السياسات الإسكانية

- **السياسات الإسكانية ودور المؤسسة في توفير المسكن المالئم**

تميزت السياسة الإسكانية في الأردن بالتكامل مع استراتيجيات التطور الاقتصادي للمملكة بهدف توفير المسكن الآمن لكافة شرائح المجتمع. وحرصاً من الحكومة الأردنية على تلبية الطلب المتزايد على المساكن بما يتناسب مع مستوى الدخل والظروف المعيشية جاء تدخل الحكومة في مجال الإسكان عبر تدخلات شكلت الإطار العام للسياسة الإسكانية في الأردن.

كانت بداية التدخل الحكومي المباشر بالسياسة الإسكانية في العام 1965 بإنشاء مؤسسة الإسكان والتي بدأت بإعطاء قروض سكنية ثم بناء الشقق والوحدات السكنية في المراكز الحضرية ومناطق الريف الأردنية، وقامت بإنشاء مشاريع توطين البدو ومشاريع السكن الوظيفي وتسهيل التمويل بشروط سداد مدعومة للمستفيدين من مشاريعها، خاصة وأن غالبية المستفيدين هم من موظفي الحكومة ذوي الدخل المتوسط والمتدني، حيث غطت مشاريع المؤسسة كافة أرجاء المملكة.

في عام 1969 تم إنشاء مؤسسة الإسكان العسكري لتزويد منتسبي القوات المساحة الأردنية بالمساكن والذي تطور إلى تقديم القروض السكنية بغرض البناء. كما تم في عام 1968 إنشاء المنظمة التعاونية الأردنية بهدف مأسسة عمل الجمعيات التعاونية والتي عملت على إنشاء المشاريع الإسكانية لمنتسبيها.

وفي عام 1973 تم تأسيس بنك الإسكان لتمويل إنشاء المشاريع الإسكانية وتقديم القروض السكنية لغايات تشييد المباني وصناعة البناء وصيانة المساكن ضمن امتيازات حكومية خاصة مكنته من تقديم قروض سكنية للفئات المستهدفة بنسبة فوائد أقل من البنوك التجارية.

في بداية الثمانينات تم إنشاء عدد من مؤسسات تمويل التطوير العقاري لتعمل على نشاط الادخار والإقراض من أجل السكن وتقديم الخدمات المصرفية. كما تم إنشاء عدد من صناديق الادخار الوظيفية لتمويل السكن مثل صندوق الضمان الإجتماعي وصندوق إسكان المعلمين وصناديق الجامعات وغيرها.

عبر سياسة تحسين وتطوير المناطق متدنية الخدمات قامت الحكومة بإنشاء دائرة التطوير الحضري في عام 1980 لتنفيذ مشاريع تحسين وتطويرالأحياء متدنية الخدمات والعشوائية وتوفير الخدمات الاجتماعية لها في مدينة عمان، ثم امتد عملها ليشمل مدن الزرقاء والعقبة واربد.

الاستراتيجية الوطنية للإسكان

نظراً لتعدد الجهات العاملة في قطاع الإسكان والعمل دون مرجعية رئيسية موحدة فقد ارتأت الحكومة إيجاد صيغة حكومية يتم من خلالها تنظيم عمل القطاع ضمن إطار تشريعي ومؤسسي يتلاءم مع التوسع الكبير في النشاط العمراني وتنفيذ المشاريع الإسكانية، فقد أقرت الحكومة الاستراتيجية الوطنية للإسكان عام 1989.

هدفت الاستراتيجية إلى ترتيب قطاع الإسكان وتمكين كافة المواطنين من كافة الفئات للوصول إلى السكن الميسرالملائم، حيث عملت المؤسسة على تطبيق توصيات الاستراتيجية والتي اشتملت على كافة قضايا الإسكان المتعلقة بإدارة القطاع والأراضي والتمويل وتكنولوجيا البناء وتدريب القوى البشرية.

من أبرز الانجازات في تنفيذ توصيات الاستراتيجية كان دمج مؤسسة الإسكان ودائرة التطوير الحضري لتشكيل المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري عام 1992 لتكون المظلة الرسمية للقطاع، كما تم إقرار وتنفيذ مشروع إعادة هيكلة قطاع الإسكان عام 1996 وتعديل أو إلغاء بعض الأنظمة والقوانين التي تحكم عمل القطاع.

مشروع إعادة هيكلة قطاع الإسكان

تنفيذاً لتوصيات الاستراتيجية الوطنية للإسكان وتوُجهات الحكومة الرامية إلى تعزيز النمو المستدام في قطاع الإسكان وتوسيع نظام الإقراض مقابل الرهن العقاري وتشجيع القطاع الخاص لزيادة مساهمته في إقامة المساكن لفئات الدخل المتدني والمتوسط. ونقل تلك المسؤولية إليه تدريجياً، تم عام 1996 إعادة هيكلة قطاع الإسكان وذلك من خلال رسالة السياسات والتي تضمنت برنامج الحكومة لإصلاح القطاع الحضري.

تضمن المشروع أبرز قضايا القطاع الأساسية ودواعي التغيير وتوسيع سوق التمويل الإسكاني والإجراءات اللازمة لإصلاح قطاع الإنتاج وإصلاح آليات الدعم من قبل الحكومة حيث اشتمل على إصلاحات مؤسسية وتنظيمية في قطاع الإسكان ضمن رزمة متكاملة ضمت الأراضي والتمويل وعملية إنتاج المساكن ومواد البناء وتقنياته والسياسات القطاعية البيئية والاجتماعية. تم تقسيم هذه الإصلاحات إلى مجموعتين يتم تنفيذهما على مرحلتين.

من أبرز انجازات المشروع ما يلي:

- تأسيس الشركة الأردنية لإعادة الرهن العقاري
- تنفيذ فكرة الشراكة مع القطاع الخاص
- صدور تعليمات المشاريع الاستثمارية
- توجيه الجهات التنظيمية لزيادة القسائم الصغيرة
- تشكيل لجنة لدراسة تبسيط الإجراءات أمام القطاع الخاص
- تعديل الهيكل التنظيمي للمؤسسة وتحديث نظامها المحاسبي
- تحرير قطاع التأجير لغايات السكن من معوقات الإستثمار
- ترشيد الدعم الحكومي والتوجيه للفئات المستحقة

المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري

تنفيذاً لتوصيات الاستراتيجية الوطنية للإسكان تم تشكيل المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري في العام 1992 بموجب القانون رقم (28) لسنة 1992 لتكون المظلة الرسمية للقطاع تتمتع بالشخصية الإعتبارية ذات الإستقلال المالي والإداري. تسعى المؤسسة إلى تحقيق الأهداف الوطنية الواردة في الأجندة الوطنية ووثيقة كلنا الأردن من خلال توفير المسكن المناسب لذوي الدخل المتوسط والمتدني بالشراكة مع القطاع الخاص، كما تسعى إلى تعزيز دور القطاع الخاص في سوق الإسكان وتفعيل دورة الاستثماري في تلبية الحاجة السكنية وتوجيهه لخدمة ذوي الدخل المتوسط والمتدني.

وتركز المؤسسة في عملها على تمكين الأسرالأردنية من الحصول على المسكن الملائم ضمن بيئة حضرية سليمة ضمن مسارين:

1. **مسار السياسات:** ويقوم بناء على تكليف الحكومة للمؤسسة برعاية قطاع الإسكان وإجراء الدراسات والأبحاث بخصوص قضايا القطاع وإعداد المؤشرات الحضرية وتشخيص المشكلات والتقييم الدوري لأداء القطاع وإعداد التوصيات واقتراح السياسة الإسكانية ورفعها للحكومة.

2. **مسار الإنتاج:** تساهم المؤسسة في تلبية الحاجة السكنية وسد الفجوة في السوق من قطع الأراضي الصغيرة المخدومة من خلال تنفيذ مشاريع المواقع والخدمات وتنفيذ المشاريع الإسكانية المتكاملة الخدمات والمشاريع السكنية بالشراكة مع القطاع الخاص إضافة إلى تطوير المناطق متدنية الخدمات وتنفيذ مشاريع المكارم الملكية والمشاريع الريادية لإسكان الأسر العفيفة. كما تعمل المؤسسة على إدارة وتنفيذ برنامج دعم التمويل الإسكاني بمعدل 1500 قرض مدعوم سنوياً كما تقوم بإدارة برنامج القروض للمشاريع الإنتاجية الصغيرة بهدف تعزيز القدرة الإنتاجية للمستفيدين من مشاريع المؤسسة.