاع الإسكان لأن لها ما بعدها، ولا تتوقف تلك التأثيرات فتتراكم وتتصل بكل مناح الحياة، ولذلك يجب على الجهة المسؤولة على إدارة وتنمية قطاع الإسكان تحديد دور كل جهة من الجهات الفاعلة لخدمة تنمية قطاع الإسكان بالشكل الذي يضمن الحق في السكن وتوفيره بالشكل الذي تستطيع كافة فئات السكان وشرائحه من الاستفادة منها، فلا يقتصر على الأغنياء ومتوسطي الدخل وإنما الفقراء ومحدودي الدخل أيضاً بالشكل الذي يضمن الحقوق ويشجع الاستثمار في هذا القطاع.

3. 6. تجربة دولية في إدارة قطاع الإسكان:

تقوم الدول على إدارة قطاع الإسكان بشكل يتناسب مع ظروف المكان والدولة، ولذلك قلما تجد تجارب متشابهة تماماً في دول مختلفة عند تعاملها مع الإسكان، إنما تبقى التجارب الدولية للتعامل مع هذا القطاع تجارب يمكن الاستفادة فهي تمثل تجارب حية وسياسات مجربة ووسائل مستخدمة لتنفيذ استراتيجيات وسياسات الدول.

سنتناول فيما يلي التجربة السنغافورية في الإسكان نظراً لخصوصيتها وقوة تأثير السياسات العامة للدولة على هذا القطاع بالشكل الذي أوصل تلك الدولة إلى بر الأمان في مواجهة مشكلة الإسكان لديهم.

3. 6. 1. تجربة سنغافورة في الإسكان:

تظهر أهمية التجربة السنغافورية في إبداعها في إيجاد حلول للتنمية العامة فيها، فهذه الدولة الصغيرة التي مساحتها 719 كم² وعدد سكانها يصل إلى خمسة ملايين ونصف نسمة لتكون أكثر الدول في العالم من حيث الكثافة السكانية، إذ وصلت الكثافة فيها إلى 7698 نسمة/كم² ما يجعلها الدولة الأعلى كثافة سكانية على مستوى العالم (Wikipedia, 2016)، في حين أنها لا تتمتع بأي موارد طبيعية، وعلى الرغم من ذلك استطاعت أن تكون واحدة من أكثر التجارب الناجحة في مجال التنمية، الجدول التالي يوضح احصائيات سنغافورة من المساحة والسكان:

جدول (2.3): احصائيات المساحة والسكان والكثافة السكانية في سنغافورة

المصدر: (Phang & Helble, 2016)

السنة	المساحة (كم ²)	عدد السكان (نسمة)	الكثافة السكانية (نسمة/كم ²)
1970	586	2,074,505	3,540
1980	618	2,413,945	3,906
1990	633	3,047,132	4,814
2000	683	4,027,887	5,897
2010	712	5,076,732	7,130
2015	719	5,535,002	7,698

وتبدأ قصة الإسكان في سنغافورة من ستينات القرن الماضي عندما انفصلت عن ماليزيا عام 1965م، وعند استقلالها لم تكن سنغافورة تعاني من نقص شديد في المساكن فحسب بل كانت تعاني من رداءة المساكن القائمة.

ولتغيير ذلك الوضع قامت بوضع خطط وسياسات قوية بدأت بالعمل على تحسين ودعم قطاع الإسكان فقامت بإنشاء هيئة الإسكان والتنمية "Singapore Housing and Development Board (HDB)" وكانت مهمتها توفير المساكن بجودة عالية وتكلفة منخفضة ومن هنا كانت الانطلاقة، حيث بدأ حل مشكلة الإسكان بقرار سياسي وبدعم حكومي لتتجه بوصلة الإسكان فيها نحو الإسكان العام، ولتحقيق ذلك عملت الدولة على تأسيس نظاماً تشريعياً يسمح للدولة بحيازة الأراضي بسرعة وأسعار زهيدة من أجل تخصيصها للإسكان العام في إطار ممارسة السلطة القانونية المتعلقة بالإسكان وتطويره (جريدة الرياض، 2011م).

ولتحقيق أهداف الدولة الإسكانية منحت الدولة هيئة الإسكان والتنمية بسلطات واسعة فيما يتعلق بحيازة الأراضي وتخطيط المدن والتصميم المعماري والأعمال الهندسية وإنتاج مواد البناء، وتوسع عمل الهيئة فيما بعد لتقوم بإدارة العقارات والمساكن وتوفر لها الخدمات اللازمة مثل المرافق التجارية والصناعية والمرافق الترفيهية والدينية والاجتماعية، كما قامت الدولة بتوحيد عمليات بناء المساكن من خلال الهيئة بحيث تكون ذات كفاءة عالية في تخطيط وتوجيه الموارد المتاحة ما مكنها من الحصول مواد البناء واستخدام العمالة بتكاليف متدنية، ما ساهم

أيضاً بدور كبير في تأمين عدد كبير من فرص العمل واكتساب العمالة السنغافورية مهارات عالية وبالتالي انعكس ذلك على جودة الوحدات السكنية المبنية من ناحية وعلى نمو اقتصاد الدولة من ناحية أخرى.

هذا ووفرت الحكومة السكن الميسر للمواطن ذي الجودة العالية من خلال نظام الادخار المتبع وجعل سداد أقساط السكن تتوافق مع إمكانيات الأسر المادية عن طريق صندوق التوفير المركزي وهو صندوق يسهم فيه الموظف بخمسة في المائة من راتبه وخمسة في المائة يدفعها عمله ويحصل عليه الموظف كاملاً بعد بلوغه سن الخامسة والخمسين، ولقد تم تعديل هذا القانون بحيث أن الموظف يستفيد من مدخراته المتراكمة لدفع القسط النقدي الأول من قيمة السكن والذي يقدر بعشرين في المائة كما تتم تغطية قرض الإسكان من الدولة بأقساط شهرية مريحة لمدة عشرين سنة.

ومكنت الحكومة هناك المواطن من الاختيار بين ان يسكن مستأجراً أو أن يشتري الوحدة التي يسكنها بالتقسيط، وحددت أسعار تلك الوحدات بأقل من التكلفة الإنشائية بعدما استبعدت تكلفة الأرض تماماً من سعر الوحدة، بحيث أصبحت الوحدات السكنية الحكومية تباع بأسعار تقل بحوالي 50% من قيمة الوحدات السكنية الخاصة أو الغير حكومية، وقد حددت الأقساط السنوية لاستمالك الشقق بحيث لا تزيد كثيراً عن الإيجار ما شجع معظم المواطنين على شراء الوحدات التي يسكنونها، والذي كان من نتيجته أن 93% ممن سكنوا في الإسكانات العامة امتلكوا الوحدات التي خصصت لهم، جزء من هؤلاء لا يتعدى دخلهم الشهري \$800 (National University of Singapore, 2014).

ومن نتائج ما قامت به سنغافورة بانها منذ بداية التسعينات من القرن الماضي سيطرت على قطاع الإسكان بالكامل وأصبحت موفرة لإسكان عادل وثابت، فأصبحت 75% من مساكن سنغافورة مساكن هيئة التنمية والإسكان وأصبح 85% من السكان يعيشون في عقارات الإسكان العام (جريدة الجزيرة، 2012م)، وأصبحت سنغافورة بالتالي واحدة من أعلى بلدان العالم من حيث ملكية المنازل، حيث بلغت هذه النسبة حوالي 90% في عام 2015م ويمتلك

أصحابها عقود ملكية يمكن تعريفها بأنها عقود إيجار طويلة الأمد تصل إلى 99 عام (Phang & Helble, 2016)، شاهد الجدول التالي:

جدول (3.3): احصائيات المساكن والملكية الخاصة منها في سنغافورة

المصدر: (Phang & Helble, 2016)

السنة	الحياسة الإجمالية للمساكن	نسبة مساكن الهيئة	نسبة الملكية الخاصة للمساكن
1970	305,833	39	29.4
1980	467,142	72	58.8
1990	690,561	83	87.5
2000	1,039,677	81	92.0
2010	1,156,732	78	87.2
2015	1,296,304	75	90.3

عند النظر إلى الجدول السابق نلاحظ ان عدد الوحدات السكنية التي وفرتها هيئة التنمية والإسكان في سنغافورة حتى عام 2015م تصل إلى المليون وحدة في حين ان عدد وحدات القطاع الخاص لا تتجاوز 327 ألف وحدة ليصل لتصل نسبة الإسكان العام إلى 75% من مجمل الإسكان ويصبح نسبة الملكية من الإسكان بشكل عام 90.3% وهي من أعلى المعدلات.

لذلك وعند النظر إلى التجربة السنغافورية في قطاع الإسكان نجدها تجربة متكاملة الاركان اشتركت فيها الدولة مع المواطنين وسخرت القوانين والتشريعات لدعم السياسات والاستراتيجيات التي اوصلتها في النهاية إلى التنمية وقطاع إسكان قوي على مستوى العالم، وهي من أبرز الامثلة التي يوضح أثر تدخل الدولة في قطاع الإسكان وقدرة الدول من خلال السياسات الخاصة بها على قيادة سوق الإسكان بالشكل الذي يضع إجابات لكل الأسئلة وحلول لكل المشاكل.

3. 6. 2 الدروس المستفادة من التجربة سنغافورة في مجال الإسكان:

- 1- أن التجارب الناجحة في قطاع الإسكان اعتمدت على تغيير جذري وفق سياسات واضحة متبناه على كل مستويات الدولة.
- 2- أن حلول مشكلة الإسكان تنطلق من تكامل أدوار الجهات المختلفة وفي مختلف القطاعات بما ينعكس في النهاية إيجاباً على مشكلة الإسكان.
- 3- الدعم السياسي من مؤسسات الدولة وقدرتها على تحويل السياسات الإسكانية والرؤى إلى هيئات وخطط وبرامج على أرض الواقع هو ما يحدد مدى جدية تلك الجهات في مواجهة مشكلة السكن.
- 4- يجب ربط الاقتصاد مع الإسكان بحيث يتم ربط نظام ملكيات الأراضي وانعكاس تكلفة الأرض مع تكاليف مواد البناء والإنشاء ومن جهة أخرى العمالة المتوفرة وتكلفتها للوصول للنتائج المطلوبة.
- 5- الاسكانات العامة تبقى حلول مطروحة ويمكن الوصول إليه عبر سياسات وإجراءات واضحة، ويعتمد ذلك على طبيعة الدولة من جهة وعلى قدرتها على تطبيق سياساتها من جهة أخرى.
- 6- أن تعامل مع الأراضي المتوفرة للسكن من أبرز العوامل التي تحدد مدى نجاح الدول في التعامل مع مشكلة الإسكان، ولذلك فهي من أهم عناصر مواجهة تلك المشكلة.

الفصل الرابع: التجربة الفلسطينية في قطاع الإسكان

الفصل الرابع:

التجربة الفلسطينية في قطاع الإسكان

1.4 تمهيد:

إن التجربة الفلسطينية في قطاع الإسكان تجربة غنية بالكثير من الخبرات والتنوع في استخدام الأساليب والطرق سواء في تمويل الإسكان أو إدارته، وساعدت تلك التجربة الظروف الاستثنائية التي مرت وتمر بالأراضي الفلسطينية، فطبيعة الأرض المحتلة منذ عام 1948م وإنشاء مؤسسات دولية لإيواء اللاجئين في الفترة التي تلتها، وباعتماد الشعب على نفسه في توفير الإسكان في غياب الجهات الوطنية العاملة على قطاع الإسكان، وبالإدارات المتعاقبة على حكم الأراضي الفلسطينية من انتداب بريطاني وإدارة مصرية وإدارة أردنية واحتلال إسرائيلي وصولاً إلى حكم فلسطيني ذاتي، وبالنظر إلى طبيعة الأراضي الفلسطينية الفريدة من حيث نقص الموارد والاعتماد على المانحين في تسيير أمورها في ظل الكثافة السكانية المرتفعة على مستوى العالم، كل ذلك جعل تجربة الأراضي الفلسطينية تجربة غنية نظراً للتحديات التي تحيط بها.

إن التجربة الفلسطينية في الإسكان لا يمكن بأي حال من الأحوال فصلها عن معاناة سكان قطاع غزة وتأثير الاحتلال الإسرائيلي عليه، فتأثيرات الاحتلال على قطاع غزة عظيمة التأثير والنتائج، كيف لا وهناك الحصار المفروض على قطاع غزة منذ ما يزيد عن عشر سنوات إضافة إلى ثلاثة حروب مدمرة بين عامي 2008م وحتى 2014م طالت الأخضر واليابس في قطاع غزة، حيث دمرت الحروب الإسرائيلية البنية التحتية والمساكن والمرافق العامة، وخنق الحصار سكان القطاع فقلل من قدرته على تخطي تلك الأزمات، فقلل واردات مواد الإنشاء من اسمنت وحديد وحتى الخشب، وأضاف تعقيدات كبيرة على آليات إدخال تلك المواد.

كما أضافت تلك الحروب مفهوم جديد إلى الساحة الفلسطينية وهو مفهوم إعادة الإعمار، ليقصد به كل الجهود التي تبذل من أجل إعادة بناء ما تم تدميره من خلال حروب الاحتلال الإسرائيلي على قطاع غزة وإيواء المشردين بسببها.

سنبدأ من خلال هذا الفصل بدراسة الواقع الإسكاني في قطاع غزة لننتقل بعدها إلى تجربة الحكومة في مواجهة المشكلة الإسكانية من خلال سياساتها وسياسات تمويل الإسكان حتى نصل إلى أبرز مراحل تطور الإسكان في قطاع غزة.

4. 2. واقع الإسكان في قطاع غزة:

تعصف الكثير من المعطيات الفلسطينية في قطاع الإسكان بشكل يجعل من مشكلة الإسكان متفاقمة يوماً بعد يوم، وبشكل خاص على مستوى قطاع غزة، ويظهر ذلك إذا ما نظرنا إلى الواقع الديمغرافي لقطاع غزة البالغ مساحته 365 كم² في حين يسكنه مليوني نسمة ما يجعله ثالث أعلى كثافة سكانية على مستوى العالم ببلوغها 5154 نسمة لكل كم²، فيما يبلغ معدل النمو السنوي للسكان 3.3% (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2016م)، ما سبق ذكره يوضح حجم المشكلة السكانية التي بلا شك تنعكس على الواقع الإسكاني في قطاع غزة خاصة إذا وضعنا في الاعتبار بعض المعطيات الإسكانية التي بينت ان ما نسبته 74.9% من الأسر في قطاع غزة تحتاج إلى بناء وحدات سكنية جديدة خلال العشر سنوات القادمة في حين ان 29.9% من الأسر فقط من لديها القدرة المادية على بناء وحدات سكنية جديدة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2015م).

هذا ويجدر الإشارة إلى وجود مشكلة في الإسكان المتوفر والذي يمكن وصفه باختلال بين العرض والطلب، فعلى الرغم من عدم وجود احصائيات دقيقة حول العرض والطلب في قطاع الإسكان في قطاع غزة إلا أنه ومن خلال ملاحظة البيانات المتوفرة يمكن ملاحظة أن هناك فائض كبير في الإسكان الفاخر فيما يفتقر القطاع إلى أنواع الإسكان الأخرى وخاصة الاقتصادية منها، ما يوجد فجوة في السوق الإسكاني في قطاع غزة (وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2016م).

1. 2. 4 الحاجة الطبيعية من الوحدات السكنية في قطاع غزة:

تقدر الوحدات السكنية في قطاع غزة بحوال 395 ألف وحدة سكنية (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2009م)، فيما يقدر العجز السكني الطبيعي حتى عام 2016م بـ 159 ألف وحدة سكنية وفق دراسة أجرتها وزارة الأشغال العامة والإسكان بالتعاون مع المجلس النرويجي (مركز الميزان لحقوق الإنسان، 2013م)، وما يلي جدول الاحتياج السنوي من الوحدات السكنية تبعاً لتلك الدراسة التي اعتمدت على:

جدول (1.4): الاحتياج السنوي من الوحدات السكنية للأعوام (2016م – 2020م)

المصدر: (مركز الميزان لحقوق الإنسان، 2013م)

السنة (م)	الاحتياج السنوي (وحدة)	الاحتياج المتراكم (وحدة)
2016	18.470	158.680
2017	19.425	178.105
2018	20.500	198.605
2019	21.400	220.005
2020	22.500	242.505

بالنظر إلى الجدول السابق نستطيع الخلوص إلى أن قطاع غزة بحاجة بالمتوسط بـ 10000 وحدة سكنية سنوياً، في حين ان هناك احتياج تقديري لحوالي 178 ألف وحدة سكنية لحل المشكلة الإسكانية في قطاع غزة فيما تحتاج غزة إلى ما عدده 242 ألف وحدة سكنية بحلول عام 2020م.

2. 2. 4 تأثير حروب الاحتلال الإسرائيلي على قطاع الإسكان:

ربما يكون الاحتلال الإسرائيلي أبرز تحديات قطاع الإسكان في قطاع غزة، كيف لا ونتأجه المدمرة تنعكس على واقعه يوماً بعد يوم، ويمكن النظر إلى ذلك على وجه الخصوص أثناء وبعد العدوان الاحتلال الإسرائيلي المستمر على قطاع غزة، وخاصة الحروب الثلاثة الاخيرة وآخرها حرب عام 2014م التي يمكن تصنيفها بأنها الأعنف على قطاع غزة، فأوقعت تلك الحرب آلاف الشهداء والمصابين، ودمرت جزء كبير من البنية التحتية والمرافق الخاصة

والعامّة، ويمكن معرفة جسامّة تأثير تلك الحروب على قطاع الإسكان من خلال الأرقام والإحصائيات في الجدول التالي:

جدول (2.4): إحصائيات حجم الدمار الناتج عن حروب الاحتلال الإسرائيلي على قطاع غزة
المصدر: (معهد أبحاث السياسات الاقتصادية - ماس، 2014م)

حرب 2014م	حرب 2012م	حرب 2008م	نوع المنشأة
10080	298	4036	منازل مدمرة بشكل كامل
8000	-	-	منازل مدمرة بشكل جسيم
5800	-	-	منازل مدمرة بشكل متوسط
35800	8000	11514	منازل مدمرة بشكل جزئي
202	-	268	مباني تعليمية (جزئي وكلي)
20	-	53	مباني حكومية
6	-	-	مستشفيات تدمير كلي
11	-	-	مستشفيات متضررة
50	-	-	مراكز صحية وعيادات
73	36	23	مساجد تدمير كلي
197	-	-	مساجد تدمير جزئي
(-) تعني أن العدد غير محدد في المصدر لهذه المعلومة			

من خلال الجدول السابق نستطيع استنباط مقدار الدمار الجسيم الذي وقع على قطاع الإسكان في قطاع غزة إثر تلك الحروب الثلاثة، فعلى صعيد المباني السكنية فقط، هناك ما يزيد عن أربعة عشر ألف منزل تم تدميره بشكل كامل، تقدر تكلفة بناؤها ما يزيد عن 949 مليون دولار (معهد أبحاث السياسات الاقتصادية - ماس، 2014م)، وبالتأكيد الدمار في بقية المباني ذات العلاقة بالسكن أو باقي ما تضرر يزيد من فاتورة ذلك الدمار أضعافها، ويزيد من تأثيره السلبي على قطاع الإسكان وبقية القطاعات، هذا وتشير التقديرات أن الخسائر المباشرة جراء الحرب الأخيرة فقط قد بلغت 2326 مليون دولار (معهد أبحاث السياسات الاقتصادية - ماس، 2014م).

إذن لو نظرنا إلى المنازل التي تم تدميرها كلياً أو أصبحت غير قابلة للاستخدام جراء الحروب الإسرائيلية وحجم الوحدات السكنية التي فقدتها قطاع غزة فيها فنحن بلا شك نكون قد زدنا على الاحتياج الطبيعي من الوحدات السكنية عدد كبير من آلاف الوحدات السكنية لزوم إعادة إعمار ما يتم تدميره بشكل مستمر مع استمرار العدوان الإسرائيلي على غزة.

4. 2. 3 قطاع غزة بين الإسكان وإعادة الإعمار:

انعقد مؤتمر للمانحين في القاهرة بتاريخ 12 أكتوبر 2014م تعهد فيه المانحون بتقديم 5.4 مليار دولار في سبيل إعادة إعمار قطاع غزة وفقاً لآلية الأمم المتحدة المعروفة بآلية سييري لمراقبة دخول مواد البناء إلى قطاع غزة، تلك الآلية التي أشار إليها كثير من المتابعين على أنها تعيق عملية الإعمار نفسها إذ تتطلب الكثير من الوقت في خطوات رقابة ومتابعة وفيها من التعقيدات الكثير، عودةً إلى نتائج مجهودات إعادة الإعمار فقد تم وضع خطط لإعادة الإعمار وفق من قبل الحكومة الفلسطينية شملت عدة مراحل هي: الإغاثة والإنعاش المبكر وصولاً لمرحلة إعادة الإعمار (معهد أبحاث السياسات الاقتصادية - ماس، 2015م)، والحقيقة ان هذه الخطط لم تكن الأولى فقد سبقتها خطط لإعادة الإعمار بعد حروب الاحتلال الإسرائيلي السابقة في عام 2008م وعام 2012م، ما يعقد الأمر إذ أنه لم يتم إتمام عملية إعادة إعمار ما تم تدميره في الحروب السابقة حتى قامت حرب جديدة عام 2014م.

من خلال ما سبق ذكره، فقد أفرزت الحروب مفهوم ما يسمى بإعادة الإعمار في قطاع غزة، تركيزه وهدفه إعادة إعمار ما هدمته حروب الاحتلال الإسرائيلي على قطاع غزة وإغاثة من فقدوا مساكنهم بالطرق الممكنة، سواء ترميم المساكن المتضررة وإعادة بناء المدمرة، وبناء مشاريع إسكانية إضافة لمشاريع الإيواء، وبالنظر إلى أهداف تلك العملية، لا يمكن بأي حال من الأحوال فصل عملية إعادة الإعمار عن الإسكان في قطاع غزة وتأثيره عليه، فمهما اختلفت المسميات، في النهاية يبقى إعادة الإعمار جزء من الإسكان الكلي، حيث يضاف احتياج إعادة الإعمار إلى الاحتياج في الوحدات السكنية وفق الزيادة السكنية الطبيعية، للنظر بصورة كلية، والتي هي بلا شك صورة قاتمة نظراً لكل التحديات السابق ذكرها.

4. 3 التجربة الفلسطينية في إعداد السياسات الإسكانية:

يصعب القول ان هناك سياسات إسكانية في فلسطين، أو إن شئنا أن نكون أكثر دقة فنحن لا نستطيع أن نطلق على ما هو متوفر في هذا الإطار سياسات إسكانية، فالسياسة في النهاية يجب أن تكون مكتوبة ومعممة على الجهات الحكومية وغير الحكومية، كما يجب أن تنعكس في صورة تشريعات ونظم تعمل على تطبيق تلك السياسة في النهاية، وهذا غير متوفر في الحالة الفلسطينية (السعداوي، 2016م)، وعليه يمكن القول بأن التجربة الفلسطينية في إعداد سياسات وطنية إسكانية لم تتجاوز مرحلة التفكير وفق ما هو متوفر، هذا ويجب الإشارة إلى أن هناك عوائق كثيرة تعيق عملية وضع سياسات إسكانية في الأراضي الفلسطينية وترجمتها إلى خطط منها: الاحتلال الإسرائيلي بجانب النظام السياسي بجانب شح الخبرات والموارد اللازمة لإطلاق أي خطة إسكانية (عبد الله و دودين، 2015م)، إلا أن ذلك لا يعفي الجهات القائمة على الإسكان من وضع سياسات إسكانية لمواجهة مشكلة الإسكان، وعلى رأس تلك الجهات وزارة الإسكان التي تشتمل على دائرة متخصصة باسم دائرة السياسات، إلا أن تلك الدائرة لم تفعل بالشكل المطلوب لتنفيذ ما هو منوط بها.

وللوقوف على إنجازات وزارة الإسكان في هذا السياق يجب علينا أن نعود إلى الفترة التي تلت إنشاء السلطة الوطنية الفلسطينية ووزارتها المختلفة ومنها وزارة الإسكان، إذ نشطت الوزارة في ذلك وخاصة في الفترة ما بين 1994 - 2000م، حيث قامت بإطلاق عدة أنظمة وتشريعات منها: نظام الأبنية المتعددة الطوابق 1994م وقوانين الأراضي والقانون رقم 1 بشأن تمليك الطبقات والشقق والمحلات لسنة 1996م، وظهرت تلك القوانين نتيجة لوجود بعض السياسات والتوجهات لدى الوزارة لمواجهة مشاكل الإسكان ويذكر من ذلك قيام الوزارة بالعمل على الإسكان الاقتصادي بعد إنشاؤها مباشرة، وكانت نتيجة ذلك إنشاء بنك الإسكان ونظام جمعيات الإسكان التعاونية (بدوي، 2016م).

هذا ومن الملاحظ أن عجلة إنتاج قوانين وتشريعات ذات علاقة بقطاع توقفت عند نقطة إعدادها ولم يتم تحديثها لاحقاً بالشكل الذي يتناسب مع الزمن الذي مر عليها والتغيرات الكبيرة التي طرأت على قطاع غزة على صعيد الإسكان، كما أنه من الملاحظ غياب أي

تشريعات جديدة في هذا السياق وتوقفت تقريباً عند تلك النقطة، حيث لا يزال قطاع الإسكان رهن تلك الأنظمة والقوانين حتى الآن.

4. 3. 1 جهود الحكومة في إعداد سياسات وخطط إسكانية:

مما سبق ذكره يمكن القول بأن الحكومة في الأراضي الفلسطينية لم تقم بوضع سياسات إسكانية متكاملة منذ نشأتها، ولذلك لا تجد سياسات مكتوبة ومعلنة، إلا أن الحكومة ومن خلال ذراعها النشط في هذا المجال وهي وزارة الأشغال العامة والإسكان كجهة تنفيذية قامت بعدة جهود في إطار وضع مسودات أو خطط استراتيجية.

وإذا نظرنا إلى ما يتوفر لدى الحكومة في هذا الجانب يمكن ملاحظة عدم توفر خطة استراتيجية مستقلة لمواجهة مشكلة الإسكان، وإنما عملت الوزارة على خطة استراتيجية عامة للأعوام ما بين (2014م - 2016م) تضمنت بنود تواجه مشكلة الإسكان جزئياً، وذلك يعكس اهتمام ضعيف بمواجهة أزمة السكن في قطاع غزة، خاصة وأن الحكومة لا تضع في موازنتها العامة أية بنود لمواجهة مشكلة الإسكان في غزة (سمعان، 2014م).

ومن الجدير بالذكر أن للسلطة تجربة في إعداد مسودة لسياسة وطنية فلسطينية للإسكان (2011م - 2013م)، وهي التجربة الأولى لإعداد مثل هذه الخطط على الرغم من كونها توجه عالمي ليس بجديد، ولأهمية تلك الخطة نستعرضها بشكل سريع كما يلي:

4. 1. 1 السياسة الوطنية الفلسطينية للإسكان (2011م-2013م):

قامت وزارة الأشغال العامة والإسكان في أكتوبر 2009م في إعداد مسودة السياسة الوطنية للإسكان، والاستراتيجية الوطنية للإسكان للفترة (2010م-2013م) التي جرى تضمينها مع خطة التنمية الوطنية لنفس الفترة، وكانت رؤيتها تنص على: "مستوطنات بشرية مستدامة مع سكن لائق لجميع الأسر الفلسطينية"، وهي رؤية قطاع الإسكان في فلسطين لذلك تم اعتمادها لمسودة السياسة العامة. (وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2013م) في حين كانت تستند هذه المسودة إلى الافتراضات التالية:

1- ستكون هناك عملية سلام تؤدي في النهاية إلى دولتين، "إسرائيل" وفلسطين، يسيطر فيها الفلسطينيون على القدس الشرقية وقطاع غزة والضفة الغربية بما فيها مناطق "ج".

2- كجزء من التسوية قد تحتاج فلسطين لاستيعاب عشرات الآلاف من الأسر الجديدة (العائدين) على أراضيها.

3- اعتبار الدولة جهة ممكنة لقطاع الإسكان وليس مزوداً مباشراً للسكن، ذلك يعني أن الدولة ستوجد الإطار القانوني والتنظيمي التي تمكن فيه الأسر من الحصول على السكن، وتمكن القطاع الخاص والمجتمع المدني والسلطات المحلية على دعم ذلك.

4- كجزء من التسوية قد يقوم المانحون بتوفير أموال لدعم قطاع الإسكان حسب أولويات الإسكان وهي:

- المساهمة في تحسين القدرات المؤسسية لهيئات قطاع الإسكان.
- المساهمة في توفير البنية التحتية خارج الموقع لمشاريع الإسكان الاجتماعي.
- تعزيز مشاركة القطاع الخاص في توفير الإسكان.
- توسيع البرامج الموجودة لقروض الرهن العقاري والإسكان ميسور التكلفة.

فيما كانت أهداف الخطة الأساسية:

- 1- تمكين المواطنين من الحصول على سكن ملائم وصحي ميسور التكلفة.
- 2- تشجيع إنشاء نموذج نمو مستدام جديد للمستوطنات البشرية في فلسطين.
- 3- زيادة فرص الحصول على تمويل إسكاني.
- 4- دعم وتطوير قطاع الإعمار المحلي وإدخال أنماط جديدة للبناء.
- 5- تحسين قدرات مؤسسات هيئات قطاع الإسكان.

4. 3. 1. 2 تقييم تنفيذ السياسة الوطنية الفلسطينية للإسكان (2011م-2013م):

قام فريق وطني بقيادة وزارة الأشغال العامة والإسكان بإجراء عملية التقييم، وذلك الفريق يشمل عدد من الوزارات والجهات المختصة، وكانت نتائج التقييم ليست ايجابية نظراً لأنه لم يتم تنفيذ أهداف تلك الخطة ومعظم تدخلاتها، ويرجع معدو التقرير ذلك إلى ما يلي:

- أن الخطة لم تكن واقعية، وكانت مبنية على افتراضات طموحة ومتفائلة جداً بشأن البيئة السياسية والتمويلية رغم أن فترتها لا تتجاوز ثلاثة سنوات.
- ضعف الخبرات الفنية والمالية المتاحة لدى الوزارات والمؤسسات الحكومية.
- عدم اهتمام الدول المانحة بالمشاريع الإسكانية المدرجة ضمن الخطة.

هذا ويرى الباحث أن الخطة الوطنية للإسكان كانت فرصة جيدة لإعداد تلك الخطة ولأول مرة على مستوى وطني، ولكن نتائج تقييم الخطة تشير بوضوح إلى أن الخطة ما كانت لتتجح في ظل معطياتها، بداية من فرضيات الخطة ومروراً بالأوضاع المحلية والانقسام الفلسطيني والأوضاع الإقليمية والدولية تجاه فلسطين خاصة في السنوات الأخيرة، كما أن تلك الجهات القائمة على الخطة لم تقم بتحديثها لإعداد خطة جديدة لسنوات جديدة بعد نهايتها عام 2013م، ما يؤكد عدم جدية الحكومة بتبني هذه الخطة وضعف الخبرات الفنية لإدارة مثل هذه الخطط على المستوى الوطني.

إضافة إلى ذلك، فإن تلك الخطة المذكورة لم يكن لها صدى في مؤسسات قطاع غزة، إذ أنه وبعد إجراء عدة مقابلات على مستوى عالي في وزارة الإسكان لم يستطع أحد منهم التعرف على تلك الخطة، فعلى ما يبدو أن الخطة بقيت ضمن حيزها الجغرافي داخل الضفة الغربية ولم تعمم على قطاع غزة، وبالتالي لم يتم العمل عليها هناك، فماذا سنتوقع من خطة لم تشمل قطاع غزة من الأساس، وذلك إن دل فإنما يدل على تأثير الانقسام السياسي الفلسطيني على قطاع الإسكان ومؤسساته مع بقية القطاعات.

4. 4 التجربة الفلسطينية في تمويل الإسكان:

يمكن القول بأن تمويل الإسكان في قطاع غزة قد مر بمراحل متعاقبة حسب طبيعة الظروف المحيطة بالأراضي الفلسطينية وقتها، فطبيعة العمل على تمويل الإسكان قبل إنشاء السلطة الوطنية الفلسطينية يختلف تماماً عما بعد إنشائها، ويرجع ذلك إلى حدوث ظهور الكثير من المتغيرات التي تؤثر على قطاع الإسكان وتمويله، أبرزها بإنشاء وزارة الأشغال العامة والإسكان ببقية أذرع الحكومة الفلسطينية التي نظمت ودعمت قطاع الإسكان مع بقية القطاعات في الأراضي الفلسطينية، في حين لم تكن هناك جهود فلسطينية منظمة قبل إنشاء السلطة الوطنية الفلسطينية تعمل على قطاع الإسكان، وما كان يبذل في هذا الجانب كان في معظمه محاولات فردية ومبادرات غير مكتملة.

وإذا ما نظرنا إلى نظام إنتاج الوحدات السكنية في فلسطين بشكل فيمكننا القول بأن الفلسطينيين يعتمدون على نظام المالك-الباني لإنتاج وتمويل الوحدات السكنية، وذلك يعني بأن الوحدات السكنية غالباً ما يتم بناؤها من خلال مالك الأرض، وذلك النظام مألوف وشائع في الثقافة العامة، كما تعتبر المصادر الخاصة لتمويل الإسكان هي الطريقة الأكثر شيوعاً في التمويل، ويوضح ذلك بشكل واضح المسح الذي قام به المركز الفلسطيني للإحصاء وموئل الأمم المتحدة عام 2013م حيث وضح أن ثلاثة أرباع الأسر التي شملها المسح قامت بتمويل بناء مساكنها من خلال المصادر الخاصة حيث استخدم 52% منها مدخراتها الشخصية و26% منها إرث العائلة (وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2016م).

ولو أردنا النظر إلى بقية النظم التي يمكن من خلالها إنتاج وحدات سكنية ومنها نظام الإقراض بضمان الرهن العقاري²، فيمكننا القول بأن ذلك النظام متخلف نسبياً في فلسطين، إذ أشار 8% فقط من عينة تلك الدراسة إلى أنهم استخدموا قروض البنوك التجارية لتمويل بناء مساكنهم.

² قرض يُمكن المقترض سواء كان فرداً أو مؤسسة من أن يقترض نقوداً ليشتري منزلاً أو أي عقار آخر، وتكون ملكيته لهذا العقار ضماناً للقرض، أي أنه في حال عجزه عن سداد القرض فإن من حق المقرض اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتملكه لهذا العقار، وبصورة أخرى فإن العقار يبقى رهوناً حتى يتم سداد القرض (Wikipedia, 2017).

بناءً على ما سبق، يمكن تقسيم المراحل التي مر بها تمويل الإسكان في الأراضي الفلسطينية إلى مرحلتين وهما:

1. 4. 4 تمويل الإسكان قبل قيام السلطة الوطنية الفلسطينية:

وتمثلت المبادرة الحقيقية الأولى في مجال التمويل الإسكاني بإنشاء اللجنة الأردنية الفلسطينية المشتركة لدعم صمود الشعب الفلسطيني في العام 1979م فوضعت هذه اللجنة برنامجاً لدعم المشاريع الإسكانية التعاونية في الأراضي الفلسطينية المحتلة، وقد استطاعت اللجنة من خلال جمعيات الإسكان المتعددة بتنفيذ مشاريع إسكان بقيمة 24.5 مليون دينار، واستفاد من تلك المشاريع 4437 أسرة (عبد الرحمن، 1998م).

إضافة لتلك اللجنة لم تكن هناك جهود تذكر في مجال تمويل الإسكان، لكن يمكننا الإشارة إلى جمعيات الإسكان التعاونية في ذلك الوقت، إلا أنها كانت ضعيفة للغاية كمصدر لتمويل لقطاع الإسكان مقارنةً بدورها في غالبية الدول والمناطق، ويرجع ذلك إلى تأثير الاحتلال الإسرائيلي وممارساته التي دفعت نحو الحد من أعداد تلك الجمعيات، فلم تتجاوز عددها ثلاث جمعيات حتى العام 1978م، فيما شهدت أعداد الجمعيات نمواً ملحوظاً بعد العام 1979م على إثر إنشاء اللجنة الأردنية الفلسطينية المشتركة التي قامت بتنفيذ جمعيات إسكانية من ضمن انشطتها، وقد بلغ عدد المنازل التي بنيت عن طريق هذه الجمعيات 1415 منزلاً حتى العام 1986م (شديد، 1997م).

وقد كان التطور الأبرز في مجال التمويل الإسكاني قبل قيام السلطة متمثلاً بإنشاء المجلس الفلسطيني للإسكان في العام 1991م كمؤسسة وطنية غير ربحية تساهم في حل المشكلة الإسكانية في الأراضي الفلسطينية، وقد تم دعم هذا المجلس من المجموعة الأوروبية بمنحة مالية أولية تقدر بنحو 36 مليون دولار فور انشاؤه وقتها، ولكن يمكن القول ان انطلاق المجلس بدأت بعد إنشاء السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1994م عندها بدأ إنشاء المصارف وبدأ تدفق الأموال والمساعدات سواء على المستوى الحكومي أو المستوى الشعبي.

لذلك يمكن القول إن قطاع التمويل في الأراضي الفلسطينية قبل إنشاء السلطة الفلسطينية كان يعتمد على الأسر والأفراد وبدون جهود جماعية حتى إنشاء اللجنة الاردنية الفلسطينية المشتركة عام 1979م ومن بعدها المجلس الفلسطيني للإسكان عام 1991م، وكان تأثيرهما على سوق الإسكان ضعيف نظراً لمضايقات الاحتلال الإسرائيلي وضعف التمويل الواصل (مركز المعلومات الوطني الفلسطيني، 2016م).

4. 4. 2 تمويل الإسكان بعد قيام السلطة الوطنية الفلسطينية:

يعتبر إنشاء السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1994م المحرك الأبرز لدعم قطاع الإسكان وتمويله، فبعد إنشائها، قادت هذه الوزارة قطاع الإسكان بالتعاون مع الجهات ذات العلاقة، وبدأ المناخ العام يتحسن لينعكس تأثيره إيجاباً على قطاع الإسكان في الأراضي الفلسطينية، وبدأت نشاط البنوك والقطاع المصرفي يزداد خاصة بعد بدء وصول المساعدات والمشاريع الدولية الموجهة لقطاع الإسكان في الأراضي الفلسطينية، كما أنفقت السلطة على المشاريع الإسكانية ووضعت مخططات لتطويره ودعمه، ما ألقى بظلاله على قطاع الإسكان إيجاباً، ومما ساهم في تطور قطاع الإسكان وزيادة المعروض من الوحدات السكنية.

وارتبط تمويل الإسكان بالتمويل الخارجي في الأراضي الفلسطينية وفي قطاع غزة بالتحديد، حيث اعتمد القطاع على رأس المال الخارجي من أجل تمويل وتنفيذ مشاريع إسكانية موجهة غالباً لإيواء المتضررين من الحروب الإسرائيلية أو لذوي الدخل المحدود بالتوافق مع الحكومة في قطاع غزة، هذا ويجب التنويه إلى أن قدرة الحكومة الفلسطينية على تمويل الإسكان هي بلا شك ضعيفة نظراً لضعف اقتصادها وطبيعة السلطة الفلسطينية كسلطة حكم ذاتي أقيمت في ظروف صعبة وموارد ذاتية ضعيفة واقتصاد مرتبط بالمحتل الصهيوني والمساعدات الخارجية.

4. 4. 3 مصادر تمويل الإسكان في الأراضي الفلسطينية:

تعددت مصادر التمويل الإسكاني في الأراضي الفلسطينية حسب الفترة الزمنية، واختلف أداء مؤسسات التمويل تبعاً للفترة الزمنية والظروف السياسية والاقتصادية والبيئية

المحيطة، ومصادر تمويل الإسكان في الأراضي الفلسطينية بشكل عام هي (مركز المعلومات الوطني الفلسطيني، 2016م):

- الحكومة الفلسطينية والقطاع العام.
- المؤسسات الدولية العاملة في فلسطين وجهات التمويل الخارجية.
- البنوك والمؤسسات المالية.
- المدخرات الشخصية للأفراد.
- القطاع الخاص

وعلى الرغم من تنوع مصادر التمويل في قطاع الإسكان إلا أن معظم التمويل الخاص بالإسكان مصدره المؤسسات الدولية والمانحة نظراً لضعف الموارد الذاتية وعدم قدرة السلطة الفلسطينية على تمويل الإسكان من مخصصاتها المالية الضعيفة.

4. 3. 1. 4 مصادر تمويل الإسكان في قطاع غزة:

مما سبق ذكره، ودراسة حالة تمويل الإسكان في قطاع غزة على وجه الخصوص،

يمكن القول

أن معظم مشاريع الإسكان العامة في قطاع غزة كانت تمول بالكامل بتمويل دولي ومؤسسات خيرية ما عدا تلك المشاريع التي نفذت على شكل جمعيات إسكانية مثل إسكان تل الهوا، فتلك النوعية من المشاريع تعتمد على مدخرات المنتفعين أنفسهم، مع التنويه إلى أن ذلك التمويل ليس مستمراً فالمشاريع الإسكانية العامة توقفت لفترة طويلة في قطاع غزة حيث لم يتم العمل على مشروع إسكان عام ما بين عامي (2000م – 2011م) (زقوت، 2011م).

وعند ذكر مصادر الإسكان في قطاع غزة لا يمكن أن نتجاهل القطاع الخاص الذي

استثمر في هذا القطاع على الرغم من المخاطر الكبيرة المحيطة به، وأدخل العديد من الوحدات السكنية ضمن المعروض في قطاع غزة على شكل أبراج سكنية بارزة مثل مشاريع أبراج الظافر في مدينة غزة وغيرها، وبالتالي يمكننا القول إن مصادر تمويل الإسكان في قطاع غزة تنحصر فيما يلي:

1- المؤسسات الدولية المانحة.

2- المؤسسات الخيرية.

3- القطاع الخاص.

4- مدخرات الأفراد الشخصية.

4. 5 محطات تطور الإسكان في قطاع غزة:

شهد قطاع الإسكان في قطاع غزة محطات كثيرة مع مروره بأحداث كبيرة التأثير عليه وخاصة منذ بداية القرن الماضي، وربما كانت الأمور السياسية أكثر ما انعكس على واقع الإسكان فيها، فمن الانتداب البريطاني إلى الإدارة المصرية ومروراً بالاحتلال الإسرائيلي ثم الحكم الذاتي وصولاً للحصار المفروض على القطاع الآن منذ سنوات طويلة بفعل ذلك الاحتلال، لذلك كان لا بد أن يتأثر الإسكان بذلك بشكل كبير، لذلك سنقوم باستعراض أبرز محطات الإسكان في قطاع غزة، وسنقوم بتصنيف محطات تطور قطاع الإسكان في قطاع غزة وفق حقتين زمنيتين هما:

أولاً: ما قبل السلطة الوطنية الفلسطينية: حيث كان قطاع الإسكان يتبع لحاكم غزة على اختلاف الجهة التي تحكمه، حيث لم تكن هناك جهة فلسطينية تدير ذلك القطاع حينها، وبالتالي يسهل علينا القول بأن أهداف تلك الإدارات لم تخدم قطاع غزة وسكانه بالدرجة الأولى وإنما كانت تخدم الجهة الحاكمة لتسهيل حكمها للقطاع بشكل أكبر.

ثانياً: ما بعد السلطة الوطنية الفلسطينية: وفي هذه الحقبة شهدت الأراضي الفلسطينية إنشاء وزارة الإسكان لتصبح أول جسم حكومي فلسطيني يدير هذا القطاع ويعمل عليه، ولتوضيح أبرز المحطات في كلا الحقتين نستعرض التالي:

أولاً: ما قبل السلطة الوطنية الفلسطينية:

نظراً للظروف الاستثنائية التي أحاطت بقطاع غزة منذ عام 1948م وخاصة السياسية وتعاقب أكثر من إدارة عليه فإن ما حدث لقطاع غزة في الفترة ما قبل قيام السلطة يمكن النظر

إليه على أنه إجراءات سياسية أكثر منها خطط إسكانية بحتة، ولكي نكون أكثر دقة فإنه وحتى العام 1991م لم يكن هناك أي مؤسسات فلسطينية للإسكان في قطاع غزة (الفرا، 2010م).

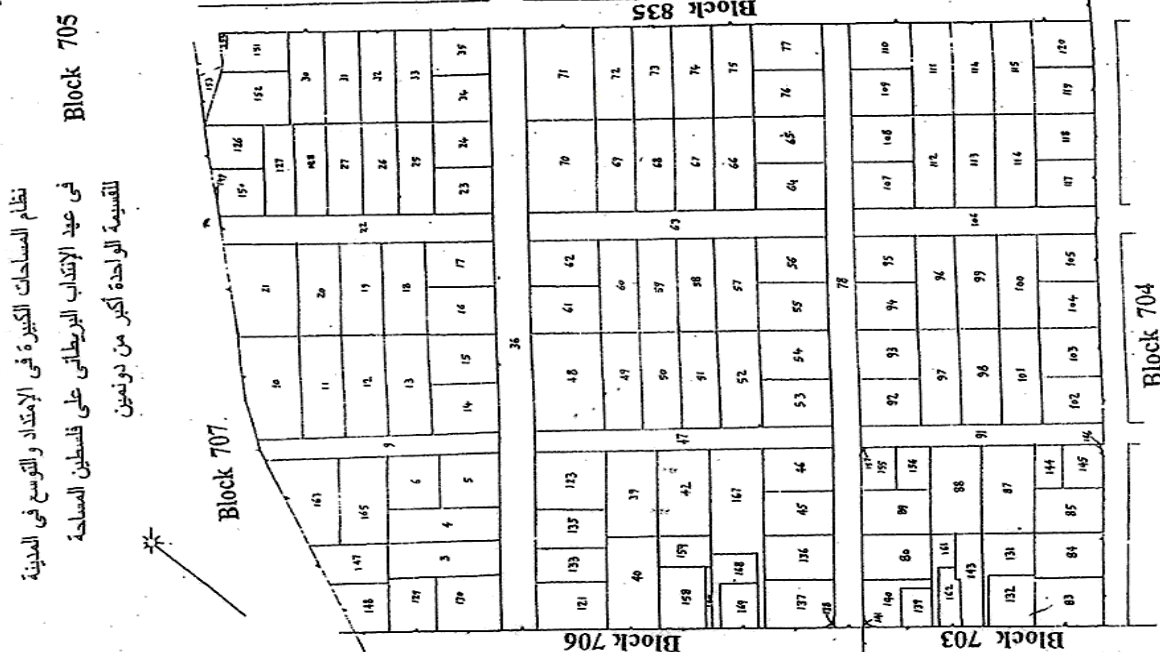
أما بلديات قطاع غزة المختلفة والتي تأسست قبل ذلك التاريخ فقد انحصرت دورها على منح تراخيص البناء فقط وحتى ذلك الدور كان مراقب من إدارة الاحتلال الإسرائيلي على قطاع غزة فترة الاحتلال، فضلاً عن مراقبة أي نشاط يتعلق بالتخطيط العمراني أو التنمية الحضرية للقطاع من خلال اللجنة المركزية³ التي تفصل في هذه الأمور والتي كانت تآتمر بأمر الحاكم العسكري التابع للاحتلال الإسرائيلي.

وأما دور القطاع الخاص في التأثير على قطاع الإسكان في تلك الحقبة فقد كان تأثيره بسيطاً للغاية ويصعب احتسابه نظراً لعزوفه عن الاستثمار في هذا المجال لكثرة المخاطر في استرداد رأس المال في ظل الظروف السائدة وقتها (الفرا، 2010م). ولتوضيح كل ذلك نعود سريعاً إلى تلك الحقبة ونبدأ بمراحل محددة للنظر في أبرز المحطات في مجال الإسكان:

4. 5. 1 الإسكان في عهد الانتداب البريطاني (1917م-1947م):

على صعيد المشاريع الإسكانية في القطاع قامت سلطات الانتداب البريطاني بإنشاء مشروع إسكان وحيد يقع في مدينة غزة، وكان عبارة عن مشروع قسائم سكنية في منطقة الرمال غرب المدينة، وما يلي مخطط لهذا المشروع:

³ اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن، بدأ العمل بها وفق قانون تنظيم المدن رقم 28 لعام 1946م الذي تم إصداره في عهد الانتداب البريطاني على فلسطين ولا يزال سارياً حتى الآن، وهي اللجنة التنظيمية على مستوى الإقليم، تتكون ترأسها وزارة الحكم المحلي وتتكون عضويتها من ممثلي الوزارات المختلفة، من مهامها اعتماد المخططات التنظيمية داخل المدن والموافقة على المشاريع الاستراتيجية على مستوى الإقليم (الباحث).



شكل (1.4): مخطط القسائم السكنية إسكان الرمال

المصدر: (بدوي، 1999م)

وقدرت مساحة المشروع الإجمالية بحوالي 3200 دونم وتم تقسّمه إلى قسائم سكنية بالاعتماد على التخطيط الشبكي البسيط، وأول ما يلفت النظر في هذا المشروع كبر مساحة القسيمة الواحدة إذ قدرت بأكثر من دونمين للقسيمة الواحدة، ويظهر من ذلك أن التعامل مع الإسكان والأراضي وقتها لم يكن يستند لمخططات طويلة الأمد أو مبدأ الاستدامة في استخدام الأراضي أو حفظ حقوق السكان في المستقبل عند تضاعف عدد سكانه فيما بعد (زقوت، 2011م).

1. 1. 5. 4 ملخص المشاريع الإسكانية في عهد الانتداب البريطاني:

بالنظر إلى ما سبق ذكره، فإن المشاريع الإسكانية في عهد الانتداب البريطاني تنحصر في مشروع إسكان حي الرمال الذي كان على هيئة قسائم سكنية على أرض مساحتها 3200 دونم.

4. 5. 2 الإسكان في عهد الإدارة المصرية لقطاع غزة (1949م - 1967م):

وشهدت هذه الفترة تقدماً ملحوظاً في مجال الإسكان والتخطيط العمراني من خلال وضع المخططات تفصيلية عمرانية⁴ لبعض أحياء مدن قطاع غزة كما حدث في وضع الخطة التفصيلية لمنطقة غزة الجديدة (الرمال) 1957م التي تعتبر من أكثر المناطق تنظيماً على مستوى القطاع (القيق، 2010م)، كما أصدرت تلك الإدارة التشريعات المنظمة للشوارع فحددت العروض والمساحات والارتدادات، وقامت برصف الشوارع وبناء الخدمات والمرافق العامة، وقامت بإنشاء مشاريع إسكانية هامة (زقوت، 2011م).

4. 5. 2. 1 أبرز المشاريع الإسكانية في عهد الإدارة المصرية:

قامت السلطات المصرية في قطاع غزة بالقيام بعدة مشروعات إسكانية وهي:

1- مشاريع القرع السكنية: وهي عبارة عن أربعة مشاريع إسكانية في مدينة غزة بمساحة إجمالية حوالي 4625 دونم على شكل قسائم سكنية منفصلة، وتم تقسيم تلك المشاريع حسب المكان وكل جزء منها عرف باسم مختلف فعرفت بمشروع القرعة الأولى والثانية والثالثة والرابعة، وتركزت هذه المشاريع في غرب وشمال مدينة غزة، ما يلي مخطط القرعة الأولى:

⁴ مخططات تنظيمية على مستوى الحي توضح الشوارع من حيث تصنيفاتها وعروضها والخدمات المختلفة على مستوى الحي، وتكون أساساً لعمليات الترخيص وتنظيم الحي (الباحث).



شكل (2.4): مشروع القرعة الأولى في عهد الإدارة المصرية

المصدر: (بدوي، 1999م)

وتراوحت معظم مساحات القسائم في هذه المشاريع بين 2500م² إلى 2000م²، وكان يفترض تسديد أثمانها عن طريق أقساط، فيما لم يسترد جزء كبير منها حيث قام الاحتلال الإسرائيلي باحتلال قطاع غزة 1967م وانتهت الإدارة المصرية للقطاع على ذلك (زقوت، 2011م).

2- **حي النصر:** وهو يعد من أبرز المشاريع الإسكانية في قطاع غزة، ويقع شمال حي الرمال في مدينة غزة، وتم تخطيطه عام 1962م وخصص لأبناء الشهداء، كما قامت الإدارة المصرية بعد ذلك ببناء خمس عمارات في الحي احتوت على 40 شقة سكنية.

ملحق رقم (3): يوضح ملخص المشاريع الإسكانية في عهد الإدارة المصرية.

4. 5. 3 الإسكان في عهد الاحتلال الإسرائيلي (1967م - 1993م):

وتلك الحقبة التي سيطر فيها الاحتلال الإسرائيلي على قطاع غزة بعد احتلاله بالكامل عام 1967م، وعند النظر إلى قطاع الإسكان في تلك الفترة فقد عمل الاحتلال الإسرائيلي على استخدام العمران والإسكان لترسيخ احتلاله، كما استخدمهما لخلخلة قضية اللاجئين من خلال التلاعب بالمخيمات الفلسطينية، وذلك عن طريق إنشاء مشروعات إسكانية ذات أغراض سياسية من أجل تسكين اللاجئين فيها وإنهاء بعض المخيمات ومحو أثرها، وعلى الرغم من أن ذلك واضحاً من خلال الإجراءات التي رافقت تلك المشروعات إلا أن تلك المشروعات أثرت بشكل إيجابي كبير في مجال التوسع والامتداد العمراني، بالإضافة إلى تسكين عدد كبير من السكان، على كل حال يمكن أن تكون الملاحظات العامة على مشاريع الإسكان في عهد الاحتلال الإسرائيلي كما يلي:

1. أن المشاريع الإسكانية حددت الصفة القانونية للأراضي التي تقام عليها مشاريع الإسكان على أنها "حكر" أو تخصيص ما يعني إيجار لمدة طويلة تصل إلى 99 عام نظراً لكونها أراض حكومية (صالحة، 1997م)، وهذا الأسلوب من أساليب الحيازة يستخدم لخفض تكاليف أسعار الأراضي والمساكن.
2. أنها تستهدف بشكل رئيسي قضية اللاجئين إذ أن شروط الانتفاع من هذه المشاريع توضح ذلك، فمن شروط الانتفاع أن يكون المنتفع لاجئاً ويملك بيتاً في مخيم لاجئين بحيث يقوم بهدمه قبل استلامه للوحدة الجديدة، وفي حال لم يكن يملك بيتاً في مخيم لاجئين يمكنه شراء بيت في المخيم وهدمه (حنا، 1988م).

وملحق رقم (4) يوضح ملخص المشاريع الإسكانية في عهد الاحتلال الإسرائيلي.

ثانياً: ما بعد السلطة الوطنية الفلسطينية:

بعد قيام السلطة الفلسطينية على الأراضي الفلسطينية أصبح هناك لأول مرة إدارة فلسطينية للقطاع تتحكم في جميع مفاصل وقطاعات الحياة فيه ومن ضمنها قطاع الإسكان، وللوقوف على أبرز المحطات في تلك الحقبة فسنبين بذكر أبرز الجهات أو الإجراءات التي ساهمت في

توفير مشاريع إسكانية ووحدات سكنية، حيث تنوعت تلك المشاريع ما بين مشاريع إسكانية عامة وعادية باختلاف التمويل والجهة المنفذة أو المستثمرة.

وعلى صعيد مشاريع الإسكان العامة فقد كانت محصولتها 25 مشروع، وفرت جميعها وحدات سكنية وصل عددها إلى 10123 وحدة سكنية (زقوت، 2011م)، ويجدر الإشارة إلى أن الجهات التي قامت بتنفيذ تلك المشاريع الإسكانية العامة في القطاع تنحصر بين ثلاثة جهات فقط، وهي:

أ- وزارة الأشغال العامة والإسكان: واحتلت المرتبة الأولى بنسبة 64% من المشاريع المنفذة، وما نسبته 78% من الوحدات السكنية.

ب- المجلس الفلسطيني للإسكان: واحتلت المرتبة الثانية بنسبة 12% من مجمل انتاج الوحدات السكنية.

ت- الأونروا: ووقعت في المرتبة الثالثة بنسبة 10% من إجمالي الوحدات السكنية.

وللوقوف بشكل مفصل على الجهات التي وفرت السكن والإسكان في قطاع غزة بعد قيام السلطة الوطنية الفلسطينية نذكر أهمها وأهم المحطات خلال تلك الفترة وحتى الآن، ونذكر كل من سألهم بتوفير السكن أو أثر به وأهم إسهاماته، ونبدأ بوزارة الإسكان المسؤول الرئيسي عن الإسكان في غزة:

4. 5. 4 إنشاء وزارة الأشغال العامة والإسكان 1994م:

بعد قيام السلطة الفلسطينية تأسست وزارة الإسكان في الأراضي الفلسطينية لمتابعة قطاع الإسكان وتطويره وحل إشكالياته وذلك في شهر أيار من عام 1994م، وكانت مهمة الوزارة حديثة الإنشاء كبيرة ومحفوفة بالمخاطر نظراً لأنها تعمل على قطاع هام وتعصف به الأحوال الفلسطينية وانعكاس الاحتلال الإسرائيلي عليها، ذلك إضافة إلى مهام وزارة الإسكان التقليدية، فقد كان عليها التعامل مع عمليات تهويد الأراضي وسيطرة الاحتلال عليها، بالإضافة وضع الخطط والمشاريع لمواجهة أزمة السكن والإسكان في الأراضي الفلسطينية وفي الاعتبار

مسألة اللاجئين وخطط استيعابهم المستقبلية، وغير ذلك من المخاطر والمعوقات والملفات الخطيرة التي تتعامل معها الوزارة.

تشكلت الوزارة من أربعة إدارات عامة وهي: (البحث والخطيط والتطوير، السياسة والتخطيط الحضري، المشاريع، الشؤون الادارية، الشؤون المالية)، ورؤيتها: "تسعى وزارة الأشغال العامة والإسكان لتحقيق التنمية العمرانية المستدامة في قطاع الإسكان والبنية الأساسية في فلسطين" (وزارة الاشغال العامة والاسكان، 2016م).

أبرز إنجازات وزارة الإسكان:

على الرغم من أحوال الأراضي الفلسطينية وظروف الاحتلال إلا أن الوزارة قامت بالعمل على قطاع الإسكان سعياً لتحقيق أهدافها وتنفيذ مهامها، وبدأت بالفعل بتنفيذ المشاريع والبرامج الإسكانية، وتشجيع القطاع الخاص على الاستثمار في مجال الإسكان، والقيام على القوانين والأنظمة المؤثرة على قطاع الإسكان، ويمكن اجمال تدخلات الوزارة في التالي:

- إصدار الأنظمة والقوانين المنظمة لقطاع الإسكان.
- التعامل مع التعديلات على الأراضي الحكومية.
- إنشاء نظام جمعيات الإسكان التعاوني.
- قيادة عمليات إعادة إعمار ما دمرته الحروب الإسرائيلية.

4. 5. 4. 1 إسهامات الوزارة في قطاع الإسكان:

على صعيد مشاريع وزارة الإسكان فقد قامت الوزارة بتنفيذ 16 مشروع إسكاني منذ إنشائها، وهي بذلك تكون قد قامت بتنفيذ 64% من مشاريع الإسكان العامة في القطاع، حيث توزعت على جميع أنحاء محافظات قطاع غزة، كما قامت ببناء 7906 وحدة سكنية وهو ما يشكل 78% من إجمالي الوحدات السكنية العامة في القطاع، إضافة إلى قيام الوزارة وبالتعاون مع سلطة الأراضي بتوزيع 3972 قسيمة سكنية على شرائح مخصصة من السكان (سمعان، 2014م)، في حين أنها قامت بالتأسيس للإسكان التعاوني في فلسطين الذي قد يعتبر من أهم ما قامت به الوزارة منذ تأسيسها نظراً لإنجازات هذا البرنامج.

جدول (3.4): إسهامات وزارة الإسكان في قطاع الإسكان حتى عام 2014م

البند	العدد	نسبة المساهمة	ملاحظات
عدد المشاريع	16	%64	
عدد الوحدات السكنية	7906	%78	
قسمة سكنية (أرض)	3972		

وملحق رقم (5) يوضح ملخص المشاريع الإسكانية التي قامت بها وزارة الإسكان.

4. 5. 5. تأسيس المجلس الفلسطيني للإسكان عام 1991م:

تأسس المجلس عام 1991م كمؤسسة فلسطينية غير ربحية لتعمل على حل مشكلة الإسكان في المناطق الفلسطينية، وتم وضع مقرها الرئيسي في مدينة القدس في حين تم افتتاح مكتب فرعي في قطاع غزة وآخر في الضفة الغربية (الغزة، 2010م).

وكان تأثير المجلس على قطاع الإسكان مؤثر بلا شك من خلال برامجه ومشاريعه التي أسهمت في توفر العديد من الوحدات السكنية في قطاع غزة خاصة بعد قيام السلطة الفلسطينية فيما بعد.

4. 5. 5. 1. إسهامات المجلس في قطاع الإسكان:

ساهم المجلس الفلسطيني للإسكان بإنشاء عدة مشاريع إسكان وإنتاج وحدات سكنية في قطاع غزة مستهدفاً فئة محدودي الدخل، وقد قام بالعمل بوضع معايير صارمة لتحديد المستفيدين من برامجه الإسكانية مع تسهيل عملية تسديد تكلفة الوحدات السكنية، حيث كانت تسترد التكلفة بعد تسليم الشقق لمحدودي الدخل ولفترات زمنية طويلة تصل إلى 25 سنة.

وقام المجلس بتنفيذ خمسة مشاريع إسكانية وهي (إسكان الشرطة والكرامة وعين جالوت والقلعة ورفح)، وبناء 1178 وحدة سكنية في الفترة ما بين 1993م وحتى 1996م خصصت كلها لمحدودي الدخل ويتمويل من الاتحاد الأوروبي وحكومتى أمريكا واليابان، كما استطاع تجنيد 168 مليون دولار لصالح الإسكان في غزة، حيث تم تقدير عدد المستفيدين منها في غزة بنحو سبعة آلاف عائلة فلسطينية في غزة والضفة الغربية، وفي عام 2002م قام ببناء 20 وحدة سكنية تم توزيعها على محدودي الدخل، وفي عام 2003م بدأ المجلس بتنفيذ ثلاثة

جمعيات إسكانية تعاونية يستفيد منها 73 أسرة من فئة الموظفين وتم تنفيذ حوالي 48 وحدة سكنية منها لكنها لم تكتمل (الفرا، 2010م)، وملحق رقم (6) يوضح ملخص المشاريع الإسكانية التي نفذها المجلس الفلسطيني للإسكان.

4. 5. 6 إنشاء برنامج الإسكان التعاوني:

بدأت فكرة مشاريع الإسكان التعاوني في فلسطين عام 1995م وذلك بسبب الاحتياج الشديد لوحدات سكنية جديدة تستوعب العائدين من الخارج بعد إنشاء السلطة الفلسطينية في حين كانت آليات الجهات الرسمية في توفير الوحدات السكنية لا تلبي الاحتياجات الخاصة بقطاع الإسكان وقتها (النمرة و جعفر، 2012م)، وعلى هذا الأساس تم إنشاء نظام جمعيات الإسكان التعاوني عام 1997م وهو ما يعتبره البعض أبرز إنجازات وزارة الإسكان في هذا المجال (سمعان، 2014م).

وشجعت الوزارة إنشاء جمعيات الإسكان التعاوني من خلال تسهيل الإجراءات الخاصة بذلك من خلال المساعدة في تخصيص قطعة أرض لمجموعة من المواطنين ذوي الدخل المتوسط وتسهيل عملية استعادة ثمن الأرض فيما يقوم المنتفعون بالبناء على هذه الأرض ويحصل كل منهم على وحدته السكنية الخاصة.

وجمعيات الإسكان التعاونية هي عبارة عن مجموعة من الأشخاص ذوي الدخل المتوسط الذين تربطهم طبيعة المهنة أو مكان العمل بغرض الاستثمار (النمرة و جعفر، 2012م). وآلية العمل في جمعيات الإسكان كالتالي:

3. تشكيل مجموعة متجانسة من المواطنين من حوالي 20 حتى 32 أسرة.
4. تخصص الوزارة قطعة أرض لتلك المجموعة بغرض إقامة برج سكني غالباً بمساحة دونم واحد، ويكون سعر الأرض رمزي ويسدد ثمنها على أقساط لمدة خمسة سنوات.
5. يقوم المنتفعون بالبناء سواء على نفقتهم الخاصة أو من خلال قروض من البنوك المحلية أو حتى مؤسسات دعم الإسكان أو مقاولين.

4. 5. 6. 1 إسهامات برنامج الإسكان التعاوني في قطاع الإسكان:

قامت جمعيات الإسكان التعاونية ببناء 1340 وحدة سكنية خلال الفترة ما بين عامي 1997م وحتى 1999م، إلا أن نسبة ما تم تنفيذه منها حوالي 40% فقط بسبب تعثر الجمعيات وأصحابها في مجارة عمليات البناء وقدرتهم عليها (سمعان، 2014م).

ومن أبرز مشاريع الإسكان التعاوني مشروع إسكان تل الهوى ومشروع إسكان الزهراء، كما تعددت جمعيات الإسكان التعاوني بين موظفي المؤسسات العامة والحكومية والتعليمية مثل جمعية إسكان الجامعة الإسلامية وجمعية المهندسين.

ملخص المشاريع الإسكانية ضمن برنامج الإسكان التعاوني:

الجدول التالي يوضح مشاريع الإسكان التي تم تنفيذها ضمن برنامج الإسكان التعاوني:

جدول (4.4): مشاريع الإسكان التعاوني في قطاع غزة

اسم المشروع	نوع الإسكان	الموقع	المساحة بالدونم	الوحدات السكنية
إسكان تل الهوا	عمارات سكنية	غزة	435	2900
مدينة الزهراء	مختلط	الزهراء	334	2214

1- الجهات الخارجية (المانحة والاعاثة):

لطالما كانت القضية الفلسطينية محط اهتمام المؤسسات الدولية والإقليمية نظراً لما يترتب على الاحتلال الإسرائيلي وما أحاط بفلسطين من ظروف سياسية واقتصادية تبعاً لذلك، فطالما كانت فلسطين مكان مثير للاهتمام للجهات العاملة في أعمال الإغاثة الدولية بالإضافة إلى التخصيصات المالية المتنوعة لأجل المناطق الفلسطينية لسبب أو لآخر، كما أن هناك مؤسسات خاصة تم إنشاؤها لمتابعة الحالة الفلسطينية والنتائج المترتبة على الاحتلال الإسرائيلي لفلسطين مثل الأونروا، ولذلك سنتطرق إلى أبرز الجهات العاملة على صعيد الإسكان من هذه الجهات:

4. 5. 7 وكالة الغوث وتشغيل اللاجئين (الأونروا):

تأسست الأونروا بقرار من الأمم المتحدة كوكالة تابعة لها بقرار من الجمعية العامة في 8 كانون الأول من عام 1949م وذلك في أعقاب الاحتلال الإسرائيلي لفلسطين وما ترتب عنه من حركة لجوء كبيرة من المناطق الفلسطينية المحتلة، بدأت عملياتها في أيار 1950م فكانت تقدم الدعم والعون لهؤلاء اللاجئين لتنسيق الخدمات التي تصلهم من طرف المنظمات الغير حكومية وبعض منظمات الأمم المتحدة، ذلك حتى إيجاد حل نهائي لهم، وهذا ما لم يتحقق حتى الآن ليستمر عمل الأونروا (الجزيرة نت، 2016م)، وتنحصر مهام الوكالة في:

- تنفيذ برامج إغاثة وتشغيل للاجئين الفلسطينيين مباشرة بالتعاون مع الحكومات المحلية.
- التشاور مع الحكومات المعنية بخصوص تنفيذ مشاريع الإغاثة والتشغيل والتخطيط.

4. 5. 7. 1 إسهامات الأونروا في قطاع الإسكان:

من ضمن خدمات الأونروا المقدمة للاجئين خدمات تقدم ضمن برنامج يطلق عليه: برنامج البنية التحتية وتحسين المخيمات في قطاع غزة وهذا البرنامج يعمل على تخطيط وتصميم وإنشاء مرافق ومساكن ومدارس ومراكز صحية تابعة للأونروا، بالإضافة لإدارة الأعمال الصحية وخدمات المياه والمجاري والصرف الصحي في مخيمات اللجوء.

وشهد هذا البرنامج تطور بعد عام 2010م إذ امتد ليشمل عمليات إنعاش وإعادة بناء لترميم وبناء وحدات سكنية وخدمات للسكان، ومن أبرز ما تم تنفيذه في قطاع غزة من ذلك مشروع بناء 752 وحدة سكنية في رفح بتمويل سعودي، وبناء 650 وحدة في خان يونس بتمويل مشترك من اليابان والسعودية والامارات.

وقد قامت السلطة الفلسطينية بتخصيص قطع أراضي في قطاع غزة بإجمالي مساحة تقدر بـ 2215 دونم لصالح وكالة غوث وتشغيل اللاجئين إضافة إلى 1200 دونم أخرى وذلك بهدف تنفيذ مشروعات إسكانية لدعم صمود الشعب الفلسطيني وتعويض المواطنين المتضررين من ناحية السكن بفعل الاحتلال الإسرائيلي وهجماته المتكررة على قطاع غزة بعد الانتفاضة

الثانية عام 2000م، وتتركز هذه الأراضي في جنوب محافظات قطاع غزة وجزء كبير منها يقع في أراضي رفح وخان يونس من أراضي المحررات (سمعان، 2014م).

وقامت وكالة غوث وتشغيل اللاجئين (الأونروا) بتنفيذ أربعة مشروعات إسكانية عامة كبيرة في قطاع غزة، وتقع تلك المشروعات في محافظتي خان يونس ورفح، ففي مدينة خان يونس قامت بإنشاء مشروع إسكان الفخاري ومشروع إسكان الإماراتي، أما في مدينة رفح فقد قامت بإنشاء مشروع إسكان بدر ومشروع الإسكان السعودي، ملحق رقم (7) يوضح ملخص المشاريع الإسكانية التي نفذتها الأونروا.

4. 5. 8 الدروس المستفادة من مراحل تطور الإسكان في قطاع غزة:

عند النظر إلى أبرز مراحل تطور الإسكان في قطاع غزة يمكننا الخروج بنتائج ودروس منها:

- أن قطاع الإسكان في قطاع غزة عانى من تدخل السياسة فيه وفرض الإرادة السياسية للإدارات المختلفة التي حكمته لتنفيذ أغراض خاصة بها، ويمكن القول بأن قطاع الإسكان في تلك الفترات لم يكن يدار بالشكل الذي يخدم السكان ويحل مشاكلهم الإسكانية وإنما كانت الأمور مرتبطة بالجهة الحاكمة لقطاع غزة قدرتها على تثبيت حكمها وتنفيذ سياساتها ن خلال التلاعب في قطاع الإسكان وغيره من القطاعات.
- في عهد الانتداب البريطاني لم يكن هناك اهتمام في مجال الإسكان، وقد يرجع ذلك إلى سياسة الانتداب البريطاني التي كانت تسهل عمليات الاستيطان الصهيوني في فلسطين طيلة فترة الانتداب، وإن أردنا فصل ذلك وتناول مشروع الإسكان الوحيد الذي قامت به وهو مشروع إسكان القسائم السكنية غرب الرمال فالملاحظ أن المشروع من خلال مساحات القسائم التي تصل إلى دونمين للقسيمة يعبر عن العبث البريطاني بالأراضي في قطاع غزة وتجاهله لمعيار أساسي عند القيام بالمشاريع الإسكانية وهو تحديد مساحات الوحدات السكنية بالشكل المناسب فلا إسراف في المساحات لعدم إهدار الأراضي بحيث لا يتسبب ذلك بمشكلة إسكانية للأجيال المستقبلية، وذلك ما لم يتحقق في تلك الفترة.

- في عهد الإدارة المصرية كان الهدف من المشاريع الإسكانية المختلفة القيام باستيعاب الزيادة السكانية المطردة بعد أن تضاعف عدد سكان القطاع جراء نزوح اللاجئين الفلسطينيين من الأراضي المحتلة بعد النكبة 1948م، والمشاريع التي قامت بها في معظمها مشاريع قسائم سكنية أصبحت الأساس للامتداد العمراني الجديد في قطاع غزة وخاصة شمال مدينة غزة.
- الإسكان في عهد الاحتلال الإسرائيلي مثال صارخ لتجنيد الإسكان من أجل تحقيق أهداف سياسية وعسكرية، يبدأ ذلك من أغراض إنشاء مشاريع إسكانية مثل حي الامل في خان يونس ومروراً بالاشتراطات التي يمكن من خلالها للأسر الاستفادة من تلك المشاريع بأن يكون لديها بيت في مخيمات اللجوء وأن يتم هدمه قبل استلام السكن الجديد ما يوضح أن تلك المشاريع ما تم التخطيط لها إلا للقضاء على قضية اللاجئين في قطاع غزة أو تخفيف شدتها.
- بدأت صفحة جديدة في كتاب قطاع الإسكان في قطاع غزة بعد إنشاء السلطة الفلسطينية ووزارة الأشغال العامة والإسكان بعد عام 1994م، فتم تجنيد الجهود والموارد المالية المتاحة وتم إنشاء العديد من المشاريع الإسكانية سواء كانت وحدات سكنية أو قسائم أراضي، وهذا يفسر العدد الكبير من المشاريع الإسكانية العامة وغير العامة التي تم إنشاؤها بعد إنشاء السلطة، وهذا يعود إلى توفر قيادة وطنية لهذا القطاع لأول مرة وتوفر ظروف أفضل للعمل فيه.
- على الرغم من وجود قيادة وطنية لقطاع الإسكان في عهد السلطة إلا أن مشاريع الإسكان العامة في غزة عانت وتعاني من عدة إشكاليات منها (زعر، 2015م):
 - ضعف البنية التحتية واختيار مواقع غير مناسبة لبعض مشاريع الإسكان.
 - قلة المعايير تخطيطية والتصميمية لمشاريع الإسكان وعدم توحيدها.
 - قصور تلك المشاريع عن خدمة كافة فئات المجتمع.
- كان للتمويل الخارجي أثر كبير في قطاع الإسكان الفلسطيني بقطاع غزة، فهذا التمويل يعتبر التمويل الأبرز الذي طرأ على الساحة الفلسطينية عن طريق المؤسسات الدولية والمانحة من أجل توفير السكن والايواء للشعب الفلسطيني، ولعل الأونروا تعتبر أبرز

الجهات والمؤسسات الدولية العاملة في هذا المجال من خلال الإسهامات التي قامت
بها في قطاع الإسكان حتى الآن.

الفصل الخامس:

أدوات ونتائج الدراسة

الفصل الخامس:

أدوات ونتائج الدراسة

1.5 تمهيد:

1.1.5 طرق جمع المعلومات:

جمع المعلومات في الدراسات البحثية تكاد تكون من أهم الأجزاء فيها نظراً لدورها في توضيح المشكلة البحثية وما يجب النظر إليه عند العمل على أدوات الدراسة ونتائجها، ومع تعدد أغراض البحث العلمي وأدواته، هناك طرق متعددة لجمع المعلومات لتتناسب كل طريقة منها نوع معين من الأبحاث للوصول لأفضل النتائج، وطرق جمع المعلومات الشائعة: (المسح، المقابلة الشخصية، مجموعات العمل، الرصد والمراقبة، الاستنتاج، مصادر معلومات ثانوية).

2.1.5 اختيار أداة الدراسة:

إن طبيعة الموضوع الذي نتطرق له يجعلنا نبحث عن معلومات وصفية من خلال نقل الخبرات المتوفرة في هذا المجال، ولتحقيق ذلك كان اختيار المقابلة الشخصية كأداة رئيسية لهذا البحث وذلك بهدف الوصول إلى المعلومات المناسبة من الخبراء وأصحاب التجربة، كما تمكننا هذه الأداة من الحصول على التجربة الشخصية لهم واعتقاداتهم وآرائهم، ولأن المقابلة تعتبر أفضل الطرق للوصول إلى المعلومات إذا ما كان الموضوع يتطلب الحصول على معلومات عميقة وتخضع للرأي، حيث تتيح هذه الأداة للباحث طريقة مباشرة للسؤال والتعمق في الوصول إلى الإجابة المطلوبة.

2.5 المقابلة الشخصية:

المقابلة من أبرز طرق جمع المعلومات الوصفية، وإحدى الطرق الرئيسية للحصول على معلومات أفضل بالاستماع إلى الخبراء في الموضوع المبحوث وإجراء التحقيقات العميقة أحياناً، وتتطلب المقابلة أن يكون الباحث على دراية بكيفية إجراء المقابلات للحصول على

المعلومات الدقيقة والمطلوبة، ولذلك يستعين بعض الباحثون بمختصين في إجراء المقابلات للحصول على معلومات ذات جودة وقيمة.

ويمكن تعريف المقابلة على أنها محادثة من أجل الحصول على معلومات، وتتمحور المقابلة حول الشخص الذي يجري المحادثة الذي يدير عملية المحادثة ويسأل الأسئلة، والشخص المبحوث وهو الذي يجيب عن تلك الأسئلة، كما يمكن عقد المقابلة وجهاً لوجه أو باستخدام التليفون أو من خلال البريد، كما يتم استخدام الإنترنت كوسيلة تواصل هامة سواء بالفيديو أو الصوت فقط نظراً للتقدم الحاصل في هذا المجال، ولكن تبقى المقابلة المباشرة أفضل طرق إجراء المقابلات لأنها تتيح التواصل المباشر والوصول بشكل أكبر للشخص المبحوث، حيث تهدف المقابلة للحصول على خبرات الآخرين ورأيهم في الموضوع المبحوث وفهم ما يقولون بدقة وعناية كبيرة.

وتتبع أهمية المقابلات كأداة بحث كونها أداة مرنة لجمع المعلومات الوصفية تمكن الباحث من الحصول على المعلومات من المبحوثين بطريقة منظمة ويمكن له التعمق أكثر في أي نقطة بحثية حسب ما يتطلب للوصول إلى إجابات أو معلومات، كما تتيح الفرصة للباحث بالتحقق من المعلومات مباشرة إذا شعر أن فيها انحراف ما.

إلا أن هناك عدة سلبيات للمقابلات الشخصية كأداة بحث أهمها أنها تأخذ وقت كبير في إجراء المقابلات والتحضير لها كما تستغرق وقت وجهد زائد في عمليات نسخ المعلومات وتجهيزها وخاصة عند عقد المقارنات واستخلاص النتائج، نضيف إلى ذلك مخاطر تعطل وسائل جمع المعلومات كوسائل تسجيل الصوت في المقابلة.

5. 2. 1 متى يتم اختيار المقابلة كأداة دراسة:

تستخدم المقابلة كأداة عندما نحتاج للوصول إلى معلومات عميقة من خبراء ومختصين من واقع تجربتهم وخبراتهم، كما تعتبر الإداة المناسبة عندما يكون موضوع البحث يتعلق بقضايا تحتاج إلى إجابات عن أسئلة معقدة أو إجراء تحقيقات بالخصوص، لذلك فالمقابلة تتمحور حول الخبرات والآراء والمشاعر.

2. 2. 5 أنواع المقابلة:

يتم تصميم المقابلة تبعاً لنوعية الإجابات التي نحتاجها أو المعلومات التي نهدف للوصول إليها، وتنقسم المقابلات إلى ثلاثة أنواع رئيسية، (Fataneh & Easwaramoorthy, 2006):

1- المقابلات المنظمة (Structured Interviews):

وفيها يقوم الباحث بوضع مجموعة محددة من المعايير المطلوبة وبتحديد أسئلة معدة مسبقاً حول الموضوع وبترتيب محدد، وعلى ذلك يقوم المبحوث باختيار إجاباته من قائمة الخيارات الموضوعية من قبل الباحث، ذلك يعني أن هذا النوع من المقابلات يتيح للباحث سؤال كل المبحوثين نفس الأسئلة وبنفس الطريقة بحيث يكون قريب من الاستبيان كأداة بحثية، يطلق على هذا النوع من المقابلات أيضاً المقابلات المعيارية (Standardized) (Mathers, Fox, & Hunn, 2002) نظراً لمحتويات تلك المقابلات.

2- المقابلات الغير منظمة (Unstructured Interviews):

يمكن تعريف هذا النوع من المقابلات بأنها أداة بحث للمعلومات الوصفية تستخدم لإجراء مقابلات فردية عميقة مع عدد قليل من المبحوثين لاستعراض آرائهم حول أفكار أو قضايا محددة (Boyce & Neale, 2006).

في هذا النوع من المقابلات لا يكون فيها حدود أو معايير موضوعية مسبقاً من قبل الباحث، ولا يكون فيها أسئلة محددة أو قائمة خيارات، وعليه تكون عبارة عن محادثة حرة مفتوحة تتحدث الشكل غير الرسمي بحيث تكون على شكل مناقشات عفوية، ويمكن للباحث فيها التعمق من خلال أسئلة حسب سياق المحادثة للوصول إلى إجابات ومعلومات في العمق، ولذلك يطلق على هذا النوع أيضاً مقابلات في العمق (In-depth) (Fox, & Hunn, 2002).

وفي هذا النوع من المقابلات يقوم الباحث بإعداد عدة أسئلة يقوم بطرح جميعها على عينة الدراسة وعلى مختلف الأشخاص المبحوثين، قد تطرأ أسئلة إضافية أثناء

عملية المقابلة للوصول إلى إجابات عميقة أو للتحقيق بشأن معلومات أثرت أثناء المقابلة (Research Methodology, 2016).

3- المقابلات شبه المنظمة (Semi-structured Interviews):

وهذا النوع يعتبر خليطاً من كلا النوعين السابقين، حيث يقوم فيه الباحث بوضع أسئلة معدة مسبقاً ويتيح فيه المجال للمبحوث الاجابة عليها، ويمكن للباحث تحديد مجموعة من الأسئلة لكل للمبحوث ليتأكد من قيامهم جميعاً بتقديم معلومات او رأي حيال المواضيع والنقاط المطلوبة. وتكون تلك الأسئلة عبارة عن دليل المقابلة (Mathers, Fox, & Hunn, 2002). ويمكن فيه للباحث سؤال أسئلة اضافية حسب سياق المقابلة.

وبالنظر إلى الأنواع الثلاثة الأساسية للمقابلات ومقاربة كل منهم إلى موضوع وأهداف الدراسة التي تتطلب تحديد دليل للمقابلة بحيث نستقي الآراء حول سياسات الإسكان وتمويلها وانعكاس تأثير التمويل الخارجي على مشاريع الإسكان في قطاع غزة، كما تتطلب الوصول لآراء الخبراء العميقة من المختصين والمبجوثين في قضايا محددة فقد حدد الباحث المقابلات شبه المنظمة لتكون أداة الدراسة لهذه الدراسة.

3. 2. 5 مراحل إجراء المقابلات:

تمر كل مقابلة شخصية بعدة خطوات منظمة، وهي (Wikipedia، 2016):

- 1- التحضير الاولي: من خلال تحديد نوعية المعلومات المطلوبة حيث يتم تحديد نوع المقابلة ومتطلباتها الأساسية وتحضير آلية اختيار عينة الدراسة.
- 2- التصميم: وضع خطة المقابلة من خلال تحديد محاور المقابلة وأسئلتها، وتحضير الجهات المطلوبة للمقابلة وتصميم نموذجها وترتيب عناصرها، وإذا كانت هذه العملية معدة بشكل جيد فغالباً ما تكون بقية الخطوات ناجحة ونسب الخطأ فيها أقل.
- 3- إجراء المقابلة: البدء بالمقابلات الشخصية وتسجيلها حيث يجري فيها لقاء الخبراء بعد التواصل مع معهم وجدولة مواعيد المقابلات وأماكنها، وتكون مدة المقابلة حوالي نصف ساعة.

- 4- نسخ المقابلات: وهي عبارة عن عملية نسخ المعلومات الواردة في المقابلات سواء أفكار أو آراء أو معلومات إلى نسخة مكتوبة وذلك لتحضيرها لعملية التحليل.
- 5- تحليل المعلومات: وفيها يتم اختيار طريقة مناسبة لتحليل المعلومات تبعاً لنوع الموضوع والمعلومات المتوفرة.
- 6- التحقق من صحة المعلومات والتحليل: وهذه العملية مهمة للوقوف على جودة وصحة البيانات المتوفرة ونتائج التحليل، ويتم ذلك بالنظر والمقارنة والمقاربة بين تلك المعلومات من جهة والمعلومات الأخرى الأكيدة من جهة أخرى والتي تكون إما حقائق أو إحصائيات تأخذ الطابع الرسمي.
- 7- صياغة النتائج النهائية بتقرير أكاديمي: وهي الخطوة الأخيرة التي يتم فيها صياغة كل ما سبق في إطار أكاديمي مناسب يخضع لمعايير البحث العلمي.

4. 2. 5 اختيار عينة الدراسة:

من أهم متطلبات المقابلات الناجحة تحديد عينة الدراسة بصورة صحيحة، ويتم اختيار المبحوثين بعناية بالغة بحيث يساعد كل منهم في النهاية بوضع الإجابات المطلوبة لبند الدراسة، وفيما يتعلق بهذه الدراسة فقد تم اختيار عينة الدراسة وفق المعايير التالية:

- الخبرة العملية في مجال الإسكان وقضايا الدراسة: كان هناك تركيز على أصحاب العلم والمعرفة العملية في هذا المجال من خلال دورهم في مشاريع إسكان قطاع غزة والعمل فيها.
- الوصول لأصحاب القرار على مستوى إدارة قطاع الإسكان: وكان تمثيل وزارة الإسكان في المقابلة أساسي وخاصة فيما يتعلق بالسياسات العامة وتمويلها أو الجانب الفني العملي على المشاريع.
- العمل إلى تمثيل الأطراف ذات العلاقة بالدراسة وأهدافها: لذلك تنوع الفئة المستهدفة للمقابلات ما بين قطاع حكومي وشبه حكومي وخاص وباحثين ومختصين.

ولتحديد الخبراء والمختصين المطلوبين تم تحديد الجهات التي يجب مشاركتها في هذه الدراسة وكانت النتيجة كالتالي:

- شخصيات من وزارة الأشغال العامة والإسكان
- شخصيات من وزارات ذات علاقة (التخطيط - الحكم المحلي)
- شخصيات تعمل في مؤسسات تنفذ مشاريع من خلال تمويل خارجي
- خبراء وأكاديميين

وعلى هذا الأساس تم اختيار 18 خبير ومختص لمقابلتهم في هذه الدراسة من مختلف الجهات المطلوبة وكان لوزارة الإسكان نصيب أكبر في اختيار أكثر من شخص لمقابلتهم نظراً لأهمية دور وزارة الإسكان في موضوع الدراسة.

5. 2. 5 صعوبات إجراء المقابلات:

هناك مشكلات شائعة في إجراء هذا النوع من المقابلات، وهذه المشكلات تظهر بسبب عدم التخطيط الجيد والتنسيق لإجرائها أو لأسباب خاصة بالمبحوث أو المبحوثين، ومن المشكلات التي تتعلق بهذه الدراسة نذكر:

- عدم رغبة المبحوث بإجراء مقابلة مباشرة: حيث شعرنا بأن أحد المبحوثين لا يفضل المقابلة المباشرة أثناء الحديث معه، ولذلك تم إرسال أسئلة المقابلة على البريد الإلكتروني، وتمت تعبئتها وإعادتها للعمل عليها، وكانت النتيجة غير مرضية للباحث حيث لم تكن عميقة بالقدر المطلوب.
- صعوبة تحديد المواعيد: بعض المبحوثين للمقابلة لم يكونوا متاحين لإجراء المقابلة إلا في أوقات ضيقة ومحدودة وعليه وجد الباحث بعض المشكلات للتفرغ بشكل كامل في تلك الأوقات للوصول إليهم.
- تكرار الاتصال أكثر من مرة للحصول على موعد: بعض المبحوثين تم الاتصال بهم أكثر من مرة للحصول على موعد لإجراء المقابلة بعدما تأجلت أكثر من مرة نظراً لكونهم مشغولين، وذلك سبب بعض التأخير في إجراء بعض المقابلات.

- عدم إجراء مقابلة بعض الشخصيات: إذ أن الباحث لم يستطع إجراء المقابلة مع أحد المبحوثين إذ تم التواصل معه أكثر من أربعة مرات لإجراء المقابلة ولم يستطع ذلك رغم ترحيبه بإجرائها.
- إجراء مقابلة على مرتين: أحد المبحوثين لم يستطع الباحث إجراء المقابلة معه على مرة واحدة بل على مرتين وبينهما أيام، ويرى الباحث أن الفائدة المرجوة من المقابلة قلت بسبب هذا التوقف لانقطاع الأفكار وانخفاض مستوى الحماسة في إجراء المقابلة في المرة الثانية.

3. 5 تصميم ومحاور المقابلة:

تم تصميم المقابلة لتلبي الاحتياجات البحثية لهذه الدراسة، وبالنظر إلى أهداف فقد تم تقسيم المقابلة إلى ثلاثة محاور رئيسيين هما:

- المحور الاول: دور الحكومة الفلسطينية في وضع السياسات المناسبة لتمويل الإسكان
وفي هذا المحور تم تناول السياسات الفلسطينية في قطاع الإسكان وتقييم عام لأبرز التدخلات التي قامت بها الحكومة ووزارة الإسكان في وضع تلك السياسات.
- المحور الثاني: تأثير المؤسسات الخارجية الممولة لقطاع الإسكان على المعايير التخطيطية والتصميمية لمشاريع الإسكان
وتم تخصيص هذا المحور ليناقد التمويل الخارجي نظراً لأهميته ولأنه موضوع الهدف الثاني من أهداف الدراسة إذ يظهر تأثيره بشكل واضح كون التمويل الآخر وهو الداخلي عادي ما يكون في سياق السياسات او الرؤى العامة للحكومة ووزارة الإسكان في حين ان التمويل الخارجي والذي تقدمه جهات خارجية يمكن ان يتم من خلاله توجيه الإسكان ومعاييره التخطيطية والتنظيمية.

1. 3. 5 تعديلات على بنود المقابلة:

في مرحلة إجراء المقابلات ومن خلال المبحوثين تمت عملية إعادة النظر في بعض أسئلة المقابلة، بعضها قد يكون متفرع عن موضوع الدراسة وبالتالي لم يكن مرتبطاً ارتباطاً وثيقاً

بالموضوع الذي ندرسه، وبعضه تم دمج مع سؤال آخر، وعليه تم إجراء تعديل على أسئلة المقابلة بعد إجراءها، ولذلك تم استئناؤها من عملية التحليل، ما يلي الأسئلة هي التي تمت إزالتها أو دمجها:

- سؤال رقم 3.5: دور الحكومة في التدخل في قطاع الإنشاءات ومواد البناء، وسبب الحذف كونه يناقش موضوع متفرع عن الدراسة.
- سؤال رقم 3.3: دور الحكومة في تسهيل الإجراءات والتراخيص لا يلامس موضوع الدراسة بشكل مباشر.
- سؤال رقم 4: دور وزارة الإسكان في التنسيق بين الجهات المختلفة العاملة في قطاع الإسكان، وسبب الحذف ابتعاد السؤال عن موضوع الدراسة إلى حد ما.
- سؤال رقم 6: تأثير سياسات تمويل الإسكان الحالية على ظهور أنماط محددة من الإسكان، وسبب الحذف أن إجابات السؤال لم تضيف أي إضافة علمية تذكر.
- سؤال رقم 7: مدى مناسبة أنماط السكن الشائعة في مشاريع الإسكان مع السكان اجتماعياً، وسبب الحذف ارتباطه بسؤال محذوف سابق (رقم 6).
- سؤال رقم 8: مدى مناسبة التوجه ناحية تمويل إنشاء وحدات سكنية او قسائم أراضي للإسكان، وسبب الحذف أن صياغة السؤال لم تكن واضحة كفاية ما جعل إجابات المبحوثين بعيدة نوعاً ما عن موضوع الدراسة ولا ترتبط ارتباط كبير بها.
- سؤال رقم 12: مدى تأثير المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج على مستوى جودة السكن، وسبب الحذف أن جودة السكن ليست مؤثرة على موضوع الدراسة.
- سؤال رقم 14.6 تدخل الجهات الخارجية في جودة التنفيذ تم دمج مع سؤال رقم 14.7 الاشراف والمتابعة.

5. 4 نتائج الدراسة:

أولاً: نتائج المحور الاول:

1. دور الحكومة الفلسطينية في وضع السياسات المناسبة لتمويل الإسكان

1.1. مدى قيام الحكومة الفلسطينية بوضع سياسات وطنية للإسكان:

يرى معظم المبحوثون أن الحكومة الفلسطينية لم تقم بالدور المطلوب لوضع سياسات وطنية للإسكان، واستدلوا على ذلك بعدم وجود أي تدخل ذو أهمية من قبل الحكومة في وضع السياسات الإسكانية المناسبة لقطاع الإسكان وخاصة في السنوات الأخيرة أو ما بعد عام 2000م، في حين أشار بعضهم إلى وجود محاولات لوضع أو تطبيق بعض السياسات بعد إنشاء السلطة الوطنية الفلسطينية ووزارة الإسكان عام 1994م.

قال الدكتور جواد الاغا، مستشار وزير الأشغال العامة والإسكان: *توجد سياسات عامة موجودة في الازهان ولا توجد لائحة مكتوبة يمكن الاعتماد عليها*، في إشارة إلى أن ما هو متوفر من سياسات إسكانية المتوفرة كانت ولا تزال في أذهان وعقول المسؤولين في وزارة الإسكان أو الحكومة، إلا أنها لم تترجم إلى سياسات مكتوبة ومنشورة.

وأشار بعض المبحوثين إلى ما ظهر في الفترة ما بين 1994م وحتى 2000م من قوانين وأنظمة وتشريعات كانبثاق رئيسي عما يشبه سياسات إسكانية، ولكنهم عادوا وأكدوا أنها كانت مبتورة عن سياقها العام ولم تكن ضمن خطط منظمة، وعلى ذلك الأساس لم يستطيعوا تسمية المتوفر في الحالة الفلسطينية بسياسات، أو ما ينبثق عنها كتطبيق لها أو ناتج عنها، إضافة إلى أن تلك القوانين والتشريعات لم يتم مراجعتها أو تحديثها على الرغم من مرور ما يزيد عن أكثر من 20 سنة على بعضها، ومن الأمثلة على تلك الأنظمة المنبثقة عن رؤى إسكانية بعد عام 1994م قانون الأبنية المتعددة الطوابق 1994م، فعلى الرغم من مرور أكثر من عشرين سنة عليه إلا أنه لم يجري تعديله، إضافة إلى أنه لم يصدر أية قوانين جديدة منبثقة عن سياسة إسكانية حتى لو كانت غير مكتوبة في السنوات الأخيرة.

إن غياب السياسات الإسكانية في قطاع غزة جعل قطاع الإسكان يتأثر بالقطاعات المرتبطة به بشكل أكبر وأصبحت تلك القطاعات تؤثر به تارة بشكل سلبي وتارة بشكل ايجابي، إذن يمكننا القول بأن ما يطرأ على قطاع الإسكان في قطاع غزة منذ فترة طويلة يعتمد على ما يؤثر فيه من القطاعات المرتبطة به وليس بواسطة قيادة وتوجيه لهذا القطاع، ومثال على ذلك تأثير قطاع الإسكان بالتخطيط العمراني في قطاع غزة من خلال الأنظمة والتشريعات التي تحدد شكل العمران.

هذا وقد ساءت الأمور أكثر في هذا الجانب بعد الانقسام الفلسطيني عام 2006م، إذ تعقدت أمور السياسة وانقسمت الحكومة لتصبح هناك حكومة في رام الله وأخرى في غزة، مما ساهم في تعقيد الأمور بشكل كبير.

ويرى الباحث أن دور الحكومة الفلسطينية في وضع سياسات إسكانية في الأراضي الفلسطينية بشكل عام وفي قطاع غزة بشكل خاص ضعيف ولا يرتقي لحجم المشكلات والمخاطر التي تحيط بقطاع الإسكان، كما يرى بأن الحكومة لم تبذل أي جهود حقيقية في وضع أي سياسات أو ترجمة ما لديهم من رؤى وأفكار بالخصوص إلى خطط مكتوبة تؤثر على قطاع الإسكان، ويتضح ذلك من قلة التدخلات في مجال الإسكان من قوانين وتشريعات وأنظمة منذ سنوات طويلة، في حين انها لم تبذل أي جهد في تحديث وتطوير المتوفر من أنظمة تؤثر على الإسكان، وعليه غياب التجديد والتطوير وظل قطاع الإسكان رهن التطورات الميدانية والتمويل الطارئ لمشاريع إسكانية هنا وهناك، ما أضعف قدرة الحكومة على قيادة قطاع الإسكان.

1.2. مدى مناسبة استراتيجيات تمويل الإسكان في قطاع غزة:

إن وجود استراتيجيات تمويل من الأساس يعني أن يكون هناك تدخلاً مباشراً من الحكومة في هذا الجانب ضمن خطط ما، وهذا الأمر نفاه المبحوثون، فتمويل الإسكان الفلسطيني تأثر ولا يزال يتأثر بالظروف المحيطة والمستجدات على الساحة الفلسطينية دون تدخل مباشر يذكر من الجهات المسؤولة.

قال الدكتور ناجي سرحان، وكيل وزارة الأشغال العامة والإسكان: " بذلت جهود من الحكومة في بداية إنشاء السلطة الفلسطينية في تمويل الإسكان، ما نتج عنها بعض القوانين مثل الرهن العقاري ولكن تلك الجهود لم تتطور بالشكل المناسب خاصة في ظل الحكومة الحالية نتيجة الحصار وتقييد عمل البنوك في قطاع غزة".

وعن الحراك في قطاع الإسكان في قطاع غزة يقول المهندس اسامة السعداوي، مدير عام المجلس الفلسطيني للإسكان في قطاع غزة: " لا توجد استراتيجيات إسكانية في قطاع غزة، الموجود مشاريع ممولة وهذه ليست ضمن استراتيجية عامة، إنما هي مشروعات تنتهي بانتهاء التمويل"، ما يوضح بشكل كبير أن عدم وجود سياسات لا يعني توقف كافة مشاريع الإسكان وبرامجه، وإنما تبقى تلك الجهود غير منظمة لتحقيق الأهداف المطلوبة أو لوضع حلول حقيقية لمشكلة الإسكان.

ويتوافق الباحث مع المبحوثين في هذا الجانب إذ يظهر غياب الاستراتيجيات الواضحة التي تتبناها الحكومة في الفلسطينية لتمويل الإسكان في فلسطين، والتدخلات في هذا الجانب غير ملموسة على مستوى الأسر الفلسطينية أو حتى الجهات ذات العلاقة بتطوير الإسكان.

1.2.1. التمويل الحكومي:

يرى المبحوثون أن التمويل الحكومي لا يتناسب وظروف الأراضي الفلسطينية من الأساس، حيث يعتمد اقتصاد دولة فلسطين على المساعدات الخارجية وليس على موارد ذاتية، وعليه فإن القيام بهذه المشاريع تكون عبء كبير على السلطة الفلسطينية.

يرى الباحث أن التمويل الحكومي للإسكان في قطاع غزة لا يمكن أن تتجح بأي حال من الأحوال نظراً للواقع الفلسطيني، وإذا ما تم تنفيذه في هذا الجانب فلن يتم الاستفادة منه في حل مشكلة إسكانية بل قد يكون ما يمكن اعتباره خسارة للتمويل أو الأرض في ظل صعوبة استرداد أثمان الشقق وشح الأراضي السكنية في قطاع غزة.

كما يرى الباحث ان التمويل الحكومي أصبح اتجاه سابق في الإسكان على المستوى العالمي في حين يتجه التوجه الحالي تمكين الجهات المختلفة من تقديم الإسكان بدعم او شراكة

الحكومة، وأن توقف هذا التوجه في الحالة الفلسطينية يعود إلى عدم قدرة الحكومة على تخصيص أموال لتمويل مباشرة للإسكان، وذلك لأن اقتصاد الدولة الفلسطينية بالأساس اقتصاد ضعيف ويعتمد على المساعدات وبالتالي لا يتناسب الوضع العام على الإطلاق مع هذا النوع من تمويل الإسكان.

1.2.2. المنح الخارجية:

يقصد بالمنح الخارجية ذلك التمويل الذي تقدمه جهات مانحة لتمويل وحدات سكنية أو مشاريع إسكانية، ويكون هذا التمويل غالباً من خلال وسيط مثل الأونروا، بحيث يقوم الوسيط بدور المنفذ وينوب عن الممول في تنفيذ المشروع وإدارته.

وفي هذا الجانب يرى معظم المبحوثون أن التمويل الخارجي للإسكان جيد ويناسب الحالة الفلسطينية في قطاع غزة بشكل كبير، خاصة وأنه التمويل الوحيد تقريباً المستخدم لإنتاج وحدات سكنية بخلاف مجهودات الأسر المباشرة في قطاع غزة، إلا أن ذلك التمويل له بعض السلبيات حسب وجهة نظرهم منها:

- تدخل الجهات المانحة أو المنفذة في توجيه المشروعات وفرض استخدام شروط ومعايير تخطيطية وتنظيمية خاصة بهم.
- اختلاف الطابع العمراني لكل مشروع إسكاني حسب الجهة المانحة لكي تضع بصمتها الخاصة على المشروع.
- أن المشاريع الممولة من الخارج غالباً ما تخدم فئات محددة من المجتمع ولا تصل إلى الأسر الفقيرة التي يجب أن تستهدف في برامج الإسكان في معظم الأحيان.
- استنزاف مساحات كبيرة من الأراضي لأجل إقامة تلك المشروعات، وغالباً ما تكون هذه الأراضي غالية الثمن ومرتفعة القيمة من حيث الموقع وطبيعتها، وقد تقع بعضها في محميات طبيعية.
- اعتماد بعض المشاريع الممولة من الخارج على التوسع الأفقي وتجاهلها لحلول التوسع الرأسى في الإسكان ما يفاقم مشكلة ضياع الأراضي في تلك المشاريع، مثل مشاريع الأونروا في خان يونس.

- قلة عدد الوحدات التي تقدمها تلك المشاريع، فهي بذلك لا تساعد على سد العجز السكني الطبيعي أو حتى تقترب من ذلك.
 - انعدام التجانس اجتماعي في تلك المشاريع، وغالباً ما تحدث إشكاليات تتعلق بثقافة ساكني المشروع وخلفيتهم الاجتماعية.
 - عرض جزء كبير من الوحدات السكنية في تلك المشاريع للبيع والإيجار مباشرة من قبل المستفيدين وبالتالي تقع تلك الوحدات السكنية في أيدي السماسرة وبالنهاية استفادة قطاع الإسكان منها تكون محدودة.
- هذا ويرى بعض المبحوثون أن التمويل الخارجي يضر بقطاع الإسكان على المدى البعيد في ظل الآليات التي عمل بها في السابق، وأنه يجب تعديل شروطه لتحقيق الاستفادة المطلوبة.

ويرى الباحث أن المنح الخارجية لتمويل الإسكان في قطاع غزة تتلاءم مع الحالة الفلسطينية بلا أدنى شك، بل تتطلب ذلك النوع من التمويل نظراً للحالة الفلسطينية العامة والظروف التي تحيط به وبالقضية الفلسطينية، خاصة وأنه يعتبر التمويل الوحيد المتوفر في السنوات الأخيرة، لكن ذلك لا يعني بالضرورة أن يكون انعكاس ذلك التمويل إيجابياً على قطاع الإسكان خاصة على المدى البعيد، ويؤكد ذلك بعض المشاريع التي ضيعت مساحات كبيرة من المخزون الاستراتيجي من الأرض السكنية في قطاع غزة لإنتاج عدد محدود من الوحدات السكنية وخدمة عدد قليل من السكان ومثال على ذلك مشاريع الأونروا في رفح وخان يونس، إضافة إلى أن ذلك التمويل يتوفر في ظل غياب سياسة وطنية شاملة للإسكان وبالتالي يكون تجنيد ذلك التمويل ضعيف ولا يؤدي الغرض منه، وبدلاً من توجيه ذلك التمويل لحل مشاكل الإسكان فتكون النتيجة ضياع فرص يمكن الاستفادة منها بشكل أفضل.

1.2.3. القطاع الخاص:

يقصد بالقطاع الخاص القطاع الاستثماري في الإسكان، ويشمل التالي:

- الاستثمار على مستوى صغير: مثل إنشاء عمارة أو برج سكني لبيع وحداته السكنية مثل مشاريع أبراج الرائد ومشتهى والظافر.

- الاستثمار على مستوى كبير: مثل أن يقوم مستثمر بالشراكة مع الحكومة بإنشاء مشروع إسكاني متوسط او كبير الحجم ضمن اتفاقية معينة، مثل إسكان العودة (المقوسي).

ويرى الباحثون أن تجربة القطاع الخاص ليست تجربة ناجحة في قطاع غزة على الرغم من اعتبار بعضهم أن منها ما نجح نجاح جزئي، ويختلف ذلك حسب طبيعة الاستثمار، فاستثمار القطاع الخاص على مستوى صغير حقق نجاح جيد، فقد استمر بالعمل حتى في أصعب الظروف الاقتصادية والسياسية وعمل منعزلاً منفرداً، وأقام أكثر من مشروع على مستوى قطاع غزة، ويرجع ذلك إلى طبيعة ذلك الاستثمار فهو يكاد لا يتأثر بأي ظروف محيطية إذا توفر رأس المال لديه، فان حقق المريح المادي فهو استثمار ناجح، بعض النظر عن السكن الذي وفره ومدى اسهامه بحل مشكلات إسكانية، إضافة إلى أن هذا النوع من الإسكان عادة ما يوجه نحو الإسكان الفاخر ويستفيد منه مرتفعي الدخل، وبالتالي يصعب توجيهه من الأساس لخدمة الفئات التي تحتاج السكن.

أما الاستثمار على مستوى كبير فيعتقد الباحثون أن التجارب في هذا الجانب لم تكن ناجحة على مستوى قطاع غزة، ويمكن النظر إلى إسكان العودة (المقوسي) فالمشروع بدأ عام 1998م ولم ينتهي حتى الآن، ما يجعله قيد التنفيذ منذ أكثر من 18 سنة، إضافة إلى أن العديد من المشاكل واجهته، إلا أن هذه التجربة لم تقيم بشكل علمي للوقوف على نجاحه من عدمه بشكل دقيق، لكن يمكننا أن نستنتج عدم نجاح تلك التجربة من عدم تكرار مشاريع مشابهة، كما أن ذلك مؤشر بطبيعة الحال على ضعف سعي الحكومة على تشجيع القطاع الخاص في الدخول في هذا المجال.

ويرى الباحث أن تجربة القطاع الخاص في مجال الإسكان في قطاع غزة تجربة محيرة، فعلى الرغم من المخاطر الشديدة التي تحيط برأس المال المستثمر في هذا المجال من ناحية شح وعدم توفر مواد البناء، والأوضاع الاقتصادية السيئة في قطاع غزة، والرقابة الشديدة وتقييد حركة الأموال في البنوك، إلا أن القطاع الخاص نجح في فرض إنجازات خاصة به من حيث تنفيذ مشاريع إسكانية وتحقيق الفائدة الربحية منها، ويستدل على ذلك من توفر سلسلة ابراج

إسكانية استثمارية مثل أبراج الرائد والصالحى وغيرها، وتكرار تجربة الاستثمار فيها بعد تجربتها لمرات عديدة، وذلك مؤشر جيد على أن هناك ربح جيد من الاستثمار في هذا القطاع.

أما بشأن استثمار القطاع الخاص على مستوى كبير لإنشاء مدينة العودة (المقوسي) فهي تجارب لم تقيم بعد لتحديد مدى نجاحها أو جدواها بشكل دقيق، ولكن الشاهد من هذا المشروع انه في نهاية المطاف مشروع قائم وهناك وحدات سكنية مقامة واستثمار حقيقي، وأن الحكومة حصلت على ما يعادل 33% من ناتج المشروع، وهي تستغله حالياً من خلال وجود الوزارات فيها مثل مبنى وزارة الأشغال العامة والإسكان نفسها، في مقابل أن هناك شواهد سلبية في هذه التجربة أبرزها طول فترة التنفيذ فعشرون عاماً فترة طويلة للغاية لإنشاء مشروع بهذا الحجم كاستثمار، إضافة إلى عدم رضا المستثمر في النهاية من هذا المشروع حسب أقوال المبحوثين في وزارة الإسكان بهذا الصدد حيث قام المستثمر بمقاضاة الوزارة لتحسين الشروط.

وعليه يمكن القول بأن تجربة القطاع الخاص في قطاع غزة تجربة يمكن البناء عليها، وأن هذا النوع من التمويل يتناسب بلا شك مع قطاع غزة وغير قطاع غزة، إلا أن هذا النوع من التمويل يحتاج مجهودات كبيرة لتفعيله في صالح قطاع الإسكان ومواجهة مشكلة السكن في قطاع غزة.

1.2.4. الإسكان التعاوني:

ويقصد بالإسكان التعاوني ذلك الإسكان الذي يتعاون فيه السكان المستفيدون مع الحكومة لأجل إنشاء وحدات سكنية بالشراكة، فتقوم الحكومة بتقديم تسهيلات معينة، مثل أرض المشروع فيما يقوم المستفيدون بالبناء مع تسديد ثمن الأرض للحكومة، وبذلك يتوفر السكن وتدور عجلة انتاج وحدات إسكانية مناسبة للسكان مما يؤثر إيجاباً على حل مشكلة الإسكان.

وعرف قطاع غزة الإسكان التعاوني عن طريق جمعيات الإسكان التعاوني في نهاية التسعينات من القرن الماضي حيث تم إنشاء مشاريع جمعيات إسكانية على مستوى كبير مثل مشروع إسكان تل الهوى، أو مشاريع صغيرة مثل مشاريع أبراج سكنية في مناطق متعددة من القطاع.

ويرى معظم المبحوثون أن تجربة الإسكان التعاوني تجربة مميزة في قطاع غزة، وأنها من أفضل طرق تقديم الإسكان في قطاع غزة وتمويله منذ إنشاء السلطة، وفسروا ذلك بسبب ما يلي:

- إنتاج عدد كبير من الوحدات السكنية.
- توفير وحدات سكنية بتصميمات معمارية متناسبة مع حاجة وثقافة ساكنيها.
- التجانس الاجتماعي بين سكان المشاريع إذ غالباً ما يسكن المشاريع فئات محددة على أساس الوظيفة أو المستوى الاجتماعي.
- تعمل المشاريع على دعم الاستثمار في قطاع الإسكان عن طريق استخدام مستثمرين في البناء.

إلا أن بعض الآراء وجدت ان هناك إشكاليات ظهرت من خلال التعامل مع الجمعيات الإسكانية أبرزها:

- فشل هذا النظام في إيجاد صندوق دوار لتمويل الإسكان التعاوني بشكل مستمر.
- استغلال البعض للجمعيات الإسكانية لإعمار الاستثمار والسمسرة، فيستفيدون من شروط الإسكان في مقابل الحصول على سكن مجاني أحياناً بالعمل مع مستثمرين.
- توقف بعض الجمعيات عن البناء بسبب عدم قدرتهم على استكمال البناء.
- حجز أراضي جمعيات إسكانية لبعض المستفيدين لم يشرعوا بالبناء في حين أن نظام الجمعيات الحالي لا يتيح سحب الأراضي منهم إلا في حالات ضيقة لا تتوفر عادة.

ويرى الباحث أن الإسكان التعاوني في قطاع غزة يعتبر من أفضل ما تم العمل عليه في قطاع الإسكان، ذلك لأنه وفر عدد كبير من الوحدات السكنية وفي معظمها مشاريع ناجحة وصلت للفئات المستهدفة بشكل صحيح وكان هناك تجانس اجتماعي فيها، إلا أن هذه التجربة واجهتها الكثير من الإشكاليات سواء في تطوير نماذج إسكان تعاوني بجانب نظام جمعيات الإسكان، أو في الوقوف على إسكان الجمعيات التعاونية وتطويره لتلافي المشكلات التي مر بها خلال السنوات الطويلة الماضية.

لذلك يرى الباحث أن آراء المبحوثين تعكس ملائمة هذا النوع من تمويل الإسكان لواقع قطاع غزة، وأن الإشكاليات فيه لا تقلل من أهميته، وإنما هي مؤشر على ضرورة مواجهتها لتطوير وتحديث هذا القطاع وتعظيم التمويل في هذا الجانب.

1.3. دور الحكومة في دعم وتمكين الإسكان:

1.3.1. دور الحكومة في تحديد وتجهيز الأراضي المناسبة للإسكان:

يرى المبحوثون أن دور الحكومة في هذا الجانب غير واضح، فلا توجد أي دراسات تبين تبني الحكومة لمنهاج ثابت مع أراضي قطاع غزة السكنية أو غير السكنية منها، إلا أن هناك مؤشرات أشار إليها المبحوثين منها:

- مخالفة مواقع بعض المشاريع الإسكانية للمخططات الإقليمية، فعلى الرغم من أن المخطط الإقليمي لقطاع غزة لعام 2006م يحدد مشاريع الإسكان لتقام شرق شارع صلاح الدين إلا أن جزء كبير من مشاريع الإسكان الجديدة تقع غربه.
- إقامة مشاريع الإسكان في الأراضي الحكومية والحكومية فقط، ما يعطي مؤشر لعدم وجود خطة لاستخدام أراضي غيرها من أجل الإسكان.
- إقامة بعض مشاريع الإسكان على أراضي ثمينة فيها موارد طبيعية، أو محميات طبيعية، مثل مشروع إسكان حمد ومشروع الأسراء غرب مدينة خان يونس.
- معظم مشاريع الإسكان الجديدة تتم إقامتها على أراضي غير مجهزة ولا تتوفر فيها البنية التحتية ولا ترتبط بشبكة الطرق والتوسع العمراني القائم.

وعليه يرى البعض أن الحكومة لم تتدخل بشكل إيجابي كفاية في التعامل مع ملف الأراضي حيث غابت الخطة واضحة المعالم التي تعالج ذلك الملف، وأن طريقتها في التعامل مع هذا الأمر عشوائي وقد يضر بالمخزون الاستراتيجي من الأراضي السكنية، كما قد يضر بالبيئة والمخزون الجوفي من المياه والمحميات الطبيعية والأراضي الزراعية.

ومن جهة أخرى أشار البعض إلى أن الحكومة قامت بدور جيد في الفترة الاخيرة حيث قامت بتجهيز أكثر من مشروع إسكان موزعة على مناطق قطاع غزة المختلفة، كما قامت

بمشروع البراق في خان يونس وغيرها من المشاريع الذي حركت سوق الإسكان الراكد بعد 2010م، ويرى هؤلاء أن للحكومة دور ايجابي ويتزايد هذا الدور.

ويرى الباحث أن الدور الايجابي في اختيار وتجهيز الأراضي للإسكان لا يعني فقط تحديد أي أرض لإنشاء مشاريع إسكانية، وإنما يتحدد دور الحكومة من حيث اختيار المكان المناسب لاختيار مواقع وأراضي المشاريع الإسكانية، ومن خلال النظر إلى مشروعات مثل مشروع الشيخ حمد والمشاريع الجديدة في مدينة خان يونس فإنه بلا شك يستطيع بسهولة تحديد مدى سلبية دور الحكومة في الموافقة على مثل هذه المشاريع المخالفة لاستخدامات الأراضي وإقامتها على أراضي ذات قيمة مرتفعة فضلاً عن كونها أراضي محميات طبيعية وأراضي الخزان الجوفي في المنطقة.

1.3.2. دور الحكومة في تشجيع القطاع الخاص للاستثمار:

يرى المبحوثون أن الحكومة لم تلعب دور جيد في تشجيع القطاع الخاص للاستثمار في قطاع الإسكان، وأنه لا توجد رؤية جادة لإشراكه حتى الآن، فتزكت الحكومة القطاع الخاص يعمل منفرداً بدون تشجيع أو تمكين، ولذلك فإن أعمال القطاع الخاص في مجال الإسكان أعمال فردية من منطلق الربح الشخصي والفائدة المادية ولم تكن يوماً مدمجة بأي حال من الاحوال مع احتياجات إسكانية في قطاع غزة.

يتوافق الباحث مع رأي المبحوثين في ذلك فعلى الرغم من أهمية القطاع الخاص في قطاع الإسكان إلا أن الحكومة الفلسطينية ووزارة الإسكان لم تمد يد الشراكة بعد إلى ذلك القطاع بالصورة المطلوبة، ويستدل على ذلك بأن القطاع الخاص عمل ولا يزال يعمل منفرداً، فيوفر وحدات سكنية لذوي الدخل المرتفع في معظم الأحيان، فيستثمر في مناطق مميزة في قطاع غزة وبجودة سكن مرتفعة ويطرح الوحدات السكنية بأسعار مرتفعة، في حين أن ذلك القطاع لم يوجه ليعمل ليوجهه إلى انتاج وحدات سكنية لذوي الدخل المحدود، ويرى الباحث أن ذلك يعود بشكل كبير إلى عدم قيام الحكومة بتمكين القطاع الخاصة وإشراكه في خطط يمكن العمل فيها معه لمواجهة مشكلة الإسكان.

1.3.3. دور الحكومة في وضع الأدلة والمعايير الموحدة

ويقصد بتلك الأدلة المعايير التخطيطية والتنظيمية الموحدة التي تحدد الإشغال والمساحات وعروض الشوارع وعدد الطوابق ومساحات الشقق وأي معيار يحدد التخطيط والبناء، ويرى معظم المبحوثون أنه لا توجد معايير تخطيطية موحدة على مستوى مشاريع الإسكان، في حين أن المتوفر في ذلك عبارة عن قرارات متناثرة من اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن أو بنود جانبية لأنظمة تخطيطية لدى الجهات العاملة على ذلك، على سبيل المثال، هناك قرار لجنة مركزية بأن تكون نسبة السكن في المشاريع الإسكانية 50%، وبالتالي يعتمد عليه البعض في مشاريع الإسكان كمقياس، إذن كما نلاحظ هو قرار فردي لم يتم وضعه ضمن معايير موحدة ولم يتم دراسته ضمن دراسة شاملة.

وعلى ذلك يرى بعض المبحوثون أن وزارة الإسكان تكتفي بالمعايير التخطيطية السائدة الناتجة عن النظم العمرانية وتنظيم المناطق السكنية في المخططات التفصيلية، وتتخذ تلك المعايير كمعايير سائدة للقياس عليها، في حين أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار ذلك أدلة ومعايير موحدة تنظم عملية التخطيط والتنظيم للمشاريع الإسكانية، هذا ومن خلال مشاهدات واقع المشاريع الإسكانية في قطاع غزة، نلاحظ أن معظم المشاريع الإسكانية في قطاع تختلف عن بعضها البعض في مسألة معاييرها التخطيطية والتنظيمية، فمثلاً لو نظرنا إلى عدد الطوابق فيها، سنجد أن مشروع الأونروا في خان يونس يتكون من أربعة طوابق في حين أن مشروع الشيخ حمد يتكون من 6 طوابق، كما تختلف مساحات الشقق وحتى الطابع العمراني.

ويرى الباحث أنه لا يوجد أدلة ومعايير تخطيطية موحدة خاصة بفلسطين أو قطاع غزة، وذلك لا يعني بالضرورة بأن المعايير والمعايير غير موجودة بالمطلق، إنما يثير درجة من الشك في مدى مناسبة المعايير والمقاييس المستخدمة في المشروعات الإسكانية نسبة إلى الوضع في قطاع غزة بالإضافة إلى مدى توحيد وتعميم تلك المعايير لدى الجهات العاملة في هذا المجال ومدى توفر معايير أصلاً في المشروعات الإسكانية المنفذة.

1.4. مدى استفادة الحكومة من تجارب تمويل الإسكان المحلية والدولية:

يعتقد بعض المبحوثون أن الحكومة الفلسطينية لا تستفيد من تجارب الدول المختلفة في تمويل الإسكان أو تدرسها بالشكل الذي تستفيد منها، ويمكن استنتاج ذلك من عدم وجود أية أنشطة على مستوى قطاع غزة تناقش تمويل الإسكان سواء محلية أو دولية، حيث أشار بعض المبحوثين إلى أن وزارة الإسكان لم تقم بعمل أي ورشة عمل أو عرض لتقارير لتطوير تجربة تمويل الإسكان في قطاع غزة، في حين يرى بعضهم أن الوزارة تقوم بجهود تبقى حبيسة المكاتب ولا يتوفر المجال لتطبيقها لأسباب إدارية وسياسية.

ويرى الباحث أن الحكومة الفلسطينية لا تستفيد من التجارب العالمية في تمويل الإسكان، فلا مؤشرات على وجود تلك الجهود سواء أنشطة علمية أو انعكاس حقيقي لها على ساحة تمويل الإسكان في فلسطين، وذلك مما لا شك فيه قصور في جانب الاستفادة من الخبرات الداخلية والخارجية في مواجهة مشكلة الإسكان.

2. المحور الثاني: تأثير المؤسسات الخارجية الممولة لقطاع الإسكان في قطاع غزة على

المعايير التخطيطية والتصميمية لمشاريع الإسكان

2.1. مدى مراعاة مشاريع الإسكان التي تمولها الجهات الخارجية مع الاشتراطات التخطيطية

والتنظيمية السائدة في قطاع غزة:

يرى معظم المبحوثون أنه لا يوجد اشتراطات إسكانية تخطيطية وتنظيمية موحدة معلنة ومنشورة ومعقدة، فلا يوجد لوائح وأنظمة تبين أنواع الإسكان المطلوب لفئات المجتمع المختلفة، في حين أن كل ما يتوفر في ذلك اشتراطات سائدة ناتجة عن المشاريع المتوفرة والمتراكمة منذ زمن طويل، إضافة إلى شروط السكن في المناطق العمرانية.

أما بشأن مراعاة المشاريع الإسكانية التي تمولها الجهات الخارجية فمعظم المبحوثين يرى بأن تلك المشاريع تراعي إلى حد ما الاشتراطات السائدة التخطيطية والتنظيمية السائدة وتتماشى معها.

ويرى الباحث أن بعض المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج تتماشى مع الاشتراطات السائدة عمرانياً في قطاع غزة، إلا أن هناك أيضاً بعض المشاريع التي لا تتفق معها، بل كانت شاذة عنها، مثال ذلك مشاريع الأونروا بشكل خاص، ما يعني أن هناك مشاريع تتفق مع تلك الاشتراطات وأخرى لا تتفق معها.

2.2. مدى الاختلاف بين مشاريع الإسكان الممولة من جهات خارجية وجهات داخلية:

يقصد بالاختلاف هنا أي اختلاف قائم بين المشاريع التي تقام من خلال الحكومة أو جهات داخلية مثل المجلس الفلسطيني للإسكان من جهة، وبين المشاريع التي تقام من خلال تمويل خارجي وجهات منفذة كالأونروا والـ UNDP واللجنة القطرية، سواء من خلال التخطيط أو التنفيذ أو حتى الجهات المستفيدة.

ويرى معظم المبحوثون أن هناك اختلاف واضح بين كلا النوعين من المشاريع، ومن هذه الاختلافات التي تتميز فيها المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج ما يلي:

- تتوفر فيها عادةً البنية التحتية فيها بشكل كامل، بما في ذلك الطرق وشبكات المياه والصرف الصحي، ويمتد ذلك ليشمل التنسيق مع كل الجهات لتوفير خدمات الكهرباء والاتصالات وأية خدمات بنية تحتية مطلوبة.
- يتم فيها بناء الخدمات والمرافق بشكل سريع، سواء مدارس وعيادات ومرافق مياه وغيرها.
- يتم فيها تنفيذ الكماليات الحضرية مثل المناطق الخضراء وأماكن جمع القمامة.
- تتخفف فيها معدلات الكثافات السكانية والسكنية، وتزيد فيها جودة السكن.
- يتوفر فيها طابع عمراني خاص، وغالباً ما ينعكس طابع الدولة المانحة على المشروع نظراً لتدخل المانحين بشكل كبير في هذا الامر.
- تكون فيها سرعة التنفيذ عالية، ويتوفر لها مواد البناء بشكل أسهل، ويظهر ذلك في مشروع الشيخ حمد في خان يونس إذ تم إدخال مواد البناء له بشكل خاص بتنسيق مع الاحتلال الإسرائيلي.

من خلال ما سبق فإن هناك اختلاف بين كلا النوعين من المشاريع، وذلك يشير إلى أن هناك تدخلات من قبل الجهات المانحة أو المنفذة لتلك المشاريع، ما يعني أن غياب متابعة تلك المشاريع قد يجعل تلك المشاريع ذات مواصفات لا تتناسب مع إسكان قطاع غزة وقد تهدر فرص متاحة لاستفادة أكبر من تلك المشروعات.

2.3. مدى تأثير المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج على سد العجز السكني:

تقدم تلك المشاريع وحدات سكنية وهي المنتج الرئيسي من تلك المشاريع، وبكل تأكيد تقوم هذه الوحدات بسد جزء من النقص السكني في قطاع غزة، وفي ذلك يرى المبحوثون أن المشاريع الممولة من الخارج تؤثر بشكل ضعيف على سد العجز السكني في قطاع غزة، ذلك بالنظر إلى ما تقدمه من عدد وحدات سكنية.

وربط بعض المبحوثين عدد الوحدات السكنية الناتجة من خلال تلك المشاريع مع مساحات الأراضي التي يتم استنزافها من أجل إقامة تلك المشاريع، وفي هذا الجانب يرى معظمهم على أن تلك المشاريع لا تقدم العدد المطلوب منها مقارنةً بالمساحة المستخدمة من الأراضي، بل ويرى البعض أن تلك المشاريع قد تتعارض مع مبدأ الاستدامة على المدى البعيد لأنها تنتج عدد وحدات قليل نسبياً وتخدم فئات محددة من السكان وغالباً لا تكون الجهات التي يجب أن تستهدف في برامج الإسكان.

ويرى الباحث أن لتوضيح مدى تأثير تلك المشاريع على سد العجز السكني فيجب علينا أن نقارن إسهام تلك المشاريع من وحدات سكنية في سوق الإسكان، وإذا ما وضعنا بالاعتبار أن المشاريع الممولة من الخارج لم تساهم إلا بنسبة قليلة قد تقدر بحوالي 5% من مجموع الوحدات السكنية منذ قيام السلطة عام 1994م فإننا بلا شك سوف نستنتج بسهولة أن إسهامات تلك المشروعات إسهام ضعيف خاصة وأنها تستنزف أراضي كثيرة وذات قيمة مرتفعة.

2.4. تلبية المشاريع الممولة من الخارج احتياجات فئات محددة من المجتمع وليس جميعها:

يتوجب على الجهات العاملة في قطاع الإسكان توفير السكن بأنواعه لتناسب فئات المجتمع جميعها، ويغلب تصنيف فئات المجتمع المستهدفين من المشاريع الإسكانية حسب الحالة الاقتصادية أو مستوى الدخل، سواء كانوا محدودي أو متوسطي أو مرتفعي الدخل.

ويرى الباحثون أن تلك المشاريع لا تخدم جميع فئات المجتمع، وأن تلك المشاريع فيها انحراف عن الفئات التي يفترض أن تخدمها المشاريع الإسكانية، فمعظم المشاريع تذهب إلى غير المحتاجين للسكن أو لغير فئات محدودي الدخل، ومن أمثلة ذلك مشروع الشيخ حمد في خان يونس الذي يخدم فعلياً فئة متوسطي الدخل ويستفيد منه مرتفعي الدخل في حين انعدمت قدرة محدودي الدخل من فرصة الاستفادة منه حتى لو أخذ فرصة من قرعة اختيار المستفيدين لأنه لن يستطيع دفع تكلفة الشقة أو أقساطها الشهرية بعد ذلك، وفي غير مشروع تتغير الحالة لكن الثابت حسب الباحثون أن تلك المشاريع لا تخدم كل الفئات من المجتمع.

2.5. مدى تدخل الجهات المانحة على تحديد متغيرات المشاريع الإسكانية الأساسية:

تعمل الجهات المانحة من خلال الجهات المنفذة للمشاريع الإسكانية المختلفة في قطاع غزة على إدارة تلك المشاريع منذ لحظة اقتراح المشروع وتمويله، هذا ما لم تكن تلك الجهة هي الممولة والمنفذة في نفس الوقت، ولأن الحكومة الفلسطينية في حاجة لهذا التمويل وخاصة بما يتعلق بمشاريع إعادة الإعمار، فإنها تتعاطى بشكل متساهل مع تلك الجهات خاصة إن وجدت اعتبارات سياسية في تلك المشاريع وغالباً ما تكون، فتبدأ عملية التحضير للمشاريع الإسكانية بك خطوات تنفيذها بدايةً إعداد المخططات مروراً باختيار موقع المشروع واعتماد المخططات ووصولاً إلى مرحلة التنفيذ واختيار الجهات المستفيدة.

ويرى بعض الباحثون بأن بعض الجهات الممولة تتدخل بشكل مباشر في متغيرات المشاريع الإسكانية وأحياناً في كل تفاصيلها، فتقوم بالتالي بتوجيهها حسب رؤيتها وغايتها منها، فتتدخل في اختيار موقع المشروع ومعايير التخطيطية، في حين تكتفي بعضها بتوجيه عام أو

التدخل في جوانب محددة مثل الطابع العمراني، وبالنظر إلى بنود محددة ما يلي توضح نتائج المقابلات ما يلي:

2.5.1. في اختيار موقع المشروع:

أفاد بعض المبحوثين أن تدخل الجهات الممولة للمشاريع الإسكانية من ناحية اختيار موقع المشروع تدخلًا كبيراً، وأن معظم الجهات تقوم على اختيار موقع للمشروع وتصر عليه أحياناً، على سبيل المثال ما حدث عند اختيار موقع مشروع إسكان مدينة الشيخ حمد، حيث كان الموقع المقترح للمشروع من قبل وزارة الإسكان يقع في المناطق الشرقية لقطاع غزة، إلا أن المانح وممثليه أصرروا على اختيار موقع المشروع غرب مدينة خان يونس، وهو الموقع الذي تم إنشاء المشروع عليه، ليتضح بعد ذلك أن ذلك الموقع يتعارض واستخدامات الأراضي فيها، وعلى الرغم من ذلك تم إنشاء المشروع في الموقع الذي أراده المانح.

2.5.2. في الكثافة البنائية:

ويقصد بالكثافة البنائية عدد الوحدات السكنية في وحدة المساحة، ويرى بعض المبحوثين أن الجهات المانحة غالباً ما تتدخل في اختيار الكثافات البنائية وتوجه المشاريع الإسكانية لتوفير عدد معين من الوحدات السكنية وتقتصر عدد المستفيدين.

2.5.3. في مساحات الشقق:

من خلال مقابلة المختصين في وزارة الإسكان أفاد بعضهم بأن هناك تدخل في اختيار مساحات الشقق، فمشاريع مثل إسكان الأونروا يتم تحديد مساحات الشقق وعدد الغرف تبعاً لسياسة الأونروا في مشاريعها الإسكانية، مع التذكير بأن الأونروا بشكل خاص عملت منفردة في مشاريعها السابقة في قطاع غزة بشكل عام ما يعني أنها حددت مساحات الشقق منفردة، هذا وقد أفاد بعض المبحوثين أن وزارة الإسكان أصبحت تتفاهم مع الجهات المانحة بخصوص مساحات الشقق ومثال ذلك مدينة الشيخ حمد، حيث عارضت الوزارة اقتراح المانح بأن تكون مساحات الشقق كبيرة الحجم وعلى إثر ذلك تم التوافق مع مساحات شقق تتفق مع النمط السائد في قطاع غزة.

ويرى الباحث أنه من خلال ما سبق يتضح أن الجهات المانحة بشكل عام تتدخل في اختيار مساحات الشقق، فتنفذ توجهاتها بشأنه في غياب الرقابة وتواجه مشكلة في ذلك في غيابها.

2.5.4. في تجهيز الفراغات الخارجية:

وهي الفراغات بين المباني وما يحيط بها، وتشمل المناطق المفتوحة والمناطق الخضراء وتجهيزاتها، وعادة ما تمثل تلك الفراغات نسب معينة عند تخطيط المشاريع الإسكانية ذات المقياس الكبير، وفي ذلك يؤكد معظم المبحوثون أن هناك تدخل من تلك الجهات بشكل كبير، ولذلك نجد أن معظم الفراغات الخارجية للمشاريع الإسكانية الممولة من الخارج تختلف عن تلك الممولة من الداخل بشكل كبير، فتكون تلك الفراغات حاضرة وجاهزة، وأنها تهتم بشكل كبير في تلك الفراغات، وربما تعتبر مشاريع الأونروا ومشروع الشيخ حمد في خان يونس مثال على ذلك.

ويرى الباحث أن توفر التمويل عنصر رئيسي في تجهيز الفراغات الخارجية للمشاريع الإسكانية الممولة من الخارج، خاصة وأن الممولين عادة ما يهتمون بالشكل العام لتلك المشاريع من باب إظهارها بأفضل شكل، فتعكس تلك الفراغات جودة تلك المشروعات بشكل كبير.

2.5.5. في الإشراف وجودة التنفيذ:

ويعتقد معظم المبحوثين أن الجهات المانحة تتدخل بشكل كبير في عملية الإشراف على المشاريع الإسكانية وجودة التنفيذ فيها، ومن الشواهد الواضحة على ذلك وجود طواقم إشراف وإدارة لمعظم المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج، بحيث تمثل المانح وتتابع معه مجريات العمل فيها وتفاصيل الإشراف عليها بشكل مباشر، مثال ذلك توظيف لجنة قطرية من طواقم فلسطينية لإدارة مشاريع الحكومة القطرية في قطاع غزة ومنها مشاريع الإسكان، في حين أن الحكومة القطرية تتابع مجريات العمل في تلك المشاريع بشكل مباشر، ويظهر ذلك في الإعلام بشكل علني إذ قام السفير القطري محمد العمادي بالإشراف المباشر على مشروع إسكان الشيخ حمد أكثر من مرة بجانب اطلاعه على تفاصيل المشروع من اللجنة القطرية في قطاع غزة، ولا يقتصر الأمر على الحكومة القطرية كمانح فهناك جهات كالأونروا تنفذ مشاريع إسكان لمانحين

ولها طواقم هندسية لمتابعة تفاصيل المشاريع معها بداية من عملية التخطيط والتصميم وحتى عملية التنفيذ.

2.5.6. في اختيار الجهات المستفيدة:

إن اختيار الجهات المستفيدة يتحدد بشكل مباشر من أهداف المشاريع الإسكانية، فعلى سبيل المثال موجة المشاريع الإسكانية في السنوات الأخيرة في قطاع غزة كانت موجهة لإعادة الإعمار، وعلى ذلك الجهات المستفيدة محددة سلفاً فيها، ذلك بلا شك يلقي بظلاله على أهمية تلك المشاريع ودورها في مواجهة مشكلة الإسكان الناتج عن الزيادة الطبيعية للسكان، مع النظر أيضاً لدورها في عملية إعادة الإعمار نفسها كونها عملية هامة أيضاً وبنفس أهمية مواجهة مشكلة إسكان الزيادة الطبيعية.

وفي ذلك يرى معظم المبحوثين أن الجهات الممولة غالباً ما تتدخل في تحديد الجهات المستفيدة من المشاريع التي تمولها، بل يتم تخصيص التمويل لخدمة جهات أو فئات محددة، وبالتالي يتم بناء المشروع نفسه على خدمة فئات مستفيدة محددة سلفاً.

هذا ويرى الباحث أن هذا التدخل يعتبر عنصراً حاسماً في تأثير تلك المشروعات على مشكلة الإسكان في قطاع غزة، فعلى الرغم من أهمية إعادة الإعمار، فلا يمكن بأي حال من الأحوال توجيه قبول توجيه كل المشاريع الإسكانية لتخدم الفئات المتضررة من الحرب فقط، بل يجب دمج تلك المشكلة مع مشكلة الزيادة الطبيعية مع وضع أولويات، بحيث يتم إنشاء مشاريع إسكانية تخدم حل مشكلة الإسكان في قطاع غزة بشكل عادل وشامل، فلا نترك هذا أو ذاك.

2.5.7. في التجانس الاجتماعي:

يقصد بالتدخل في التجانس الاجتماعي أي تدخل لتحديد المستوى الاجتماعي لسكان المشاريع الإسكانية في المشاريع الممولة من الخارج، وبالرجوع إلى ما يفترض أن يكون عادة في المشاريع الإسكانية في أي مكان، فإنه يجب وضع خطة للحصول على تجانس اجتماعي بين سكانها، لأن ذلك يعتبر سبب رئيسي في نجاح المشاريع وقبول السكن والبقاء فيه من قبل

المستهدفين منه، في حين أنه وفي حالة عدم وجود تجانس اجتماعي فبلا شك لن يحقق مشروع الإسكان النجاح المطلوب ولن يحقق أهدافه.

وفي ذلك يرى المبحوثون بالإجماع بأن الجهات المانحة لا تتدخل في تحديد التجانس الاجتماعي للمستفيدين من الوحدات السكنية، وأن ذلك من أبرز سلبيات تلك المشاريع وأبرز أسباب فشل بعضها، ومن الشواهد على هذا الأمر كثرة حركة الإيجار والبيع في تلك المشاريع الإسكانية.

2.6. تأثير المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج على حق الأجيال المستقبلية:

عند تناول المشاريع الإسكانية وخاصة التي يتم تنفيذها بتمويل خارجي يجب النظر إلى معايير الاستدامة في تلك المشروعات، إذ تستنزف تلك المشروعات الأراضي الكثيرة من أراضي قطاع غزة مقارنة بغيرها من المشاريع، ولا يقتصر تأثير تلك المشاريع على استنزاف تلك الأراضي فحسب، فهي ترتبط لما هو أبعد من ذلك لما تشكله تلك الأراضي من قيمة بيئية وطبيعية، كما يؤثر استنزاف تلك الأراضي بالضرورة على حق الأجيال المستقبلية إذا ما كانت تتعارض مع مفاهيم الاستدامة.

ويرى معظم المبحوثون ان بعض المشاريع الإسكانية قد تعتبر مضرّة بالأجيال المستقبلية فهي تستنزف أراضي المخزون السكني المحدود في قطاع غزة، إضافة إلى أنها في أحيان كثيرة تؤثر وتضر بأراضي محميات طبيعية أو زراعية، أو تضر بأراضي تعتبر كخزانات للمياه الجوفية، وعلى هذا الأساس يمكن اعتبار التوجه الحالي لهذه المشاريع قد يؤدي بالضرورة إلى إهدار أراضي ذات قيمة عالية من أجل عدد وحدات سكنية محدود.

1.1. امثال المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج لدورة اعتماد المشاريع الإسكانية حسب

القانون:

تمر المشاريع الإسكانية بدورة اعتماد تبدأ من تخصيص قطعة الأرض ضمن منطقة تتناسب وهدف المشروع مروراً بموافقة البلديات (اللجان المحلية) على مشاريع الإسكان ووصولاً

لا اعتماد تلك المشاريع من قبل اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن ليتم بعدها إجراءات تنفيذها بالتنسيق مع سلطة الأراضي ووزارة الإسكان والبلديات.

في هذا الإطار يرى معظم ان المشاريع الممولة من الخارج لا تمر بدورة المشاريع الإسكانية العادية وغالباً ما تتخطى الكثير من الإجراءات مثل موافقة البلديات او حتى اعتماد اللجنة المركزية، وفي ذلك هناك أمثلة مثل مشاريع الوكالة التي تم تسليمها للمواطنين مباشرة بدون الرجوع لأي جهة رسمية، فيما يرى البعض بأن المشاريع تمر بنفس إجراءات المخططات المشابهة في قطاع غزة.

ويرى الباحث أن المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج غالباً ما تتخطى خطوة أو أكثر من خطوات اعتماد تلك المشاريع، ويظهر ذلك من خلال قيام وزارة الإسكان بعرض بعض المشاريع الإسكانية على اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن بدون معرفة من البلدية التي يقع تلك المشاريع ضمن نفوذها، إضافة إلى مشاريع مثل مشاريع الأونروا في خان يونس الذي تخطى كل الموافقات المطلوبة لاعتماده إلى مرحلة التنفيذ مباشرة.

1.2. مدى قدرة وزارة الإسكان على توجيه المشاريع الممولة من الخارج نحو توجهاتها المستقبلية:

يتم ربط قدرة الوزارة على توجيه المشاريع الإسكانية من الخارج مع قدرتها على التأثير في متغيرات المشروع وفرض الاشتراطات والمعايير المختلفة على تلك المشاريع، فتوجه المشاريع نحو تحقيق إنجاز أو حل مشكلة في قطاع الإسكان، وفي هذا المحور يرى البعض بأن وزارة الإسكان ليس لديها قدرة على توجيه تلك المشاريع، فيما يرى البعض الآخر أن هناك محاولات من قبل وزارة الإسكان في هذا الخصوص، إلا أنها لا تنجح في معظم الأحيان وذلك للأسباب التالية:

- ارتباط تلك المشاريع بقرارات سياسية أو تعويضات وقضايا سياسية.
- عدم وجود سياسات إسكانية واضحة تعمل من خلالها الوزارة.
- عدم وجود معايير واشتراطات فنية وتخطيطية معلنة ومعممة.

ويرى الباحث أن وزارة الإسكان تجتهد في التعامل مع المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج في قطاع غزة إلا أن الوضع السياسي لا يساعد التنفيذيين على التدخل المناسب في تلك المشاريع، إذ أن بعض المشاريع يتم الموافقة عليها من مستويات حكومية عليا ضمن تفاهات سياسية أو دولية قد لا تتناسب مع توجهات الإسكان المطلوبة في قطاع غزة، إلا أن تلك الاجتهادات في النهاية غير كافية لمواجهة مشكلة خطيرة مثل مشكلة الإسكان ويبقى دور الوزارة محدود في هذا الصدد.

1.3. مدى مشاركة وزارة الإسكان في عمليات تخطيط وتصميم المشاريع الإسكانية:

يفترض ان يتم تنفيذ مشاريع الإسكان بالشراكة بين وزارة الإسكان واية جهة أخرى تعمل عليه، ذلك لكون الوزارة الجهة المنوطة بها وضع خطط تنفيذ الرؤى والسياسات الإسكانية المختلفة، والجهة التي يفترض بها توجيه الإسكان وحل مشاكله مع مختلف الأطراف.

وفي ذلك يرى بعض المبحوثون بان وزارة الإسكان لا تشارك في معظم إعداد مشاريع الإسكان وتكتفي بالإشراف الفوقي فيما لا يكون لها دور في بعض المشاريع، وبعضهم يرى أن الوزارة تشارك بشكل جيد في إعداد المشاريع الإسكانية بالتنسيق مع الجهات المختلفة، فيما يرى البعض أن دور الوزارة يختلف في ذلك من مشروع إلى مشروع والخبرة في هذا المجال تثبت ذلك، فبعض المشاريع تشارك الوزارة في عمليات التخطيط الخاصة بها وفق ما يسمح به وطبيعة العمل مع الجهة المانحة وطبيعة المشروع مثل مشروع الشيخ حمد إذ شاركت الوزارة في مناقشة وتوجيه تخطيط المشروع مع المكاتب المصممة وحتى هذه المشاركة اعتبرها بعض المبحوثون مشاركة صورية غير حقيقية وأن القرار كان بيد المكاتب الاستشارية المصممة واللجنة القطرية، فيما تتفرد جهات أخرى في عمليات التخطيط والتصميم والتنفيذ مثلما انفردت الأونروا بتخطيط وإعداد المشاريع الخاصة بها مع المانح.

1.4. مدى قدرة وزارة الإسكان على إدخال تعديلات على المشاريع الإسكانية الممولة من

الخارج:

يرى البعض أن الوزارة لديها القدرة على التدخل في بعض المشاريع الإسكانية حسب طبيعة المشروع وآلية تنفيذه، إلا أن قدرتها على التدخل تبقى ضعيفة تبعاً لكونها تتابع المشاريع ولا

تقوم بإعدادها مباشرة في معظم الحالات، في حين يرى الأغلبية ان الوزارة لا تملك القدرة على إدخال تغيير حقيقي في مكونات المشروع أو محدثاته، وغالباً ما تتنازل الوزارة عن ادخال تعديلات في تلك المشاريع لإنجاحها ولاعتبارات سياسية أكثر منها فنية.

ويرى الباحث أن ضعف قدرة الوزارة على إدخال التعديلات على المشاريع الإسكانية الممولة من خارج تضر بناتج تلك المشاريع من ناحية إسكانية، إلا أن المشاهدات الأخيرة للوزارة من خلال آخر المشاريع المنفذة أظهرت بداية جيدة في التأثير الإيجابي على المشاريع الإسكانية المقترحة، كما يشير الباحث إلى أن مشاريع مثل مشاريع إسكان الأونروا في رفح وخان يونس مثال صارخ من حيث انفراد الجهة المانحة والمنفذة بكل تفاصيل المشروع من الألف إلى الياء ولم يكن للحكومة الفلسطينية أي تدخل يذكر فيها، في حين أن مشروع مثل مشروع إسكان الشيخ حمد تابعت الوزارة وأظفمها عملية التخطيط والتصميم وما بعد ذلك، وهذا مؤشر إيجابي على تطور دور الوزارة في متابعة مشاريع الإسكان الممولة من الخارج في قطاع غزة.

1.5. مدى مشاركة البلديات في الموافقة على المشاريع الإسكانية ضمن نفوذها:

يفترض ان تدرس البلديات كونها القائم على تنظيم المنطقة التي تكون تحت نفوذها كل المخططات التي تتعلق بالعمران واستخدام الأرض، فلا يجوز بناء أي شيء الا برخصة او دراسة، ومشاريع الإسكان كذلك يجب ان تمر من خلال البلدية حسب الاصول، وفي هذا الجانب يرى المبحوثون ان البلديات لا تشارك ولا توافق على معظم المشاريع الإسكانية وأنها ان شاركت فتكون مشاركتها مشاركة ضعيفة صورية بحيث يتم تمرير المخططات عبرها ولا يتم اشراكها بالصورة المطلوبة.

ويرى الباحث أن دور البلديات يبدأ من الموافقة على إقامة مشروع إسكاني ضمن نفوذها ومن حقها رفض أي مشروع لا يتناسب ومخططات المدينة المعتمدة او تنظيمها المستقبلي وفق الخطط متوسطة وطويلة المدى، وهذا ما لا يتوفر في حالة قطاع غزة فبلديات القطاع في الغالب لا تستشار في الموافقة على مشاريع إسكانية ضمن نفوذها.

1.6. مدى قدرة البلديات على إدخال تعديلات على المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج:

يرى المبحوثون بان البلديات ليس لديها القدرة على إدخال أية تعديلات على المشاريع الإسكانية وخاصة الممولة من الخارج، وهي غالباً جهات تستشار فقط في أمر التراخيص وإدارة المناطق السكنية الناتجة عن تنفيذ تلك المشروعات بعد تنفيذها.

ويرى الباحث بأن قدرة البلديات على إدخال أية تعديلات على المشروعات الإسكانية ضمن نفوذها محدودة، وعلى الرغم من أن البلديات يجب أن تقوم بدراسة المخططات الأولية للمشروعات الإسكانية ضمن نفوذها وتقوم بطلب إدخال أي تعديلات كنت وفق رؤية استراتيجية أو حاجة تنظيمية وتخطيطية للمنطقة، إلا أن ذلك لا يتوفر عند تنفيذ مشاريع الإسكان في قطاع غزة وخاصة تلك الممولة من الخارج.

1.7. مشاركة المجتمع المحلي في عمليات تخطيط المشاريع وتصميم الوحدات السكنية:

يعتقد المبحوثون أن مشاركة المجتمع المحلي ايجابية في عملية تخطيط المشاريع الإسكانية تكون ذات أهمية كبيرة، لذلك يجب أن يتم إشراكهم في عمليات التخطيط والتصميم ووضع حلول لأي مشكلة تتعلق بالمشروع او مكوناته، لأن ذلك بلا شك سينعكس إيجاباً على مدى نجاح تلك المشاريع من عدمه. وفي ذلك يرى بعض المبحوثين بانه لا يوجد أي إشراك يذكر للمجتمع المحلي في المشاريع الإسكانية، وليس لهم أي دور في مراحل إعداد المشاريع الإسكانية المختلفة، فيما يرى البعض بأن بعض المشاريع الإسكانية يتم فيها إشراك للمجتمع المحلي إذا طلب المانح، ويحدث ذلك في حالات ضيقة لا يمكن إسقاطها على انها الحالة العامة، فالثابت أن الغالبية العظمى من المشاريع الإسكانية المنفذة في قطاع غزة لم يجري فيها إشراك للمجتمع المحلي.

ويرى الباحث بأن عملية المشاركة المجتمعية مفقودة في عمليات إعداد وتنفيذ المشروعات الإسكانية، وربما تكون طبيعة بعض المشاريع لا تساعد على عملية إشراك المجتمع المحلي ويقصد بذلك المشاريع التي تتم وفق إجراء القرعة العلنية من الفئات المستهدفة للمشروع ومثال ذلك مشروع الشيخ حمد، إلا أن ذلك لا يعفي الجهات المختلفة من القصور في عملية إشراك المجتمع المحلي في مشاريع يجب فيها إشراكهم، وربما يكون إغفال جانب مشاركة المجتمع

سبب من أسباب الفشل لبعض المشروعات المنفذة التي لم تنجح بالشكل المطلوب مثل إسكان طوهوكو الياباني في خان يونس.

الفصل السادس: النتائج والتوصيات

الفصل السادس:

النتائج والتوصيات

1.6 تمهيد:

بعد اتمام الدراسة واستعراض فصولها المختلفة نستطيع الخروج بالنتائج التي تتعلق بقطاع الإسكان في قطاع غزة والتوصيات التي يمكن العمل عليها في سبيل وضع حلول للمشكلات في هذا الجانب، تلك النتائج والتوصيات كما يلي:

2.6 النتائج:

1- ان واقع قطاع غزة واقع المعقد يبدأ من التاريخ، فتعاقب الادارات المختلفة عليه من بداية من الخلافة العثمانية ومروراً بالانتداب البريطاني والحكم المصري والاحتلال الإسرائيلي وصولاً إلى حكم السلطة الفلسطينية يجعل منه مكان معقد الظروف بسبب تدخلات تلك الجهات في القطاع بالشكل الذي يحقق أهداف كل إدارة منها على اختلافها وخاصة في مجال الإسكان.

2- واقع جغرافيا قطاع غزة يجعل منه منطقة غير مستقرة في ظل الظروف السياسية والاقتصادية الراهنة، فقطاع غزة محدود المساحة بل تتناقص بالنظر إلى ممارسات الاحتلال الإسرائيلي على الحدود الشرقية والشمالية ما يجعل 20% من مساحة قطاع غزة غير آمنة.

3- تعتبر الكثافة السكانية في قطاع غزة ثالث اعلى كثافة سكانية في العالم وذلك يجعلها منطقة خطيرة وبحاجة لخطط استيعاب على مستوى عالي من الدقة، وفي غياب تلك الخطط وتدهور الظروف السياسية المؤثرة على تلك الخطط تكون هذه الزيادة السكانية خطر كبير يهدد الحياة في القطاع.

4- قضية اللاجئين الفلسطينيين في داخل قطاع غزة ومخيماتهم الثمانية قضية لها تأثير كبير على واقع قطاع الإسكان في قطاع غزة، فبالنظر إلى ان هذه المخيمات أصبحت لا تكفي لاستيعاب ساكنيها مع الزيادة السكانية الطبيعية حتى أصبح 60% من لاجئي

غزة خارج المخيمات، ومع تدهور الحالة العمرانية لتلك المخيمات تكون تلك المخيمات قضية عالقة، وإسكان اللاجئين في قطاع غزة يبقى عبء كبير على عاتق قطاع الإسكان.

5- عودة اللاجئين الفلسطينيين من الخارج ضمن اي حل سياسي واردة، بل تعتبر قضية وطنية بامتياز لا يمكن التخلي عنها، وقد وردت بعض الخطط لاستيعاب العائدين من اللاجئين عند وضع المخطط الاقليمي للمحافظات الجنوبية (قطاع غزة) عام 1998م وتحديثه عام 2005م، وكانت الفرضية بعودة مليوني لاجئ إلى قطاع غزة والضفة الغربية، منهم 450,000 لاجئ إلى قطاع غزة، واستمراراً لما جاء في سيناريو تلك الفرضية يفترض ان يكون 200,000 فلسطيني قد عام فعلاً في الفترة ما بين (1996م - 1999م)، فيكون المتبقي 250,000 لاجئ إلى قطاع غزة في الفترة ما بين (2010م - 2025م)، وفي حال صحت التوقعات ام لم تصح يبقى احتمال عودة اللاجئين قائم في اي لحظة من اللحظات او ان شئنا ان نكون أكثر دقة، يبقى خيار عودة اللاجئين خيار قائم لا يمكن اسقاطه بعدم الاهتمام به او الغاؤه في حال ضياع فرصة تسكين العائدين في قطاع غزة، وهذا سؤال يفترض ان يجيب عنه قطاع الإسكان، سياساته وخطته المستقبلية، وهي ما يشكل بالتأكيد عبء على آليات استغلال الأراضي المتوفرة وفضل إدارة لفرص الإسكان المتاحة حالياً.

6- انتشار العشوائيات السكنية على امتداد قطاع غزة من شماله إلى جنوبه يشكل تحدياً كبيراً قائماً خاصة وأنها تشكل مجتمعات عمرانية مريضة لا تتماشى مع النسيج العمراني السليم ومتعارضة مع الخطط والتوجهات في الحفاظ على الأراضي المتاحة في قطاع غزة.

7- حجم المعوقات والتحديات التي يواجهها الواقع الفلسطيني في قطاع غزة وخاصة المرتبط بقطاع الإسكان كبير للغاية، لدرجة ان تلك التحديات تهدد قدرة الدولة على مواجهتها، في ظل ضعف الموارد الطبيعية والاقتصاد، وتعقيد السياسة ومناخها، والزيادة السكانية المرتفعة، بالنظر إلى عدم وجود خطط على مستوى عالي لمواجهتها مما يجعل الواقع الفلسطيني حالة معقدة للعمل عليها وخاصة في مجال الإسكان.

8- التجمعات العمرانية التي تكونت بفعل مشروعات إسكان واعدار لها أهمية كبيرة لانتشار تلك المشروعات، وظهر مشروعات إسكانية بمقياس كبير مثل مشروعات إسكان البراق والشيخ حمد في خان يونس، والإسكان السعودي في رفح يجعل تلك المشروعات لها أهمية كبيرة في خلخلة الجمود والضعف الذي يعاني منه قطاع الإسكان.

9- معظم مشاريع الإسكان في قطاع غزة إن لم يكن جميعها وخاصة ذات المقياس الكبير تم تنفيذها بتمويل خارجي، وذلك يلقي الضوء على تلك المشروعات من حيث الجدوى والاثر، ويجعل من الضرورة بمكان النظر إلى تلك المشروعات بعين النقد والتقييم خاصة وأنها لن تتوقف إذا ما نظرنا إلى وضع قطاع غزة وظروفه السياسية والاقتصادية واحتياجاته السكنية.

10- الإسكان مجال واسع ويرتبط بقطاعات الدولة المختلفة، وسوق الإسكان يؤثر في سوق الاقتصاد للدولة، وتأثيره على الصناعات المختلفة يجعله قطاع رئيسي يجب ادارته بشكل يوفر الإسكان ويبني الاقتصاد ويؤثر إيجاباً في بقية القطاعات.

11- مشكلة الإسكان مشكلة عالمية وموجودة في معظم دول العالم سواء المتقدم منها او النامية، وإنما تختلف درجة حدة تلك المشكلة وقدرة الدول في مواجهتها وصولاً إلى حلول تناسبها.

12- السياسات الإسكانية لا غنى عنها في اي دولة من الدول لمواجهة مشكلة الإسكان، وهي السبيل لمواجهة تحويل الإسكان إلى سلعة اقتصادية بحتة ودعم السكان وخاصة ذوي الدخل المحدود في حقهم بالحصول على السكن الملائم.

13- الحق في السكن لكل السكان حق اساسي كفه القانون وعلى الدول عمل اللازم لتوفير ذلك السكن لكل السكان وكل فئات المجتمع.

14- تختلف استراتيجيات توفير الإسكان من دولة إلى دولة حسب طبيعة المكان والظروف السياسية والاقتصادية، ولذلك تنتهج الدول النهج الذي يناسبها، وقد يتغير ذلك النهج مع مرور الزمن بتغير المدخلات المؤثرة عليه.

15- انتقلت معظم دول العالم من سياسة توفير السكن بشكله المباشر للسكان إلى سياسة تمكين الناس من الحصول على السكن عن طريق دعمهم وتذليل العقبات التي تواجههم في ذلك.

16- يعتبر تمويل الإسكان من أبرز القضايا المؤثر على توفير السكن والإسكان، إذ أنه وبدون التمويل لا يمكن العمل على توفير اي نوع من أنواع الإسكان، إضافة إلى ضرورة توجيه ذلك التمويل لخدمة المجتمع وجميع فئات المجتمع وبالتالي فان تدخل الدولة في توفير وتوجيه تمويل الإسكان رئيسي ويجب ان يتم العمل عليه وفق خطط دقيقة تناسب الدولة وظروفها.

17- الجهات التي توفر تمويل الإسكان تعتبر شريك رئيسي في العمل على قطاع الإسكان، وهي صاحبة تأثير كبيرة عليه، ويختلف تأثير كل جهة حسب أهدافها سواء كان خدماتي او ربحي، ولذلك فان دور الدولة في تنسيق الادوار المختلفة للجهات الفاعلة في قطاع الإسكان هو الضامن الرئيسي في رسم ادوار تلك الجهات والحد من تأثيرها السلبي على الإسكان وحق الناس في السكن وخاصة لفئة محدودي الدخل.

18- هناك تجارب دولية لمواجهة مشكلة الإسكان مثل التجربة السنغافورية جيدة ويمكن النظر اليها كحالات اثبتت نجاحها في التصدي لمشكلة الإسكان، وأبرز ما يمكن استنتاجه منها ان التخطيط لمواجهة المشكلة يبدأ من هرم الدولة عبر وضع سياسات واضحة وتشريعات ومؤسسات قادرة على تنفيذ تلك السياسات إضافة إلى تعامل الدولة من السكان كشركاء في الأرض والمصير بحيث يشترك جميعهم في الاسهام لوضع حلول مناسبة ابداعية توفر السكن وتحفظ حق السكان فيه.

19- لا توجد سياسات إسكانية في فلسطين، ولا توجد استراتيجيات إسكانية مكتوبة او واضحة، إنما يمكن اعتبار المتوفر في هذا الصدد محاولات غير مكتملة.

20- قامت السلطة الفلسطينية بإصدار بعض القوانين والتشريعات القديمة التي تعود إلى ما قبل عام 2000م والتي يمكن اعتبارها تشريعات بهدف توجيه قطاع الإسكان، إلا أن عدم تحديث تلك التشريعات والقوانين يجعلها ضعيفة وغير قادرة على مواجهة ما طرأ ويطرأ على قطاع الإسكان والأمور المؤثرة عليه.

21- ضعف دور الحكومة الفلسطينية في وضع السياسات الإسكانية واضح بدرجة كبيرة، ومع الانقسام الفلسطيني الحاصل فإن الجهود تنشتت أكثر وبالتالي يزيد هذا الدور ضعفاً.

22- التمويل الحكومي للإسكان في فلسطين غير متوفر نظراً لضعف الاقتصاد الفلسطيني واعتماده على المعونات الخارجية.

23- التمويل الخارجي للإسكان يعتبر من أهم مصادر تمويل الإسكان ونتاج وحدات سكنية جديدة في قطاع غزة.

24- استثمار القطاع الخاص في مجال الإسكان في قطاع غزة ناجح ويوفر عدد وحدات سكنية جديدة في سوق الإسكان لأنه يعتمد على الربحية خاصة وأنه موجه لفئات غير ذوي الدخل المحدود وبالتالي تستطيع دفع ثمن ذلك الإسكان.

25- على الرغم من قيام القطاع الخاص بالاستثمار في مجال الإسكان إلا أن شكل ذلك الاستثمار بسيط وبيّتعد عن الاستثمار بالشراكة مع الحكومة في مشاريع ذات مقياس كبير، وذلك يوضح أن ذلك الاستثمار يخاف مواجهة التحديات في قطاع غزة من ناحية ومن ناحية أخرى يوضح قصور الجهات الحكومية في ترغيب رأس المال في قطاع غزة للاستثمار.

26- الإسكان التعاوني يعتبر من أنجح الإسكان في قطاع غزة وأكثرها تحقيقاً لأهداف إسكانية مؤثرة في المجتمع، خاصة وأنه يتوفر فيها الشراكة بين الحكومة والناس بشكل مباشر إضافة إلى التجانس الاجتماعي الحاصل بين سكان ذلك الإسكان تبعاً لنظامه الخاص، إضافة إلى تحقيق لمبدأ استرداد الدولة ثمن الأرض للاستفادة منه لخدمة الناس وهذا غالباً لا يتوفر أنواع أخرى من الإسكان.

27- دور الحكومة الفلسطينية في إدارة ملف الأراضي المخصصة للسكن غير واضح، وغالباً ما تتعارض التصرفات على أرض الواقع مع المخططات الإقليمية والتوجهات السليمة، ويتمثل ذلك من خلال إنشاء مشروعات إسكانية على أراضي محميات طبيعية أو زراعية كما يحدث في مدينة خان يونس، وذلك بلا شك يوضح هشاشة تأثير الجهات التنظيمية على صناعة القرار في ملف إدارة الأراضي في مجال السكن.

28- ضعف دور وزارة الإسكان في تشجيع استثمار القطاع الخاص في انتاج وحدات سكنية جديدة.

29- تعتمد الحكومة على البلديات في مجال اصدار الرخص وتوفير الخدمات للمشاريع الإسكانية على اختلاف حجمها، وبالتالي تبقى سهولة تلك الإجراءات مرتبطة بجودة خدمة البلديات المحلية وبالتالي تواجه تلك المشروعات صعوبات وتأخيرها احياناً تعيق عمليات البناء المرتبطة بمواعيد ودعم من خلال مؤسسات تمويلية.

30- لم تقم وزارة الإسكان بإصدار ادلة ومعايير تخطيطية وتنظيمية موحدة لمشاريع الإسكان، وإنما تعتمد على المتابعة المباشرة لكل مشروع على حدا مع الجهات المصممة والممولة، وهو ما يؤدي إلى وجود اختلاف في معايير التخطيط والتنظيم للمشاريع الممولة من الخارج ويظهر تدخل تلك الجهات واضحاً على نتاج تلك المشروعات.

31- دور وزارة الإسكان في تنسيق ادوار الجهات المؤثرة على قطاع الإسكان يعتبر دور ضعيف، وغالباً ما تستأثر وزارة الإسكان برأيها في القرارات الخاصة بالمشاريع الإسكانية في اي منطقة من مناطق قطاع غزة، كما يجب الإشارة إلى ان الوزارة نفسها في بعض الاحيان لا يتم التنسيق معها بالشكل المطلوب في التقرير بشأن مواضيع إسكانية مثل إقامة مشروعات إسكانية جديدة عبارة عن قسائم أراضي تتم عن طريق الحكومة وسلطة الأراضي مباشرة.

32- لا توجد استفادة تذكر من اي تجربة دولية في مجال الإسكان لإسقاطها على حالة قطاع غزة، ويعتبر دور وزارة الإسكان دور ضعيف في تحليل الواقع الإسكاني ووضع سيناريوهات معتمدة على تجارب دولية او خبرات داخلية وخارجية.

33- عدم وجود سياسات وتدخلات مباشرة في قطاع الإسكان ينتج أنماط سكنية محددة ويقلل فرصة وجود أنماط جديد قد تكون ذات جدوى لمعالجة المشاكل الإسكانية في غزة.

34- أنماط السكن المتوفرة في قطاع غزة لا تتناسب بالشكل المطلوب مع سكان القطاع اجتماعياً، ويظهر ذلك من عمليات البيع والإيجار السريعة والكبيرة في المشاريع

الإسكانية الممولة من الخارج مثل إسكان حمد وإسكان طوهوكو في خان يونس، ما يشير إلى ان التجانس الاجتماعي غير موجود وان المستفيدين من تلك الشقق لا يجدون في تلك الشقق المكان المناسب لسكنهم.

35- تقييم جدوى إنشاء وحدات سكنية على أراضي الحكومة او القيام بمشاريع قسائم أراضي غير واضح، إذ أن لكل منها إيجابيات وسلبيات، وعلى الرغم من كون إنشاء وحدات سكنية افضل من حيث عدد المستفيدين اذا ما قارناها بتسليم قسيمة أرض لمواطن واحد في حين يمكن المستفيدين أكثر من ذلك بكثير على نفس المقسم، إلا أن ضعف آليات التعامل مع توزيع الوحدات السكنية احياناً يجعل تلك المشاريع ليست ذات جدوى اقتصادية فيضيع ثمن الشقق ويضيع ثمن الأرض، ويعقد الامر عندما نلاحظ فشل المشروع في الوصول لمحتاجين السكن بالآلية التي يستطيعون عليها.

36- توفير أراضي سكنية على شكل جمعيات إسكانية قد تكون الافضل فهي تجمع ايجابيات مشاريع الوحدات السكنية فيكون عدد المستفيدين منها كبير في حين يقوم المواطن بالبناء بنفسه وبالتالي يتم التخلص من مشكلة عدم استرداد ثمن الشقة إضافة لقيام المستفيدين بدفع ثمن للأرض، إلا أن نجاح تلك الجمعيات يتطلب جهداً لمتابعة تلك الأراضي واختيار المستفيدين بعناية.

37- لا يوجد هناك اشتراطات تنظيمية او تخطيطية موحدة معلنة ومنشورة فيما يتعلق بمشاريع الإسكان، ولذلك تجد ان هامش الحرية في عملية التخطيط والتصميم لمشاريع الإسكان في قطاع غزة تختلف باختلاف جهة التصميم المكلفة من الممول او المتفق عليها بين الحكومة ومن يمثلها من جهة وبين الممول من جهة أخرى.

38- تعتمد وزارة الإسكان على الاشتراطات التخطيطية والتنظيمية السائدة في قطاع غزة الناتجة عن شروط البناء العامة وما يصدر عن اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن في تحديد الاشتراطات الخاصة بعملية التخطيط والتصميم للمشروعات والمباني الإسكانية، ولذلك لا تجد هناك أنماط إسكانية مختلفة في مشروعات الإسكان خاصة التي تمر عبر وزارة الإسكان.

39- تأثير المشروعات الإسكانية الجديدة على معالجة العجز السكني في قطاع غزة لا يكاد يكون ظاهر إذ أن نسبة مساهمة المشروعات الإسكانية بشكل عام منذ إنشاء السلطة الفلسطينية نسبة صغيرة للغاية بحيث لا تذكر، وبالتالي تلك المشاريع لا تقدم حلاً لمشكلة إسكانية قائمة وإنما تستهلك أراضي سكنية بدون عائد حقيقي سواء اقتصادي أو سكني.

40- تلبى المشروعات الإسكانية الممولة من الخارج فئات معينة من المجتمع وغالباً لا يستفيد منها الفئات ذوي الدخل المحدود أو الأزواج الشابة ممن يحتاجون لسكن لان فرصة الحصول على سكن من تلك المشروعات لتلك الفئات ضعيفة نظراً لأنظمة توزيع الشقق السكنية فيها.

41- تتدخل الجهات المانحة تدخلاً مباشراً في متغيرات المشاريع الإسكانية بشكل عام، ويزيد مقدار التدخل حسب اهتماماتها وأهدافها من التمويل، فهي تتدخل في اختيار موقع المشروع ونسب البناء وعدد الشقق وجودة السكن والتشطيب.

42- تتدخل الجهات المانحة بشكل كبير في تحديد الطابع العمراني للمشروعات الإسكانية وخاصة ان كانت على مقياس كبير، ويظهر ذلك في طابع مدينة الشيخ حمد قطرية التمويل في خان يونس، وطابع الحي السعودي سعودي التمويل في رفح، ولذلك تجد تباين ظاهر في الطابع العمراني من مشروع إلى مشروع.

43- لا تتدخل الجهات المانحة في البعد الاجتماعي للمستفيدين للمشاريع الإسكانية بشكل عام، وذلك يؤثر سلباً على تلك المشروعات لان ذلك ينتج غالباً تكوين غير متجانس اجتماعي للمستفيدين من المشاريع.

44- تهتم الجهات المانحة بالمساحات الخارجية للمشاريع الإسكانية، ومثال على ذلك مدينة الشيخ حمد في خان يونس، اذ تقوم تلك الجهات بتوفير التمويل لإنشاء الحدائق والمساحات الخضراء الخاصة بالمشروع لتحسين الشكل العام للمشروع، وهذا الامر غالباً ما يفتقد في المشاريع الأخرى.

45- تهتم الجهات المانحة بجودة تنفيذ المشروعات وغالباً ما تتواجد في اطعم المتابعة والاشراف او توفر طواقم خاصة لإدارة المشاريع الإسكانية ومتابعتها.

46- تتدخل الجهات المانحة في تحديد الفئات المستفيدة من المشاريع الإسكانية وخاصة في مشاريع إعادة الإعمار، وبالتالي تكون تلك المشاريع موجهة لفئات معينة، فهناك إسكان لأسر الأسرى وهناك إسكان للمتضررين من الحروب وغيره، في حين ان الجهات التي تحتاج للسكن بشكل طبيعي تكون محرومة من فرصة الحصول على سكن من تلك المشروعات.

47- تؤثر المشروعات الإسكانية الممولة من الخارج على حق الأجيال المقبلة في السكن نظراً لاستهلاكها مساحات كبيرة من الأراضي ذات القيمة المرتفعة في حين ان تلك المشروعات لا تساهم بحل مشكلة إسكانية قائمة وذلك ما يضع عبئاً إضافي في توفير سكن للأجيال المستقبلية في ظل محدودية الأرض وصعوبة الأوضاع المحيطة.

48- لا يود لدى وزارة الإسكان او الحكومة القدرة الكاملة على توجيه التمويل الخارجي لمشاريع الإسكان، إذ أن هذه المشاريع غالباً ما تكون موجهة ولأهداف محددة وتكون مرتبطة بقرارات سياسية او قضايا دولية، وبالتالي تصل تلك المشروعات إلى الجهات المسؤولة في قطاع الإسكان على شكل قرارات منتهية وغالباً لا تستطيع تلك الجهات التأثير على تلك القرارات.

49- تشارك وزارة الإسكان في عمليات تخطيط وتصميم المشاريع الإسكانية، وزادت مشاركة الوزارة مع الجهات المصممة حسب طبيعة المشروع والمانح عما كان عليه الوضع سابقاً، ويمكن اعتبار ان ما بعد عام 2010م زادت تلك المشاركة، في حين ان قبل ذلك كان المانحين يعملون على مشاريع الإسكان منفردين تماماً او جزئياً، ومثال ذلك مشاريع الوكالة (الاماراتي والياباني والهولندي) في خان يونس، إذ أن تلك المشروعات لم تمر من الأساس على الوزارة.

50- لا تمتثل المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج لدورة الاعتماد النظامية حسب النظام السائد بهذا الشأن في قطاع غزة، إذ أن بعضها لا يمر على اللجنة المحلية مثل مدينة الشيخ حمد في خان يونس، وأخرى لا تمر على اللجنة المركزية مثل مشاريع الوكالة في نفس المدينة.

51- لا تشارك البلديات في الموافقة على إنشاء مشاريع الإسكان ذات المقياس الكبير في مناطق نفوذها، وغالباً لا تستشار البلديات ولا يتم تقديم ملفات بخصوص تلك المشروعات الا بعد الانتهاء منها في سبيل تزويدها بخدمات البلدية ولا تستطيع ادخال اي تعديلات على تلك المشروعات.

52- لا يشارك المجتمع المحلي في عمليات تخطيط وتصميم المشاريع الإسكانية على الاطلاق، والحالات التي تم اشراكه في تلك العمليات قليلة للغاية وغالباً ما يكون ضمن شروط المانح، ويرجع السبب إلى صعوبة القيام بعمليات اشراك المجتمع المحلي في تلك المشروعات وعدم بذل اي جهد من وزارة الإسكان في ذلك إضافة إلى تعقيدات مشاريع الإسكان الممولة من الخارج وتعدد الأطراف العاملة عليها.

53- على الرغم من قيام القطاع المصرفي بدور في تمويل الإسكان المنفرد لسكان قطاع غزة إلا أنه لا يقدم ذلك التمويل بشروط تناسب جميع فئات المجتمع، وبالتالي لا توجد اي تسهيلات لذوي الدخل المحدود للاستفادة من ذلك القطاع.

54- التمويل الصغير لا يساعد محدودي الدخل ببناء مساكن جديدة بالشكل الذي يؤثر في مواجهة مشكلة الإسكان لديهم.

55- يحتاج قطاع الإسكان بشدة إلى طرق تمويل غير تقليدية لدعم السكان على القيام بعمليات بناء وحدات سكنية خاصة بهم او توفيره للاستثمار وهذا الدور مفقود تماماً في قطاع غزة.

6. 3 التوصيات:

6. 3. 1 أولاً: على صعيد السياسات الإسكانية:

- 1- توفير الرغبة السياسية في التدخل الايجابي في قطاع الإسكان على اعلى مستويات الدولة بشكل يساعد الجهات الحكومية العاملة في قطاع الإسكان ويمكنها من القيام بدورها بشكل جيد بما يذلل العقبات من امامها ويحول خططها وآرائها إلى مشاريع وبرامج قابلة للتطبيق.
- 2- العمل على وضع سياسات عامة للإسكان في قطاع غزة ضمن سياسات إسكانية عامة لكل فلسطين تعمل عليها الحكومة بالاعتماد على ما جاء في السياسة العالمية للإسكان المقترحة من موئل الأمم المتحدة بعد إجراء عملية تعديل بما يتناسب وحالة الدولة الفلسطينية وخاصة السياسية والاقتصادية والمؤسسية، واعلان تلك السياسات ونشرها.
- 3- العمل على وضع استراتيجيات واضحة لتنفيذ السياسات الإسكانية ووضع خطط استراتيجية لتنفيذ تلك الاستراتيجيات مع تحديد جهات التنفيذ ومتابعتها بشكل مستمر.
- 4- تعديل القوانين والتشريعات الخاصة بقطاع الإسكان التي تم اصدارها سابقاً ومر عليها أكثر من 10 سنوات وتحديثها بما يتناسب مع المستجدات على الدولة الفلسطينية وأراضيها.
- 5- مد جسور التعاون والتشبيك بين وزارة الإسكان في الضفة الغربية وبين امتدادها في قطاع غزة بحيث تتوحد الادارات وتتوحد الخطط التي يعمل عليها موظفي كل فرع منها بما يتناسب مع الخطط التنفيذية لديهم وحالة الأراضي في كل من الضفة وغزة.
- 6- الاستعانة بالخبرات الدولية والمحلية من خارج اطقم الحكومة في تحديد السياسات والاستراتيجيات والخطط اللازمة لحل مشكلة الإسكان في قطاع غزة.
- 7- النظر في قوانين الملكية وحياسة المسكن واستهداف ثقافة السكان في قطاع غزة تجاه المسكن بحيث يتيح أفضل استغلال للأرض ونتاج أكبر عدد من الوحدات السكنية المتاحة.

6. 3. 2 ثانياً: على صعيد تمويل الإسكان وسياساته:

- 1- العمل على إيجاد طرق تمويل غير تقليدية تمكن المواطنين في قطاع غزة من الحصول على السكن وتوفيره بما يتناسب مع النظام المالي في قطاع غزة والحالة الاقتصادية فيه وخاصة فيما يتعلق برواتب الموظفين بالنظر إلى طبيعة العقبات امام سوق المال وتوفير مواد البناء.
- 2- الضغط على الشركات البارزة في قطاع غزة وخاصة شركات الاتصالات والبنوك بالمساهمة في سوق الإسكان باي طريقة ممكنة وفق شروط تضمن حقوق تلك الجهات وتوفر وحدات سكنية لذوي الدخل المحدود.
- 3- ضرورة البحث والاستفادة من حالات عالمية مشابهة للحالة الفلسطينية في وضع آليات للتعامل مع الوضع الاقتصادي الفلسطيني لمواجهة مشكلة الإسكان.
- 4- ضرورة عمل تقييم شامل للمشاريع الإسكانية التي تم تمويلها من الخارج للوقوف على جدوى ذلك التمويل والفائدة المحققة منه للخروج بتوصيات بأفضل الطرق لاستخدام هذا التمويل.
- 5- ايقاف تنفيذ اي مشاريع إسكانية توفر لها تمويل من الخارج ولا تتفق مع التوجهات الفلسطينية للحفاظ على الأراضي السكنية المتاحة في قطاع غزة.
- 6- تجهيز مشاريع إسكانية متكاملة في المناطق المناسبة للإسكان في قطاع غزة لتكون جاهزة لعرضها على اي جهة مانحة مهتمة بإنشاء اي مشروع إسكاني في القطاع.
- 7- ايقاف تنفيذ اي مشاريع إسكانية توفر لها تمويل من الخارج وتتعارض مع حاجة الإسكان الحقيقية بالشكل الذي يواجهه المشكلة الإسكانية في قطاع غزة.
- 8- إعداد دراسة لكل الجهات العاملة على تمويل الإسكان في قطاع غزة مع تحديد أهداف كل منها وقدرتها على تخطيط وتصميم المشاريع الإسكانية من حيث توفر الطواقم والإدارة لتلك المشاريع، والتدخل مع كل جهة من تلك الجهات بما يحقق توجيه مشروعاتها بما يتماشى مع توجهات الإسكان الحقيقية في قطاع غزة.

9- إيقاف منح أراضي وتخصيصها لصالح جهات مانحة او جالبة لتمويل مثل الأونروا لكيلا تتفرد تلك الجهات بتلك الأراضي فتقوم بتنفيذ مشروعات إسكانية لا تتناسب وقطاع غزة.

10- تشجيع الإسكان التعاوني في قطاع غزة وتطويره وترغيب الناس بالعمل من خلاله لتوفير الوحدات السكنية كونه من أبرز أنواع الإسكان الذي حصل على رصيد نجاح معقول إسكاني في قطاع غزة مقارنة بغيره من أنواع الإسكان إضافة إلى تلافيه لكثير من مشاكل الإسكان المعروفة وخاصة مسألة اهدار الأرض وثمنها وتوفير عدد جيد من الوحدات السكنية بشكل مباشر ومسألة عدم التجانس الاجتماعي في الإسكان.

11- استهداف المباني قليلة الارتفاع الغير مكتملة البناء في المناطق السكنية بالشكل الذي يتيح وحدات سكنية في سوق الإسكان للإيجار او التملك لأشخاص بحاجة لذلك الإسكان، حتى لو كان السبيل منح تمويل مشروط لعائلات من أجل استكمال بناء وحدات سكنية من أجل اتاحتها للإيجار او التملك بشروط خاصة.

6. 3. 3. ثالثاً: على صعيد الجهات العاملة في قطاع الإسكان في قطاع غزة:

- 1- تدعيم وزارة الإسكان في قطاع غزة بطواقم فنية وخبرات قادرة على التعامل مع تعقيدات الوضع الإسكاني في قطاع غزة وإدارة الجهات العاملة فيه.
- 2- ضرورة التنسيق بين الجهات العاملة في قطاع الإسكان في قطاع غزة بشكل يوحد الجهود ويحقق أهداف الإسكان الوطنية.
- 3- العمل على تشجيع القطاع الخاص لدخول سوق الإسكان بما يحقق له الربحية ويساعد في حل مشكلة الإسكان.
- 4- ضرورة التنسيق مع كل الجهات العاملة على مشاريع الإسكان من ناحية تنظيمية وتخطيطية في قطاع غزة حسب آليات ونظم العمل فيها، بداية من وزارة الإسكان ومروراً بسلطة الأراضي ووزارة الحكم المحلي ونهاية بالبلديات.

4. 3. 6 رابعاً: على صعيد مشاريع الإسكان في قطاع غزة:

- 1- ضرورة مراعاة المخطط الاقليمي لقطاع غزة في اقتراح موقع اي مشروع إسكان مقترح واحترام المخطط في حال عارض وجود تلك المشاريع في اي منطقة كانت في قطاع غزة.
- 2- ايقاف اي مشروع إسكاني مقترح على أراضي ذات قيمة مرتفعة سواء كانت محميات طبيعية او أراضي زراعية مثل الأراضي المتوفرة في غرب خان يونس ومحركاتها، وابقاء تلك الأراضي على حالتها والاستفادة منها اقصى استفادة مع الاحتفاظ بها للإبقاء على التوازن الطبيعي وحفظ حق الأجيال المستقبلية في تلك الأراضي.
- 3- إعداد معايير تخطيطية وتنظيمية عامة وخاصة لمشاريع الإسكان ونشرها وتعميمها على الجهات المختلفة بما يضمن توحيد الناتج السكني من تلك المشاريع بالشكل الذي يساهم في حل مشكلة الإسكان في قطاع غزة ويناسب محتاجيه.
- 4- العمل على دراسة أنماط الإسكان في الدول والمناطق المشابهة لحالة قطاع غزة والنظر في إيجاد أنماط إسكانية جديدة تحافظ على الأرض وتوفر كثافة سكنية مرتفعة وتحافظ على التجانس الاجتماعي المطلوب لنجاح تلك التجمعات الإسكانية.
- 5- ايقاف العمل على تخطيط مشاريع إسكان يكون ناتجها قسائم أراضي على الفور نظراً لندرة الأراضي المتوفرة في قطاع غزة وخاصة في المناطق الغربية من القطاع.
- 6- تحديد الجهات المستفيدة من الإسكان الممول من الخارج بشكل دقيق وفق منهجيات واضحة يضمن وصول ذلك الإسكان إلى مستحقيه من سكان قطاع غزة وبما يحقق التجانس الاجتماعي لكان المباني والمجموعات السكنية.

4.6 الدراسات المستقبلية:

من خلال ما تمت دراسته في هذه الأطروحة، يرى الباحث أن هناك مواضيع هامة مرتبطة بها ويوصي بدراستها، هذه الدراسات المقترحة هي:

- تأثير الإنقسام الفلسطيني على قطاع الإسكان في قطاع غزة.
- تجربة الأونروا الإسكانية في قطاع غزة - حالة دراسية اسكان خان يونس.
- حالة المخزون السكني من الأراضي في قطاع غزة.
- دور وزارة الأشغال والإسكان في إدارة قطاع الإسكان في الفترة ما بين (1994-2017).
- دور القطاع الخاص في تطوير قطاع الإسكان في فلسطين.

المصادر والمراجع

المصادر والمراجع

أولاً: المراجع العربية:

الأسطل، عواد (1987م). الوضع القانوني لقطاع غزة، مجلة شؤون فلسطينية 168، 4.

الأونروا. (2013م). غزة في العام 2020، غزة.

الأونروا (2015م). المشروع التجريبي لتطوير مخيم دير البلح. تاريخ الاطلاع 27 نوفمبر،

رابط: 2016م،

<http://portal.unrwa.ps/Details.aspx?pid=B5488AEFF42889188>

D03C9895255CECC

الأونروا (2016م). حول الأونروا. تاريخ الإطلاع 27 نوفمبر، 2016، رابط:

<https://www.unrwa.org/ar/resources/about-unrwa>

بدوي، خميس (1999م). نحو وضع نموذج للتخطيط العمراني لقطاع غزة - دراسة حالة

التخطيط العمراني وحياسة الملكية لمدينة غزة - البلدة القديمة. (رسالة دكتوراة غير

منشورة)، جامعة النيلين، السودان.

بلدية خان يونس (1999م). نظام المخطط الهيكلي لمدينة خان يونس، غزة.

الحداد، محمد (2012م). الإعتبارات التخطيطية والتصميمية لمشاريع الإسكان لتحقيق معايير

الامن والامان في مواجهة الكوارث حالة دراسية كوارث الحرب - مشروع إسكان تل

الهنوى. (رسالة ماجستير غير منشورة)، الجامعة الاسلامية، غزة.

حنا، ميلاد (1988م). الإسكان والمصيدة المشكلة والحل. القاهرة: دار المستقبل العربي.

جريدة الرياض (2011م). التجربة السنغافورية في الإسكان. تاريخ الاطلاع 31 اغسطس،

رابط: <http://www.alriyadh.com/677645>، 2016م،

جريدة الجزيرة (2012م). كيف حلت سنغافورة مشكلتها الاسكانية؟. تاريخ الاطلاع 18
سبتمبر، 2016م، رابط: [http://www.al-](http://www.al-jazirah.com/2012/20120717/ec14.htm)
[jazirah.com/2012/20120717/ec14.htm](http://www.al-jazirah.com/2012/20120717/ec14.htm)

جمعية مؤسسة شهيد فلسطين (2014م). التقسيمات الادارية في فلسطين قبل عام 1948م.
تاريخ الاطلاع 25 اغسطس، 2016م، رابط:
<http://www.shahidpalestine.org/?p=231>

الجزيرة نت (2004م). وكالة غوث وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين. تم الاطلاع 21 ديسمبر،
2016م،
[http://www.aljazeera.net/specialfiles/pages/3fd97384-7a11-](http://www.aljazeera.net/specialfiles/pages/3fd97384-7a11-40c3-b125-b78193ed05da)
[40c3-b125-b78193ed05da](http://www.aljazeera.net/specialfiles/pages/3fd97384-7a11-40c3-b125-b78193ed05da)

جعفر، أشرف عبد المنعم والنمرة، نادر جواد (بدون). دراسة تحليلية لتقييم مشاريع جمعيات
الإسكان التعاوني بقطاع غزة. مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، القاهرة.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2014م). كتاب محافظات قطاع غزة الإحصاء السنوي
- 2014م، رام الله.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2015م). مسح ظروف السكن، 2015 النتائج
الأساسية، رام الله.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2016م). أحوال السكان الفلسطينيين المقيمين في
فلسطين - 2016م، رام الله.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2016م). اسقاطات المساكن في الأراضي الفلسطينية
حتى عام 2017م، رام الله.

درة، إسماعيل إبراهيم (1988م). اقتصاديات الإسكان، الكويت: المجلس الوطني للثقافة
والفنون والآداب.

روسيا اليوم الإخبارية (2016). عدد سكان قطاع غزة يتجاوز الـ 2 مليون نسمة. تاريخ
الاطلاع 13 أكتوبر، 2016م، رابط:
<http://www.arabic.rt.com/news/845005>

رولنيك، راكيل (2014م). تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر
الحق في مستوى معيشة مناسب. مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات
البشرية، الدورة السابعة والستون، البند 70 ب من جدول الأعمال، نيويورك.

زعر، نزمين (2015م). المجاورة السكنية بين النظرية والتطبيق ودورها في تخطيط مشاريع
الإسكان في قطاع غزة. (رسالة ماجستير غير منشورة)، الجامعة الإسلامية، غزة.

زقوت، عبد الكريم (2011م). مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة ومدى ملائمتها للواقع
الاجتماعي والبيئي والاقتصادي. (رسالة ماجستير غير منشورة)، الجامعة الإسلامية،
غزة.

سمعان، جهاد (2014م). دور الحكومات الفلسطينية في مواجهة مشكلة الإسكان. (رسالة
ماجستير غير منشورة)، الجامعة الإسلامية، غزة.

شديد، محمد (1997م). استراتيجية إسكان للأراضي الفلسطينية، غزة.

صالحه، رائد (1997م). مدينة غزة - دراسة في جغرافية العمران. غزة: دار الأمل للنشر.

صبري، نضال رشيد (1991م). دراسة إحصائية طرق تمويل الإسكان المدعوم في الأراضي
الفلسطينية المحتلة. مجلة الدراسات الفلسطينية، (2) 6، 222.

صبري، نضال رشيد (2003م). مصادر تمويل القطاع الخاص الفلسطيني. المجلة العربية
للإدارة، (23) 1.

الصرفندي، فرج (2011م). استراتيجيات تطوير المناطق العشوائية في محافظات قطاع غزة -
حالة دراسية المغرقة، (رسالة ماجستير غير منشورة)، الجامعة الإسلامية، غزة.

الصوراني، غازي (2011م). قطاع غزة 1948-1993 دراسة تاريخية سياسية اجتماعية. بيروت: دار المبتدأ.

عبدالرازق، عمر (2015م). سوق السكن الفلسطيني العرض والطلب والأسعار. معهد أبحاث السياسات الاقتصادية (ماس)، رام الله.

عبدالله، سمير ودودين، محمود (2015م). نحو إعداد سياسة وطنية للإسكان في الأراضي الفلسطينية المحتلة. معهد أبحاث السياسات الاقتصادية (ماس)، رام الله.

أبو عبيد، محمد فارس (2013م). تقييم مشروعات الإسكان في الضفة الغربية - حالات دراسية في مدن نابلس ورام الله وجنين. (رسالة ماجستير غير منشورة)، كلية النجاح الوطنية، نابلس.

عبدالرحمن، صالح (1998م). تمويل الإسكان في فلسطين في ضوء التجربة الأردنية. المؤتمر المصرفي الفلسطيني الأول حول دور القطاع المصرفي والمالي في التنمية وإعادة الاعمار، سلطة النقد، غزة، 2-3 ديسمبر.

عرب برس (2016م). 25 مليون دولار ضمن حملة خادم الحرمين الشريفين لإغاثة الشعب الفلسطيني لبناء وحدات سكنية وإعادة إيواء أسر متضررة في غزة. تاريخ الاطلاع 27 نوفمبر، 2016م،

رابط: <http://yaf3press.net/Display.asp?Page=1011>

علي، إبرهيهي أحمد (2015م). اقتصاد السكن وسياسات الإسكان وأبعادها الكلية. مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية: (11)34، 1-29.

الفرا، فوزي كمال (2009م). مشاريع إسكان الأونروا وملائمتها للبيئة الطبيعية والعمرانية في قطاع غزة. (رسالة ماجستير غير منشورة)، الجامعة الإسلامية، غزة.

الفرا، محمد صبري (2012م). واقع التجمعات العمرانية الجديدة في المخطط الاقليمي لقطاع غزة. (رسالة ماجستير غير منشورة)، الجامعة الإسلامية، غزة.

الفرا، مصطفى كامل (2013م). *حلول مقترحة للنمو العمراني المستقبلي في قطاع غزة*. (رسالة دكتوراة غير منشورة)، جامعة الأزهر، القاهرة.

فلسطين في الذاكرة (2007م). *خارطة تبين تقسيم فلسطين لدولتين*. تاريخ الاطلاع 27 نوفمبر، 2016م، رابط:

<http://www.palestineremembered.com/Articles/ArabicMaps/Story2527.html>

فلسطين في الذاكرة (2007م). *خارطة لمحافظة فلسطين قبل النكبة*. تاريخ الاطلاع 27 نوفمبر، 2016م، رابط:

<http://www.palestineremembered.com/Articles/ArabicMaps/Story2505.html>

الفيق، فريد (2010م). *مفاهيم الاستدامة كمنهاج شامل لتقييم المخططات العمرانية - قطاع غزة*. المؤتمر الدولي الثالث للهندسة وإعمار غزة، الجامعة الاسلامية، كلية الهندسة، غزة، 10 - 11 اكتوبر.

مركز المعلومات الوطني الفلسطيني (2011م). *تمويل مشاريع الإسكان في فلسطين*. تاريخ الاطلاع 21 ديسمبر، 2016م. رابط:
<http://www.wafainfo.ps/atemplate.aspx?id=5171>

مركز الميزان لحقوق الإنسان (2013م). *السكن في قطاع غزة أزمة يفاقمها الحصار، غزة*.

المصري، إيمان جابر (2012م). *السكن العشوائي في قطاع غزة*. (رسالة ماجستير غير منشورة)، الجامعة الاسلامية، غزة.

مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (2013م). *وثيقة إيطارية للاستراتيجية العالمية للإسكان، الدورة الرابعة والعشرون، البند 5 على جدول الأعمال، نيروبي*.

مفوضية الأمم المتحدة لحقوق الإنسان (2005م). مجموعة أدوات بشأن الحق في السكن اللائق. تاريخ الاطلاع 31 اغسطس، 2016م. رابط:

<http://www.ohchr.org/AR/Issues/Housing/toolkit/Pages/RighttoAdequateHousingToolkit.aspx>

معهد أبحاث السياسات الاقتصادية (2014م). تحديات إعادة الإعمار والإنعاش الاقتصادي في قطاع غزة إثر الاحتلال الإسرائيلي، لقاءات الطاولة المستديرة 2014، القدس.

معهد أبحاث السياسات الاقتصادية (2015م). مآزق إعادة الإعمار في قطاع غزة، لقاءات الطاولة المستديرة 2015، القدس.

مكحول، باسم وعطياني، نصر (2002م). دور قطاع الإنشاءات والإسكان في التنمية الاقتصادية الفلسطينية. معهد أبحاث السياسات الاقتصادية (ماس)، رام الله.

المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (2009م). التأجير التمويلي العقاري، عمان.

المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (2009م). ملحق تقرير السياسات التمكينية المقترحة لدعم كفاءة نظام التمويل الاسكاني في الاردن ، عمان.

المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (2011م). دراسة برامج دعم التمويل الاسكاني لذوي الدخل المتدني، عمان.

النمرة، صبحي (2014م). دور الأونروا في إعادة الإعمار في قطاع غزة حالة دراسية - قطاع الإسكان. (رسالة ماجستير غير منشورة)، الجامعة الاسلامية، غزة.

أبوهنطش، إبراهيم وصلاح، عبيدة (2009م). الإسكان والقروض العقارية في فلسطين. معهد أبحاث السياسات الاقتصادية (ماس)، رام الله.

وزارة الأشغال العامة والإسكان (2013م). مسودة السياسة الوطنية للإسكان في فلسطين، رام الله.

وزارة الأشغال العامة والإسكان (2016م). *الرؤية والرسالة*. تاريخ الاطلاع 21 ديسمبر، 2016م. رابط: <http://www.mpwh.ps/article/read/198>

وزارة الأشغال العامة والإسكان (2016م). *حالة قطاع الإسكان الفلسطيني*. تاريخ الاطلاع 13 سبتمبر، 2016م. رابط: www.mpwh.pna.ps/pdf/HSprofile-Arabic.pdf

وزارة التخطيط والتعاون الدولي الفلسطينية (1998م)، *المخطط الاقليمي لقطاع غزة، غزة*.

ويكيبيديا (د.ت). *حرب 1948م*. تاريخ الاطلاع 15 اغسطس، 2016م. رابط: <https://ar.wikipedia.org/wiki/حرب48>

ويكيبيديا (د.ت). *منظور عام لمدينة غزة*. تاريخ الاطلاع 24 سبتمبر، 2016م، رابط: https://ar.wikipedia.org/wiki/%D8%BA%D8%B2%D8%A9#/media/File:Gaza_City.JPG

يوسف، رائد محمد (2002م). *المعايير التصميمية لإسكان ذوي الدخل المنخفض*، (رسالة ماجستير غير منشورة)، كلية النجاح الوطنية، نابلس.

ثانياً: المصادر الأجنبية:

- Boyce, C., & Neale, P. (2006). *CONDUCTING IN-DEPTH INTERVIEWS: A Guide for Designing and Conducting In-Depth Interviews for Evaluation Input*.
- Easwaramoorthy, M., & Zarinpoush, F. (2006). *Interviewing for research*. Imagine Canada.
- Mathers, N. J., Fox, N. J., & Hunn, A. (2002). *Using interviews in a research project*. NHS Executive, Trent.
- National University of Singapore (2014). *Public Housing in Singapore: Examining Fundamental Shifts*, Singapore.
- Phang, S. Y., Lee, D., Cheong, A., Phoon, K. F., & Wee, K. (2014). *Housing policies in Singapore: Evaluation of recent proposals and recommendations for reform*. The Singapore Economic Review, 59(03).
- Research Methodology (2016, November 29), *Interviews*, Retrieved Novemer 29, 2016, from: <http://research-methodology.net/research-methods/qualitative-research/interviews/>
- UN-HABITAT (2003). *Re-establishing effective housing mechanisms in Tanzania*.
- UN-Habitat (2012). *Regional Reviews and Global Assessment of the Global Shelter Strategy to the Year 2000*.
- UN-Habitat (2014). *Gaza Urban Profile - Gaza crisis*. Gaza.
- Wapwera, S. D., Parsa, A., & Egbu, C. (2011). *Financing low income housing in Nigeria*. Journal of Financial Management of Property and Construction, 16(3), 283-301.
- Wikipedia (2009, January 1). *Gaza Strip map*, Retrieved November 27, 2016, from: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Gaza_Strip_map.png

Wikipedia (2016, November 29). *Interview*, Retrieved from:
<https://en.wikipedia.org/wiki/Interview>

Wikipedia. (2016, August 31). *Population density*, Retrieved August 31,
2016, from: https://en.wikipedia.org/wiki/Population_density

Wikipedia. (2016, November 27). *Population density*, Retrieved August
31, 2016, from: https://en.wikipedia.org/wiki/Population_density

الملاحق

الملاحق

ملحق 1: أسماء وصفات الشخصيات التي تمت مقابلتها:

الاسم	الصفة
1. د. ناجي سرحان	وكيل وزارة الأشغال العامة والإسكان
2. د. جواد الاغا	مستشار وزير الأشغال العامة والإسكان
3. نسيلاء ابو وردة	مدير دائرة السياسات والتشريعات - وزارة الأشغال العامة والإسكان
4. سيرين البحيصي	مدير الإسكان التعاوني - وزارة الأشغال العامة والإسكان
5. م. صبحي سكيك	مدير عام الإدارة العامة للهندسة والتخطيط - وزارة الحكم المحلي
6. م. ايناس الرنتيسي	مدير عام السياسات والتخطيط المكاني - وزارة التخطيط
7. م. اسامة البدوي	المكتب الهندسي - الأونروا
8. م. اسامة السعداوي	مدير المجلس الفلسطيني للإسكان في قطاع غزة
9. م. صلاح الدين ابو عبدو	نائب رئيس بلدية خان يونس
10. م. حاتم ابو الطيف	المدير الاقليمي لمصلحة مياه بلديات الساحل محافظة خان يونس
11. م. مؤنس فارس	مدير دائرة الهندسة والتنظيم - بلدية غزة
12. د. حازم ابو عرف	محاضر وباحث في الإسكان والتخطيط - جامعة فلسطين
13. د. احمد الاسطل	محاضر وباحث في مجال الإسكان - الجامعة الاسلامية



الجامعة الإسلامية - غزة
عمادة الدراسات العليا
كلية الهندسة
قسم الهندسة المعمارية

استبانة مقابلة لدراسة بعنوان:

سياسات تمويل الإسكان في قطاع غزة وتأثيرها على مشاريع الإسكان

إعداد الباحث:

محمود ابراهيم ابو حية

إشراف:

أ.د. عمر سعيد عصفور

أ.د. فريد صبح الفيق

الاستمارة معدة كأداة من أدوات البحث العلمي لدراسة معدة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في

الهندسة المعمارية

اغسطس 2016 م

حيث أننا بصدد الإعداد لرسالة الماجستير في الهندسة المعمارية والتي عنوانها: **(واقع سياسات تمويل الإسكان في قطاع غزة وتأثيرها على المعايير التخطيطية والتنظيمية لمشاريع الإسكان)**، نرجو من سيادتكم التكرم بتعبئة الاستبانة المرفقة لديكم، وذلك من أجل الحصول على تقييم حقيقي لسياسات تمويل الإسكان في قطاع غزة وانعكاسها على قطاع الإسكان فيه.

نقدر عالياً تعاونكم معنا بتعبئة هذا الاستبيان والاجابة على الأسئلة المفتوحة من خلال مقابلة شخصية، مع الأخذ بعين الاعتبار أمانة ودقة وواقعية المعلومات، مع العلم أن المعلومات الموجودة في هذا الاستبيان لن يتم استخدامها إلا في أغراض البحث العلمي.

نرجو من حضراتكم قراءة التعليمات السابقة لكل جزء من أجزاء الاستبيان بدقة وعناية.
نشكر لكم مسبقاً تعاونكم ودعمكم لمسيرة البحث العلمي

شاكرين لكم حسن تعاونكم

والله من وراء القصد

الباحث

م. محمود أبو حية

معلومات عامة

الجنس

<input type="checkbox"/> ذكر	<input type="checkbox"/> أنثى
------------------------------	-------------------------------

العمر

<input type="checkbox"/> أقل من 25 سنة	<input type="checkbox"/> 26 - 35	<input type="checkbox"/> 36 - 45	<input type="checkbox"/> 45 سنة فأكثر
--	----------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------

الدرجة العلمية

<input type="checkbox"/> دبلوم	<input type="checkbox"/> بكالوريوس	<input type="checkbox"/> ماجستير	<input type="checkbox"/> دكتوراه
--------------------------------	------------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

مكان الدراسة

<input type="checkbox"/> داخل فلسطين فقط	<input type="checkbox"/> داخل وخارج فلسطين
--	--

الخبرة العملية

<input type="checkbox"/> 0-5 سنوات	<input type="checkbox"/> 6-10 سنوات	<input type="checkbox"/> 11-15 سنة	<input type="checkbox"/> 16 سنة فأكثر
------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	---------------------------------------

الفئة

<input type="checkbox"/> قطاع حكومي	<input type="checkbox"/> قطاع خاص
<input type="checkbox"/> بلديات	<input type="checkbox"/> جهات مانحة
<input type="checkbox"/> أكاديميين وباحثين	

المحور الاول: دور الحكومة الفلسطينية في وضع السياسات المناسبة لتمويل الإسكان:

معارض بشدة	درجة الموافقة			البند	رقم
	لا أوافق	موافق إلى حد ما	موافق		
				تقوم الحكومة بالدور المطلوب في وضع السياسات الوطنية المناسبة لتمويل الإسكان	<u>1</u>
				تتناسب استراتيجيات تمويل الإسكان مع ظروف في قطاع غزة	<u>2</u>
				ما مدى ملائمة استراتيجية التمويل الحكومي	<u>2.1</u>
				ما مدى ملائمة استراتيجية المنح الخارجية	<u>2.2</u>
				ما مدى ملائمة استراتيجية القطاع الخاص	<u>2.3</u>
				ما مدى ملائمة استراتيجية الإسكان التعاوني	<u>2.4</u>
				تقوم الحكومة بدور جيد بدعم وتمكين قطاع الإسكان	<u>3</u>
				في تحديد وتجهيز الأراضي المناسبة للإسكان	<u>3.1</u>
				في تشجيع القطاع الخاص للاستثمار	<u>3.2</u>
				في تسهيل الإجراءات والتراخيص	<u>3.3</u>
				في وضع الأدلة والمعايير الموحدة	<u>3.4</u>
				في التدخل في قطاع الإنشاءات ومواد البناء	<u>3.5</u>
				تقوم وزارة الإسكان بدور جيد في التنسيق بين الجهات المختلفة العاملة في قطاع الإسكان وتمويله	<u>4</u>
				تستفيد الحكومة من تجارب تمويل الإسكان المحلية والدولية	<u>5</u>
				تساهم سياسات تمويل الإسكان الحالية بظهور أنماط محددة من الإسكان	<u>6</u>
				تتناسب أنماط الإسكان مع السكان اجتماعياً	<u>7</u>
				تمويل الحكومة لبناء وحدات سكنية أفضل من تمويل وتوزيع قسائم أرض	<u>8</u>

- هل تعتقد ان هناك سياسات إسكانية واضحة في فلسطين؟ وهل تعتقد ان السياسات الوطنية للإسكان تعالج بشكل حكيم قطاع الإسكان في قطاع غزة من خلال المعطيات والنتائج العامة؟

- كيف تقيم تجربة استراتيجيات الحكومة الفلسطينية في تمويل الإسكان ومدى مناسبته لوضع السكان الإسكان في قطاع غزة؟

استراتيجية التمويل الحكومي

استراتيجية المنح الخارجية

○ استراتيجية القطاع الخاص

○ استراتيجية الإسكان التعاوني

- كيف ترى دور الحكومة الفلسطينية في دعم وتمكين الجهات المختلفة من الإسكان في:
 - تحديد الأراضي المناسبة للإسكان وفرزها وطرق توفيرها

○ تشجيع القطاع الخاص في الدخول لسوق الإسكان

○ تسهيل الإجراءات والتراخيص

○ وضع الأدلة والمعايير والشروط الفنية الموحدة

○ قطاع الإنشاءات ومواد البناء وتحديد الأسعار

- ما مدى التنسيق بين الحكومة وبقية الجهات المختلفة العاملة في قطاع الإسكان وتمويله؟ وضح ان أمكن.
-

- كيف استفادت الحكومة الفلسطينية من تجارب مشابهة لها في تمويل الإسكان؟
-

هل تؤثر سياسات تمويل الإسكان في قطاع غزة بظهور أنماط إسكانية محددة؟ وما مدى مناسبة تلك الأنماط لسكان القطاع من ناحية اجتماعية؟

- أيهما أفضل كتوجه لتمويل الإسكان في قطاع غزة: مشاريع الوحدات السكنية او قسائم الأراضي؟ ولماذا؟
-

- ما مدى تأثير الانقسام الفلسطيني على تمويل قطاع الإسكان في قطاع غزة؟
-

- ما هي المعوقات الرئيسية التي تعيق الحكومة عن تنظيم تمويل قطاع الإسكان او دعمه؟
-

- كيف تتغلب الحكومة الفلسطينية على التحديات الراهنة لدعم قطاع الإسكان وتمويله؟
-

المحور الثاني: تأثير المؤسسات الخارجية الممولة لقطاع الإسكان على المعايير التخطيطية والتصميمية لمشاريع الإسكان:

درجة الموافقة					البند	
معارض بشدة	لا أوافق	موافق إلى حد ما	موافق	موافق بشدة		
					تتماشي مشاريع الإسكان التي تمولها الجهات الخارجية مع الاشتراطات التخطيطية والتنظيمية	9
					تختلف مشاريع الإسكان التي تمولها الجهات الخارجية تلك عن التي تقوم بها الحكومة أو جهات داخلية	10
					تؤثر المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج إيجاباً على سد العجز السكني في قطاع غزة	11
					تؤثر المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج إيجاباً على مستوى جودة السكن في قطاع غزة	12
					تلبى المشاريع الممولة من الخارج احتياجات فئات محددة من المجتمع وليس جميعها	13
					تؤثر الجهات المانحة على تحديد متغيرات المشاريع الإسكانية الأساسية	14
					اختيار موقع المشروع	14.1
					الكثافة البنائية	14.2
					مساحات الشقق	14.3
					البعد الاجتماعي	14.4
					ال فراغات الخارجية	14.5
					جودة التنفيذ	14.6
					الإشراف والمتابعة	14.7
					اختيار الجهات المستفيدة	14.8
					تضر المشاريع الممولة من الخارج بقطاع الإسكان للأجيال المستقبلية أكثر مما تفيد	15
					تعمل الحكومة على توجيه المشاريع الممولة من الخارج لتتفق وفق توجهاتها المستقبلية	16
					تشارك وزارة الإسكان في عمليات تخطيط وتصميم المشاريع الإسكانية والوحدات السكنية	17
					تمر المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج بدورة عمل المشاريع الإسكانية حسب الأنظمة والقوانين.	18
					تشارك البلديات في الموافقة على المشاريع الإسكانية ضمن نفوذها وعرضها على المجالس البلدية	19
					يشارك المجتمع المحلي في عمليات تخطيط المشاريع وتصميم الوحدات السكنية	20
					تستطيع البلديات أو وزارة الإسكان ادخال اية تعديلات على المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج	21

- هل تتماشى مشاريع الإسكان التي تمويلها الجهات الخارجية مع الاشتراطات التخطيطية والتنظيمية وفق المعايير المتبعة في قطاع غزة؟ وضح ان أمكن مع ذكر امثلة.

- ما اوجه الاختلاف بين مشاريع الإسكان التي تمويلها الجهات الخارجية وتلك التي تقوم بها الحكومة او تمويلها جهات داخلية؟

- كيف تؤثر المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج على سد العجز السكني؟

- كيف تؤثر المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج على مستوى جودة السكن؟

- كيف تقيم دور المشاريع الممولة من الخارج في تلبية احتياجات المجتمع بفئاته (محدودي الدخل – متوسطي الدخل – مرتفعي الدخل)؟

- ما مدى تأثير الجهات المانحة على تحديد متغيرات المشاريع الإسكانية الأساسية؟ (اختيار الموقع - الكثافة البنائية - مساحات الشقق - البعد الاجتماعي - الفراغات الخارجية - جودة التنفيذ - الاشراف والمتابعة - اختيار الجهات المستفيدة)

- هل تعتقد ان المشاريع الممولة من الخارج قد اضررت بقطاع الإسكان او حق الأجيال المستقبلية فيه؟ وضح ان أمكن.

- هل تعتقد ان المشاريع الإسكانية الممولة من الخارج تتفق مع التوجهات المستقبلية لقطاع الإسكان؟

- هل تشارك وزارة الإسكان في عمليات تخطيط وتصميم المشاريع الإسكانية والوحدات السكنية الممولة من الخارج؟

- هل تعتقد ان المشاريع الممولة من الخارج تمر بدورة عمل المشاريع الإسكانية في قطاع غزة حسب الأنظمة والقوانين؟

- كيف تقيم مشاركة البلديات في الموافقة على المشاريع الإسكانية ضمن نفوذها وعرضها على المجالس البلدية؟ (ذات التمويل الداخلي او الخارجي)

- كيف تقيم مشاركة المجتمع المحلي في عملية تصميم الوحدات السكنية وتخطيط المشروع؟ (ذات التمويل الداخلي او الخارجي)

- هل يستطيع كل من وزارة الإسكان او اللجان المحلية ادخال التعديلات التي تراها ضرورية على المشاريع الممولة من الخارج وخاصة الجانب التخطيطي والتصميمي؟

المحور الثالث:

مقترحات تحسين وضبط تمويل الإسكان وتأثيره على قطاع الإسكان:

درجة الموافقة					البند	
معارض بشدة	لا أوافق	موافق إلى حد ما	موافق	موافق بشدة		
					22	تعمل الحكومة على الاستفادة القصوى من الأراضي المخصصة للسكن وتتعامل معها بحكمة وفاعلية كبيرة في لحل مشكلة الإسكان
					23	تعمل الحكومة على اصدار الشروط والمعايير والأدلة الموحدة لتنظيم وتوحيد العمل في تخطيط وتصميم المشاريع الإسكانية مهما اختلف نوع التمويل
					24	تستخدم الحكومة سلطاتها في التأثير الإيجابي لتشجيع الاستثمار في الإسكان وتمويله
					25	يساهم القطاع المصرفي بفاعلية في تمويل الإسكان في قطاع غزة بشروط تناسب جميع فئات المجتمع
					26	يساعد التمويل الصغير الأسر على بناء المساكن بشروط تناسب جميع فئات المجتمع
					27	يحتاج قطاع الإسكان لطرق تمويل غير تقليدية لتشجيع الناس على بناء الوحدات السكنية.

- هل تعتقد ان بإمكان الحكومة ووزارة الإسكان تمكين الجهات المختلفة في الاستثمار في قطاع الإسكان؟ كيف يمكن تحقيق ذلك؟ وما هي الأدوات التي تمتلكها لتقوم بذلك؟

.....

- هل تعتقد ان التمويل الخارجي للإسكان من خلال جهات كالأونروا او اللجنة القطرية يمكن ان يضر بقطاع الإسكان على المدى البعيد؟ وكيف يمكن توجيه ذلك التمويل ليخدم قطاع الإسكان ويتناسب مع احتياجات سكان القطاع من هذا القطاع؟

.....

- إذا كنت ترى ان الجهات الخارجية تفرض رأيها بشأن تخطيط وتنظيم المشاريع بشكل او بآخر، كيف يمكن تقليل تأثير الجهات الخارجية على مشاريع الإسكان الممولة من خلالها او منها لتكون المشاريع الناتجة عن ذلك توافق حاجة قطاع غزة من الإسكان؟

.....

انتهى

ملحق 3: ملخص المشاريع الإسكانية في عهد الإدارة المصرية:

المشاريع الإسكانية في عهد الإدارة المصرية هي كالتالي:

اسم المشروع	الموقع	نوعه	المساحة (دونم)	تاريخ الإنشاء	ملاحظات
مشاريع القرع السكنية (4-1)	مدينة غزة - غرب وشمال المدينة	قسائم سكنية	4625	1959 - 1962	
مشروع القرعة الخامسة	جباليا وبيت لاهيا	قسائم سكنية		1963	التحقق منه
مشروع حي النصر	مدينة غزة	قسائم سكنية		1962	
خمسة عمائر سكنية (شمال الرمال)	مدينة غزة	شقق سكنية	80	1959	

ملحق 4: ملخص المشاريع الإسكانية في عهد الاحتلال الإسرائيلي:

الجدول التالي يوضح المشروعات والوحدات الإسكانية التي توفرت في تلك الإدارة:

جدول: المشروعات الإسكانية في عهد الاحتلال الإسرائيلي

المصدر: (زقوت، 2011م)

اسم المشروع	الموقع	نوعه	المساحة (دونم)	عدد القسائم	سنة الإنشاء
مشروع بيت لاهيا	بيت لاهيا	قسائم سكنية	450	800	1977
مشروع الشيخ رضوان	غزة	قسائم سكنية	1440	3477	1973
مشروع البرازيل	رفح	قسائم سكنية	2000	531	1972
مشروع تل السلطان	رفح	قسائم سكنية	1000	1050	1979
مشروع الامل	خان يونس	قسائم سكنية	500	1026	1977
مشروع كندا	رفح	قسائم سكنية	357	516	1975
مشروع القسيمة 13 - اليرموك	غزة	قسائم سكنية	100	250	1980
مشروع عباد الرحمن	جباليا	مباني رأسية	90	396	1991
مشروع حي السلام	بيت لاهيا	مباني رأسية	63	290	1991

ملحق 5: ملخص المشاريع الإسكانية التي قامت بها وزارة الإسكان:

الجدول التالي يوضح مشاريع الإسكان التابعة لوزارة الإسكان الفلسطينية منذ إنشائها:

جدول: المشاريع الإسكانية التابعة لوزارة الإسكان بعد إنشاء الوزارة

اسم المشروع	نوع الإسكان	الموقع	المساحة بالدونم	الوحدات السكنية
حي الندى	عمارات سكنية	بيت حانون	153	1500
مدينة الشيخ زايد	عمارات سكنية	بيت لاهيا	409	3574
إسكان الفيروز	عمارات سكنية	غزة	5	128
إسكان الغفري	عمارات سكنية	دير البلح	4.8	80
إسكان مفرق القرارة	عمارات سكنية	خان يونس	3.7	120
إسكان الفرا والنمساوي	عمارات سكنية	خان يونس	40	448
إسكان حي الامل	عمارات سكنية	خان يونس	14	135
المشروع الياباني (الأمم المتحدة الإنمائي)	عمارات سكنية	خان يونس		120
مدينة الشيخ حمد بن خليفة	عمائر سكنية	خان يونس		3600
الصفطاوي	عمائر سكنية	جباليا		
المخابرات	عمائر سكنية	غزة		
مدينة الشيخ خليفة للمحررين	عمائر سكنية	الزهراء	108	
البراق	قسائم سكنية	خان يونس	845	7600
حي النزهة	قسائم سكنية	بيت لاهيا	139	228
القرية البدوية	قسائم سكنية	بيت لاهيا	247	700
حي البساتين	قسائم سكنية	غزة	14	125
إسكان دير البلح	قسائم سكنية	دير البلح	85	255
مدينة العودة	مختلط	غزة	141	1750
مشروع العودة - المقوسي	مختلط	غزة	141	1000
المشروع السعودي (الأمم المتحدة الإنمائي)		خان يونس		302
إسكان بيسان (قيد التنفيذ)		بيت لاهيا	606	4500
الفردوس (قيد التنفيذ)		بيت لاهيا	179	1200
طبريا (قيد التنفيذ)		بيت لاهيا	160	
الهدى		حجر الديك	76	1000
القسطل		دير البلح	174	1800

850		خان يونس		الأسراء
5200	678	خان يونس		الأسراء مرحلة ثانية
900	72	الفخاري		الحرية
1200	96	رفح		الأندلس
500	18	محررة نيتساريم		ضاحية طيبة
400	16	غزة (قريش)		ضاحية المجد
	21	غزة		المشتل
	131	غزة		المرابطين (معالجة عشوائيات)
	21	جباليا		المرابطين 2
	21	جباليا		المرابطين 3
	42	جباليا		الأسراء العشوائي
	264	رفح		الفرقان
	56	جباليا		الصالحين

ملحق 6: ملخص المشاريع الإسكانية التي نفذها المجلس الفلسطيني للإسكان:

الجدول التالي يوضح مشاريع الإسكان التي نفذها المجلس:

جدول: مشاريع المجلس الفلسطيني للإسكان (1993-1996).

المصدر: (سمعان، 2014م)

اسم المشروع	الموقع	المساحة بالدونم	عدد الشقق	سنة الإنشاء
إسكان الشرطة	بيت حانون	18	256	1996-1993
إسكان الشرطة	جباليا	22.13	416	1996-1993
عين جالوت	النصيرات	21.46	320	1996-1993
إسكان القلعة	خان يونس	5.91	96	1996-1993
إسكان رفح	رفح	8.76	116	1996-1993
وحدات سكنية			20	2002
ثلاثة جمعيات إسكانية			73	2003

ملحق 7: ملخص المشاريع الإسكانية التي نفذتها الأونروا:

الجدول التالي يوضح مشاريع الإسكان التي تم تنفيذها من خلال الأونروا مهما اختلف تمويلها:

جدول: المشاريع الإسكانية التي نفذتها الأونروا في قطاع غزة

اسم المشروع	نوع الإسكان	الموقع	المساحة بالدونم	الوحدات السكنية
إسكان تل السلطان	عمارات سكنية	رفح	3	30
إسكان تل السلطان ب	قوائم سكنية	رفح	26	300
إسكان تل السلطان ج	قوائم سكنية	رفح	65	623
إسكان الأونروا		خان يونس	440	677
إسكان الفخاري		الفخاري		
الإسكان السعودي		رفح		752