

هذا التقرير برعاية :



مشكلة السكن في سورية.. واستمرار الأزمة

- تقرير خاص -

إعداد

المركز الاقتصادي السوري

" فهرس المحتويات "

3	ملخص تنفيذي ..
4	أولاً- نظرة عامة ..
4	الفجوة السكنية..
5	السكن العشوائي ودوره في زيادة العرض
6	التعاون السكني
7	ثانياً- التشريعات العقارية والعمرانية، ودورها في تعميق مشكلة السكن..
7	قانون منع الاتجار بالأراضي رقم /3/ تاريخ 1976/2/25
7	قانون إعمار العرصات
7	قانون التوسع العمراني رقم /60/ تاريخ 1979/7/22:
8	القانون رقم /26/ لعام 2000 المعدل لقانون التوسع العمراني
10	ثالثاً- دور الإيجار وقوانينه في تعميق مشكلة السكن..
10	أهم الأحكام الإيجارية في القانون المدني
10	مراحل تنظيم العلاقات الإيجارية في تشريع خاص
11	التأثير السلبي لقانون الإيجار السابق في مشكلة السكن
11	أهم ملامح قانون الإيجار الجديد رقم /6/ تاريخ 2001/2/15:
13	تعديل المادة الأولى من القانون رقم 6 لعام 2001
14	رابعاً- الإسكان بين التخطيط والتنفيذ..
14	القطاع العام
15	القطاع التعاوني
15	القطاع الخاص
16	خامساً- واقع السكن في المرحلة الراهنة..
16	التحركات الحكومية الأخيرة لحل مشكلة السكن
17	مشروع قانون الاستثمار والتطوير العقاري
18	قانون التعاون السكني
20	سادساً- السكن في الخطة الخمسية العاشرة للحكومة..
20	الأهداف العامة
20	الأهداف الكمية
21	الخاتمة

ملخص تنفيذي:

يعتبر موضوع السكن الشغل الشاغل للمواطنين في سورية في هذه الأيام، لأن السكن شكل أزمة حقيقية مستمرة منذ عدة عقود، نظراً لعدم قدرة الدولة على إيجاد حلول جذرية.. وعلى الرغم من كثرة القوانين الناظمة لعملية السكن وكثرة تعديلاتها إلا أنها كانت تشكل احد الأسباب الرئيسية في تفاقم مشكلة السكن خلال السنوات الماضية، ولم تفلح التعديلات على هذه القوانين في زيادة العرض من المساكن والتخفيف من حدة الأزمة، كما لم تفلح الخطط الحكومية في تحقيق أهدافها، خاصة وإنها كانت تعتمد في جزء كبير من العرض المخطط على القطاع الخاص الذي كان يعاني أساساً من تشوه قوانين السكن وعدم تأمين الدولة للأراضي المعدة للسكن، إضافة إلى الاعتماد على القطاع التعاوني الذي عانى من الكثير من الفساد والبيروقراطية وابتعد عن الأهداف التي أحدثت من أجلها مما فاقم من مشكلة السكن.. فالخطة الخمسية التاسعة مثلاً (2000-2005) نجحت إلى حد ما في تحقيق أهدافها فيما يتعلق بدور القطاع العام المتمثل بالمؤسسة العامة للإسكان، في حين فشلت بتأمين متطلبات تحقيق هذه الأهداف فيما يخص الأدوار المناطة بقطاعي التعاون السكني والقطاع الخاص (والتي تشكل من الناحية الكمية 85-90% من الخطة المقررة).. ساهم هذا الفشل للدولة في انتشار ظاهرة السكن العشوائي بشكل كبير والتي شكلت منفذاً أساسياً لتلبية الطلب على السكن لشرائح كبيرة من السكان، ولكنها حملت في مضمونها الكثير من السلبيات على موارد الدولة وعلى حياة المواطنين وعلى المظهر الحضاري للبلد، عدا عن أنها تنطوي على مخاطر كبيرة مما يجعلها قنبلة موقوتة قد تهدد أمن البلد واستقراره.

وتأتي الآن الخطة الخمسية العاشرة (2006-2010) والتي تضمنت أهدافاً طموحة بتأمين عدد كبير من المساكن لتلبية الطلب الحديث والمتراكم في محاولة للتخفيف من حدة أزمة السكن وليس تجاؤها (لان تجاوز الأزمة والتي تم تقدير الفجوة السكنية بحدود 1.5 مليون مسكن في الوقت الحاضر يحتاج إلى جهود جبارة).. يلاحظ انه مضى حتى الآن سنتان من بدء تطبيق الخطة العاشرة ولم نجد شيئاً على أرض الواقع، حتى على صعيد القوانين لم يتم تهيئة البيئة التشريعية حتى الآن (كقانون الاستثمار العقاري الذي لا زال يراوح بين الجهات المختصة، وقوانين الرهن والتمويل العقاري، وتنظيم الأراضي المعدة للسكن .. وغير ذلك)، وبالتالي فإنه في حال الاستمرار على هذه الوتيرة هناك شك كبير في أن تحقق الدولة الأهداف المخططة في الخطة العاشرة، وبالتالي هناك تخوف كبير من أن تبقى هذه الأزمة مستمرة خاصة وإنها تتفاقم عاماً بعد آخر نتيجة الزيادات الكبيرة في السكان (المحليين والوافدين)...

وفي هذه الغمرة من تقصير الدولة وغموض القوانين وتشوهها وحاجة الناس الملحة للسكن بدأت تظهر شركات بمسميات مختلفة تعرض مشاريعها ببناء وحدات سكنية اقتصادية أو فلل فاخترة بأسعار مغرية.. وقد كان بعض هذه المشاريع ينتابها الكثير من الشك نتيجة عدم وجود الضمانات الكافية للمواطنين مستغلين الحاجة للسكن وعدم وجود قانون واضح للاستثمار العقاري، فبدأ الكثير منها بالعمل بأموال المواطنين من أجل بناء المساكن، مما يعيد إلى الأذهان ظاهرة جامعي الأموال والتخوف من تكون هذه الشركات على هذه الحال في ظل عدم تدخل الدولة أو توضيحها الصريح لوضع هذه الشركات القانوني.. وعلى الرغم من عدم اكتمال أي من هذه المشاريع حتى الآن أو تسليم المساكن إلى أصحابها إلا أن الكثير منها قد بدأ بالعمل بشكل فعلي ولا زال الخوف والقلق يسكن المواطنين ولكن الحاجة للسكن كانت تتطلب المجازفة.

سنحاول في هذا التقرير استعراض أزمة السكن في سورية، والأسباب الحقيقية التي تقف وراء تفاقمها إلى الحد الذي وصلت إليه الآن، إضافة إلى مناقشة التحركات الحكومية ومدى فعاليتها في التخفيف من هذه الأزمة.. لنستنتج في النهاية ملامح المستقبل الذي ينتظر السكن في سورية..

أولاً- نظرة عامة:

تعتبر مشكلة السكن في سورية مشكلة قديمة حديثة، وهي مستمرة باستمرار الزيادة السكانية وعجز الحلول التي تقدمها الحكومة أو تسهّلها لتأمين السكن للمواطنين .. فمنذ القديم ويعاني السوريون وخاصة في مراكز المدن الكبيرة من صعوبة الحصول على مسكن ، وتفاقت هذه المشكلة مع بدء تراجع متوسط الدخل الفردي بدءاً من أوائل الثمانينات وصولاً إلى المرحلة الحالية¹ ، وارتفاع الفجوة بين الأجر والأسعار نتيجة ارتفاع معدلات التضخم إلى مستويات عالية ووقف الزيادات السنوية على الأجر بدءاً من عام 1994 .. وبنفس الوقت ساهمت ضبابية القوانين العمرانية والعقارية وقوانين الإيجار في تعميق أزمة السكن نتيجة عدم القدرة على توفير عرض مناسب يلبي الطلب المتزايد على السكن من ناحية، ونتيجة ارتفاع أسعار العقارات والإيجارات إلى ما فوق قدرة غالبية السوريين على الشراء أو الإيجار من ناحية أخرى، فكانت المشكلة معقدة ..

طلب كبير ولكنه غير فعال، وعرض محدود في جانب (الشقق الصغيرة لذوي الدخل المحدود)، وكبير في جانب آخر (الشقق الكبيرة والفلل)، وفي نفس الوقت هناك شقق مغلقة غير مؤجرة أو مسكونة يتجاوز مجموع مساحتها 20% من المساحات المتوفرة للسكن وسبب ذلك تركيز الثروة وسوء العلاقات الإيجارية (حيث بلغ عدد المساكن الخالية في عقد الثمانينات /218.828/ مسكناً ، وازداد إلى /438.001/ في التسعينات وساهم ذلك في مطلع العام 2003 إلى ارتفاع أسعار العقارات على نحو كبير وصل إلى حدود 300%) وسبب وجود هذه الأعداد من المساكن الفارغة هو سوء العلاقات الإيجارية والمضاربة وجشع الملاكين لاصطياد السواح الأجانب في ظل عدم وجود قوانين واضحة وعدم تدخل الدولة بشكل فاعل من أجل تقديم حلول تعالج هذه المشكلة وتوفر العرض الملائم من السكن النظامي، حيث لم يساهم القطاع العام والتعاون السكني سوى بتأمين أقل من 10% فقط من الحاجة الفعلية للسكن في سورية..

ساهمت هذه الظروف واضطرار أصحاب الدخل المحدود إلى السكن إلى انتشار ظاهرة السكن العشوائي في المدن الكبرى (دمشق وحلب خصوصاً) مما زاد الضغط على الخدمات العامة من شبكات الكهرباء والصرف الصحي والمياه، فزادت المخالفات وانتشرت الأوبئة في هذه المناطق عدا عن أن المساكن المقامة بحد ذاتها تنفجر إلى أبسط عناصر الأمان والنظافة .. وساهم في تعميق أزمة السكن بشقيها النظامي والعشوائي قدوم الوافدين من الدول المجاورة وخاصة العراقيين..

لقد بلغ عدد المساكن في سورية في العام 2004 بحدود 3.368.342 مسكن، وفي العام 2005 وصل العدد إلى 3.479.110 مسكناً بزيادة بلغت 110.768 مسكناً، مع العلم أن الوافدين العراقيين لوحدهم إلى سورية خلال هذين العامين وصل عددهم إلى ما يزيد عن 1.3 مليون شخص، عدا عن الزيادة السكانية الطبيعية في سورية والتي تتجاوز قدوم 400 ألف شخص سنوياً ..

الفجوة السكنية:

بلغ عدد السكان في سورية ممن تجاوزوا 20 عاماً في تعداد عام 2004 حوالي 9 مليون نسمة، وبلغ عدد المساكن المشغولة والخالية في تلك الفترة 3.37 مليون مسكن (وتعادل ثلث السكان فوق العشرين فقط) .. وباعتبار أن كل شخص فوق العشرين من عمره هو بحاجة لمسكن مستقل فإن الأرقام المذكورة تدل على أنه يقطن مع كل شخص مستقل بمسكن مع أولاده ممن هم أقل من عشرين عاماً شخصين آخرين ممن هم فوق العشرين عاماً.. وفي حال تم استثناء ثلث هذه الشريحة من السكان (فوق العشرين) بأنهم يسكنون مع أهاليهم فيبقى الثلث الأخير بحاجة للسكن، أي هناك على الأقل 3 ملايين شخص بحاجة إلى السكن، وباعتبار أن نصف هؤلاء هم إناث فإن هناك على الأقل 1.5 مليون شخص بحاجة للسكن، في حين أن الزيادات السنوية في عدد المساكن لم تتجاوز 10% من هذه الحاجة سنوياً، إذ بلغت 110.8 ألف مسكناً في العام 2005 عنه في العام 2004 ، وبالتالي فإن الفجوة لا زالت كبيرة في مجال السكن. ولدى مراجعة بيانات البناء والتشييد في سورية نجد أنه للمحافظة على المساحة الطابوقة للفرد الواحد كما هي الآن حتى العام 2010 يجب على الحكومة الإسهام في تأمين 433.500 شقة حتى العام 2010 ، أي بمعدل 86.7 ألف

¹ تراجع دخل الفرد الاسمي من 1750 دولار في العام 1983 الى حدود 1050 في نهاية العام 1999 ، ثم عاد ليرتفع في السنوات الحالية الى حدود 1300 دولار

شقة سنوياً كحد أدنى وهو ما يدفعنا إلى القول أن ما يتم انجازه سنوياً هو لن يقلص الفجوة الموجودة، بل يعمل على تثبيتها والحوول دون توسيعها، وهو في معظمه من القطاع الخاص نظراً لعدم وجود مشاريع كبرى للدولة والتعاون السكني لتساهم بشكل فعلي في حل هذه الأزمة في المرحلة السابقة.. ومن هنا فإنه حتى يتم تقليص الفجوة وتخفيف الأزمة لا بد من مضاعفة هذه الأعداد عبر خطة زمنية محددة، ومن ثم الاستمرار بزيادات سنوية متناسبة مع حجم الزيادة السكانية والطلب على المساكن.

السكن العشوائي ودوره في زيادة العرض:

ساهم السكن العشوائي غير المنظم، خلال الفترة الممتدة من 1981-1994 في تأمين 65% من السكن في دمشق وفي تأمين 50% من السكن على مستوى القطر. ووصلت نسبة سكان المخالفات إلى 36% من سكان دمشق و32% في حلب و40% في حمص.²

إن ظاهرة السكن العشوائي (التي تطوق المدن الكبيرة وتشوه المنظر العمراني فيها مما يبرر دعوتها بأحزمة الفقر) تعود إلى عدة عقود من الزمن بسبب نزوح السكان عن المناطق المحتلة. إلا أن العقدين الأخيرين قد شهدا نمواً سريعاً جداً لظاهرة السكن العشوائي بسبب: أسعار السكن النظامي المرتفعة بالنسبة لمتوسط الدخل والأجور، وتمركز الأنشطة في المدن الكبيرة، فلم تجد شريحة كبيرة من الشعب أي متنفس لها سوى في الاعتماد على الأراضي الزراعية أو المحمية في بناء مساكن لا تخضع لأي نوع من المعايير الفنية أو الصحية أو البيئية. ونظراً لعدم توفر الخدمات فيها، فقد تسببت هذه المناطق خلال سنوات طويلة بإرباك حقيقي في شبكة المياه والكهرباء وفي تنظيم الخدمات العامة. وتأثرت الخدمات في مناطق السكن النظامية نظراً لتخصيص جزء من الموارد لتخديم مناطق السكن العشوائي التي لا تشارك أساساً في الإيرادات. وتحسن الوضع قليلاً بعد السماح لسكان تلك المناطق بالاشتراك نظامياً في الخدمات الرئيسية (ماء وكهرباء).

فالسكن العشوائي أحد أهم المشكلات التي تواجه الحكومة السورية، ومضى عليها سنوات طويلة دون حل ما أدى إلى الإهمال في عدد كبير من التجمعات السكانية المخالفة حيث بلغ عددها الآن أكثر من « 1.2 » مليون مسكن عشوائي تحتاج إلى /1200/ مليار ليرة لمعالجتها، وتفتقر إلى الشوارع والحدايق وأبنية الخدمات العامة وإلى ملامح الهندسة المعمارية.. ويات السكن العشوائي يطوق المدن الكبرى وتبلغ مساحته في دمشق /1430/ هكتاراً ونسبة لا يستهان بها من سكان سورية يقطنون المناطق العشوائية³.

وكشف احد التقارير عن وجود منطقة خطيرة في دمشق بطول عشرة كيلو مترات وعرض 20 – 30 متراً، وتمتد من منطقة مشفى تشرين حتى مزة 86، مروراً بعش الورور، وبرزة، والشيخ محي الدين، وركن الدين، والمهاجرين.. حيث يمتد تحت هذه المنطقة ما يسمى بنطاق التكهف تحت السطحي، وهي مغور وكهوف تشكلت من انحلال طبقات التلكس الغضاري بين طبقات اشد قساوة، وساهم الإنسان في زيادة هذه التجاويف.. وقد تم تشييد الكثير من المباني فوق هذه المنطقة الخطرة وفي بعض الأماكن لا يفصل بين التجاويف المذكورة وسطح الأرض سوى عدد من الأمتار، بحيث أي تعديل أو تنظيم فيها ستتحول إلى كتل من الركام تتطلب مبالغ باهضة لإعادة بنائها بعد زمن يطول أو يقصر.

التعاون السكني:

جاءت قوانين التعاون السكني كي تساهم في حل مشكلة السكن أو الحد منها، من خلال محاولة تأمين المساكن للمواطنين بأسعار قريبة من التكلفة (قانون التعاون السكني رقم 13 لعام 1981) ولكنه لم يتطور مع تطور القوانين العمرانية والسكنية اللاحقة ففقد صلته بالواقع..

يعد قطاع التعاون السكني معنياً بصورة مباشرة لتأمين السكن للمواطن بأفضل المواصفات وأرخص الأسعار.. ومن المفروض أن يكون بعيداً كل البعد عن السمسرة والاستغلال، إلا أن ما يحصل من تناقضات لدى مجالس إدارات بعض الجمعيات بشتى الطرق والوسائل أصبح يعطي انطباعاً سيئاً لدى معظم المكتتبين والمخصصين الذين لم يستطيعوا

² دريد درغام، المسألة السكانية في سورية، جمعية العلوم الاقتصادية 2001.

³ ختام تميم، الاسكان وقانون الاستملاك والسكن العشوائي، ندوة الثلاثاء الاقتصادية 2007.

مواصلة دفع مستحقاتهم، ما أدى إلى بروز فئة من المستفيدين في هذه المجالس راحت تستغل هذا الوضع لتحقيق مصالحها الشخصية، ولينأى بذلك عمل التعاون السكني عن غاية وهدف إحدائه..

وتمثل نقاط الضعف والعوائق القائمة طريقاً مختصرة لهذه الفئة والتي تتجسد في مسألة الصعوبة في تأمين الأرض كخطوة أولى وقضايا التأخير في المباشرة والبناء وعدم المتابعة لتنفيذ المرافق والخدمات ما يؤدي إلى محاولات القيام بأشياء طوابق إضافية لتحقيق التوازن، وذلك مع ارتفاع أسعار المواد الأولية الناجمة عن التأخير مع مرور الزمن والذي يترتب عليه تحميل أعباء إضافية وتكاليف أخرى للأعضاء.. لكن ورغم ذلك، ورغم تناقض مجريات كل أسس وقواعد العمل التعاوني السكني لا يزال يعاني من مشكلته القديمة المتمثلة بتأمين الأرض والتي تشكل جوهر الإعاقة لعدم مواصلته لتنفيذ خطته ومشاريعه.

وهكذا ومع نجاح بعض الجمعيات السكنية جزئياً في الماضي في تحقيق أهدافها إلا أن الكثير من الجمعيات عانت من الفساد والنهب وسوء التنظيم والإدارة عدا عن نشوء الجمعيات الوهمية وما نجم عنها من إضعاف الثقة بالسكن التعاوني إجمالاً، مما ساهم بارتفاع التكاليف حتى أصبحت أسعار الجمعيات التعاونية السكنية تقارب أسعار القطاع الخاص، ففقدت مصداقيتها في كثير من الأحوال على الرغم من كافة التسهيلات المعلنة المقدمة لهذه الجمعيات.. وأصبح في النهاية السكن التعاوني بالنسبة للكثيرين مشاريع استثمارية للمضاربة وليس للاستخدام وتلبية الحاجة الماسة للأعضاء للسكن كما هي الغاية منها، مما زاد في تعقيد مشكلة السكن.

يذكر أن عدد الجمعيات السكنية وصل في نهاية العام 2006 إلى حدود 1800 جمعية، أكثر من 700 منها في دمشق وحدها، و 230 في حلب، وحسب بعض التحقيقات الصحفية هناك 112 جمعية في حلب لم تستطع الحصول على الأرض حتى الآن..

ثانياً - التشريعات العقارية والعمرانية، ودورها في تعميق مشكلة السكن:

لعل أكثر ما عمق مشكلة السكن التي وصلت إلى حدود غير طبيعية هو ارتفاع أسعار العقارات في ظل انخفاض الدخل للغالبية العظمى من السكان .. وقد كان للتشريعات العقارية والعمرانية السابقة دوراً كبيراً في الإسهام في ارتفاع أسعار العقارات وتعميق هذه الأزمة ، وسنستعرض فيما يلي أهم هذه التشريعات⁴ :

- قانون منع الاتجار بالأراضي رقم /3/ تاريخ 1976/2/25:

بموجب هذا القانون يتمتع على من يشتري أرضاً تقع ضمن حدود أي مخطط تنظيمي عام أو ضمن مناطق الاصطياف، ببيعها، لا كلياً ولا جزئياً، إلا بعد بنائها، ويقع باطلاً بصورة مطلقة كل تصرف يجري خلافاً لهذا القانون. على أنه يجوز بيع تلك الأراضي للجهات العامة. كما يحق للدولة استملاك هذا النوع من الأراضي. وفي التطبيق العملي تبين أن هذا القانون لم يساهم في خفض أسعار الأراضي المعدة للبناء، بل على العكس من ذلك تماماً، حيث جمدت أوضاع الكثير من المساحات، وابتدأت محاولات التهرب من أحكام القانون بطرق مختلفة.

- قانون إعمار العرصات رقم /14/ تاريخ 1974/3/23 المعدل بالقانون رقم /59/ تاريخ 1979/7/15:

والمقصود بالعرصات في هذا القانون، كل أرض معدة للبناء أو ما هو في حكمها، غير جارية بملكية الجهات العامة أو جهات القطاع العام، تقع ضمن حدود العمران في الجهات الإدارية. وبموجب هذا القانون يجوز للمرخص لهم بالبناء التعاقد على تملك الأقسام التي ستبنى قبل المباشرة بإشادة البناء فعلاً أو قبل انجازه، على أن يسلموا الأقسام المتعاقد عليها للمشتريين جاهزة للسكن أو للاستعمال فيما أعدت له، ثم عدل النص بالاكتفاء بجاهزية نسبة معينة من البناء. وعلى أن يتم تسجيل كل ذلك في سجل مؤقت أحدث لهذه الغاية في كل وحدة إدارية.

وفرض القانون على العرصات التي لم يستحصل مالكوها تراخيص البناء رسم سنوي قدره (10%) من قيمة العرصة. ويحق للجهة الإدارية أن تقرر بيع العرصات على حساب أصحابها إذا مرت أربع سنوات على الإعلان عن اتصالها بالمرافق العامة ولم يستحصل مالكوها على رخص بناء بشأنها. على أنه يحق للجهة الإدارية أن تقرر بيع العرصات حكماً إذا انقضت خمس سنوات دون الحصول على الترخيص ببنائها أو دون إتمام البناء. هذا القانون وأن تضمن جانباً إيجابياً بإحداث السجل المؤقت، وجواز بيع أقسام من العقار قبل إشادته، لكنه تضمن جوانب سلبية بأن مشتري تلك الأقسام يتعذر عليه بيع حقوقه قبل انجاز البناء أو نسبة منه. ويفرض رسم سنوي عالي على العرصة غير المبنية. وكذلك بجواز بيعها ضمن شروط معينة إذا مضت مدة من /4 - 5/ سنوات دون ترخيصها أو بنائها. يضاف إلى هذا ما جاء في القانون من استثناء العرصات التي تملكها الجهات العامة أو القطاع العام من أحكامه، بما يعني حصره ضمن دائرة العرصات التي يملكها القطاع الخاص. وعلى العموم فإن هذا القانون لم يؤد إلى خفض أسعار الأراضي المعدة للبناء.

- قانون التوسع العمراني رقم /60/ تاريخ 1979/7/22:

وجدت الجهات المختصة أن كل من قانوني منع الاتجار بالأراضي وإعمار العرصات لم يحقق هدف وقف أو خفض أسعار الأراضي المعدة للبناء. مما استدعى صدور القانون رقم /60/ تاريخ 1979/7/22 المسمى قانون التوسع العمراني. على أن يطبق هذا القانون على مدينة دمشق ومدن مراكز المحافظات فقط. وبحيث تشمل أحكامه العقارات غير المنظمة وغير المقسمة الواقعة ضمن المخططات التنظيمية لهذه المدن. وعلى أن يتم استملاك وتنظيم وتقسيم مناطق التوسع العمراني من قبل الجهات الإدارية المختصة حصراً، وذلك لمصلحتها ومصلحة الجهات العامة الأخرى. وأنه بإمكان الوحدات الإدارية بعد استملاك العقارات وتقسيمها إلى مقاسم جاهزة للبناء بيعها بسعر الكلفة للراغبين في بنائها من جهات القطاع العام والمشاركين والجمعيات التعاونية السكنية والأفراد الذين استملاك عقاراتهم. على أنه يتمتع على من يشتري مقسماً من المقاسم المبيعة تنفيذاً لأحكام هذا القانون أن يبيعه أو أن يتصرف به بأي شكل إلا بعد بناء كامل المساحة الطابقية المسموح بها، بحيث يكون البناء جاهزاً للسكن أو للاستعمال فيما اعد له.

⁴ راجع مروان يوسف صباغ، المؤثرات القانونية في الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية لمشكلة السكن في سورية.. جمعية العلوم الاقتصادية 2001

ولمعرفة أغراض هذا القانون نرجع إلى أسبابه الموجبة التي جاء فيها أن القانون يهدف إلى تمكين الجهات الإدارية من تقسيم وتنظيم الأراضي غير المقسمة وغير المنظمة، وهي في الأصل عبارة عن أراضي زراعية، وطرحها في الأسواق في سبيل تغطية الحاجة للمقاسم بأسعار الكلفة مما يؤدي إلى خفض أسعار الأراضي (كما جاء في الأسباب الموجبة).

غير أن الإدارة الحكومية توسعت في تفسير القانون (بواسطة تعليمات أو بلاغات صادرة عنها) ومن ذلك: أن التشريع كان يتعلق بمناطق التوسع العمراني (وهذا هو اسم القانون) فجاءت التعليمات لتلحق به العقارات غير المبنية الواقعة ضمن المخططات التنظيمية للمدن. كما اعتبرت كل أرض تزيد مساحتها عن الحد الأعلى الذي يجوز معه الترخيص بينها خاضعة لإحكامه.

كما طلبت الإدارة الحكومية من الجهات الإدارية المختصة استملاك جميع الأراضي الخاضعة لأحكام القانون /60/ لعام 1979 خلال مدة قصيرة نسبياً. الأمر الذي أدى إلى استملاك مساحات واسعة من الأراضي، ورتب على الجهات الإدارية أعباء مالية كبيرة عجزت عن الوفاء بها.

وبذلك لعب القانون /60/ لعام 1979 دوراً سلبياً في ارتفاع أسعار الأراضي اللازمة للبناء (خلافاً لمبررات صدوره)، حيث أخرج مساحات واسعة من دائرة التداول العمراني بسبب استملاكها، وجمد العقارات التي تم استملاكها، وباتت الأراضي المعروضة في سوق البناء محدودة المساحة مما زاد من أسعارها كثيراً.

إن الجهات الإدارية المختصة بقيت قاصرة عن مواكبة متطلبات المجتمع من المساكن اللازمة للمواطنين، إضافة إلى ما لحق المالكين من إجحاف نتيجة الاستملاك غير المبرر وتقدير بدلات الاستملاك على أساس أنها أراضي زراعية سواء كانت مستثمرة للزراعة بصورة فعلية أو لم تكن كذلك وتقدير بدلات استملاكها بالاستناد إلى مرسوم حكومي يتضمن تقديراً مسبقاً للإنتاجية الزراعية للعقارات المستملكة وذلك خلافاً للأسس المعتمدة في تقدير البدلات في قانون الاستملاك العام.

وهكذا، فبدلاً من أن يساهم قانون التوسع العمراني في حل مشكلة السكن، فإنه زاد من حدة الأزمة، مما طرح بالحاح ضرورة إلغاء أو تعديل القانون /60/ لعام 1979.

- القانون رقم /26/ لعام 2000 المعدل لقانون التوسع العمراني:

في أواخر العام /2000/ صدر القانون رقم /26/ المتضمن تعديلاً للقانون رقم /60/ لعام 1979، وأن الأسباب الموجبة للقانون المعدل توضح مبررات إصداره وضرورتها، ومما جاء فيها:

« فور صدور القانون /60/ لعام 1979 طلب من مدن مراكز المحافظات، إعداد خطة خمسية لاستملاك جميع الأراضي الخاضعة لأحكامه، وسارعت هذه المدن لاستملاك مئات الهكتارات، كما صدرت التعليمات التنفيذية إلى اعتبار كل أرض تزيد مساحتها عن الحد الأعلى الذي يجوز معه الترخيص بالبناء خاضعة لأحكامه، وظهر الاختلاف واضحاً بين أحكام القانون وبين التعليمات المنفذة له، مع الإشارة إلى أن الاتساع بالاستملاكات المشار إليها خلق إشكالات متعددة وحمل المدن عبء دفع بدلات استملاك كبيرة رغم عدم حاجة تلك المدن لهذه المساحات الشاسعة، وبالتالي تركت هذه الأراضي دون القدرة على تقسيمها مما أدى إلى إهمال حمايتها وإلى الاعتداء عليها وانتشار مخالفات البناء فيها». (من الأسباب الموجبة للقانون 2000/26).

من قراءة نصوص القانون رقم /26/ لعام 2000 يتبين أنه جاء بأحكام مخففة للقانون /60/ لعام 1979 حيث ينص القانون المعدل على أحقية الجهة الإدارية خلال ستة أشهر من تاريخ تصديق المخطط التنظيمي التفصيلي أو من نفاذ هذا القانون، أيهما أبعد، أن تقرر تطبيق أحكام التنظيم المنصوص عليها في قانون تنظيم وعمران المدن رقم /9/ لسنة 1974. وإذا لم تقرر الجهة الإدارية، يحق للمالكين تقسيم عقاراتهم وفق أحكام التقسيم المنصوص عليها في قانون تنظيم وعمران المدن، خلال مهلة ثلاث سنوات من تاريخ انقضاء مهلة ستة أشهر الممنوحة للجهات الإدارية. وفي حال انقضاء المهلة المذكورة، فإن العقارات التي لم تبادر الإدارة إلى تنظيمها، ولم يبادر من بعدها المالكون إلى تقسيمها، تعتبر مناطق توسع عمراني، ويتم استملاكها من قبل الجهات الإدارية حصراً وذلك لمصلحتها ومصلحة الجهات العامة الأخرى.

وترى الإدارة الحكومية أن هذا التعديل سيؤدي إلى إنهاء حالة الجمود العمراني، ودفع حركة التشييد والأعمار السكني المنظم، والإسهام في عملية إيجاد مقاسم معدة للبناء، وتأمين الاحتياجات اللازمة للقطاعين العام والتعاوني السكني من الأراضي المنظمة وبأسعار الكلفة..

إن هذا العرض والتحليل الموجزين لبعض التشريعات العقارية - العمرانية يكشف مدى تأثيرها في تفاقم مشكلة السكن، وخاصة في ظل عدم تقدير أبعاد التشريع بالشكل الصحيح ، عدا عن كثرة التعليمات التنفيذية والبلاغات التي تلغي مضمون القانون، وهذا ما نعاني منه في الكثير من التشريعات في سورية في مختلف المجالات ..

ثالثاً - دور الإيجار وقوانينه في تعميق مشكلة السكن:

يعتبر موضوع الإيجار من المواضيع الهامة والأساسية المرتبطة بمشكلة السكن، وقد كان له دور كبير في تفاقم هذه المشكلة خلال السنوات الماضية.. وسنحاول إلقاء بعض الضوء على الأحكام الناظمة لهذا الموضوع: يتم تنظيم العلاقات الإيجارية في سورية بأحكام التشريع المدني العام (الوارد في القانون المدني)، وبأحكام التشريع المدني الخاص (الوارد في قانون الإيجار المحلي) ..

أهم الأحكام الإيجارية في القانون المدني:

صدر القانون المدني السوري بالمرسوم التشريعي رقم /84/ تاريخ 18 أيار 1949 ولا يزال ساري المفعول.. وينص القانون المدني على أحكام الإيجار بالمواد من /526/ إلى /601/ معتمداً الأسس التالية:

أ - احترام إرادة المتعاقدين: وهذا المبدأ في الحقوق الحديثة يحكم العلاقات المدنية عموماً ومنها العلاقات الإيجارية وقد ورد بالمادة /148/ من القانون المدني.

ب - تحديد الأجرة بصورة اتفاقية وتسديدها: وهذا المبدأ منصوص عليه بصورة أساسية بالمواد 529 و 530 و 554 من القانون المدني.

ج - انتهاء عقد الإيجار بالموعد المتفق عليه: وهذا ما تنص عليه أساساً المادة /565/ مدني.

ولا ريب أن أحكام القانون المدني، بالأسس المذكورة التي تضمنها، من شأنها أن تحقق قسطاً كبيراً من العدالة بين أطراف العلاقة الإيجارية.

غير أنه وجد في مراحل تشريعية متعددة ولمقتضيات استثنائية، أن المصلحة العامة والظروف الاقتصادية والاجتماعية تقتضي هجر أحكام الإيجارات في القانون المدني، والاستعاضة عنها بأحكام ترد في تشريع مدني مستقل وخاصة فيما يعنى بالإيجارات حصرأ، وهذا ما كان.

مراحل تنظيم العلاقات الإيجارية في تشريع خاص:

- 1 - في أواخر الحرب العالمية الثانية بدأت تبرز في سورية أزمة للسكن. وبدت الحاجة ماسة إلى ضرورة تنظيم العلاقات الإيجارية، فصدر أول تشريع خاص يتناول موضوع الإيجارات بالقانون رقم /26/ تاريخ 1943/12/29.
- 2 - بتاريخ 1949/2/15 صدر القانون رقم /464/ الذي جاء في /19/ مادة احتوت على تنظيم العلاقات الإيجارية. وقد تضمن القانون تمديداً بقوة القانون للعقود الإيجارية لمصلحة المستأجرين. كما تضمن انتقال العلاقة الإيجارية بالخلفية من المستأجر إلى ورثته.
- 3 - بتاريخ 1950/12/31 صدر قانون جديد للإيجار بالرقم /63/ وقد نظم لأول مرة جواز طلب تقدير بدل الإيجار قضائياً (التخمين).
- 4 - وبعدها صدر قانون الإيجار (المعمر) بالمرسوم التشريعي رقم /111/ تاريخ 1952/2/11 والذي استمر العمل بأحكامه (مع بعض التعديلات) حوالي نصف القرن ومما جاء في أسبابه الموجبة: « إن مصالح المؤجر والمستأجر المتباينة يجعل وضع نص تشريعي يؤمن هذه المصالح جميعها بحكم المستحيل، وحسب المشرع أن يقرب وجهة نظر الفريقين ويعمل على رفع ما يمكن رفعه من الأضرار، ويقر إلى حد ما مبادئ العدالة التي تتفق مع مصلحة المجتمع السوري الاجتماعية والاقتصادية». وأهم ما في هذا القانون أنه تضمن قاعدتي التمديد الحكمي لمدة عقد الإيجار، وتحديد الأجور بنسب مئوية من قيمة العقار، إضافة إلى حصر حالات الإخلاء. وهذه القواعد شكلت الأرضية التي نمت من خلالها سلبيات القانون.
- 5 - بتاريخ 1987/7/30 صدر المرسوم التشريعي رقم /3/ المسمى قانون الإيجار الموسمي. وبموجب هذا القانون يمكن إبرام عقود إيجار المساكن لغاية الاصطياف أو السياحة أو الاستجمام، لمدة محدودة أقصاها ستة أشهر، أينما وجدت هذه المساكن، وسواء أكان المستأجر من السوريين أو من أية جنسية أخرى. وتخضع عقود الإيجار الموسمي للأحكام الواردة فيها حصرأ، من حيث بدل الإيجار وكيفية استيفائه ومدة الإيجار، ولا يخضع لقاعدتي التمديد الحكمي وتحديد الأجور، وتعتبر العقود المسجلة أصولاً لدى الجهة الإدارية المختصة سناً تنفيذياً يوضع مباشرة لدى دائرة التنفيذ حيث يمكن للمؤجر استرداد حيازة عقاره المؤجر إذا لم يتم تسليمه رضاء عند انتهاء المدة المحددة في عقد الإيجار الموسمي.

ومن الواضح أن المشرع لم يقصد من قانون الإيجار الموسمي تقنين أحكام العقد الموسمي فحسب، ذلك لان الاجتهاد القضائي كان قد رسم أحكام ايجارات الاصطيفاف، وإنما أراد أيضاً أن يقطع خطوة أولى باتجاه حرية التعاقد، ضمن شروط معينة، وتحت غطاء العقد الموسمي. وبالفعل فإنه بعد صدور هذا القانون أصبحت معظم حالات التأجير (أن لم نقل جميعها) تتم وفق أحكامه. ولم تعد الأطراف المتعاقدة تلجأ إلى قانون الإيجار رقم /111/ لعام 1952. على أنه يمكن القول أن قانون الإيجار الموسمي لم يقدم حلاً للجانب القانوني من مشكلة السكن، وأن شكل خطوة متواضعة على هذا الطريق.

6 - ومؤخراً صدر قانون الإيجار رقم /6/ تاريخ 2001/2/15 الذي أتى ببعض الأحكام الجديدة في مجال الإيجار، وأبقى بعضها القديم .. وسنستعرضه لاحقاً..

التأثير السلبي لقانون الإيجار السابق في مشكلة السكن:

جاءت نصوص قانون الإيجار الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /111/ لعام 1952 (وهو التشريع الذي دام العمل به حوالي نصف قرن من الزمن، وهو المعني أساساً بالدراسات الايجارية) لتتضمن أحكاماً ذات طابع خاص، تخالف المبادئ العامة للتشريع عموماً، وتتعارض مع أحكام القانون المدني خصوصاً. وزاد في المسألة حدة أن النصوص الايجارية تعتبر على وجه الإجمال من المسائل المتعلقة بالنظام العام.

ومن أهم تلك الأحكام الاستثنائية نشير إلى النقاط الأساسية التالية:

- 1 - التمديد الحكمي لعقود الإيجار، بحيث تستمر الإجارة لصالح المستأجر بعد انتهاء مدة العقد، ويقع التمديد لمدة غير محددة.
- 2 - التحديد الحصري لحالات الإخلاء بشروط حددها قانون الإيجار مع تشديد لها في تعديلات للقانون.
- 3 - تحديد الأجرة وفق نسبة مئوية من قيمة العقار المأجور وحسب طبيعة الاستعمال، دون التقيد بإرادة المتعاقدين.
- 4 - منع المالك من الادعاء بالغبن في الأجرة (التخمين) بالنسبة للعقارات السكنية وكذلك المؤجرة لجهات حكومية، وذلك بموجب التعديل الوارد في المرسوم التشريعي رقم /187/ لعام 1970. وهذا المنع استمر أكثر من ثلاثين سنة. وبهذه الأحكام الاستثنائية (وغيرها) ترك قانون الإيجار للعام 1952 تأثيراً سلبياً على مسألة السكن، ازدادت وتفاقت في الربع الأخير من القرن الماضي. مما جعل ذلك التأثير يرتقي إلى درجة الأزمة الاجتماعية..

- أهم ملامح قانون الإيجار الجديد رقم /6/ تاريخ 2001/2/15:

قبل عرض ملامح قانون الإيجار الجديد، سنحاول التعرف إلى مبررات صدوره من خلال أسبابه الموجبة التي جاء فيها:

« تعتبر أحكام الإيجار جزءاً من الحقوق المدنية وأن لهذه الأحكام مزية خاصة، وأنها ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالحياة الاقتصادية والاجتماعية، وقد مضى على تطبيق قانون الإيجار /111/ تاريخ 1952 وتعديلاته مدة زمنية طويلة فظهر أثناء تطبيق هذا القانون الكثير من العيوب التي عكسها الواقع الاقتصادي والاجتماعي والعمراني والاجتهادات القضائية المتناقضة بين المحاكم، فكان لا بد من إعادة النظر به وبتعديلاته بشكل يتفق مع المصلحة العامة، وحسب المشرع أن يقرب وجهة النظر بين المؤجر والمستأجر ويقر مبادئ العدالة التي تتفق مع مصلحة المجتمع وظروفه انطلاقاً من الواقع الاقتصادي والاجتماعي في سورية والتقدم العمراني وبناء الجمعيات السكنية التعاونية من قبل القطاع العام والخاص وتوفير الشقق السكنية الفارغة التي يحجم مالكوها عن تأجيرها مطالبين بتطبيق قاعدة (العقد شريعة المتعاقدين)، والمستأجرين الذين يتسكون بقاعدة الحقوق المكتسبة وبهدف تحقيق التوازن بين مصلحة المؤجرين والمستأجرين وتشجيع النمو الاقتصادي والعمراني وعدم إيجاد الخلل الاجتماعي والتوازن بين قاعدة العقد شريعة المتعاقدين وقاعدة الحقوق المكتسبة لنصل إلى قانون جديد للإيجار شامل حاكم لكافة القضايا الايجارية... مما أوجب إعادة النظر بالتشريعات الايجارية الواردة بأحكام المرسوم التشريعي رقم /111/ لعام 1952 وتعديلاته وأحكام المرسوم رقم /3/ لعام 1987 وتوحيد هذه التشريعات جميعها بقانون واحد ». (الأسباب الموجبة للقانون الجديد).

ومن تحليل الأسباب الموجبة يمكن تلخيص أهداف القانون بالنقاط التالية:

- أ - السعي إلى تحقيق التوازن بين مصلحة المؤجرين والمستأجرين.
 - ب - اعتماد مبدأ أن العقد شريعة المتعاقدين في العقود الجديدة.
 - ج - حماية الحقوق المكتسبة والمراكز القانونية للمستأجرين القدامى.
 - د - إقرار مبدأ أحقية المالك في تقاضي بدل إيجار عادل.
 - هـ - أحقية المستأجر في تقاضي تعويض عادل لقاء إنهاء إيجاره السكني القديم.
- إن المشرع من خلال الأهداف التي وضعها للقانون الجديد، ابتغى الوصول إلى حل نهائي لمشكلة الإيجارات الشديدة الارتباط والتأثير بأزمة السكن، أخذاً بعين الاعتبار الظروف الاقتصادية والاجتماعية الجديدة، فهل جاءت النصوص ملبية لهذه الأهداف؟

لقد جاء القانون رقم /6/ للعام 2001 بعدة أحكام أهمها:

- 1 - أصبح تأجير العقارات المعدة للسكن أو الاصطيف أو لاستعمالات الجهات الحكومية وما في حكمها يخضع لإرادة المتعاقدين. هذه الإرادة التي تعني إطلاق حرية التعاقد فيما يشمل: مدة العقد - بدل الإيجار. وهذا النص يأتي تعبيراً عن مبدأ العقد شريعة المتعاقدين.
- 2 - أبقى العقارات المؤجرة أو التي ستؤجر لأعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة وعلمية منظمة قانوناً، خاضعة لأحكام التمديد الحكمي وتحديد بدل الإيجار. وهذا النص هو استثناء من مبدأ أن العقد شريعة المتعاقدين.
- 3 - زاد بدلات إيجار العقارات المؤجرة للسكن أو لغيره المشمولة بالمرسوم التشريعي /187/ لعام 1970 إلى خمسة أمثالها على ألا تقل عن الأجر الاتفاقي الحالي. ولا يحق لطرفي العقد الادعاء بالغبن إلا بعد مرور خمس سنوات اعتباراً من تاريخ نفاذ القانون الجديد في 2001/2/21 ..
- 4 - ينص القانون على أنه يحق للمالك في العقارات المؤجرة للسكن، فيما عدا العقارات المملوكة للجهات العامة أو المؤجرة لها، طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المأجور المخصص للسكن المشمول بأحكام التمديد القانوني مقابل التعويض على المستأجر بمبلغ يعادل نسبة /40% من قيمة البناء المأجور شاغراً وبوضعه الراهن، وذلك بعد ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون. وإذا كان هذا النص قد أقر بأحقية المستأجر في التعويض العادل لقاء إنهاء عقد إيجاره، غير أنه يقصر حق المطالبة بإنهاء العلاقة الإيجارية على المالك فقط دون المستأجر.
- 5 - اعتبر القانون الجديد عقد الإيجار المسجل لدى الوحدة الإدارية المختصة سناً تنفيذياً، ويحق للمستأجر استرداد عقاره عند انتهاء المدة المحددة في عقد الإيجار عن طريق دائرة التنفيذ. على أن هذا النص يتعلق بالعقارات المؤجرة للسكن أو الاصطيف أو لجهات حكومية وما في حكمها، المشمولة بأحكام القانون الجديد.
- 6 - أبقى القانون على حالات الإخلاء بالنسبة للعقارات الخاضعة للتمديد الحكمي (التجاري وما في حكمه) أو المؤجرة للسكن قبل نفاذ القانون الجديد مع بعض التعديلات الطفيفة. وبهذا النص احتفظ القانون الجديد بأحكام القانون القديم لجهة التحديد الحصري لحالات الإخلاء مع إضافة حالة الترك بالنسبة للمساكن.
- 7 - استثنى القانون الجديد من أحكامه مجموعة من العقود المسماة بنوعها، والجديد هو النص على استثناء حالة عقود استثمار المنشآت الاقتصادية، وهي العقود التي تقع على استثمار المحلات التجارية والصناعية والمنشآت السياحية والخدمية.
- 8 - نص القانون الجديد على الرجوع إلى أحكام القانون المدني في كل ما لم يرد عليه نص في التشريع الجديد. وهذا المبدأ الذي كان يكرسه الاجتهاد القضائي أصبح نصاً تشريعياً ملزماً وفي هذا انجاز ايجابي حسب ما يراه الخبراء.

- تعديل المادة الأولى من القانون رقم 6 لعام 2001 :

وفي العام 2006 تم تعديل المادة الأولى من قانون الإيجار رقم 6 لعام 2001 ، بحيث يسمح القانون الجديد بتأجير العقارات المعدة للسكن أو الاصطياف أو السياحة أو الاستجمام أو المعدة لممارسة أعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنية حرة أو علمية منظمة قانوناً أو المأجورة من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو من الدوائر الرسمية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو الوحدات الإدارية أو البلديات أو مؤسسات القطاع العام والمشارك أو المؤسسات التعليمية والمدارس ، بحيث يخضع العقد لإرادة المتعاقدين .. وقد جاء ذلك استكمالاً لرؤية المشرع في تنظيم العملية الإيجارية وفق العقد شريعة المتعاقدين ، ومحاولة منع وجود حالات التلاعب على القانون ، إضافة إلى تسهيل قطاع الأعمال بشكل عام في الوقت الذي بدأت فيه سورية بتوجه نحو اقتصاد السوق وتشجيع الاستثمارات الخاصة.

مما سبق يمكن القول أن القانون الجديد قد تضمن تحديثاً للأحكام النازمة للعلاقات الإيجارية، بصورة معقولة وإن غير كاملة، مع وجود بعض الملاحظات عليه .. وقد كان لهذا القانون دوراً إيجابياً نوعاً ما في تنظيم العلاقة الإيجارية ولكنه لم يؤدي إلى انخفاض الإيجارات أو أسعار العقارات أو حلحلة مشكلة السكن عموماً نتيجة بقاء الفجوة السكنية وتراكمها عاماً بعد عام.. ويمكن القول أخيراً أن قانون الإيجار هو واحد من المؤثرات القانونية في مشكلة السكن وليس بإمكانه وحده أن يقدم حلاً لأزمة السكن.

رابعاً - الإسكان بين التخطيط والتنفيذ:

كانت الدولة بشكل دائم ترصد في خططها محاولات لمعالجة مشكلة السكن، ولكن لم تكن قادرة على التنفيذ بشكل صحيح نتيجة عدم وجود تصور كامل لحل هذه المشكلة ولعدم وجود القوانين المرنة والمشجعة، عدا عن الفساد المستشري في قطاعات التنفيذ المختلفة أن كانت في القطاع العام أو التعاوني أو السكني.. مما جعل المنفذ لا يتجاوز نسب ضئيلة مما هو مخطط فتوسعت فجوة السكن وتعقدت المشكلة أكثر ، وبقي الانتظار لحلول جذرية في المستقبل.. فعلى سبيل المثال حاولت الخطة الخمسية التاسعة التي انطلقت في العام 2000 العمل على زيادة نسبة مشاركة القطاع العام في حل مشكلة السكن ودعم القطاع التعاوني وتفعيل دور القطاع الخاص وفقاً لما يلي:

القطاع العام:

- لقد أنطقت الخطة بالقطاع العام تأمين حوالي 39 ألف مسكن وهي تعادل 15% من كامل الخطة، ومن أهم الإجراءات المتخذة لتمكين القطاع العام من تنفيذ خطته:
- رفع رأسمال المؤسسة العامة للإسكان من 25 مليون ل.س إلى حوالي 2.8 مليار ل.س، بما يساعدها على تنفيذ خططها .
- تغطية جزء من التمويل اللازم لمشاريع المؤسسة العامة للإسكان (عمالي - شبابي) بقروض من صندوق الدين العام بدون فوائد (بحدود 300 مليون ل.س سنوياً للسكن العمالي، وتمويل 30% من كلفة سكن الشباب المقدره بحدود 50 مليار ل.س).. مع العلم أن إجمالي القروض الممنوحة للمؤسسة من تاريخ إحدائها في العام 1961 وحتى العام 2000 لم تتجاوز 1.8 مليار ل.س.
- صدور المرسوم التشريعي رقم 37 لعام 2002، والذي يسمح للمؤسسة العامة للإسكان بإيداع أموالها لدى أي من المصارف العامة في سورية.
- صدور المرسوم التشريعي رقم 36 لعام 2002 القاضي بتمديد فترة تقسيط المساكن الشعبية من 15 سنة إلى 25 سنة، وتزليل معدل الفائدة من 7.5% إلى 5% كحد أقصى.
- صدور المرسوم التشريعي رقم 46 لعام 2002 القاضي بتملك المساكن العمالية لشاغليها بأقساط شهرية بحدود 2000 ل.س ولمدة 25 عاماً.
- البدء بتنفيذ أضخم مشروع إسكاني في سورية لتأمين السكن الاقتصادي للشباب في كافة المحافظات (بحدود 60 ألف وحدة سكنية⁵). وقد اعتبر هذا المشروع من أهم المشاريع التنموية في القطر، وذلك لأنه يأتي في إطار سياسة تهدف إلى إصلاح معادلة العرض والطلب في سوق الإسكان وذلك من خلال رفع نسبة المساكن المعروضة من الاحتياج الحقيقي لمساكن اقتصادية بمساحات صغيرة وأيضاً دراسة مؤشر القدرة على امتلاك المسكن لدى الشريحة المستهدفة، وصياغة شروط ميسرة لامتلاك هذه المساكن ضمن حدود هذا المؤشر. ويغطي المشروع شريحة كبيرة من المجتمع وبأسعار منافسة، فالمستفيد يدفع 10% من قيمة المسكن عند التسجيل ويسدد أقساطاً شهرية خلال فترة التنفيذ (5 سنوات - 7 سنوات - 10 سنوات) حسب الفئة ومن ثم يقسط رصيد قيمة المسكن عند الاستلام على 25 سنة بفائدة 5% .. والأهم من ذلك انه أجاز القرار 1940 لعام 2002 لصندوق الدين العام تمويل 30% من تكاليف أعمال البناء دون فوائد كمساهمة مباشرة من الدولة في هذا المشروع المهم وتمويل كافة أعمال المرافق العامة من صندوق الدين العام بفائدة مخفضة. علماً أن التمويل اللازم لهذا المشروع يقارب /45/ مليار ليرة ستقدم الدولة بحدود 15 مليار ليرة سورية كمساهمة مباشرة بالتمويل اللازم عبر قروض من صندوق الدين العام دون فوائد ..
- ولعل احد أبرز مشاكل هذا المشروع أن هناك فئة من التجار اكتتبت بوحدات بهذه المساكن بهدف عرضها لاحقاً بأسعار أعلى وهو ما يمكن أن يؤدي إلى خروج هذا المشروع عن الهدف الذي أقيم من اجله، ناهيك عن قيام تجار آخرون بإقناع بعض المكتتبين بالبيع من خلال شراء هذه المساكن بأسعار مرتفعة والنتيجة ستكون ارتفاعات مستمرة في أسعار مساكن هذا المشروع في الوقت الذي كان الهدف منه اولاً هم ذوو الدخل المحدود..

⁵ المقصود بالوحدة السكنية : مسكن ، اي شقة واحدة.

وعلى الرغم من أن هذه التحركات تعتبر ايجابية وتؤدي عند تطبيقها إلى المساهمة بشكل كبير في تضيق فجوة السكن في سورية، إلا أنها تحتاج إلى وقت ، فإلى الآن لم يشهد الواقع زيادة في عرض الشقق من القطاع العام، وإنما تم الاكتتاب من قبل الآلاف من الشباب في مختلف المحافظات على السكن الشبابي وهو يحتاج إلى سنوات ليتم الانتهاء منه وبدء ظهور النتائج على الأرض، وبالتالي فإنه لن يؤدي وحده لحل أزمة السكن ما لم تترافق هذه الخطوة بمساهمة القطاعات الأخرى في مجال الإسكان، خاصة وان الفجوة تتسع مع ارتفاع عدد السكان المحتاجين للسكن.

القطاع التعاوني:

أنطت الخطة الخمسية التاسعة بالقطاع التعاوني تأمين أكثر من 75 ألف مسكن، وهي تعادل 28% من كامل الخطة.. ولكن الواقع يشير إلى عكس ما تم التخطيط له، حيث انخفضت مساهمة التعاون السكني بشكل ملحوظ، نتيجة عدم توفر الأراضي المهيأة للبناء من جهة، وكذلك انخفاض مستوى الثقة لدى المواطنين بأداء الجمعيات التعاونية نتيجة الممارسات الخاطئة لبعضها من جهة أخرى، واقتصر النشاط التعاوني بصورة عامة على استكمال بعض المشاريع المباشرة بها سابقاً.. وقد فرض هذا الواقع مع كثرة المطالبات إلى ضرورة تعديل القانون الناظم للتعاون السكني وتطويره لإعادة تفعيل هذا القطاع، وقد تم ذلك في بداية النصف الثاني من العام الحالي 2007، وسنركز على هذا القانون لاحقاً.

القطاع الخاص:

بالرغم من أن الخطة الخمسية التاسعة حددت نسبة المساكن المتوقع انجازها من قبل القطاع الخاص بما يقارب 58% من إجمالي الخطة (أكثر من 154 ألف مسكن) إلا أن ذلك لم يتم، حيث لم يترافق ذلك مع تأمين الأطر القانونية اللازمة لمساهمة القطاع الخاص المنظم، وكذلك عدم طرح أراضي منظمة معدة للبناء الخاص، وبالتالي فإن جزء كبير من رؤوس الأموال الخاصة المهيأة للاستثمار العقاري المنظم توجهت للبناء المخالف في مناطق السكن العشوائي في ظل غياب سلطة رقابة فاعلة في هذه المناطق، وكذلك للمضاربة العقارية بالمساكن القائمة، مما سبب ارتفاعاً حاداً في أسعار المساكن والعقارات عموماً.

وهكذا يتضح أن الخطة الخمسية التاسعة (2000-2005) نجحت إلى حد ما في تحقيق أهدافها فيما يتعلق بدور القطاع العام المتمثل بالمؤسسة العامة للإسكان، في حين فشلت بتأمين متطلبات تحقيق هذه الأهداف فيما يخص الأدوار المناطة بقطاعي التعاون السكني والقطاع الخاص (والتي تشكل من الناحية الكمية 85-90% من الخطة المقررة).

خامساً - واقع السكن في المرحلة الراهنة:

بعد توجه الاقتصاد السوري نحو العمل وفق آليات السوق، وتركيز الحكومة السورية على تشجيع القطاع الخاص واستقطاب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية والسورية المهاجرة للاستثمار في الوطن، جاءت هذه التطورات في وقت بلغت فيه أزمة السكن وأسعار العقارات ذروتها، فتوجه العديد من المستثمرين ورجال الأعمال إلى هذا القطاع نظراً للأرباح الكبيرة المتوقعة ولسرعة الحصول عليها.. وقد كان بعض هذه المشاريع ينتابها الكثير من الشك نتيجة عدم وجود الضمانات الكافية للمواطنين مستغلين حاجة المواطنين للسكن وعدم وجود قانون واضح للاستثمار العقاري، فبدأ الكثير منها العمل بأموال المواطنين من أجل بناء المساكن وبيعها محققين الكثير من الأرباح، وعلى الرغم من عدم اكتمال أي من هذه المشاريع حتى الآن أو تسليم المساكن إلى أصحابها إلا أن الكثير منها قد بدأ بالعمل بشكل فعلي ولا زال الخوف والقلق يسكن المواطنين ولكن الحاجة للسكن كانت تتطلب المجازفة.

ويلاحظ في هذه الأونة إقبالا كبيراً من قبل القطاع الخاص (المتعهدين وملاك الأراضي وأصحاب الأموال ..) على إنشاء وحدات سكنية وفلل في ضواحي دمشق والمدن الأخرى في سورية بعضها نظامي والآخر غير نظامي من خلال الالتفاف على القوانين أو حالات فساد مع المسؤولين في أماكن معينة.. وكل ذلك يأتي في ظل عدم وجود قوانين واضحة للاستثمار العقاري والتمويل العقاري، أو التعاون السكني، فكان هناك الآلاف من الشقق السكنية (من الصعب وجود رقم دقيق لها)، ونشأت العديد من الشركات العقارية السياحية، وبتنا نجد في معظم الوسائل الإعلانية الإعلان عن بناء فلل ووحدات سكنية في ضواحي دمشق وغيرها، وعروض للاشتراك فيها ودفع أقساط لإكمال بنائها بأسعار أقل من سعر بيعها الفعلي لو كانت جاهزة..

وبالتالي فإن هناك الكثير من المخاوف في أن يتم الوثوق بهذه الشركات والفعاليات التي تطرح هذه العروض في هذه الفترة قبل إصدار قانون الاستثمار العقاري والقوانين الناظمة لعملية التطوير والتمويل العقاري من قبل الدولة، لأنه من الصعب التأكد من صدقية كل من هذه الشركات على حدة ، لان عددها كبير اولاً ، والمعلومات المتوفرة عنها قليلة، ومن الصعب الحكم على قانونيتها في ظل انعدام وجود قانون واضح أن كان في مجال الشركات (قانون الشركات السوري) أو في مجال العقارات (قانون الاستثمار والتطوير العقاري)..

ومن هنا فإن النصيحة التي يمكن أن تقدم في هذا المقام هي وجوب الانتظار قليلاً حتى يتم اكتمال التشريعات الخاصة بهذا الموضوع ، وقد تم مؤخراً إصدار قانون التعاون السكني الذي يفترض أن يساهم مع التحركات الأخرى في حل مشكلة السكن في سورية..

- التحركات الحكومية الأخيرة لحل مشكلة السكن:

بدأت الحكومة السورية تنظر إلى مشكلة السكن بشكل جاد في السنوات الأخيرة، وبدأت تحركات (ولكنها خجولة حتى الآن) على صعيد حل هذه الأزمة، فبدأت بخطة لبناء 100 ألف وحدة سكنية خلال العشر سنوات القادمة، وتقوم وزارة الإسكان ببناء حوالي 60 ألف شقة للسكن الشبابي بدأت منذ عامين ولم تنتهي حتى الآن، وبالتالي فإن كل ذلك لم يساهم مساهمة فعلية على أرض الواقع الآن بتضييق الفجوة السكنية أو تخفيض أسعار العقارات، علماً انه حتى يتم الانتهاء من هذه المشاريع في السنوات القادمة تكون الفجوة قد اتسعت أكثر..

وبعد أن اقتنعت الحكومة أخيراً أن الاستثمار هو الحل الوحيد للنمو في الاقتصاد السوري والخروج من أزمات البطالة والتضخم والفقر وغيره بعد تراجع الإنتاج النفطي، أيقنت أيضاً أن الاستثمار العقاري هو الحل الأنسب للخروج من أزمة السكن، فطرح موضوع قانون الاستثمار والتطوير العقاري على النقاش وهو يتضمن في حال طبق بشكل شفاف الكثير من المزايا التي تساهم فعلياً في حل أزمة السكن، ولكنه حتى الآن لا يزال في دوائر النقاش المغلقة (بين مجلس الشعب ومجلس الوزراء ووزارة الإسكان ..) مما يثير الكثير من إشارات الاستفهام حول هذا التأخير في إصدار القانون..

مشروع قانون الاستثمار والتطوير العقاري:

يوفر مشروع القانون المرونة والسهولة في تطوير المناطق العقارية وتأمين الأراضي التي تحتاجها المشاريع الإسكانية وسرعة تصديق مخططاتها التنظيمية والترخيص لها وإنشاء شركات مساهمة عقارية تتمتع بالإعفاءات التي تضمنها قانون الاستثمار رقم 8 لعام 2007 وذلك بما يؤدي إلى جانب مشروعات القوانين والقرارات التي ستصدر بالتتابع حول التمويل والرهن العقاري والتخطيط الإقليمي والضواحي والمجتمعات العمرانية إلى إحداث وانجاز مجتمعات عمرانية سكنية وسياحية جديدة ستسهم في معالجة مشكلات السكن العشوائي ومناطق المخالفات وتأمين السكن اللائق والمناسب لمختلف الشرائح الاجتماعية من حيث التكلفة المادية والشروط الصحية والاجتماعية..

وسيتيح قانون الاستثمار والتطوير العقاري أولاً إيجاد ناظم قانوني لموضوع المطور العقاري، وإحداث شركات تطوير عقارية خارجية تعمل ضمن القطر، مع تأمين مستلزماتها في استيراد المواد اللازمة لانجاز المشاريع التي ستعمل عليها بشكل محدد وضمن المناطق العمرانية المحددة والتي سيصدر بها قرار من قبل الهيئة النازمة لهذا القطاع، أي سيتم من خلال هذا القانون تشكيل هيئة ناظمة لقطاع التطوير العقاري في سورية، وإيجاد آليات بسيطة وميسرة لموضوع تأمين الأراضي لبناء الوحدات السكنية اللازمة لخطة الدولة الإسكانية.

فالآليات المعمول بها حالياً تستلزم سنوات عدة لتأمين الأراضي اللازمة للسكن وإنشاء المساكن، أما هذا القانون فسيسمح بالدخول مباشرة إلى مناطق السكن العشوائي مع الحل الناجع لمشكلاتها، وبإمكان أي مستثمر أو مطور عقاري أن يتقدم بمشروعه في هذا الإطار لإعادة تأهيل مناطق المخالفات على الوضع الراهن فيتقدم ببرنامج تخطيط توافق عليه الجهة الإدارية في المنطقة العمرانية المراد تنميتها بعقد مع المطور العقاري وبالتالي نقل المواطنين في مناطق السكن العشوائي إلى مناطق جديدة مناسبة صحياً وكاملة البنى التحتية.

وفي حال تم إصدار هذا القانون وتم تنفيذه بما يتوافق مع المضمون الذي يسعى إليه دون عراقيل أو إعاقات من قبل بعض الجهات في سورية (حكومية أو متنفذة أو غيرها)، وفي حال كان هناك نية صادقة للجميع لأن يحقق هذا القانون أهدافه، فانه يتوقع أن يكون حلاً جيداً لمشكلة السكن في سورية، وخاصة في حال كان هناك منافسة من قبل الشركات الداخلة للاستثمار في هذا المجال.. إذ من المفترض أن تقوم هذه الشركات بزيادة العرض من الشقق السكنية التي تلبي كافة الاحتياجات خاصة وان هذه الشركات ستقوم بدراسات للسوق وللطلب المحلي وتنفذ مشاريعها بناء على تلبية هذا الطلب.. ومن المعروف ايضاً أن زيادة العرض وتنافس الشركات على استقطاب الزبائن سيؤدي ذلك بلا شك إلى انخفاض مؤكد في أسعار العقارات بكافة أشكالها، وسينعكس ذلك على أسعار الإيجارات ايضاً باتجاه الانخفاض نتيجة زيادة العرض.. والاهم من ذلك أن هذا القانون سيؤدي إلى تطوير مناطق السكن العشوائي باتجاه أن تصبح منظمة ومستوفية للشروط الصحية، إضافة إلى أن تطوير هذه المناطق سيسمح بزيادة العرض من المساكن لأنه سيتم استغلال مساحات الأرض المتوفرة بشكل جيد وإشادة أبنية بعدة طوابق (التوسع شاقولياً ، مما يخفف من كلفة الأرض على الشقة الواحدة) وبالتالي مزيداً الانخفاض في الأسعار.

ولكن ما يثير المخاوف هو تواطؤ بعض الجهات المحلية في الاتفاق مع الشركات القادمة باتجاه احتكار السوق وإلغاء المنافسة وفرض الأسعار التي يريدونها .. مما يؤدي إلى بقاء الأسعار مرتفعة وانخفاض استفادة الشريحة الكبرى من المواطنين السوريين من العرض الكبير الذي يمكن أن يتم..

وبالتالي فان المطلوب من الحكومة وجود نية صادقة لحل أزمة السكن، وسن التشريعات اللائمة لمنع الاحتكار وضمان المنافسة ومراقبة أداء هذه الشركات وصولاً إلى الأهداف التي أرادتتها من سن تشريع الاستثمار العقاري.

تحركات أخرى..

وبالتوازي مع مناقشة قانون الاستثمار العقاري بدأت الحكومة السورية ببعض الإجراءات التي تعتبرها من الحلول لهذه الأزمة ونستعرض أهمها فيما يلي:

- 1- تم التعاقد مع العديد من الشركات المحلية لتنفيذ سلسلة من المشاريع السكنية وخاصة في ضواحي المدن الكبرى ، وتم التوقيع مع الجانب الإيراني على إنشاء 50 ألف وحدة سكنية في منطقة عدرا.
 - 2- هناك إقبال كبير من قبل المستثمرين العرب والأجانب لبناء 100 ألف وحدة سكنية في سورية على أن تقوم هذه الشركات ايضاً بتنفيذ جزء من سكن الشباب والذي كان من المتوقع أن يتم تسليم جزء كبير منها في بداية العام 2006، إذ بدأت مجموعة شركات ماليزية وعربية ومحلية العمل التوجه لبناء ثلاثة آلاف شقة سكنية دفعة واحدة، والتوقيع على مشروع ضاحية قدسيا السكنية غرب دمشق (بكلفة 5 مليار ل.س) ..
 - 3- تسعى الحكومة ومن خلال قانون الاستثمار العقاري (الذي لم يصدر بعد) إلى جذب شركات عربية وأجنبية للاستثمار في المجال العقاري كما أسلفنا، وقد تم إطلاق مشروعين استثماريين كبيرين الآن بقيمة 3.9 مليار دولار، وهما " البوابة الثامنة " و " تلال دمشق " تنفذهما شركة اعمار العقارية الإماراتية بالشراكة مع مجموعة الاستثمار لما وراء البحار التي أسسها عدد من رجال الأعمال السوريين، ويضم المشروعان وحدات سكنية ومكاتب تجارية ومحلات لبيع التجزئة، حيث سيوفر مشروع تلال دمشق مجموعة من أفضل الشقق السكنية والفلل (حسب ما تم الإعلان عنه)، أما مشروع البوابة الثامنة فيقع في منطقة يعفور ويضم شققاً وفلاً وميداناً عاماً وبرجاً تجارياً... الخ.
- ولكن هذه المشاريع لا تليي الطلب على المساكن الذي نحن بصدده، حيث أنها ستقوم بإنشاء شقق سكنية وفلل فاخرة وبأسعار عالية موجهة للطبقات الغنية من السوريين والمغتربين والسياح، وبالتالي لن تساهم في حل أزمة السكن التي نتحدث عنها ..

- 4- ضمن الحلول التي تعمل الحكومة من خلالها لحل أزمة السكن العشوائي تم مؤخراً تأسيس شركة عقارية مشتركة سورية سعودية برأسمال قدره 350 مليون يورو، ويمثل الحكومة السورية المؤسسة العامة للإسكان، بالاشتراك مع الشركة السعودية الأولى للتطوير العقاري، وهدفها تطوير المشاريع العقارية السورية بمختلف أنواعها، وستكون إدارة وتسيير أعمال الشركة من مسؤولية الشركة الأولى وذلك خلال فترة إعداد المخططات ودراسات الجدوى وانتهاء بإدارة تشغيل الشركة المشتركة والمشاريع التي تقوم بها. وبالمقابل ستقوم مؤسسة الإسكان بالتنسيق مع الجهات والوحدات الإدارية في المحافظات بتأمين كل ما من شأنه أن يؤدي إلى تقليص السكن العشوائي.
- 5- تنظيم السكن العشوائي بالتعاون مع الاتحاد الاوربي حيث نفذت الإدارة المحلية والبيئة بالتعاون مع الاتحاد الاوربي مشروع تحديث الإدارة MAM بتكلفة حوالي 20 مليون يورو قدمت بشكل منحة من الاتحاد خلال مدة ثلاث سنوات ونصف بحيث ينفذ في ست مدن (دمشق - حمص - حلب - اللاذقية- طرطوس - دير الزور).

قانون التعاون السكني:

بعد أن تأكدت الحكومة من أن قانون التعاون السكني القديم، وطرق تنفيذه، انتابها الكثير من الأخطاء والابتعاد عن الواقع المعاش، واستغلال العاملين في هذا المجال لمزايا هذا القانون لمصالح شخصية بعيدة عن الهدف من التعاون السكني في حل مشكلة السكن التي تتعمق عاماً بعد آخر، مما أدى إلى انخفاض مساهمة التعاون السكني في حل المشكلة وابتعاده عن الأهداف التي وضع لأجلها .. اتجهت الحكومة مؤخراً إلى إصدار قانون جديد للتعاون السكني في سبيل إعادة تفعيل هذا القطاع ليساهم بشكل فعلي مع التحركات الأخرى للحكومة (في تشجيع القطاع الخاص والاستثمار العقاري) في حل مشكلة السكن في سورية وزيادة العرض من الشقق السكنية لتلبية الطلب الكبير وخاصة من قبل ذوي الدخل المحدود..

وتتمثل ابرز التعديلات والإضافات التي تضمنها القانون الجديد في إحداث مديريات للتعاون السكني في المحافظات وإحداث صندوق إقراض لقطاع التعاون السكني وأحقية المواطن بالاستفادة من مسكنين، احدهما بغرض السكن والآخر بغرض الاصطياف وإفراح المجال أمام المغتربين السوريين للانتساب إلى الجمعيات السكنية دون توافر شرط الإقامة إلى جانب التعديلات الأخرى التنظيمية والرقابية.. ومن أهم النقاط التي جاء بها القانون الجديد عدم إخضاع مقاسم قطاع التعاون السكني للاستملاك إلا للمشاريع الحيوية ولقاء تعويض عادل وفقاً لأحكام قانون الاستملاك وتوحيد جهات الإشراف على قطاع التعاون السكني..

مزايا القانون..

من المزايا التي جاء بها القانون الجديد إعطاء مشاريع قطاع التعاون السكني الأولوية على أي مشاريع سكنية خاصة وإحداث صندوق خاص بإقراض التعاون السكني لدى الاتحاد العام وتحت إدارته ووفقاً لتعليمات مصرف سوريا المركزي مع جعل فائدة قروض التعاون السكني بذات معدل فائدة قروض الجمعيات الزراعية ومد أجل هذه القروض إلى 25 عاماً والسماح للجمعيات المشتركة بالإضافة لما كان معطى بها بإنتاج واستيراد مواد البناء اللازمة لمشاريعها حصراً..

توحيد الإعفاءات..

وحد القانون الجديد جميع الإعفاءات التي تتبع لها الجمعيات التعاونية سابقاً مضيفاً إليها الإعفاءات من الرسوم المحلية التي تفرضها الوحدات الإدارية إذا قامت الجمعيات بتنفيذ المرافق العامة على حساب الجمعية المشتركة أو الاتحاد وتنازلت عن هذه المرافق لمصلحة الوحدة الإدارية سامحاً للقطاع التعاوني السكني باستيراد مادتي الاسمنت والحديد معفاة من الرسوم الجمركية لبناء مشاريعه، وذلك وفقاً للوائح التي تصدر عن وزارتي المالية والإسكان إلى جانب سماحه للمواطن بالاستفادة من مسكنين تعاونيين احدهما للسكن والآخر للاصطياف.

وألزم القانون جميع الجهات الدارسة والمصورة للمخططات التنظيمية عدم تصديق أي مخطط إلا بعد لحظ مناطق خاصة بالسكن الشعبي والتعاوني. سامحاً للقطاع التعاوني بتسليم المساكن على الهيكل بعد التنفيذ الكامل للأقسام المشتركة والواجهات شريطة قيام العضو بتنفيذ الأكساء الداخلية خلال مدة يحددها النظام الداخلي وذلك تحت طائلة قيام الجمعية بالتنفيذ على حسابه.

تشديد الرقابة..

تضمن القانون الجديد العديد من المواد أهمها جعل الرقابة على عمل الجمعيات تتم على 5 مراحل تبدأ بلجنة الرقابة المنتخبة من قبل الهيئة العامة للجمعية وتتم بلجنة الرقابة التعاونية ومن ثم برقابة مفتشي الحسابات ثم رقابة الوزارة وصولاً إلى رقابة الجهاز المركزي للرقابة والتفتيش.

وأعطى القانون وزير الإسكان حق إسقاط العضوية عن أي عضو مجلس إدارة أو مكتب تنفيذي في حالات محددة وإلزام الجمعيات بوضع نسخة عن جدول الأفضليات العام لدى كل من الوزارة والاتحاد العام وخلال 15 يوماً من تاريخ إعداده تحت طائلة اعتباره موقوفاً بحكم القانون وذلك منعا من تمكن مجلس الإدارة من التلاعب في جداول الأفضليات وذلك بالتوازي مع إلزام الجمعيات بإرسال جدول التخصص إلى الوزارة والاتحاد العام خلال 15 يوماً من تاريخ عملية التخصيص..

سادساً - السكن في الخطة الخمسية العاشرة للحكومة:

تضمنت الخطة الخمسية العاشرة التي بدأ العمل فيها في العام 2006 وتستمر للعام 2010 عدة أهداف واستراتيجيات من أجل حل مشكلة السكن في سورية.. وفي حال استطاعت الحكومة تنفيذها فإنها بلا شك تساهم بشكل كبير في حل أزمة السكن، ولكن الخوف من أن تكون كما الخطط السابقة (كلام دون تنفيذ)، حيث أن التجربة عودت المواطنين على عدم الثقة بما تطلقه الحكومة من وعود وخطط.. وبكل الأحوال سنستعرض فيما يلي أهم النقاط التي تضمنتها خطة الحكومة القادمة في مجال السكن والإسكان:

الأهداف العامة:

- تلبية الاحتياجات الإسكانية اللازمة ، وتحقيق التوازن بين العرض والطلب كما ونوعاً ..
- إعادة هيكلة قطاع الإسكان من أجل توفير إدارة فاعلة له.
- تركيز دور القطاع العام على تأمين السكن الاقتصادي (منخفض التكاليف) بشروط ميسرة ..
- تفعيل دور القطاع التعاوني ، وتمكينه من الأدوات والعناصر اللازمة لتنفيذ خطته.
- تفعيل وتعزيز دور القطاع الخاص ، والاستفادة من مرونته وفاعليته وخاصة في مجالي التمويل والتنفيذ.
- معالجة مناطق السكن العشوائي والحد من توسعاتها.
- زيادة نسبة المعروض من الأراضي المنظمة والمخدمة المهيأة للبناء..

الأهداف الكمية:

تهدف الخطة الخمسية العاشرة لتلبية الاحتياج الإسكاني خلال الفترة الزمنية 2006-2010 ، إضافة إلى تغطية العجزات المتراكمة من الخطط السابقة وفق ما يلي⁶:

408 ألف وحدة سكنية	الاحتياج المقابل للنمو السكاني
183 ألف وحدة سكنية	العجزات المنقولة من الخطط السابقة
63 ألف وحدة سكنية	المساكن المخطط استبدالها
33 ألف وحدة سكنية	احتياطي غير ملحوظ بنسبة 8% من المخطط لها مقابل النمو السكاني
687 ألف وحدة سكنية	المجموع الكلي

سيتم تلبية هذا الاحتياج وفق ما يلي:

166 ألف وحدة سكنية	وحدات سكنية كانت قيد الإكساء في الخطة التاسعة
38 ألف وحدة سكنية	وضع نسبة من المساكن الشاغرة بالاستثمار بنسبة 1.5% منها
483 ألف وحدة سكنية	بناء وحدات سكنية جديدة
687 ألف وحدة سكنية	المجموع الكلي

وتجدر الملاحظة أن بناء الوحدات السكنية الجديدة هي من قبل كافة القطاعات حصة القطاع العام منها 10.3% فقط .. أما من قبل القطاع التعاوني فتتوقع الخطة أن يتم بناء 60.000 وحدة سكنية (أي بنسبة 12.4% من الخطة الكلية). في حين أن القسم الأعظم من الخطة الكلية المتوقع إنجازها فستكون من قبل القطاع الخاص بنسبة 77.3% أي حوالي 373.3 ألف وحدة سكنية ، تنجز من قبل الأفراد وشركات الاستثمار العقاري أو المستثمرين العقاريين الذين سيرخص لهم بموجب قانون التطوير والاستثمار العقاري..

⁶ هيئة تخطيط الدولة ، الخطة الخمسية العاشرة، قطاع الإسكان في سورية..

ختاماً ..

لقد تضمنت الخطة الخمسية العاشرة الكثير من الاستراتيجيات والآليات التي يجب أن تتبع من أجل الوصول إلى الأهداف الموضوعية، والكثير من الكلام الإنشائي الذي تضمنته الكثير من الخطط السابقة.. ولكن الخوض بالكلمات والنوايا لا يؤدي إلى نتائج مقنعة بالنسبة للمواطن السوري المحتاج للسكن، إذ أن المطلوب البدء بالتطبيق وإظهار تحركات حقيقية على أرض الواقع بأطر زمنية محددة وواضحة تهدف في النهاية إلى حل مشكلة السكن التي تتفاقم عاماً بعد عام..

وبتأخير إصدار قانون الاستثمار والتطوير العقاري، وتأخر إصدار قانون الشركات والتجارة ، وفي نفس الوقت ظهور العديد من الشركات والجمعيات وفق مسميات مختلفة تعرض على المواطنين الاكتتاب على مساكن أو فلل في مختلف مناطق سورية، يجعل من الصعب معرفة مدى قانونية هذه الشركات ومدى صدقيتها، مما يعيد إلى الأذهان صورة جامعي الأموال الذين استغلوا حاجة المواطنين السوريين في فترة سابقة ليجمعوا الملايين ويهربوا بها للخارج ..

ومن هنا فإن المطلوب من الحكومة أن تسرع من إصدار التشريعات والتعليمات التي تسهل عملية الاستثمار العقاري والتعاون السكني ومشاريع مؤسسة الإسكان، وبنفس الوقت توضح الأمور حول هذه الشركات المتعددة التي يصعب حصرها ومدى قانونية العمل الذي تقوم به.. فعلى الرغم من أننا نتجه إلى اقتصاد السوق إلا أن صفة (الاجتماعي) تلزم الدولة أن تبقى حريصة على المواطن وعدم استغلاله والحرص على تأمين المسكن الملائم بالسعر الملائم خاصة وان أكثر من نصف دخل المواطن السوري يذهب للسكن أما ايجاراً أو اقساطاً..