

أزمة الإسكان الحكومي في دولة الكويت: الأسباب والحلول Government Housing Crisis in Kuwait: Causes and Solutions

د. علي صالح النجاده

أستاذ مشارك في قسم التصميم الداخلي – كلية التربية الأساسية

الملخص

تحتل أزمة الإسكان الحكومي في الكويت إهتماما حكوميا وشعبيا كبيرا، نظرا لعلاقتها المؤثرة في حياة نحو نصف عدد مواطني ومواطنات الكويت البالغ عددهم نحو 1.3 مليون نسمة. من هذا المنطلق، تهدف هذه الدراسة إلى: (1) التعرف على حجم أزمة الإسكان الحكومي في الكويت، (2) تحديد العوامل التي أدت إلى تراكم طلبات المواطنين على الإسكان الحكومي، (3) رصد الأسباب التي أدت إلى عجز الجهات الحكومية المعنية عن تلبية طلبات الإسكان الحكومي خلال المدد الزمنية المنصوص عليها في القوانين المنظمة للإسكان الحكومي في الكويت، (4) إقتراح بعض الحلول الممكنة لمعالجة أزمة الإسكان الحكومي في الكويت. إستخدام في هذه الدراسة المنهج الإستقرائي والإستنباطي لتشخيص أركان هذه المشكلة، والعوامل التي أدت إلى تفاقمها إلى حد نقلها من مستوى الخدمة إلى مستوى الأزمة.

خلصت هذه الدراسة إلى طرح عشرة حلول ممكنة لحل أزمة الإسكان الحكومي في الكويت وهي على النحو التالي: (1) تحديد مفهوم واضح للرعاية الحكومية للإسكان، (2) توفير الاعتمادات المالية المناسبة، (3) زيادة مساحة الأراضي الصالحة لبناء المشاريع الإسكانية، (4) إشراك القطاع الخاص في حل الأزمة الإسكانية، (5) زيادة التنسيق بين المؤسسات الحكومية ذات العلاقة بالإسكان، (6) الاتجاه للبناء الرأسي كأحد الحلول الممكنة للأزمة الإسكانية، (7) إعادة تنظيم التصميم الداخلي للمساكن الحكومية لتتناسب مع متطلبات توجهات البناء الرأسي، (8) الإسراع في تنفيذ مشاريع الإسكان المعطلة أو البطيئة التنفيذ، (9) إعادة تقييم الاحتياجات والرغبات السكنية الفعلية للأسر الكويتية، (10) إعادة تخطيط المنطقة الحضرية القائمة.

المصطلحات:

أزمة، الإسكان الحكومي، دولة الكويت، المواطن، السكن، ملكية المسكن، الأسباب، الحلول

Abstract

The government housing crisis in Kuwait is a matter of great public and governmental concern, given its influential relationship to the lives of about half of Kuwait's 1.3 million male and female citizens. This study aims to: 1) identify the size of the government housing crisis in Kuwait, 2) identify the factors that led to the accumulation of citizens' requests for government housing, and 3) monitor the reasons that led to the inability of government concerned agencies to meet the requests of government housing within the time limits set forth in the laws governing government housing in Kuwait, and 4) propose some possible solutions to address the government housing crisis in Kuwait. In this study, the inductive and deductive approaches were used to diagnose the different elements of this problem and the factors that aggravated it to the point of transferring it from the level of service to crisis level.

This study is concluded with ten possible solutions to solve the government housing crisis in Kuwait. Those solutions include : 1) redefine a clear concept of government housing care, 2) allocate the appropriate funds, 3) increase the area of land suitable for construction of new housing projects, 4) involve the private sector in solving the housing crisis, 5) increase coordination between government institutions related to housing, 6) adapt vertical construction as one possible solution to the housing crisis, and 7) reorganize the interior design of government housing to suit the requirements of vertical construction, 8) accelerate the implementation of idle or slow-moving housing projects, 9) reassess the actual housing needs and desires of Kuwaiti families, 10) re-plan the existing urban area.

المقدمة

يعيش عدد كبير من الأسر الكويتية أزمة إسكانية حكومية حقيقية مزمنة. فقد وصل عدد الطلبات المتراكمة منذ عام 1985م وحتى نهاية عام 2016 إلى 102,657 طلبا (المؤسسة العامة للرعاية السكنية، 2017). كذلك بلغ متوسط الفترة ما بين تاريخ إستكمال تقديم طلب الرعاية الإسكانية الحكومية إلى تاريخ إستلام المسكن الحكومي إلى قرابة خمسة عشر عاما، وهذا مخالف لما جاء في القانون رقم (47) لسنة 1993 الخاص بشأن الرعاية السكنية في الباب الثاني من الأحكام العامة في المادة رقم (17) حيث تنص تلك المادة على أن "تلتزم المؤسسة بتوفير الرعاية السكنية لمستحقيها في مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ تسجيل طلب الحصول على هذه الرعاية السكنية"، ثم جاء في الفقرة التالية من نفس المادة الإستثناء من أحكام الفقرة السابقة بحيث "يكون توفير الرعاية السكنية للمستحقين المسجلة طلباتهم في تاريخ العمل بهذا القانون، خلال مدة لا تتجاوز ثماني سنوات من تاريخ العمل به، وبالنسبة إلى المستحقين الذين تسجل طلباتهم أثناء هذه المدة، يتم توفيرها لهم خلال أو بمراعاة المدة المنصوص عليها في الفقرة السابقة أيهما أكبر" (المؤسسة العامة للرعاية السكنية، 2013، الطبعة الثانية).

إن واقع أزمة الإسكان الحكومي في الكويت ليس مرتبط "بالحصول على المأوى في مسكن مناسب"، إنما هو مرتبط بما يمكن أن يسمى "الرغبة الجماهيرية أو العامة" في تملك الأرض والبيت دون الرغبة في السكن في شقة سكنية، لإفتقار الخيار الثاني إلى العديد من المميزات التي يتحصل عليها مالك البيت. من أهم تلك المميزات أن مالك البيت يملك أيضا مساحة الأرض التي بني عليها مسكنه، أما مالك الشقة السكنية فليس له من الأرض سوى بضعة أمتار مربعة يشترك فيها مع غيره من ملاك الشقق في نفس المجمع السكني. وهناك أيضا مميزات أخرى كنظرة المجتمع لمالك البيت مقابل مالك الشقة، والقدرة على التوسع في بناء البيت أفقيا ورأسيا بينما تفتقر الشقة السكنية لمثل هذه الميزة. بالإضافة إلى ذلك فإن سعر بيع البيت في المستقبل غالبا ما يكون بأضعاف قيمة بيع الشقة. من هنا يزداد الطلب على البيوت الحكومية سنويا بشكل مطرد نتيجة للزيادات المتواصلة في عدد سكان الكويت بشكل عام وزيادة مستحقي الرعاية السكنية بشكل خاص.

أسئلة البحث

لكي يتم معالجة موضوع أزمة الإسكان الحكومي في دولة الكويت بشكل علمي ومحايد، لا بد من الحصول على إجابات شافية للأسئلة التالية:

1. ما هي الأسباب التي أدت إلى نشوء خدمة الإسكان الحكومي؟

2. كيف تطورت خدمات الإسكان الحكومي في الكويت منذ نشأتها وحتى وقتنا الحالي؟
3. ما هي الجهات المنوط بها تسهيل عملية حصول المواطن الكويتي على بيت حكومي، وما هي مهامها؟
4. ما هي طبيعة ومميزات البرامج (الخيارات) الإسكانية التي التي تقدمها حكومة الكويت للمواطنين والأسر الكويتية؟
5. ما هي أهم ملامح أزمة الإسكان الحكومي في الكويت؟
6. ما هي أبعاد أزمة الإسكان الحكومي في الكويت على جميع الأطراف ذات الصلة بها؟
7. ما هي الحلول العملية التي يمكن أن تؤدي للقضاء، أو التخفيف من حدة أزمة الإسكان الحكومي في الكويت؟
8. ما هي الأدوار الفنية، والعملية الذي يمكن من خلاله للتصميم الداخلي المساهمة في حل أزمة الإسكان الحكومي في الكويت؟

أهداف البحث

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف المحددة، وهي على النحو الآتي:

1. التعرف على حجم أزمة الإسكان الحكومي في الكويت.
2. تحديد العوامل التي أدت إلى تراكم طلبات المواطنين على الإسكان الحكومي.
3. رصد الأسباب التي أدت إلى عجز الجهات الحكومية المعنية عن تلبية طلبات الإسكان الحكومي خلال المدد الزمنية المنصوص عليها في القوانين المنظمة للإسكان الحكومي في الكويت.
4. إقتراح بعض الحلول الممكنة لمعالجة أزمة الإسكان الحكومي في الكويت.

منهجية البحث

نظرا لتشعب أسباب وأبعاد أزمة الإسكان الحكومي في دولة الكويت على إمتداد فترة تقديم هذه الخدمة الحيوية للأسر الكويتية، فقد تم إستخدام المنهج الإستقرائي والإستنباطي لتشخيص أركان هذه المشكلة، والعوامل التي أدت إلى تفاقمها إلى حد نقلها من مستوى الخدمة إلى مستوى الأزمة. سوف يتم من خلال هذه المنهجية الإعتداد إلى حد كبير على دراسة التصريحات والبيانات والإحصائيات وخطط الإسكان التي أوردتها وتبينتها الجهات الحكومية ذات العلاقة بالإسكان على مدى العقود الستة الماضية بدءا من عام 1954م وهو العام الذي بدأت فيه حكومة الكويت في تقديم خدماتها الإسكانية وحتى نهاية عام 2016م. من خلال هذا الإستقراء، سوف تتم محاول إستنباط عدد من الحلول التي من شأنها أن تخفف من حدة هذه الأزمة إن لم تؤدي للمساهمة في التخلص منها.

وقبل البدء في محاولة الإجابة على أسئلة هذه الدراسة وتحقيق أهدافها، لا بد من تناول بعض الأدبيات العامة التي توضح مفهوم الإسكان الحكومي، وتبين طبيعة وأهمية المعاني الحضارية لمفهوم المسكن وملكية المسكن.

أدبيات البحث

قال السير ونستون تشرشل، رئيس وزراء المملكة المتحدة أبان الحرب العالمية الثانية، أثناء كلمته في 28 أكتوبر 1944م في مجلس العموم البريطاني: "نحن نشكل مبانينا، ثم هي تشكلنا". هذه المقولة الشهيرة تصدق على مختلف المباني التي يشيدها المعمار يون، بما في ذلك المساكن على إختلاف أنواعها وأحجامها، وتصاميمها. هذه المقولة القليلة الكلمات والعميقة المعني لها تأثير واضح بالذات على مسكن الإنسان بوصفه مكانا خاصا ذو معاني حضارية رفيعة. تتلخص هذه المعاني فيما يلي:

1. المسكن هو مكان للأسرة.

تعتبر الأسرة في مختلف المجتمعات البشرية هي المؤسسة الأولى والنواة الأساسية الطبيعية لتكوين المجتمع (Douglas, 1991). وعليه فإن فكرة الارتباط بين الأسرة والمسكن تعتبر فكرة أزلية وقديمة قدم الإنسان وقدم المجتمعات الإنسانية (Fitchen, 1989). ففي المسكن ينجب ويربى الأبناء والبنات، وفيه يأكل أفراد الأسرة وينامون ويستريحون ويجتمعون ويترفهون وما إلى ذلك.

2. المسكن يوفر الحماية ويرمز للأمن.

استخدم الإنسان منذ القدم مسكنه لحماية نفسه وأعضاء أسرته، لا سيما الأطفال وكبار السن، من حرارة الشمس وقسوة التقلبات الجوية ومخاطر الحيوانات المفترسة وغيرها. أما اليوم فقد أضاف الإنسان للمسكن أهمية الحماية من مخاطر الجريمة والإزعاج والتلوث وما إلى ذلك (Montgomery, 1967).

3. المسكن ملاذ فعال ذو مضامين عالية الاحترام والتقدير.

إن مفهوم الملاذ في المسكن والنظرة الرفيعة للمسكن مرتبطان بالنظرة الرفيعة للعائلة والأسرة. لذلك نجد أن الناس في معظم المجتمعات يؤمنوا بأهمية المسكن من منطلق أن بيت الرجل هو "حصنه" وبيت المرأة هو "مملكتها" والمسكن هو "عش الزوجية" و "بيت الأسرة" (Ryd, 1991).

4. المسكن يعبر عن هوية مالكه وساكنيه.

يعتبر المسكن وما يستخدم في تأثيثه وتجهيزه من مفروشات وأجهزة وأدوات جزء استثماري هام من حياة الكثيرين (Hyatt, 1992). كذلك أثبتت العديد من الدراسات والبحوث أن الناس يبنون مساكنهم ثم يؤثثونها ويجهزونها بطريقة تعكس شخصياتهم وقدراتهم ومميزاتهم التي يتصفون بها (Duncan & Duncan, 1976; Hinshaw & Allott, 1973; McCracken, 1987; Sadalla & Sheets, 1993; Weisner & Weibel, 1981). ذكرت الباحثة الأمريكية كلير كوبر في مؤلفها الكلاسيكي "المسكن كرمز" أن المسكن هو رمز غاية في الأهمية في حياة من يملكه ويسكن فيه (Cooper, 1979).

5. المسكن يوفر الخصوصية.

الخصوصية لها معنى واسع وشامل فهي تارة ترتبط بحياة الفرد وتارة يقصد بها حياة الأسرة أو الجماعة من الناس (Altman, 1975). على كل حال، مبدأ الخصوصية أمر هام في الكثير من المجتمعات البشرية ويبقى المسكن هو المكان الأمثل الذي يحصل فيه الإنسان على الكثير من الخصوصية والستر.

من هنا يمكن القول بأن المسكن يعتبر عنصراً هاماً في حياة الفرد والأسرة لأنه يرتبط وبشكل وثيق بالحياة الاجتماعية للإنسان. ومما لا شك فيه أن كل إنسان بحاجة للمسكن "المأوى"، إلا أن الجميع هم في حاجة أيضاً للمسكن الذي يوفر لهم المكان المناسب لإنشاء أسرة، ومكان يوفر الأمن والحماية والخصوصية لهذه الأسرة ولجميع أفرادها، بالإضافة لحاجة الجميع لمكان يعكس بالفعل شخصية من يسكنون فيه. وعليه يبرز عدد من الأسئلة الملحة التي تبحث عن إجابات شافية لها. على سبيل المثال لا الحصر، تري ما السبب وراء اهتمام الأسر الكويتية الناشئة في قضية "تملك المسكن" بدلا من الانشغال بالبحث عن "المسكن المأوى"؟ ولماذا يفضل غالبية مواطني الكويت البقاء في طابور الانتظار لمدة تصل إلى 15 سنة من أجل تملك مسكن حكومي أو الحصول على مساعدة حكومية لتحقيق حلم تملك المسكن؟ للإجابة على هذين السؤالين لا بد من التعرف على المعاني الحضارية لمفهوم تملك المسكن وتصور أهمية كل معنى منها في حياة المواطن والأسرة الكويتية.

إذا ما تمت المقارنة بين أفضلية مبدئي تملك المسكن أو استئجاره، لوجدنا أن مبدأ التملك هو الأصل ومبدأ الاستئجار هو العارض. إن سبب تفوق مبدأ التملك على مبدأ الاستئجار يرجع إلى حب الذات وحب التملك عند الإنسان (Fitchen, 1989). كذلك فقد أصبح مبدأ التملك من المبادئ الأساسية التي تخدم كل من النظام الاقتصادي العام والمؤسسات الاجتماعية المعنية بإشباع حاجات الإنسان الاجتماعية المختلفة (Perin, 1977). وعليه يمكن القول بأنه بات من المهم عند الكثيرين أن يكونوا ملاكاً لمسكنهم بغض النظر عن نوعيات أو أحجام أو مستويات تلك المساكن (Fitchen, 1989). مثل هذه الأهمية الخاصة لمبدأ "تملك المسكن" يعود أصلها للمعاني الحضارية الثلاثة التالية لمفهوم تملك المسكن:

1. تعتبر ملكية المسكن جزءاً هاماً من أحلام الكثيرين من الأفراد والأسر.

يبدأ الكثيرون في تخطيط بيت العمر في سن مبكرة. فعلى سبيل المثال لا الحصر، نشاهد معظم الأطفال أثناء لعبهم يتمثلون ببناء مساكن خيالية لهم يؤثثونها في مخيلتهم ويتكلمون عنها ويصفونها كأنهم يرونها أمامهم. وعندما يكبر الإنسان يبدأ في تخيل "البيت المثالي" له ويضع له مواصفات مادية ومعنوية. تقول الباحثة رايت (Wright, 1991) أن "البيت المثالي" هو بيت موجود في خيال كل إنسان على الرغم من اختلاف ثقافته ومجمعه والنمط المعماري لذلك البيت. وعليه فإن تحقيق حلم ملكية المسكن يعني تحقيق الإنسان لجزء كبير من ذاته وطموحاته. ومما يستحق الذكر في هذا المجال أن الدستور الكويتي في مادتيه رقم (16) و (18) قد كفل حق التملك لكل مواطن كويتي (الدستور الكويتي والمذكورة التفسيرية، ط1، فبراير 2011). كذلك جاء القانون الأمريكي في خطوته الجريئة المتمثلة "بمرسوم الإسكان لعام 1949" (The Housing Act of 1949) ليؤصل الهدف الإسكاني الوطني الرامي لتوفر "مسكن محترم وبيئة معيشية مناسبة لكل عائلة أمريكية" (Hays, 1985). هذا الهدف أصبح فيما بعد يعرف "بحلم كل عائلة أمريكية".

2. ملكية المسكن تشجع على الاستقلالية وتؤكد على الحقوق.

مما لا شك فيه أن ملكية المسكن تعني القدرة على الاستقلال وتؤكد على نيل الإنسان لجزء هام من حقوقه المدنية (Goffman, 1971). من ذلك أن ملكية المسكن تمنح المالك الحق في تصميم مسكنه من الخارج والداخل بالشكل الذي يناسبه ويعكس اهتماماته ما لم يتعارض ذلك مع أي من مواصفات البناء العامة التي يعمل بها في محل إقامته. كذلك فإن ملكية المسكن تتيح للفرد والأسرة الحق في اختيار الألوان والمفروشات والتشطيبات التي تناسبهم وتتوافق مع احتياجاتهم وإمكانياتهم. في المقابل، فإن المستأجر لأي وحدة سكنية لا بد وأن يخضع لكافة شروط المالك في المحافظة على العين المستأجرة، وأي تغيير أو تعديل فيها بغير موافقة المالك الخطية يجعل المستأجر عرضة للمساءلة والمقاضاة، ومن الممكن أن يرغم على إعادة الوضع إلى ما كان عليه عند الاستئجار.

3. ملكية المسكن تجعل المالك يحس بالانتماء لشريحة محترمة.

تعتبر ملكية المسكن من المبادئ الراسخة في الكثير من المجتمعات البشرية، وهي مرتبطة إلى حد كبير بالمكانة الاجتماعية والمستوى الاقتصادي للملاك. كذلك اعتبر عدد من رؤساء الولايات المتحدة الأمريكية مثل كولدج وهوفر وروزفلت أن ملكية المسكن هي "العمود الفقري" للنظام الاجتماعي والاقتصادي في الولايات المتحدة الأمريكية (Dean, 1949). بالإضافة إلى ذلك، أصبح عنوان السكن من المؤشرات والدلائل على المكانة الاجتماعية والاقتصادية لمن يمتلك تلك المساكن ويسكن فيها (Levine, 1982). كذلك أصبح الناس في بعض المجتمعات يصنفون على أنهم ملاك لمسكنهم أو مستأجرون لها (Fitchen, 1989).

ونظرا لأنه لا يمكن إغفال أهمية "ملكية المسكن" وعلاقتها المباشرة في الإحساس بالأمان والاطمئنان والاستقرار والانتماء، لذلك فإن هذه الأمور على الرغم من بساطتها إلا أنها تعتبر من الأعمدة الأساسية لاستقرار الأسر ونمو المجتمعات ورخاء البلدان. فعلى سبيل المثال لا الحصر، أحد مؤشرات الاستقرار الاقتصادي في الولايات المتحدة الأمريكية هو ارتفاع أو انخفاض حجم المبيعات من المساكن سواء الجديدة البناء "New Housing Stock" أو المباني السكنية القائمة "Existing Housing Stock" والمتداولة أو القابلة للتداول في سوق العقار. من هنا جاءت أهمية النظر إلى أزمة الإسكان الحكومي في الكويت لا على أنها قضية "ترف" أو "دلال" شعبي كما يراه البعض في "دولة الرفاه"، بل إن حجم القضية الإسكانية وفكرة تملك المسكن لهما أصولهما، ويدلان على اهتمام أسري وشعبي على مستوى عالي من الأهمية لأنهما يشكلان مظهرا هاما من مظاهر الانتماء ومؤشرا واضحا على مستوى الإحساس بالاستقرار والأمان.

الأسباب التي أدت إلى نشوء خدمة الإسكان الحكومي

نظرا لحاجة الحكومة الكويتية الماسة لتنظيم أراضي الدولة ووضع السياسات الإسكانية الضرورية، فقد قامت الجهات المعنية في الكويت في عام 1952م بوضع أول مخطط هيكلي للكويت. كان من أهم أهداف ذلك المخطط:

1. إستحداث وتحديد معايير تخطيطية محددة وواضحة لإستعمالات الأراضي الحكومية.
2. تعيين وتحديد الأراضي الحكومية القابلة للإستعمال لأغراض التوسع الإسكاني في كل من جنوب وغرب مدينة الكويت.

3. تخطيط شبكة الطرق الرئيسية داخل وخارج مدينة الكويت (المنيس، 1977).

كذلك، نظرا للأوضاع المالية المتعسرة قديما للعديد من الأسر الكويتية وإنحسار قدراتهم الذاتية على شراء وتملك البيوت الأسرية، وبعد سقوط أمطار غزيرة على الكويت في عام 1954م وتهدم العديد من مبانيها الطينية، فقد صدر في 1952/12/26م قرارا يقضي بتشكيل مجلس الإنشاء حيث تم من خلاله، وبناء على المخطط الهيكلي الأول لعام 1952م، بناء 2000 وحدة سكنية متعددة التصاميم في كل من منطقة الشامية وكيفان والفيحاء والسالمية والدعية لإيواء الأسر الكويتية المتضررة من أمطار ذلك العام، بالإضافة إلى إيواء من تنطبق عليهم أي من الشروط التالية:

1. من نزعت ملكية بيوتهم ولا يملكون مساكن بديلة،
2. موظفو الحكومة من الكويتيين ذوي الدخل المحدود،
3. ذوو الدخل المحدود من الكويتيين من غير موظفي الحكومة (المنيس، 1977).

مراحل تطور خدمات الإسكان الحكومي في الكويت

بالرجوع إلى كتيب المشاريع الإسكانية 2011 الصادر عن المؤسسة العامة للرعاية السكنية (2011م)، نجد أنه بعد عامين من تأسيس مجلس الإنشاء في عام 1954م، أي في عام 1956م تأسست دائرة أملاك الدولة لتشرف على عملية توزيع المساكن الحكومية على الأسر المستحقة لها وذلك بعد التحقيق في شروط الإستحقاق ومدى إنطباقها على تلك العوائل. ثم في عام 1958م شكلت لجنة خاصة سميت لجنة الإسكان كي تساعد دائرة أملاك الدولة في مهامها الإسكانية المتزايدة، وأعقب ذلك تشكيل لجنة أخرى سميت بلجنة توزيع المساكن حيث كانت مكونة من عناصر أهلية إسند إليها هذه المهمة. وفي عام 1960م أسس بنك الإئتمان ليزاول مهامه في تيسير الإئتمان العقاري والصناعي والزراعي للمواطنين. ثم جاء عام 1961م لتتضم فيه دائرة أملاك الدولة إلى وزارة المالية. تم من خلال هذا التشكيل المستحدث وضع قواعد

جديدة لتوزيع المساكن الحكومية على الأسر المستحقة لها، وذلك بعد عمل دراسات وبحوث إجتماعية إبتدائية تسبق قرارى الإستحقاق ثم التخصيص للتأكد من مدى حاجة وإستحقاق تلك الأسر للمساكن الحكومية.

وفي عام 1962م أسندت مهمة توزيع المساكن الحكومية على مستحقيها من الأسر الكويتية إلى وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل بموجب مرسوم أميري خاص بذلك الشأن. ثم في عام 1965م أنشئ بنك التسليف والإدخار ليحل محل بنك الإئتمان. إختص البنك الجديد بتقديم القروض الإسكانية لأصحاب القسائم الحكومية وغيرها لتطوير قسائمهم وبنائها أو لترميم مساكنهم الحكومية التي تم إستلامها فيما سبق. قدرت قيمة القروض الإسكانية لبناء القسائم الحكومية بمبلغ سبعون ألف دينار كويتي (70,000 د.ك.) تدفع على أقساط بما يتماشى مع مراحل إنجاز البناء المختلفة. وفي عام 1967م صدر النظام القانوني للرعاية السكنية الذي تم بموجبه منح وزير الشؤون الاجتماعية العمل إقرار قواعد أكثر شمولية لدراسة وإقرار مستوى الحاجة للمسكن قبل التوزيع على الأسرة الكويتية المتقدمة بطلب لنيل المسكن الحكومي. بلغ إجمالي عدد المساكن الحكومية التي تم توزيعها على المواطنين والأسر المستحقة لها منذ بداية عمل مشروع الإسكان الحكومي إلى تاريخ إنتقال هذه المسئولية إلى وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل عدد 15,843 مسكناً.

وفي عام 1974م صدر قانون إنشاء الهيئة العامة للإسكان لتقوم بكافة مهام تصميم وبناء المساكن الحكومية للمواطنين المستحقين لها. تحررت هذه الهيئة من العديد من القيود الإدارية والمحاسبية لتستطيع تنفيذ المهام المكلفة فيها بدرجة أعلى من الفاعلية، إلا أنها لم تكن مسؤولة عن توزيع ما تبنيه من مساكن حكومية. وفي عام 1975م تم إنشاء وزارة الإسكان لتتولى مسئولية توزيع المساكن الحكومية على الأسر المستحقة لها بعد إجراء كافة البحوث الأولية لضمان إستحقاق الأسر المتقدمة بطلبات للسكن الحكومي لمثل هذه الخدمة الحكومية وذلك من خلال التنسيق مع الهيئة العامة للإسكان. وفي شهر يوليو من عام 1986م تم دمج وزارة الإسكان مع الهيئة العامة للإسكان لتعمل الأخيرة على تخطيط وتصميم وتنفيذ وتوزيع المساكن الحكومية على مستحقيها من الأسر الكويتية، كل بحسب دوره في التقديم. وفي عام 1993م، وبناء على القانون رقم 47 لسنة 1993م، تولت المؤسسة العامة للرعاية السكنية مهمة تقديم الرعاية السكنية للمستحقين لها حيث توسع نطاق هذه الخدمة ليستحدث أولوية خاصة في الحصول على المسكن الحكومي لأسر الشهداء والمرتهنين والمعاقين. وفي 1995/7/10م صدر القانون رقم (27) لسنة 1995م الخاص بشأن تعميم الأراضي المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية ملزماً ببلدية الكويت بتسليم أراضي لا تقل مساحة كل واحدة منها عن 400 متر مربع خالية من العوائق على دفعات كل ثلاثة أشهر. (المؤسسة العامة للرعاية السكنية، 2017).

الجهات ذات العلاقة بالإسكان الحكومي ومهام كل منها

على الرغم مما بذلته الحكومة الكويتية خلال العقود الستة الماضية منذ نشأت الخدمات الإسكانية الحكومية، إلا أنها حتى وقتنا الحالي تعاني من تقاطع وتشابك جهود مؤسساتها ذات العلاقة ببناء مدن الإسكان الحكومي الجديدة. فمثل هذه المدن لا تقوم فقط علي بناء المساكن وإنما هي بحاجة إلى تكامل جميع عناصر البنية التحتية لها لتكون مؤهلة للسكن والعيش فيها براحة وهناء. من الجهات ذات العلاقات بتصميم وتنفيذ مدن الإسكان الحكومي ما يلي:

1. **المؤسسة العامة للرعاية السكنية:** هي مؤسسة حكومية تستقبل طلبات الإسكان الحكومي من أسر المواطنين وتنتبث من إستحقاقهم لمثل هذه الخدمة العامة. كذلك هي تعني بتصميم وتنفيذ أو الإشراف على تنفيذ المساكن الحكومية، ثم تقوم بعد ذلك بتوزيعها على الأسر المستحقة لها.

2. **بلدية الكويت:** هي مؤسسة حكومية مسنولة عن تخطيط وتخصيص الأراضي بكافة أنواعها في دولة الكويت بما في ذلك أراضي الإسكان الحكومي.

3. **وزارة المالية:** هي مؤسسة حكومية تقوم بدراسة وتخصيص الميزانيات المطلوبة لتنفيذ مشاريع الإسكان الحكومي المتكاملة المختلفة.
4. **وزارة الأشغال العامة:** هي مؤسسة حكومية متخصصة في تنفيذ أو الإشراف على تنفيذ المشاريع الحكومية بمختلف أنواعها مراعية في ذلك تطبيق مواصفات ومعايير البناء لكل منشأة حسب نوعية إستعمالها، وبما يتوافق مع مواصفات البناء المطروحة في مناقصات الإنشاء. كذلك تقوم الوزارة بتصميم وتنفيذ أو الإشراف على تنفيذ شبكات الصرف الصحي وصرف مياه الأمطار، وتعبيد الشوارع والميادين وغيرها.
5. **وزارة الكهرباء والماء:** هي مؤسسة حكومية تعنى بتوصيل خدمات الكهرباء والمياه العذبة للشرب والمياه قليلة الملوحة (المياه الصليبية) للمساكن الحكومية وغيرها من المنشآت الأهلية والخاصة والعامة.
6. **وزارة البريد والمواصلات:** هي مؤسسة حكومية تعنى بتوصيل البريد العادي والمستجلب والمسجل من خلال مكاتبها المنتشرة في جميع المناطق السكنية، كما أنها تعنى بتوصيل التمديدات الأرضية اللازمة لخدمات الإتصال التليفوني والتواصل الإلكتروني (الإنترنت) عبر كيبلاتها ومعدات الخاصة.
7. **وزارة التربية:** هي مؤسسة حكومية تهتم بالتعليم الحكومي وتشرف على تشغيل جميع المدارس الحكومية التي تقع ضمن حدود المدن السكنية القديمة والحديثة الإنشاء.
8. **وزارة الداخلية:** هي مؤسسة حكومية تعنى بإستباب الأمن وحسن سير الأفراد والمركبات بمختلف أنواعها في ممرات وشوارع جميع المدن والأحياء الكويتية بما فيها مناطق الإسكان الحكومي.
9. **وزارة الصحة العامة:** هي مؤسسة حكومية تعنى بصحة الفرد والأسرة والمجتمع من خلال إدارتها وتشغيلها لكافة المراكز الصحية والمستشفيات المقامة في المناطق السكنية المختلفة.
10. **وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية:** هي مؤسسة حكومية تعنى بتشغيل ومراقبة المساجد كدور للعبادة ونشر الثقافة الدينية.
11. **المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب:** هي مؤسسة حكومية تعمل تحت مظلة وزارة الإعلام وتعنى بنشر الثقافة في المناطق السكنية من خلال إدارة المكتبات العامة.
12. **وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل:** هي مؤسسة حكومية تعنى بالكثير من الشؤون الاجتماعية وتشرف على إدارة مراكز تنمية المجتمع في المناطق السكنية المختلفة.
13. **وزارة التجارة والصناعة:** هي مؤسسة حكومية تعنى بإعطاء تراخيص العمل التجاري للجمعيات التعاونية والمحال التجارية على إختلاف أنواعها المنتشرة في الكويت.
14. **الهيئة العامة للصناعة:** هي مؤسسة حكومية معنية بتراخيص ورش الخدمات الصناعية.
- من هنا نجد أن التنسيق بين جميع هذه المؤسسات الحومية ليس بالأمر اليسير، وعليه فإن جزء كبير من التأخير في تنفيذ مشاريع الإسكان الحكومي أساسه هذه التشابكات الضرورية والروتينية المعقدة في نفس الوقت.

طبيعة ومميزات برامج الإسكان الحكومي في الكويت

تنوعت وتطورت برامج الإسكان الحكومي في دولة الكويت تمشيا مع تطور المؤسسات الحكومية التي عنيت بها من جهة، واستجابة للإحتياجات الأسرية التي تنوعت وتطورت مع مرور الوقت، وتقدم الحياة الأسرية في الكويت من جهة أخرى. وعليه، فإن المؤسسة العامة للرعاية السكنية بوصفها الجهة الرسمية المنوط بها بشكل مباشر، أو غير مباشر من خلال شركات القطاع الخاص التي تتعامل معها، أن تصمم وتنفذ وتوزع خيارات السكن الحكومي على مستحقيها من الأسر الكويتية. هذه البرامج أو الخيارات السكنية هي على النحو التالي:

أولاً: توفير القسائم السكنية للراغبين المستحقين لها.

حسبما نصت القوانين الخاص بالإسكان الحكومي (المؤسسة العامة للرعاية السكنية، الطبعة الثانية، 2013م) في المواد 21-27 من الباب الثالث فالمادة رقم (21) نصت على أنه: " تتولي المؤسسة توزيع القسائم على مستحقيها بثمان رمزي يحدده مجلس الإدارة. ولا يجوز أن تتفاوت مساحات القسائم في المنطقة الواحدة، إلا بالقدر الذي تقتضيه الضرورات الفنية للتقسيم." أما المادة رقم (22)، من نفس الباب، فقد حددت من خلالها شرطان لإستحقاق القسيمة هما على النحو التالي:

1. "ألا يكون قد ثمن لرب الأسرة عقار بمبلغ يزيد عن مائتي ألف دينار كويتي، ويعتبر العقار مملوكا لرب الأسرة إذا كان قد آل عن طريقه بأي وسيلة كانت مباشرة أو غير مباشرة، إلى زوجته أو إلى أحد من أولاده الذين يعولهم."
 2. "أن يكون رب الأسرة قادرا على بناء القسيمة، ويعتبر كذلك من كان مستحقا لقرض الرعاية السكنية المنصوص عليه في هذا القانون، أو كان قد ثمن له عقار بمبلغ يقل عن قيمة القرض المشار إليه وقت التثمين."
- "وتحدد قواعد وشروط تطبيق أحكام البندين السابقين، وزيادة الحد المنصوص عليه في البند الأول (1) بقرار من الوزير بعد موافقة مجلس إدارة المؤسسة." يقصد بالوزير هنا معالي وزير الإسكان.

كذلك نصت المادة رقم ثلاث وعشرون (23) من الباب الثالث الخاص بتوفير القسائم والبيوت والشقق على إلتزامين هامين يلتزم بهما المستحق للقسمة هما:

1. "سداد قيمة القسيمة قبل الموعد المحدد لإدراج أسماء المستفيدين في كشوف القرعة وإلا اعتبر قرار التخصيص كأن لم يكن، بشرط إخطار المستحق بقرار التخصيص، وبالموعد المحدد لإدراج أسماء المستحقين في هذه الكشوف بكتاب مسجل بعلم الوصول قبل حلول هذا الموعد بأكثر من شهرين."
2. "أن يشرع في البناء عليها خلال سنة من تاريخ تسليمه القسيمة على أن يتم البناء عليها خلال مدة أقصاها ثلاث سنوات من هذا التاريخ."

ثانياً: توفير المساكن والشقق للراغبين المستحقين لها.

جاء في المادة (24) من الباث الثالث لقانون الإسكان الحكومي أنه: " تلتزم المؤسسة بتوزيع البيوت والشقق على الأسر المسجلة طلباتها لهذا النوع من الرعاية السكنية على مستحقيها طبقا للتكلفة الفعلية بمراعاة الثمن الرمزي للمتر المربع من الأرض المشار إليه في المادة (21) من هذا القانون وبشرط أن لا تتجاوز قيمة البيت أو الشقة الحد الأقصى لمبلغ القرض المنصوص عليه في القانون. ولا يجوز أن يتحمل المستحق للشقة إلا بنصيبها من قيمة الأرض والأساسات والمنافع المشتركة بحسب مساحة الشقة إلى مجموع مساحة المبنى، وما يخص الشقة أو الشقق الأخر من مزايا."

كذلك نصت المادة رقم خمس وعشرون (25) على أنه: "يشترط فيمن يخصص له بيت حكومي أو شقة ألا يكون رب البيت مالكا لعقار تم إستملاكه وتثمينه بمبلغ يتجاوز الحد الأقصى لقيمة القرض المنصوص عليه في المادة (28) من هذا القانون، وفي تطبيق هذا الحكم يعتبر العقار مملوكا لرب الأسرة إذا كان قد آل عن طريقه، بأي وسيلة

مباشرة أو غير مباشرة، إلى زوجته أو أحد أولاده الذين يعولهم. ويسدد ثمن البيت أو الشقة على أقساط شهرية طبقاً للشروط والقاعد التي تحدد بقرار من الوزير بعد موافقة مجلس الإدارة."

وعليه، فبعد أن كان أول برنامج الإسكان الحكومي هو توفير مساكن حكومية للأسر المستحقة لها، فقد تم استحداث برنامج آخر يعني ببناء الشقق السكنية للأسر الكويتية المستحقة لها والتي لا تتكون من عدد كبير من الأفراد، وبحاجة لتوفر المسكن المناسب لها في فترة زمنية قصيرة نسبياً.

أهم ملامح أزمة الإسكان الحكومي

كان أهل الكويت فيما مضى يخلون من السكن في مساكن الحكومة لأنها كانت تبنى لذوي الدخل المحدود، وفي ذلك إشارة واضحة على انخفاض مستوى القدرة الاقتصادية لتلك الشريحة من المواطنين. ثم مع مرور الوقت اعتاد أهل الكويت على مثل هذه الخدمة الحكومية، لا سيما وأن أسعار الأراضي في الكويت كانت دوماً في تصاعد بالمقارنة مع مستويات الدخل الأسري. ثم ما لبث أن ازداد الطلب على برامج الإسكان الحكومي المختلفة، حتى فاقت أعداد الطلبات قدرة الحكومة على تلبيتها وأصبح ذلك العجز يشكل أزمة حكومية وشعبية. من أهم ملامح هذه الأزمة ما يلي:

1. تكديس الطلبات على الإسكان الحكومي.

على الرغم من قلة عدد سكان الكويت مقارنة بالعديد من دول العالم، إلا أن نسبة اعتماد سكان الكويت على برامج الإسكان الحكومي تعتبر عالية جداً. فقد زاد عدد الطلبات السنوية على الإسكان الحكومي عن 5 آلاف طلب. كذلك فإن الحكومة الكويتية لم تستطع الوفاء بالتزاماتها في توفير مثل عدد الطلبات السنوية، فتراكمت الطلبات حتى زادت في 2017/1/11م عن 100 ألف طلب (المؤسسة العامة للرعاية السكنية، 2017/8/2م) فإذا ما ضرب عدد الطلبات المتأخرة بمتوسط عدد أفراد الأسرة الكويتية وهو 6 أشخاص (الزوجين وأربعة أبناء) فإن ذلك يعني أن 600 ألف من أصل نحو 1.2 مليون (الإدارة المركزية للإحصاء، 2017/8/2م) مواطن ومواطنة كويتيين هم في إنتظار تحقق حلمهم السكني.

2. محدودية القدرة الإنتاجية الحكومية على تلبية الطلبات السنوي من المساكن الحكومي.

على الرغم من الاهتمام الرسمي الظاهر بتلبية الطلبات الإسكانية المتراكمة، إلا أنه وفق تصريح للسيد علي الحبيب، نائب المدير العام لشؤون التنفيذ في المؤسسة العامة للرعاية السكنية، فإن الطلب على الإسكان الحكومي يتوقع أن يصل إلى 170 ألف طلب بحلول عام 2020م، أي بمعدل 8,500 طلب سنوياً، بينما الجهاز الحكومي بكامل طاقته الإنتاجية لا يقدر على بناء أكثر من 3000 وحدة سكنية سنوياً. هذا يعني أن هناك عجز سنوي في القدرة الإنتاجية مقداره 5,500 وحدة سكنية أي بنسبة عجز تصل إلى 65% من أصل الطلبات المقدمة. بالإضافة إلى ذلك، فإن نسبة الزيادة على طلبات الإسكان الحكومي ستصل إلى 2% سنوياً (القيس الإلكتروني، 2017/8/2م).

3. طول فترات الانتظار.

نظراً لعجز الجهاز الحكومي المختص بالإسكان عن مواكبة الزيادة والتراكم في أعداد الطلبات الإسكانية، وإذا ما قسم عدد الطلبات الذي قدر إعلاؤه بنحو 100 ألف طلب على قدرة جهاز الإسكان الحكومي القصوي على إنجاز 3 آلاف وحد سكنية سنوياً فهذا يعني أن متوسط عدد سنوات الإنتظار سوف يصل إلى 33 سنة. هذه الفترة أقل ما يمكن أن يقال عنها أنها غير منطقية وغير مبررة. في النهاية، هذا يعني أن نحو نصف مواطني الكويت عليهم العيش لمدة طويلة في حالة من عدم الاستقرار والانتظار المضمّن لتتحقق حلم حيازة وتملك "بيت العمر".

4. ندرة الأراضي الحضرية المخصصة للمشاريع الإسكانية.

على الرغم من أن مساحة الكويت تصل إلى نحو 18 ألف كيلو متر مربع، إلا أن المساحة الحضرية المستغلة فيها هي قرابة 8%. جاء ذلك على لسان السيد أحمد المنفوحى، مساعد المدير العام لشؤون قطاع التطوير والمعلومات في بلدية الكويت، في الجلسة الأولى لمنتدى المبادرات الهندسية الأول الذي عقد في الكويت بتاريخ 2012/12/18م (الشاهد، 2012/12/19م). هذا يعني أن الأراضي الغير محررة للإستعمالات الحضرية والإسكانية التي تملكها الحكومة هي بنحو 92% من المساحة الكلية للكويت. تجدر الإشارة هنا إلى أن المقصود بالمنطقة الحضرية هي مجمل المساحة المأهولة بالسكان والمستعملة في أي من الأغراض المدنية والصناعية كبناء المساكن والمدارس والمستشفيات والشوارع والحدائق العامة والأسواق والمصانع وما أشبه ذلك.

5. ارتفاع التكلفة المالية لحل المشكلة الإسكانية.

حسب تصريح حديث لوزير الدولة لشؤون الإسكان السيد ياسر أبل، فإن الدولة بحاجة لتوفير 1,637 مليار دولار لتغطية نفقات إنشاء 18,500 وحدة سكنية منخفضة التكاليف (البواني، 2017/2/7). وبعملية حسابية بسيطة نجد أن جميع نفقات إنشاء نحو 100 ألف وحدة سكنية بما فيها تنفيذ كافة المدن بكافة ما تحتاج إليه من بنى تحتية وخدمات يمكن أن تصل إلى نحو 9 مليار دولار. هذا المبلغ بالطبع يعتبر عبأ كبيراً على ميزانية الدولة، ومن الصعب جداً أن توفره خلال فترة زمنية قصيرة بالاعتماد على الدخل القومي من عائدات النفط وبدون قروض خارجية.

6. ارتفاع أسعار الأراضي السكنية.

تعتبر قيمة أسعار الأراضي السكنية في الكويت من أعلى الأسعار سواء على مستوى دول الخليج العربي أو على مستوى العديد من دول العالم أيضاً. فبحسب تقرير وكالة الأنباء الكويتية (كونا) نشر في جريدة الرأي (2017/1/14م) إن متوسط سعر المتر المربع من الأرض السكنية وصل إلى 657 دينار كويتي. أي أن متوسط قيمة الأرض السكنية بمساحة 400 متر، كمساحة سائدة للأراضي السكنية في الكويت، يصل إلى 263 ألف دينار كويتي. هذا المبلغ قد ينقص وقد يزيد تأثراً بعوامل عديدة كالموقعين الجغرافي والتنظيمي للأرض السكنية وارتداد المساحة الفضاء أمام تلك الأرض ومقدار البعد عن العاصمة ومدى توفر الخدمات العامة المختلفة.

7. ارتفاع كلفة البناء.

تعتبر تكلفة بناء المسكن في الكويت عالية نسبياً وذلك بسبب أن العديد من مواد البناء الأساسية والتشطيب تستورد من خارج الكويت ولا تصنع محلياً. فعلى سبيل المثال، تحسب تكلفة البناء المشطب العادي مع التكيف العادي بواقع 90-100 دينار للمتر المربع. أما البناء والتشطيب فوق العادي (الديلوكس) مع التكيف السنترال فيكلف بين 140-150 دينار للمتر المربع، ويكلف البناء السوبر ديلوكس مع التكيف المركزي نحو 170-180 دينار للمتر المربع. هذه الأسعار تتذبذب بين الارتفاع والانخفاض تأثراً بزيادة أو تدني الطلب على مواد البناء وعلى توفر الأيدي العاملة ومستويات جودتها.

8. ضعف التنسيق العملي بين المؤسسات الحكومية ذات العلاقة بالأزمة الإسكانية.

على الرغم من تعدد الجهات الحكومية المعنية بمعالجة الأزمة الإسكانية إلا أن التنسيق بينها يعتبر ضعيفاً أو على الأقل دون المستوى المناسب. فالأزمة الإسكانية في الكويت خلال العقدين الأخيرين على الأقل كانت تتداول بين وزارة التخطيط المعنية بالتخطيط العام لدولة الكويت، والمجلس الأعلى للإسكان المعني بوضع ومناقشة وإقرار السياسة العليا للإسكان في الكويت، ووزارة الإسكان المتخصصة في ترجمة الطموحات والتوجهات والسياسات الإسكانية إلى خطط تنفيذية، والهيئة العامة للرعاية السكنية المعنية بتصميم المساكن الحكومية والإشراف على تنفيذها وتنفيذ البدائل السكنية

المختلفة، وبنك الائتمان (التسليف سابقاً) المختص بتمويل مشاريع الإسكان الحكومي المختلفة، وبلدية الكويت المنوط بها تخصيص الأراضي اللازمة لتنفيذ مشاريع الإسكان الحكومي وغيرها، ووزارة الأشغال المهمة بتنفيذ كافة خدمات البنية التحتية، ووزارة التربية المعنية بإنشاء المدارس، ووزارة الداخلية المعنية بوضع مواصفات المرور في شوارع الأحياء السكنية الجديدة بالإضافة إلى إنشاء مراكز الأمن والشرطة، ووزارة الصحة المعنية ببناء المصحات المختلفة في تلك المناطق، ووزارة الكهرباء والماء المعنية بتوصيل خدمات المياه العذبة وغير العذبة والكهرباء، ووزارة الشؤون المعنية بالإشراف على المراكز التجارية والجمعيات ومراكز تنمية المجتمع في مناطق الإسكان، ووزارة المواصلات والبريد والبرق والهاتف المعنية بتمديدات الهواتف وغير ذلك.

إن وجود هذا العدد الكبير من المؤسسات الحكومية التي تعمل مع بعضها البعض بمستويات متفاوتة من التعاون والتنسيق، يؤدي في أحيان كثيرة إلى إرباك أعمال تصميم وتنفيذ المدن والمشاريع الإسكانية، ويقفل في النهاية من عدد الوحدات التي يمكن أن تنجر في العام الواحد. فعلى سبيل المثال لا الحصر، قامت بلدية الكويت في أكثر من مرة بتخصيص أراضي للمشروعات الإسكانية ثم تبين في وقت لاحق عدم ملائمة تلك المواقع للبناء والدليل على ذلك المشاكل البيئية التي عانت وتعاني منها كل من مناطق الظهر والقرين، فأين كان دور وزارة الأشغال وأين الهيئة العامة لحماية البيئة؟ كذلك فقد تأخر استلام وزارة الداخلية لطرق منطقة جنوب السرة بسبب الاختلاف على تصميم الإشارات المرورية، كما تأخر تنفيذ البنية التحتية لهذه المنطقة الحية والتي تعتبر ثاني أكبر مدينة سكنية بعد منطقة القرين. فما نوع التنسيق الذي لمثل هذه المشاكل؟

9. تذبذب قرارات الدعم والتمويل.

يعتبر بنك الائتمان هو البنك المسؤول عن تمويل مشاريع الإسكان الحكومي المختلفة. إلا أن هذه المسؤولية كثيراً ما تتعثر نتيجة تأخر أو انخفاض أو انعدام السيولة المطلوبة. بالإضافة إلى ذلك، فقد تعطلت العديد من المشاريع الإسكانية عن التنفيذ بسبب عدم رصد الاعتمادات المالية اللازمة لبعض مؤسسات الدولة المعنية بالمساهمة في إنجاز المشاريع الإسكانية كوزارة الأشغال العامة ووزارة الكهرباء والماء ووزارة الداخلية.

10. عدم الثقة بأهلية القطاع الخاص للمساهمة في حل الأزمة الإسكانية.

لقد كان الخوف وما زال مسيطراً على الكثير من صناعات قرارات الإسكان في نزاهة القطاع الخاص في المشاركة في حل الأزمة الإسكانية. فمصدر هذا الخوف وتضعف الثقة هو أمر أساسه أن القطاع الخاص سوف يشارك بشكل إيجابي إذا ما ضمن أعلى مستوى ممكن من الربحية. هذا بالطبع أمر مشروع إلا أن التخوف من أن يسود الاحتكار ويتم التلاعب بالأسعار وبمواصفات البناء فيكون المواطن هو الضحية، وهذا هو أحد معوقات العمل مع مؤسسات القطاع الخاص المتخصصة في هذا المجال. كذلك لم يكن هناك إلى فترة قريبة الكثير من مؤسسات القطاع الخاص المؤهلة فنياً ومادياً للقيام بمسؤوليات المشاركة، فساعد هذا العامل على حجب الثقة عن فتح باب مشاركة القطاع الخاص على مصراعيه للمساهمة في حل الأزمة الإسكانية.

11. عدم وضوح الخطة الإسكانية.

على الرغم من كثرة الاجتماعات والتصريحات والخطط والقوانين والتشريعات المرتبطة بالأزمة الإسكانية، إلا أنه وللأسف الشديد لا يمكن القول بأن المؤسسات المعنية بأمر الإسكان لديها خطة معلنة واضحة المعالم ومحددة الأهداف لحل الأزمة الإسكانية. الدليل على ذلك أنه ليس هناك من مخطط هيكلي لدولة الكويت يمكن أن يقال أنه قد راعي الاحتياجات الحالية والمستقبلية للحركة العمرانية في الكويت وعلي رأسها التوسع في مشاريع الإسكان الحكومي وتلبية

متطلبات النمو والزيادة في عدد السكان. كذلك فإنه من الملفت للنظر أن معظم الخطط الإسكانية السابقة كانت توضع على عجلة، ثم تفر بسرعة وتطلق من أجلها الكثير من العهود والوعود، ثم لا تلبث أن تلغى أو أن تتغير بشكل كبير مع تغير التشكيل الحكومي كما حصل مع أطروحة "المنظور الإسكاني الجديد" الذي أقترحه وزير الإسكان الأسبق د. عادل الصبيح عام 2000م وأقرته الحكومة وأثنت عليه، ثم ألغى العمل به خلال رئاسة خلفه الوزير فهد الميع لنفس الوزارة خلال الفترة 2002-2003م.

12. غياب الآلية المناسبة للتنفيذ.

تعتبر آلية التنفيذ لمشاريع الإسكان الحكومي من العناصر الهامة، لكنها ضعيفة. صحيح أن النوايا الحسنة موجودة، إلا أن ذلك بالتأكيد غير كاف لإنتاج العدد المطلوب من الوحدات السكنية، وحل المشكلة الإسكانية أو حتى التخفيف من حدتها. إن أساس آلية التنفيذ هو التنسيق، والتخطيط، وتقسيم الأدوار، فإذا تخلخل الأصل انهارت كل الفروع.

13. تعثر تنفيذ القوانين والمشاريع الإسكانية التي تم الموافقة عليها

لسبب أو آخر فقد تعثر العديد من المشاريع الإسكانية في خلال العقود الماضية. فتارة تسن قوانين عاطفية تفتقر للواقعية في حل الأزمة الإسكانية كما حدث في القانون 1995/27 الذي تعهدت من خلاله الحكومة بتنفيذ 42 ألف وحدة سكنية خلال 6 أشهر. إن هذا القانون برأي وزير الإسكان الأسبق السيد حبيب جوهر حيات يعتبر "ضرباً من المستحيل" (أمين، 2001/5/5). هذا وقد ذكر المهندس حامد عبدالسلام شعيب (رحمه الله) عضو المجلس الأعلى للإسكان، ومقرر اللجنة الإسكانية أن القانون 1995/27 "قانون صعب التنفيذ وغير واقعي وتكلفته عالية والمدة المحدد لتنفيذه قليلة جداً... هذا القانون مستحيل تنفيذه" (الحسيني، 2000/7/17).

14. تضارب بعض المصالح الشخصية مع المصلحة العامة.

لقد شهدت الكويت خلال فترة ما بعد التحرير فترة من البطيء القريب من الركود في تنفيذ المشاريع الإسكانية. إن هذا الأمر كما يعزبه بعض المراقبين كان مرده تباطؤ الحكومة في تنفيذ دورها أملاً في تصاعد الأزمة الإسكانية وإقبال المواطنين على شراء الأراضي والوحدات السكنية المملوكة للأفراد أو القطاع الخاص. هذا معناه أن المصلحة العامة عطلت تحت عنوان "آثار الغزو العراقي على الكويت" لتمرير مصالح خاصة تمثلت في عملية شبه احتكار للسوق العقاري لمدة 10 سنوات أو أكثر لمصالح شرائح خاصة.

15. سوء تخطيط الأولويات.

إن المتابع لتطورات الأزمة الإسكانية من أحداثها المتتابعة يجد أن موضوع الإسكان الحكومي وصل إلى حد الأزمة بسبب سوء تخطيط الأولويات. فتارة تقوم الحكومة بإطلاق "تصريحات حماسية نارية" حول حل أو قرب حل الأزمة الإسكانية لكي تطمئن الشعب (جريدة الوطن، 1999/4/26)، وتارة أخرى تطلق تصريحات "تهادنيه" كي "تغازل" مجلس الأمة وتخطب رضاه (جريدة السياسة، 1999/4/18)، وتارة ثالثة تتمتع الحكومة لتعاقب أعضاء مجلس الأمة وتخرجهم مع ناخبهم، ومرة رابعة توجه الحكومة الشطر الأكبر من اهتماماتها لخارج الكويت بحجة كسب ود الدول الصديقة أو مساعدة الدول المحتجة أو رد الجميل وما إلى ذلك. إن مسلسل الأولويات طويل ومتغير وغير محدد، حتى أصبح كأنه ريشة في مهب الرياح. هذا وقد ذكر د. جعفر عباس أن أزمة الإسكان في الكويت منشأها سوء الإدارة والتخطيط واتخاذ القرارات لا ندرة الأراضي والأموال (نخال، 2000/4/26).

16. فقدان المصداقية.

إن تعدد التصريحات والوعود الحكومية بقرب حل وإنهاء الأزمة الإسكانية وعدم التزامها بتلك الوعود وتنفيذ تلك التصريحات أفقد الحكومة الكثير من مصداقيتها. ولعل سن القانون 1995/27 الذي أدي بالحكومة للتعهد ببناء 42 ألف وحدة سكنية في 6 أشهر وتوزيعها على المواطنين ثم تقصير الحكومة عن الوفاء بذلك العهد أكبر دليل على عدم وجود مصداقية لأقوالها وأفعالها. كذلك فقد ذكر أكثر من وزير للإسكان نية وزارته لبناء مساكن حكومية بالآلاف ولكن في النهاية وللأسف تذهب الوعود أدراج الرياح لسبب أو آخر. (العبدالله، 2017/2/7؛ أمين، 2001/5/5؛ الحسيني، 2000/7/17؛ الوطن، 1999/4/26). أما الدليل الآخر فهو أن الحكومة منذ بدء اهتمامها بالقضية الإسكانية في عام 1954م وحتى عام 2011، أي خلال نحو 57 سنة، قد أتمت بناء وتجهيز 77,640 وحدة سكنية (المؤسسة العامة للرعاية السكنية، 2011)، فكيف يا تري من الممكن أن تبني وتوزع 100 ألف وحدة خلال الخمس أو الثمان سنوات التي نص عليها القانون رقم (47) لسنة 1993 الخاص بشأن الرعاية السكنية في الباب الثاني من الأحكام العامة في المادة رقم (17) (المؤسسة العامة للرعاية السكنية، 2013، الطبعة الثانية).

17. غياب الجرأة في اتخاذ القرار.

لعل "المنظور الإسكاني الجديد" الذي لم يتمكن وزير الإسكان الأسبق د. عادل الصبيح من عرضه بشكل كامل ولم يأخذ حقه وافي من الدراسة والنقد أوضح مثال وأكبر دليل على غياب الجرأة الحكومية في اتخاذ القرارات الإسكانية المناسبة عند الحاجة لذلك. ومن الطريف أنه في 2000/1/2 استمع مجلس الوزراء لعرض من د. الصبيح حول "المنظور الإسكاني الجديد" ووصف بأنه "فلسفة إسكانية جديدة" وأشاد المجلس بمضامينه وباركه وكلف فريق عمل برئاسة د. الصبيح وبمشاركة بلدية الكويت وإدارة الفتوى والهيئة العامة للاستثمار وخبرات من القطاع الخاص لإعداد صيغة العمل اللازمة لوضع المنظور الإسكاني محل التنفيذ. وفي 2000/6/4 أقر مجلس الوزراء المنظور الإسكاني الجديد وما تضمنه من أدوات تشريعية لازمه لتجسيده ووضع موضع التنفيذ.

ثم بعد أن ثارت نائرة مجلس الأمة والشعب على المنظور الإسكاني أضحى الوزير د. عادل الصبيح هو ضحية المنظور حيث انتهى به الأمر لطرح الثقة فيه من قبل 19 نائب. ثم جاء وزير الإسكان فهد الميع وأعلن في 2001/4/22 في مؤتمر صحفي مفاجيء أنه ألغى قرارات الوزير الصبيح الإسكانية لأنها "غير شعبية" وأعلن قرارات جديدة على الرغم من أنه كان من الموافقين على المنظور في وقت سابق. بعد ذلك في 2001/4/27 كشف مصدر وزاري لجريدة القبس أن قرار الوزير الميع بالغاء قرارات الوزير السابق الصبيح الإسكانية لم يعرض على مجلس الوزراء "وفوجئنا بالتراجع كما فوجئتم". وفي 2001/4/28 أعلن مسؤول حكومي رفيع المستوي للصحافيين أن قرارات المنظور الإسكاني قد جاء بها وزير ومن حق الوزير التالي أن يلغياها (العبدلي، 2001/6/14). من هنا نرى أن غياب الجرأة عن دعم مشروع إسكاني حظي بالمناقشة والدراسة، كان مرده محاولة البعد عن الغضب الجماهيري.

18. المضاربة السياسية والتلاعب بأمال الشعب.

لقد شهدت الساحة السياسية الكويتية في العقود الماضية صولات وجولات ووعود وتصريحات وتحديات، إلا أنه ذلك كله لم يؤدي لحل أو حتى التخفيف من حدة الأزمة الإسكانية بل زاد من تفاقمها، حتى أن البعض اعتبر تلك الفترة كانت مراحل "قتل العضلات" و "مراحل جس النبض والاختبار" و "مراحل العزف على الأوتار الحساسة". لذلك فقد ذكر وزير الدولة لشئون الإسكان الأسبق حبيب جوهر حيات أن الحكومة "غير جادة" في حل المشكلة الإسكانية، أما أعضاء مجلس الأمة فهم "يبحثون عن سبل العودة إلى كرسي النيابة" (العبدلهادي، 2001/6/19). كذلك جاءت فكرة خصم قيمة القسيمة من قيمة القرض الإسكاني بعدما كان ذلك غير ممكن تلافياً لمساءلة وزير المالية د. يوسف الإبراهيم في قانونية

ومشروعية إرغام المواطن على تسديد قيمة الأرض الحكومية قبل استلام القرض الحكومي لمباشرة البناء عليها. (الداوي ودشتي، 2001/9/9).

19. نقص الكوادر الفنية.

إن المشكلة الإسكانية بحجمها الحالي بحاجة إلى كوادر فنية عالية التأهيل، إلا أنه للأسف الشديد فإن هذا الأمر غير متوفر كما يجب. باعتراف وزير الإسكان الأسبق د. عادل الصبيح، فقد أدى النقص الواضح في الكوادر الفنية إلى التأخر في تنفيذ 10,698 وحدة سكنية في الجهراء والدوحة وجليب الشيوخ. وقد ذكر أن النقص كان سببه "سياسة الإحلال" التي تسببت في إحلال 441 من العمالة الكويتية الفنية المدربة مكان 1192 موظفا إداريا وفنيا غير كويتي في الفترة قبل 1990/8/2 مما جعل المؤسسة العامة للرعاية السكنية تتحمل ثلاثة أضعاف الرواتب للجهاز الفني الجديد بينما هو كان يعمل بثلاث طاقته الإنتاجية (أمين، 2000/1/2).

20. تغيير الوزراء المتتابع.

تعتبر وزارة الإسكان من الوزارات الحساسة في الدولة نظرا لكونها معنية بوحدة من أهم قضايا المجتمع الكويتي، إلا أنها في نظر الوزير الأسبق د. عبدالله الهاجري قد ابتليت بتغيير الوزراء بشكل مستمر مما انعكس بشكل واضح وسليبي على حل الأزمة الإسكانية (العتيبي والعهادي، 2001/6/21).

21. طغيان الآراء الشخصية على العمل المؤسسي.

من الطبيعي أن تبدل الأفراد على المعمل المنظم يؤدي إلى تباطؤ في الأداء والإنتاج، وهذا ما كان يستند إليه بعض قيادي وزارة الإسكان والمعنيين بشئون الإسكان في الكويت، إلا أن العامل الفعال المغيب عن هذه المعادل هو تدني مستوى العمل المؤسسي في محاولة حل الأزمة الإسكانية. المقصود من هذا القول أن وزراء الإسكان، على سبيل المثال لا الحصر، كانوا يعملوا ويندفعون من واقع قناعتهم الشخصية التي كانت تتباين بين الإيمان بوجود أحقية شرعية للمواطن في الدعم الإسكاني كما كان في صدر توجه الحكومة لدخول هذا الميدان حيث سن في القانون أن المطالبة بالمساعدة الإسكانية حق لكل مواطن وأسرة كويتية لم يخصص لها سكنا حكوميا وليس لها إرثا يسد هذه الحاجة. ثم تطور هذا التوجه للفتيضة فصرح بعض وزراء الإسكان أن معظم المتقدمين بطلبات الإسكان لا يستحقونها (العتيبي، 2001/6/18؛ بلال، 2001/11/13).

22. انشغال قيادات الإسكان عن القضية الإسكانية.

الخلافا الشخصية داخل المؤسسة العامة للرعاية السكنية شغلت ولفترة ليست بالقصيرة اهتمام القياديين فيها. وقد فسر بعض المراقبين أن تلك الخلافا نشأت بسبب رغبة بعض الوزراء في تقديم بعض المقربين لهم و إبعاد الآخرين. بالطبع لم تكن هذه هي الحالة الأولى في تاريخ المؤسسة العامة للرعاية السكنية بل سبقتها حالات تعيين وإقصاء آخري ولم يكن أساسها وضع الرجل المناسب في المكان المناسب بل كان الهدف منها المكاسب السياسية بالدرجة الأولى.

23. تبني "سياسة التطفيش".

بعض العاملين في مناصب قيادية في المؤسسة العامة للرعاية الإسكانية أفادوا عند سؤالهم عن أسباب التأخر في توفير المساكن الحكومية بأن أفرادا في القيادة العليا للمؤسسة يراعون توجه "المماطلة" كجزء من سياسة "تطفيش" غير معلنة للمواطنين وتنبههم عن البقاء على قائمة انتظار الإسكان الحكومي، وإرغامهم على التوجه للقطاع الخاص لتلبية احتياجاتهم الإسكانية. هذا السلوك المحسوس ولكن الغير معلن كان يهدف أيضا إلى التقليل من طلبات الإسكان المتركمة والتخفيف من حدة الأزمة الإسكانية ولكن بطريقة غير تقليدية.

أبعاد أزمة الإسكان الحكومي

مما لا شك فيه أن أزمة الإسكان الحكومي في الكويت قد كان لها تأثيرات مختلفة ومتباينة من حيث النوع والعمق على جميع الأطراف ذات الصلة المباشرة أو غير المباشرة بها. ولعل أكثر الأطراف تأثراً بهذه الأزمة هم أسر المواطنين الكويتيين الذين تتأرجح آمالهم وأحلامهم في الاستقرار بسبب تضارب تصريحات مسؤولي الإسكان، وتزايد فترات الإنتظار، وارتفاع الأعداد السنوية لمن تنطبق عليهم شروط التقدم بطلبات الإسكان الحكومي.

من جهة أخرى فإن الجهات الرسمية المعنية بتوفير برامج الإسكان الحكومي المختلفة تعاني من تدني التنسيق الفعال بسبب الدورات المستتديدة المعقدة لإتخاذ أي قرار من شأنه المساهمة بفاعلية في حل الأزمة الإسكانية وتوفير الأراضي والأموال والخبرات والقرارات المطلوبة لسرعة تنفيذ مشاريع الإسكان المطلوبة والإلتزام بما نصت عليه قوانين الإسكان التي يفترض أن تلتزم بها جهات التنفيذ.

لهذا نجد أن أزمة الإسكان الحكومي في الكويت أصبحت ككرة الثلج التي تزداد كتلتها مع الأيام والسنوات نتيجة تدرجها بين مؤسسات الدولة المختلفة. هذا ولقد حاولت اللجنة الإسكانية في مجلس الأمة المساهمة في حل هذه الأزمة بالتصدي لها بدلا عن المواطنين إلا أن تلك المساعي ذهبت أدراج الرياح لأن دور تلك اللجنة كان مقتصرًا على المراقبة والمطالبة والمساهمة في التشريع ولكن لم يكن لها يد طويلة في مجال التنفيذ. ثم بعد ذلك أصبحت أزمة الإسكان الحكومي تتدرج تحت تأثير التكتسيات الشعبية السياسية دون أن يكون لها حل ناجح.

الحلول المقترحة لأزمة الإسكان الحكومي

إن المعوقات والتحديات التي تواجه حل الأزمة الإسكانية عديدة ومتفرعة. فعلى الرغم من أن المحاولات الحكومية كانت كثيرة ومتنوعة وامتدت لفترة من الزمن، إلا أن العديد منها لم يكتب لها التوفيق بسبب عدم توافر جميع عوامل النجاح في وقت واحد. لذلك يجب الانتباه إلى أن أي حل للأزمة الإسكانية يجب أن لا يكون حلاً مؤقتاً لعدد معين من السكان، بل يجب أن يكون حلاً جذرياً قابلاً للتنفيذ بكل المقاييس وخلال فترة زمنية معقولة. من أهم العوامل التي يجب أن تتضافر لحل أزمة الإسكان الحكومي ما يلي:

1. تحديد مفهوم واضح للرعاية الحكومية للإسكان.

يعتبر مفهوم الرعاية الإسكانية في الكويت هلامياً وفضفاضاً. فالأصل في المفهوم العام لتقديم الرعاية الإسكانية هو توفير المسكن لم هم محتاجون إليه وليس للجميع. إلا أنه نظراً لعدم تطبيق هذا المفهوم منذ بداية إقراره، أصبح هذا المفهوم واسعاً ويشمل الجميع. ليس المقصود من توضيح مفهوم الرعاية الإسكانية هو إقصاء الكثيرين لتخفيف الأزمة الإسكانية والتمكن من معالجتها بقدر ما هو منطقي أن تقدم الرعاية للمحتاجين فقط. هذا بالطبع يستدعي وضع ضوابط ومعايير عادلة ومنطقية وعملية لتحديد من يمكن أن ينطبق عليهم تعريف "الأسر المحتاجة". بعد ذلك يجب التعرف على حاجات تلك الشريحة ووضع مستويات محددة لتلك الحاجات تتناسب مع أوضاع الأسر الكويتية المختلفة. وأخيراً تطرح مختلف البدائل السكنية الممكنة لحل الأزمة الإسكانية.

2. توفير الاعتمادات المالية المناسبة.

من الملاحظ أن المشاريع الإسكانية باهظة التكاليف، إلا أنه من غير المعقول التهرب من توفر الرعاية الإسكانية تحت ستار هذه الحجة وإلى الأبد. لذا لا بد من إعادة دراسة كافة المشاريع الإسكانية الممكنة ورصد المبالغ والاعتمادات المالية

المناسبة، وبالطرق المناسبة أيضا لكي لا تتعثر تلك المشاريع. كذلك لا بد للمواطن الكويتي أن يكون له دور إيجابي ومنطقي في تحمل مسؤوليته المالية حتى لا تبخس الأجيال القادمة حقها في هذه الخدمة الحضارية المتميزة والضرورية.

3. زيادة مساحة الأراضي الصالحة لبناء المشاريع الإسكانية.

صحيح أن المساحة الإجمالية للرقعة الحضرية في الكويت في تنامي، إلا أن هذه الزيادة تعتبر بطيئة كثيرا بالمقارنة مع تزايد عدد السكان من المواطنين. لذلك لا بد من إعادة دراسة المخطط الهيكلي لدولة الكويت ووضع تصور مستقبلي مرن وبعيد المدى وليكن لمدة 40-50 سنة قادمة يتم من خلاله حساب كافة التوسعات المدنية والصناعية والعسكرية والزراعية وما يماثلها. هذا بالطبع سوف يحتاج من كافة الجهات القائمة على الاستفادة من الرقعة غير الحضرية الجلوس إلى بعضها البعض مع الجهات القائمة على وضع المخططات الهيكلية الجديدة لتحديد الاحتياجات المستجدة والمتوقعة، ووضع التصورات والحلول المناسبة لكيفية تغطيتها بشكل عقلاي ودون الإضرار بثروات الكويت أو أمنها.

4. إشراك القطاع الخاص.

بين الفينة والأخرى تتعالى الأصوات والمطالبات الحكومية والشعبية بمشاركة القطاع الخاص في حل الأزمة الإسكانية في الكويت إما عن طريق الدعم والتمويل المالي أو من خلال جهود البناء والتشييد لتغطية العجز في قدرات الجهات المعنية بهذا الأمر. إلا أنه لا بد من الالتفات إلى أن القطاع الخاص لن يتمكن من العمل والإنتاج بشكل إيجابي إلا أتيحت له الفرصة الواقعية للعمل والمشاركة. هذا بالطبع سوف يستدعي سن بعض القوانين التي تسهل للقطاع الخاص كالحق في تملك الأرض وبنائها ثم تسويقها كأى مستثمر يعمل في هذا المجال في العالم. قد يخشى البعض من جور القطاع الخاص و"جشع التجار" إلا أنه إذا ما وضعت القوانين العادلة المنظمة لمثل هذا النشاط الاستثماري ومنع الاحتكار والتلاعب بالأسعار فإن قواعد العرض والمنافسة وثقافة المستهلك سوف تكون، ولو بعد حين، وإلى حد كبير صمام الأمان.

5. زيادة التنسيق بين المؤسسات الحكومية ذات العلاقة بالإسكان.

من أبرز ما يميز عمل المؤسسات الحكومية ذات العلاقة بالأزمة الإسكانية هو ضعف التنسيق بينها أحيانا وغيابه في أحيان أخرى. صحيح أن الجهود المبذولة هي كبيرة إلا أن الأعمال كما يقال تقاس "بخواتيمها" لا بمقدار الجهد المبذول فيها. ولقد حدث كثيرا أن خصصت أراضي من قبل بلدية الكويت ولم تكن صالحة للبناء، أو أعلن عن التوجه لتوزيع عدد كبير من الأراضي أو البدء في مشاريع إسكانية مغرية ثم لم يلبث أن أعلن بنك الائتمان (التسليف سابقا) عن عدم جاهزيته للتمويل. كذلك فإن ما مرت به منطقة جنوب السرة، على سبيل المثال لا الحصر، من تأخر في تخطيط وتحديد المناسيب من خط الكريستون للشوارع كان تأخرا غير مبرر في تنفيذ الكثير من الخدمات العامة على الرغم من بدء أعمال البناء في هذه المنطقة قبل سنوات عديدة. وفي ذلك دليل واضح على أهمية زيادة التنسيق بين الجهات المعنية بحل الأزمة الإسكانية لا سيما وأن العديد من المواطنين في هذه المنطقة قد أخذوا بمبدأ المبادرة والمشاركة في تخفيف العبء الإسكاني على الحكومة من خلال تحملهم أعباء مالية كبيرة ترجع لشراء أراضيهم وبنائها.

6. الاتجاه للبناء الرأسي كأحد الحلول الممكنة للأزمة الإسكانية.

على الرغم من النتائج السلبية التي حصدتها تجربة الإسكان الحكومي في مجمع الصوابر، إلا أن هذه التجربة لا تعتبر فاشلة بكل المقاييس. إن معظم من اشتكى من سكان مجمع الصوابر هو سوء إدارة المجمع أكثر من فشل التصميم. ولو تتبعنا أحوال الأجيال الحديثة من أبناء وأسر الكويت الشابة لوجدنا أن نسبة لا بأس بها تسكن في شقق ذات كفاءة أقل

بكثير مما عليه الحال في شقق مجمع الصوابر. كذلك فإن من المآخذ على موقع مجمع الصوابر أنه بني في قلب مدينة الكويت وفي الجزء التجاري منها وهذا موقع غير مناسب البتة للبناء السكني. إلا أنه بالتأكيد لا يمكن رفض فكرة التوسع الرأسي تماماً. ولئن كانت نسبة من طالبي الإسكان الحكومي يفضلون الانتظار لسنوات طويلة لحين تملك مسكن حكومي منفصل البناء، فإن هذا الخيار السكني قد يناسب البعض الآخر منهم. المطلوب فعلاً أن تخرج الجهات المعنية بحل مناسب للمشكلة الإسكانية من خلال عمل دراسة ميدانية شاملة عن إيجابيات وسلبيات الإسكان الرأسي، ثم تطرح كافة البدائل المبنية على أساس التوسع الرأسي كحل عملي لمشكلة ندرة الأراضي على المدى البعيد. فالحلول لم ولن تكون أبداً محصورة على الشقق السكنية المبنية على شكل مجمعات عملاقة. بل يمكن بناء مساكن متلاصقة (Cluster Homes) أو على نظام الدوبليكس على نصف مساحات البناء الحالية أو أكثر بقليل أي على مساحة من الأرض بين 200-250 متر مربع. وللعلم فإنه يمكن على هذه المساحة من الأرض بناء شقق من دورين بسعة 500-600 متر مربع وهي مساحة بناء يمكن أن تلبى احتياجات العديد من الأسرة الكويتية لا سيما إذا أخذ في الحسبان مبدئي "حسن التدبير" و"عدم الإسراف في البناء".

7. إعادة تنظيم التصميم الداخلي للمساكن الحكومية لتناسب مع متطلبات توجهات البناء الرأسي.

إن ما اعتادت عليه سياسة الإسكان الحكومي في الكويت هو بناء مساكن مكونة من طابقين لمعيشة أسرة تضم من 6-8 أشخاص بالإضافة إلى الخادمة. إن هذا التوجه في البناء على مساحة 400 متر مربع يمكن أن يعتبر في المستقبل المنظور حلاً غير عملي يستلزم التعديل. ومما يجدر ذكره هنا أن الهيئة العامة للرعاية الإسكانية طرحت في أواخر التسعينيات من القرن الماضي حلاً سكنية مختلفة مصممة على مساحات من الأرض تساوي 250 متر مربع، إلا أنه قد تم معارضتها من قبل الشعب وأعضاء مجلس الأمة بشكل كبير. لم تكن المعارضة آنذاك منطلقة سوء أو صغر تصاميم المساكن المختلفة بل كان أساسها هو صغر الأراضي المقررة للبناء عليها. من المؤكد أن تلك المعارضة لها أسبابها المنطقية، ألا أن رفض المبدأ بتقليص مساحة الأرض بشكل قاطع يعتبر أمراً غير منطقي وغير عملي. فإذا كان خوف المواطن أو من يمثله في مجلس الأمة من تأثير مساحة البناء بشكل جذري بمساحة الأرض فهذا أمر مرفوض. إذ أن بناء مسكن من ثلاثة أدوار على أرض مساحتها 250 متر مربع يمكن أن توفر مساحة بناء تفوق في الحجم ما يعمل به في الوقت الحالي حيث أن مساحة البناء تساوي نحو 360 متر مربع على أرض سكنية مساحتها 400 متر مربع. بشيء من التدبير فإنه وبشكل عملي وجذاب يمكن استغلال مساحة البناء في الدور الأرضي لشئون الاستقبال والضيافة وتجهيز الطعام وأكله، على أن يبقى الدوران الأول والثاني للمعيشة والنوم. وإذا ما أردنا زيادة مساحة البناء فيمكن عمل سرداب بحجم أو بنصف حجم مساحة الأرض كمكان مغلق أو مفتوح مهياً لأغراض أسرية متعددة. المهم في هذا المبدأ أنه من المهم جداً عند الأخذ بمبدأ التوسع الرأسي أن يعاد تصميم المسكن الحكومي من الداخل ليتناسب مع هذا التوجه.

8. الإسراع في تنفيذ مشاريع الإسكان المعطلة أو البطيئة التنفيذ.

مما هو ملاحظ أن مشاريع الإسكان الحكومي تأخذ دورة زمنية طويلة قبل البدء في تنفيذها بسبب المهام الروتينية المختلفة التي يجب المرور من خلالها مما يعيق تلبية الطلب على الإسكان الحكومي بما يتماشى مع ما نصت عليه مواد قانون الإسكان الحكومي. فالأمر يبدأ باستشعار الحاجة، ثم مناقشتها وإقرار الحاجة لتنفيذها، ثم عمل كافة الدراسات الفنية والاقتصادية اللازمة. يلي ذلك يتم توفير الأراضي ورصد ميزانيات التنفيذ المطلوبة ثم عمل الدراسات التصميمية والتنفيذية وتحصيل كافة الموافقات المطلوبة ثم طرح مناقصات البناء والتنفيذ وما ذلك من. ليس المقصود من هذا السرد هو نفي أهمية أي من الإجراءات الضرورية واللازمة لنجاح المشاريع الإسكانية، بل يجب الالتفات إلى أن كل خطوة من

الخطوات السابقة تحتاج إلى فترات زمنية للمخاطبات الرسمية وأخذ كافة الموافقات المطلوبة لعمل اللازم. إن هذه الأمور الضرورية لا يمكن إغفال أهميتها أو ترتيبها، إلا أنه أيضاً ليس من المنطقي الاستسلام لها وجعلها عناصر تأخير وإعاقة لتقدم خدمات الإسكان الحكومي. وعليه يمكن القول بأن الحكومة ليست بحاجة لاستحداث جهات أو أجهزة حكومية جديدة للإسراع في تنفيذ مشاريع الإسكان الحكومي بقدر ما هي محتاجة لتقليل الروتين وإستشراف الاحتياجات الإسكانية المستقبلية والاستعداد لها بالشكل الصحيح.

9. إعادة تقييم الاحتياجات والرغبات السكنية الفعلية للأسر الكويتية.

من الضروري إجراء بعض الدراسات الميدانية لمعرفة القيم والحاجات والرغبات السكنية للعائلات الكويتية لا سيما ونحن نشهد تغيراً ملموساً في حجم وطبيعة الأسرة الكويتية الحالية، وكذلك تحسباً لما قد يطرأ على المجتمع الكويتي والأسرة الكويتية في الربع الثاني من القرن الحادي والعشرين. إن مثل هذه الدراسة سوف تساعد القائمين على شؤون الإسكان الحكومي على وضع كافة الخطط والاستعدادات المطلوبة بالإضافة لعمل كافة الاحتياطات التي يمكن أن ترفع من مستويات رضا الأسر الكويتية عن المساكن الحكومية ولتتلي تلك المساكن الاحتياجات والرغبات الفعلية لتلك الأسر.

10. إعادة تخطيط المنطقة الحضرية القائمة.

لمواكبة التغيرات في التركيبة السكانية والاستفادة في من فكرة إعادة فرز الأراضي الكبيرة في المناطق الداخلية (المناطق الواقعة دون الطريق الدائري السادس) لاحتواء العائدين إلى "مناطق مسقط الرأس" أو الراغبين في العودة للمناطق الداخلية. بالطبع مثل هذا التصرف سوف يؤثر على كفاءة البنية التحتية لتلك المناطق بسبب ارتفاع عدد سكان هذه المناطق وزيادة الاحتياجات لمؤسسات الخدمات العامة، إلا أن هذا أمر يمكن تدارسه وحله بشكل مناسب إذا ما أعطى هذا الأمر الاهتمام المناسب والوقت الكافي.

دور التصميم الداخلي الممكن للمساهمة في حل أزمة الإسكان الحكومي

يعنى مجال التصميم الداخلي بدراسة الفراغات الداخلية في المباني السكنية وغير السكنية لتجهيزها والوصول بها إلى الطاقة التشغيلية القصوى مع عدم الإخلال بأسس وقواعد ومعايير التصميم المستدام. من هذا المنطلق يمكن الاستفادة من مجال التصميم الداخلي في ترشيد الاستفادة من الفراغات الداخلية في المساكن الحكومية بهدف سد احتياجات الأسر المستفيدة من هذه الخدمة ورفع مستويات رضاهم عن مساكنهم. كذلك يمكن الاستفادة من حلول التصميم الداخلي في تصميم الفراغات الداخلية على إختلاف مساحاتها وأحجامها ووظائفها، مما يؤهل هذا التخصص لطرح حلول عملية لمشاكل تصميم وتشبيد المساكن الحكومية ورفع كفاءة أدائها ومستويات قبولها عند المستحقين لها. فإذا ما علمنا أن المساكن الحكومية يصرف عليها الكثير من الأموال لتنفيذها، وتصرف عليها أموال أخرى لإعادة تأهيلها للمستفيدين منها بناء على إحتياجاتهم ورغباتهم الأسرية، نجد أن مجال التصميم الداخلي يمكن أن يساهم في إعداد التصاميم الداخلية المرنة التي يمكن أن تتقبل إعادة التأهيل بأقل التكاليف وأدنى الجهود وأقصر المدد الزمنية وذلك من خلال توظيف فكرة تصاميم الفراغات المفتوحة والمتعددة الأغراض وتشغيل مواد البناء الخفيفة والمباني المصنعة مسبقاً.

الخاتمة

مما لا شك فيه أن خدمة الإسكان الحكومي في الكويت قد بدأت لحل مشكلة طارئة على المجتمع الكويتي القديم نتيجة هطول أمطار غزيرة أدت إلى تهمد العديد من البيوت الطينية التقليدية، مما أدى لمسارة الحكومة للتدخل وإيجاد المساكن المناسب لمأوى تلك الأسر المتضررة. إلا أن تزايد الطلب الشعبي على هذه الخدمة وعدم قدرة الجهات الرسمية على تلبية ذلك الطلب قد نقل الخدمة إلى مستوى الأزمة. لذلك من الضروري جدا أن تسعى الجهات الرسمية والخاصة ذات العلاقة بالإسكان الحكومي لإعادة دراسة كافة الخيارات المتاحة والممكنة لترشيد وإعادة طرح هذه الخدمة بطريقة عادلة ومنطقية وعملية حفاظا على حقوق الأسر الكويتية الحالية ومراعات ضمانات حقوق الأسر الكويتية المستقبلية.

المراجع العربية

- المنيس، وليد (1977). الضوابط المؤثرة على الطلب على السكن في الكويت. مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية. العدد 11، ص 59. جامعة الكويت، دولة الكويت.
- المؤسسة العامة للرعاية السكنية (2011). المشاريع الإسكانية 2011. إدارة العلاقات العامة والإعلام - المؤسسة العامة للرعاية السكنية، دولة الكويت.
- المؤسسة العامة للرعاية السكنية (2013، الطبعة الثانية). قوانين المؤسسة العامة للرعاية السكنية. المؤسسة العامة للرعاية السكنية، دولة الكويت.
- الدستور الكويتي والمذكرة التفسيرية (الطبعة الأولى، فبراير 2011م). الجزء الأول، مطابع الخط. وزارة العدل: دولة الكويت.
- المؤسسة العامة للرعاية السكنية (2017/8/2م). إحصائيات و جداول،
- <http://www.housing.gov.kw/housing.aspx> 2/8/2017
- الإدارة المركزية للإحصاء (2017/8/2م) الواقع السكاني لدولة الكويت.
- file:///C:/Users/MY-PC/Downloads/%D8%AA%D9%82%D8%AF%D9%8A%D8%B1%D8%A7%D8%AA_%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%83%D8%A7%D9%86_%D9%81%D9%8A_%D8%A8%D8%AF%D8%A7%D9%8A%D8%A9_%D8%B9%D8%A7%D9%85_2016%20(1).pdf 2/8/2017
- القبس الإلكتروني (2017/8/2م). السكنية: الطلبات السكنية مرشحة لبلوغ 170 ألف طلب.
- <http://alqabas.com/17514/> 2/8/2017
- الشاهد (2012/12/19م). المنفوحى: نقيم على 8% فقط من مساحة الكويت .. و 90 ألف ينتظرون السكن.
- http://alshahedkw.com/index.php?option=com_content&view=article&id=84839:---8-----90---&catid=31:03&Itemid=419 2/8/2017
- وكالة الأنباء الكويتية (كونا) (2017/1/14م). سعر متر العقار في الكويت: السكني 657 ديناراً والاستثماري 1782 والتجاري 3839. جريدة الرأي
- <http://www.alraimedia.com/ar/article/real-estate/2017/01/14/738046/nr/nc> 2/8/2017
- العبده، يوسف (2017/2/7) أبل: غياب النظام الصحيح لمعالجة الأزمة الإسكانية يعيدنا للمربع الأول. الجريدة، الكويت.

<http://www.aljarida.com/articles/1486405506961957800/> 2/8/2017

كالو، أسيد (اليواني، 2017/2/7). الكويت: 1,637 مليار دولار تكلفة مشروع المساكن منخفضة التكاليف.

<http://ar.constructionweekonline.com/news/%D8%A7%D9%84%D9%83%D9%88%D9%8A%D8%AA%3A-1%2C637-%D9%85%D9%84%D9%8A%D8%A7%D8%B1-%D8%AF%D9%88%D9%84%D8%A7%D8%B1-%D8%AA%D9%83%D9%84%D9%81%D8%A9-%D9%85%D8%B4%D8%B1%D9%88%D8%B9-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B3%D8%A7%D9%83%D9%86-%D9%85%D9%86%D8%AE%D9%81%D8%B6%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%83%D8%A7%D9%84%D9%8A%D9%81-794>
3/8/2017

أمين، طه (2001/5/5). حيات ل"الوطن": تشييد 42 ألف وحدة سكنية في ستة أشهر ضرب من المستحيل. جريدة الوطن، الكويت.

أمين، طه (2000/1/2). وزير الإسكان يؤكد نقص الجهاز الفني. جريدة الوطن، الكويت.

بلال، ناجح (2001/11/13) حبيب حيات: الأغنياء زاحموا الفقراء فضاعت الأولويات في الحصول على الرعاية السكنية. جريدة السياسة، الكويت.

جريدة السياسة (1999/4/18). إتفاق حكومي نيابي لإنجاز 53 ألف وحدة سكنية نهاية العام. الكويت.

جريدة الوطن (1999/4/26). توفير 66 ألف وحدة قسيمة خلال أربعة شهور. الكويت.

الحسيني، ناصر (2000/7/17). شعيب ل"الوطن": قانون الإسكان 27 مستحيل تنفيذه و المنظور الإسكاني لا يحل المشكلة. جريدة الوطن، الكويت.

الداوي، خلف و دشتي، عباس (2001/9/9). تحويل 3 دفعات للمستفيدين من قسائم صباح السالم. جريدة الوطن، الكويت.

العبدالهادي، مبارك (2001/6/19). الإسكان في الكويت... الواقع و الحلول؟ (2). جريدة القبس، الكويت.

العبدلي، ناصر (2001/6/14). مفاجأة تعكس غياب التنسيق في مجلس الوزراء: الميع يوافق على منظور الصبيح الإسكاني. جريدة القبس، الكويت.

العتيبي، ناصر و العبدالهادي، مبارك (2001/6/21). الإسكان في الكويت... الواقع و الحلول (3). جريدة القبس، الكويت.

العتيبي، ناصر (2001/6/18). الإسكان في الكويت... الواقع و الحلول؟ (1). جريدة القبس، الكويت.

نخال، نبال (2000/4/26). الأنباء تفتح ملف المشكلة الإسكانية و تضعها على طاولة البحث و المناقشة (4). جريدة الأنباء، الكويت.

المراجع الأجنبية

Altman, Irwin (1975). The Environment and Social Behavior: Privacy, Personal Space, Territory, and Crowding. Monterey, CA: Books/Cole Publishing Co.

Cooper, Clare (1979). The house as the symbol of self. In Carol S. Wedin & L. Gertrude Nygren Housing perspectives: Individuals and families. (2nd. ed.) Minneapolis, Minnesota: Burgess Publishing Company. (pp.170-178).

- Dean, J. (1949). Homeownership: is it sound? New York: Harper.
- Douglas, Mary (1991). The idea of a home: a kind of space. Social Research, 58(1), 287-307.
- Duncan, James S., & Duncan, Nancy G. (1976). House as presentation of self and the structure of social net work. In Reginald G. Gollage (Ed.). Environmental knowing: Theories, research, and methods. Stroudsburg, PA: Powder, Hutchinson, and Ross.
- Fitchen, J. M. (1989, Winter). When toxic chemicals pollute residential environments: the cultural meanings of home and homeownership. Human Organization, 48 (4), 313-324.
- Goffman, Erving (1971). Relations in Public. New York: Basic Books.
- Hays, R. Allen (1985). The Government & Urban Housing: Ideology and Changes in Public Policy. Albany, N.Y.: State University of New York Press.
- Hinshaw, M. L. & Allott, K. J. (1973). Environmental preferences of future housing consumers. In J. Pynoos, R. Schafer, & C. W. Hartman (Eds.), Housing Urban America (pp.191-200). Chicago: Aldine Publishing Company.
- Hyatt, Eva M. (1992, Winter). Home is where the heart is: An analysis of meanings of the home in country music. Popular Music and Society, 16(4), 69-82.
- Levine, Adeline G. (1982). Love Canal: Science, politics, and People. Lexington: MA: Lexington Books.
- McCracken, Grant. (1987). Homeyness Culture Made Material in the Modern North American Home. (Working paper No. 87-105), Department of Consumer Studies, U of Guelph, Ontario, Canada.
- Montgomery, James E. (1967). Human needs in housing. Economy Housing Seminar Proceedings (pp.5-9).
- Perin, Constance (1977). Every Thing in Its Place: Social Order and Land use in America. Princeton: Princeton University Press.
- Ryd, H. (1991). My home is my castle – psychological perspective on “sick buildings”. Building and Environment, 26 (2), 87-93.
- Sadalla, Edward K. & Sheets, Virgil L. (1993). Symbolism in building materials: Self-presentation and cognitive components. Environment and Behavior, 25(2), 155-180.
- Weisner, Thomas & Weibel Joan C. (1981, July). Home environment and lifestyles in California. Environment and Behavior, 13.
- Wright, Gwendolyn (1991). Prescribing the model home. Social Research, 58(1), 213-225.