



البعثة الدبلوماسية للمملكة العربية السعودية  
لدى الأمانة العامة  
جنيف رفينا

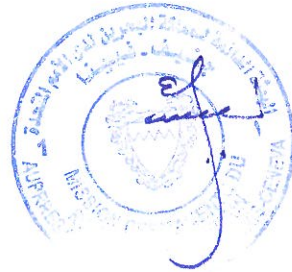
Geneva, 16<sup>th</sup> July 2013  
1/5- 239 (wg)

The Permanent Mission of the Kingdom of Bahrain to the United Nations Office and other international organizations at Geneva presents its compliments to the Office of the High Commissioner for Human Rights, and wishes to refer Communication note REFERENCE: HOUSING (2013-3), dated 18 June 2013, containing the *Questionnaire on Security of Tenure*, which was elaborated by the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context, Raquel Rolnik, pursuant to Human Rights Council resolution 15/8.

In this regards, the Mission has the honour to enclose herewith the reply of the kingdom of Bahrain on the aforementioned questionnaire, in Arabic language.

The Permanent Mission of the Kingdom of Bahrain avails itself of this opportunity to renew to the Office of the High Commissioner for Human Rights the assurance of its highest consideration.

**UN Special Rapporteur on adequate housing**  
Office of the High Commissioner for Human Rights  
Palais des Nations Unies  
1211 Geneva 10  
Fax : +41 22 917 90 06 / 08  
Email : [tenureproject@ohchr.org](mailto:tenureproject@ohchr.org)





# تقرير عن ضمان حياة المسكن و الأرض بمملكة البحرين

إعداد : إدارة السياسات الإسكانية و التخطيط الاستراتيجي

يوليو 2013

## المحتويات

3	المقدمة
3	التزامات الإسكان على المدى الطويل
4	فاعلية إطار التمكين
4	سياسة الإسكان كأداة للرفاهية
4	ضمان الحيازة
5	ضمان الحيازة في التشريعات والقوانين في مملكة البحرين
5	دستور مملكة البحرين
5	القوانين والتشريعات الأخرى
6	الإخلاء القسري
7	ضمان الحيازة للمرأة
7	أنواع الحيازة
9	السياسة الإسكانية لمملكة البحرين
9	التحديات المستقبلية
9	تنويع وتدعيم التمويل الإسكاني
10	الدعم الفعال للعائلات من ذوي الدخل المتدني
10	نظام الرهن العقاري
10	الشراكة بين القطاع القطاعين الخاص والعام
11	تغيير ادوار القطاع الحكومي والخاص
11	مشاركة المجتمع المدني
12	مشروع تطوير واعمار القرى
12	المخطط الهيكلي الاستراتيجي لمملكة البحرين
13	اللاجوء و النزوح
14	الخلاصة

## إدارة السياسات الإسكانية و التخطيط الإستراتيجي

### المقدمة

تنظر البحرين إلى رفاهية المواطن ومأواه نظرة جديّة وتفخر أنّها كانت أولى الدول الخليجية التي خصّصت جزءاً كبيراً من عوائد النفط لتمويل التنمية الاجتماعية وتحسين مستوى معيشة المواطنين وتعي حكومة مملكة البحرين حق مواطنيها في مسكن ملائم وفقاً لما جاء في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الخاص بالأمم المتحدة ، وتمشياً مع جدول أعمال الموئل الذي أقره المؤتمر الثاني في عام 1996 ، وتسعى المملكة لتنفيذ التزاماتها بتوفير المأوى للمواطنين وتحسين المساكن والأحياء السكنية. كما تلتزم المملكة بمسئوليتها في توفير الحماية القانونية لضمان الحياة والمساواة في حق حياة الأراضي (بما في ذلك حق التوريث والتمليك) لجميع المواطنين دون تفرقة بين الرجل والمرأة أو بين المستويات الاجتماعية المختلفة. وكان شعار الإسكان دوماً هو : توفير المسكن اللائق لكل أسرة بحرينية لا تملك ولا تستطيع أن تنشئ مثل هذا المسكن.

وعلى مر السنين كانت الحكومة هي الجهة التي توفر المساكن خاصة لنوبي الدخل المحدودة والمتوسطة ، وسيستمر هذا الأمر ولكن بمشاركة القطاع الخاص في المستقبل كأحد الأهداف الرئيسية لسياسة الإسكان ولخطة الحكومة لتحقيق الرفاهية للمواطنين.

### التزامات الإسكان على المدى الطويل

قامت الحكومة بدعم الإسكان والخدمات المتعلقة به من خلال وضع برامج على المدى الطويل ركزت فيها على توفير المساكن عن طريق بناء وتخصيص البيوت والشقق السكنية في مختلف مناطق البحرين ، ووضع خطط منح الأراضي والقروض بسعر أقل من سعر الفائدة التجارية وذلك لشراء أو بناء المساكن وأيضاً منح القروض لصيانة وترميم المساكن والوحدات السكنية القائمة ، ومنح قروض لأهالي القرى لشراء الأراضي في مناطق امتدادات القرى القائمة ، بالإضافة إلى استعادة العديد من الأسر من نظام الهبات الملكية للأراضي ، وهي سياسة اجتماعية متبعة يمنح بموجبها جلالة الملك الأراضي للمواطنين.

يتسم عصر العولمة باستمرار ظهور التحديات والفرص الجديدة ، وتستطيع البحرين تخطي كل هذه التحديات بفضل المراجعة المستمرة لسياسات الإسكان وبفضل الخطوات الكبيرة التي اتخذت خلال السنوات الأخيرة. حيث توصلت الوزارة مؤخراً إلى أهمية تعديل دورها لكي تواجه تحديات المستقبل التي يفرضها الطلب المتزايد على الإسكان. ولا تستطيع الحكومة من خلال الوزارة وبنك الإسكان ، أن تقوم فقط بتقديم خدمات الإسكان ولكن ينبغي أيضاً أن تساعد وتدعم تمكين المواطنين من الحصول على المسكن اللائم. وتشمل العناصر الأساسية لهذه السياسة الجديدة: التمكين بدلاً من التقديم ، أي مساعدة الناس لكي يساعدوا أنفسهم ، وتهيئة الظروف لإنتاج مساكن على نطاق أوسع وحث القطاع الخاص في الاستثمار في مجال الإسكان.

ومن المتوقع أن يحفز مفهوم هذه السياسة الجديدة ، التنمية في قطاع الإسكان ، بما في ذلك تشجيع التمويل الخارجي ، وتنمية قطاع البنوك لتقديم قروض لبناء المساكن ومنح الصكوك العقارية وتشجيع صناعة البناء والتشييد.

## إدارة السياسات الإسكانية و التخطيط الإستراتيجي

### فاعلية "إطار التمكين"

يبني مفهوم التمكين على إدراك أن معظم استثمارات الفرد ونشاطاته واختياراته التي تؤثر على تحقيق أهداف التنمية ، تتم خارج النطاق الحكومي . ولهذا فإن الهدف الرئيسي لوزارة الإسكان هو توفير المسكن اللائم وتشجيع التنمية في قطاع الإسكان ، وتشمل أهداف الحكومة للتمكين ما يلي :

- وضع برامج مستمرة لدعم الإسكاني.
- تقديم الخدمات التي تلاءم المواطنين ذوي الدخل المختلفة.
- تشجيع القطاع الخاص لاستثمار في قطاع الإسكان.
- السعي للحصول على تمويل خارجي أقل تكلفة وعلى المدى الطويل.
- وضع ميزانية متعاقبة لصالح الأجيال القادمة.
- تشجيع تنمية قطاع البنوك الخاصة والمؤسسات المالية لتوفير قروض لبناء المنازل ومنح صكوك الأراضي.
- تشجيع صناعة البناء والتشييد.

### سياسة الإسكان كأداة للرفاهية

حرصت الحكومة عبر السنوات إلى المحافظة على جوانب الرفاهية في سياسة الإسكان وتعتبر الحكومة أن المأوى اللائق هو أحد الأركان الرئيسية لبناء مجتمع مستقر لديه القدرة على التطور بفعالية في النواحي الاجتماعية والاقتصادية والثقافية ولقد قامت الحكومة في السنوات الخمس والعشرون الأخيرة بوضع نظام للمساعدات المالية. ويتكون نظام المساعدات هذا أساساً من جزئيين ، الأول عبارة عن آلية منح القروض بمعدل فائدة أقل بكثير من المعدلات التجارية. أما الجزء الثاني فيوفر الحد الأعلى لاسترداد القروض. والحد الأعلى هو 25% من الدخل الشهري للمقترض للتأكد من أن المقترض يحتفظ بمبلغ كافٍ لضمان حياة كريمة له. وفي حالة حدوث مشاكل في وقت لاحق ، فمن غير الشائع طرد المقيم بسبب عدم قدرته على رد المستحقات.

### ضمان الحيادة

من الطبيعي أن تعطي نوع الحيادة مؤشراً "جيداً" من أمن أفراد المجتمع فيما يتعلق بمسألة المأوى. وفي معظم البلدان فإن أفضل أنواع الحيادة هو نظام التملك أو الإيجار بالنسبة للمساكن الحكومية. ويمكن أن يمثل الاستئجار من القطاع الخاص حيادة آمنة إذا كانت قوانين الإيجار تحمي المستأجر بالشكل الكافي .

كما أن استملاك العقارات للمنفعة العامة والذي يتم وفقاً لأحكام القانون رقم 39 لسنة 2009 لا يؤثر على الحيادة الآمنة للعقارات المملوكة ملكية خاصة إذ أن الاستملاك عادة ما يتم نتيجة لمشاريع البنية التحتية الضخمة ولذلك فهو نادراً جداً في البحرين فضلاً عن أن الحكومة تراعي أن تكون هذه المشاريع في الأماكن التي يتأثر فيها أقل عدد ممكن من الملاك أو المستأجرين، وعماماً فإن الاستملاكات التي تتم وفق هذا القانون يستتضي دوماً أن تكون مستندة

## إدارة السياسات الإسكانية و التخطيط الإستراتيجي

للمصلحة العامة وكما أن القانون المعني قد ضمن التعويضات العادلة في هذا الجانب سواء كانت تعويضات عينية أو مادية. حيث لا يتحمل المالك أو المستأجر أية خسائر مالية إذا انه وفقاً لأحكام القانون يعرض بإحدى طريقتين :- الأولى : وهي الطريقة التقليدية والتي تتمثل في تعويضات نقدية عن الأرض أو العقار تتناسب وسعر السوق . وقد أثبتت هذه الطريقة فعاليتها وكفاءتها خلال العقود القليلة الماضية .

الثانية : وظهرت مع تناقص المال المتاح للحكومة ومن ثم عدم إمكان دفع تلك التعويضات المالية ، وازدياد نطاق مشروعات التنمية وارتفاع سعر الأراضي والبناء، وتتمثل في أسلوب الأرض مقابل الأرض وذلك على الأراضي المستصلحة مع الأخذ بعين الاعتبار القيمة الأصلية للعقار أو قيمة الأرض والمزروعات ... الخ.

ضمنان الحياةزة في التشريعات والقوانين في مملكة البحرين:

دستور مملكة البحرين

يعد دستور مملكة البحرين متطوراً جداً من ناحية الالتزام بالمبادئ الأساسية سواء تلك التي ينادي بها الموثل أو الصادرة عن مؤتمرات الأمم المتحدة والمتعلقة بضمنان الحياةزة وتوفير المسكن للفئات الأكثر فقراً وضمنان الحقوق في الملكية الفردية. وتبين المادة (9) فقرات ( ا ، ج ، و ) من الباب الثاني من الدستور ( المقومات الأساسية للمجتمع ) هذا الالتزام على النحو التالي :

المادة (9) الفقرة (ا) وتنص على أن : (الملكية ورأس المال والعمل وفقاً لمبادئ العدالة الإسلامية مقومات أساسية لكيان الدولة الاجتماعي وللثروة الوطنية وهي جميعاً حقوق فردية ذات وظيفة اجتماعية ينظمها القانون).

المادة (9) الفقرة (ج) وتنص على أن : (الملكية الخاصة مصونة فلا يمنع أحد من التصرف في ملكه إلا في حدود القانون ولا ينزع عن أحد ملكه إلا بسبب المنفعة العامة في الأحوال المبينة في القانون وبالكيفية المنصوص عليها فيه وبشرط تعويضه عنه تعويضاً عادلاً).

المادة (9) الفقرة (و) وتنص على أن : (تعمل الدولة على توفير السكن لذوي الدخل المحدود من المواطنين). وطبقاً للقرار الوزاري رقم (321) لسنة 2001 يحق للمواطن الذي يملك عقار مساحته أقل من 200 قدم مربع التقدم بطلب إسكاني باعتبار أن 200 قدم مربع يعتبر زاوية وليس عقار.

القوانين والتشريعات الأخرى

قانون تنظيم ملكية الطبقات والشقق

يعتبر الامتداد الأفقي هو الخيار المفضل لأغلبية السكان في البحرين إلا أنه ونتيجة للظروف المتعلقة بالسكن فإنه قد أصبح من الضروري البحث عن البدائل الأخرى وأهمها الامتداد العمودي. وعليه تم إصدار المرسوم بقانون رقم (19) لسنة 2001 بشأن القانون المدني لتنظيم ملكية الطبقات والشقق حيث أجاز المرسوم بقانون ملكية الطبقات والشقق والذي تم استحداثه لأول مرة في البحرين بموجب أحكام هذا القانون.

## إدارة السياسات الإسكانية و التخطيط الإستراتيجي

وفر هذا القانون الأرضية لتوفير السكن من خلال الامتداد العمودي دون الاعتماد كلياً على الامتداد الأفقي الذي يحكم عملية التعمير في معظم المناطق حالياً. وبموجب أحكام هذا القانون أصبح بالإمكان تملك أجزاء من عمارات ( شقق وطبقات ) بغرض السكن. وقامت الوزارة في هذا الصدد ببناء عدد من العمارات التي خصصت للبيع حيث تم البيع على الراغبين وتم إعطاء الأولوية لأصحاب الطلبات من المواطنين ومن أهالي المناطق القريبة من المشروع وتم البيع عن طريق بنك الإسكان وبشروط ميسرة. ويعتبر هذا المشروع بداية لتنفيذ مشاريع أخرى مماثلة.

كما قامت الحكومة بتشجيع القطاع الخاص على البناء العمودي وتم ذلك من خلال الاشتراطات التنظيمية للتعمير في مختلف المناطق بالملكة (القرار الوزاري رقم (27) لسنة 2005 الصادر عن صاحب السمو رئيس مجلس الوزراء ) حيث تم السماح بالبناء إلى حد عشرين طابق في المناطق الاستثمارية ويمكن السماح للامتداد أكثر من هذا الارتفاع في حالات خاصة يتم بموجبها دراسة الآثار المترتبة على عملية التعمير المطلوبة. ويتم تنفيذ هذه الاشتراطات عن طريق إصدار خرائط تصنيف الأراضي في مختلف المناطق بالملكة.

### قانون استملاك الأراضي للمنفعة العامة

نص الدستور على أنه لا يجوز نزع الملكية إلا لأغراض المنفعة العامة وحسب القانون على أن يتم التعويض العادل سواء كان التعويض مادياً أو عينياً ويشمل التعويض جميع الأراضي والمنشآت المتأثرة والزروع وخلافه.

وبناءً عليه تم إصدار القانون رقم (39) لسنة 2009 بشأن استملاك الأراضي للمنفعة العامة وبموجبه تم تحديد الأطر القانونية لاستملاك الأرض كلياً أو جزئياً أو على أي حق عيني أو حق ارتفاق وكذلك استعمالها لفترة محدودة من الزمن. وحدد القانون كذلك الأسس التي ينبغي مراعاتها عند تقرير التعويض الذي تقدره هيئة محايدة من أهل الخبرة.

### الإخلاء القسري

ضمن المشرع حقوق الملاك والمستأجرين في العقارات الأيلة لهم بموجب القانون وحدد استثناءات لذلك وهي الحالات المتعلقة بالمصلحة العامة وقواعد الإيجار.

وحددت قواعد الإيجار الحالات التي يمكن للمؤجر فيها أن يطلب من المحكمة الأمر بإخلاء البيت وهي:

- إذا أراد المالك أو عائلته أن يسكن البيت ولا يملك بيتاً آخر في المنطقة التي اعتاد أن يسكنها.
  - إذا سبب المستأجر ضرراً متعمداً بالعقار المؤجر.
  - إذا لم يدفع المستأجر مبلغ الإيجار.
  - إذا استخدم البيت لأعمال مخالفة للآداب أو القانون أو سبب أذى للجيران.
- وحتى عند قيام المؤجر بتجديد البيت فإن الأولوية تكون للمستأجر الأصلي عند الرغبة في إعادة التأجير.

## إدارة السياسات الإسكانية و التخطيط الإستراتيجي

كما حدد القانون رقم 3 لسنة 1975 بشأن الصحة العامة صلاحية السلطة المنفذة في إعداد تقارير حول حالات المباني ورفعها في ثلاث حالات:

- تحميل المبنى أكثر من طاقته وفي هذه الحالة للمحكمة أن تأمر بهدم المبنى أو تقييد استعماله أو تقوية المبنى أو حتى إعادة بنائه.
- حالة البناء تحولت إلى خربة وللمحكمة أن تأمر المالك بأعمال التدميم أو الترميم أو الهدم.
- في حال أصبح المبنى غير صالح للسكن يجوز للمحكمة أن تأمر بالهدم أو منع استعمال المبنى في حال تعذر الهدم.

وفي حالات الخصومة بين الأطراف لأسباب مالية والتي تصل إلى مرحلة التداعي فإن محاكم البحرين تراعي حالات الرهن للمسكن المأهول بصاحب الرهن وعائلته بإعطائهم فترة سماح وفي حالات عديدة لا يحكم القاضي بإخلاء المسكن أو الحجز عليه.

### ضمان الحيابة للمرأة

ينص دستور مملكة البحرين المادة رقم (18) " الناس سواسية في الكرامة الإنسانية، ويتساوى المواطنون لدى القانون في الحقوق والواجبات العامة، لا تمييز بينهم في ذلك بسبب الجنس أو الاصل أو اللغة أو الدين أو العقيدة" لم يفرق المشرع في أي من القوانين بين المرأة والرجل حيث أجاز لها التملك وكذلك الإرث ضمن الحدود الشرعية. وبين تاريخ البحرين قديمه وحديثه عدم التمييز بين الرجل والمرأة فيما يختص بحيابة الأرض وتداولها. وبينت الوقائع والوثائق التاريخية ممارسة المرأة لجميع حقوقها في الأرض من بيع وشراء وهبة ومبادلة إلى آخر ذلك من المعاملات التجارية المعمول بها.

أما فيما يتعلق بشأن حق المرأة البحرينية في الانتفاع بالخدمات الإسكانية، فالقرار الوزاري رقم (83) لسنة 2006 بهذا الشأن يتضمن الفئة الثانية " الأسرة ذات العائل الواحد سواء كان رجل أو امرأة مع ابن قاصر أو أكثر يحملون الجنسية البحرينية" بالإضافة الى انها الفئة الوحيدة من الفئات التي تنطبق عليها شروط التقدم بطلب إسكاني من الإناث فقط لهم الحق في المطالبة بعلاوة السكن من تاريخ تقديم الطلب في حين باقي اصحاب الطلبات يستفيدون منها بعد مرور 5 سنوات من تقديم الطلب.

### أنواع الحيابة

#### • الملكيات المسجلة

تعتبر معظم الملكيات في مملكة البحرين خاصة وتمثل 78% من مجموع الملكيات وتؤول إلى الأفراد ولا يتم التدخل في أملاك المواطنين إلا فيما يختص بالمنفعة العامة وحسب ما ينص عليه القانون. وتضم الملكيات المسجلة جميع أنواع الملكيات مثل الأراضي الفضاء والأبتية والمنشآت والحيابات الزراعية وتؤول ملكياتها للمملكة أو للأفراد أو المؤسسات ويجوز امتلاك الأراضي لغير البحرينيين ضمن شروط محددة حسب القرار (5) لعام 2001 الصادر من قبل سمو رئيس مجلس الوزراء بتحديد المناطق التي يسمح فيها لغير البحرينيين تملك العقارات المبنية والأراضي .



## إدارة السياسات الإسكانية و التخطيط الإستراتيجي

### • أملاك الحكومة

وهي الأملاك العامة والتي تشكل في مجموعها نسبة قليلة من مجمل الأملاك وتتكون من الأملاك المسجلة وغير المسجلة.

### • وضع اليد

وهي الأملاك الغير مسجلة والتي يحتكم فيها الأفراد بوضع اليد وتؤول ملكية هذه العقارات إليهم بحكم صادر من المحكمة المختصة وينطبق ذلك على مختلف أنواع الحياة.

### • الأوقاف

وهي الأراضي والعقارات التي تم وقفها بموجب فريضة شرعية سواء كوقف للذرية أو لأغراض أخرى بعينها وتتولى إدارة الأوقاف المختصة مسؤولية الحفاظ على هذه الأملاك وصيانتها وإدارتها.

### • الإيجار

ضمنت الأحكام المنظمة للإيجارات الواردة بالقانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (19) لسنة 2001 والإعلان رقم (42) لسنة 1365 هجرية ، بشأن قانون الإيجار وتعديلاته عدم إخلاء المسكن إلا بحكم قضائي وحسب اشتراطات وظروف محددة وذلك بهدف حماية المستأجر من الغبن . ويمارس القضاء سلطته ويراعي في معظم الحالات الوضع الأسري للمستأجر .

### • الرهن العقاري :

وهو عقد به يلتزم شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن أو إلى شخص آخر يعينه المتعاقدان عقارا لمدة يستثمر خلالها الدائن العقار سواء كان من منشآت ثابتة أو مفروسات وتعود الملكية وما عليها من استثمارات بعد نفاذ المدة إلى المالك الأصلي.

### • الحظور

وهي مصائد الأسماك التقليدية في البحرين (مفردها حظرة) وتنشأ عادة على الشواطئ في المياه الضحلة ويتم تسجيلها في وثائق خاصة بها وتعامل معاملة الأملاك ويمكن تداولها وتستحق التعويض عن الضرر في حالة استملاكها.

## إدارة السياسات الإسكانية و التخطيط الإستراتيجي

### السياسة الإسكانية لمملكة البحرين 2022

انتهجت البحرين عدداً من الخطوات الأساسية في مسيرة الإصلاح السياسي والاجتماعي والتي تمثلت في انتخابات المجالس البلدية في فبراير عام 2002م ثم انتخابات المجلس النيابي في أكتوبر من نفس العام. ولهذا تم إعداد السياسة الإستراتيجية الإسكانية في البحرين حتى عام 2022 في هذا الإطار كجزء من اهتمامات الحكومة الهادفة إلى تحديث المملكة ورعاية الرفاه الاجتماعي والوحدة الوطنية والتأكد من أن كافة مظاهر السياسة العامة ملائمة للسير بالبحرين قدماً نحو المستقبل. وقد كان نظام الإسكان بالقطاع الحكومي الذي سار بشكل جيد في الماضي، قد عانى في بعض السنوات من الحاجة إلى مواجهة الطلب على الإسكان نتيجة النمو الإسكاني المضطرب مما جعل الحاجة ملحة إلى تحديث السياسات الإسكانية لتصبح أكثر فعالية في الاستجابة للظروف المتغيرة.

### التحديات المستقبلية

ومن الصعوبات التي تواجه نظام الإسكان والتي تفرض العديد من التحديات بسبب الطلب المتزايد على الإسكان من قبل البحرينيين تتلخص في ما يلي :

- النمو في السكان وعدد الأسر.
- الحاجة إلى استبدال البيوت القديمة.
- مراجعة الطلبات القديمة الموجودة على قائمة الانتظار.

ويمكن إيجاز الزخم الأساسي للتغيرات التي تعتمدها السياسة الإسكانية الجديدة كالتالي:

- الاعتماد بشكل أساسي على أسواق القطاع الخاص والأسر من أجل توفير الإسكان للأسواق الضريعية للبحرينيين وغير البحرينيين.
- عدم الاعتماد على الحكومة في تقديم الخدمات الإسكانية المباشرة وتقوية دورها كجهة مسهلة وواضحة للسياسة ومنظمة لقطاع الإسكان.
- تركيز دور الحكومة للتأكد من توجيه الخدمات الإسكانية لنوعي الدخل المحدود والأسر المحتاجة.
- دعم هذه الإصلاحات الأساسية بالتغيرات الداعمة الأخرى في مجال التخطيط والسياسات والأنظمة والقوانين المتعلقة بالأراضي وغيرها.

### تنويع وتدعيم التمويل الإسكاني

يعتبر التمويل عنصراً أساسياً في عملية الإسكان والسؤال هنا كيف يمكن حشد واستخدام الموارد المالية اللازمة لضمان ديمومة قطاع الإسكان، ويهدف هذا التوجه إلى الاعتماد بشكل مقصور تقريباً على الأسواق المالية الخاصة (البنوك، المؤسسات المالية، المطورين، الأفراد). ولا يعتبر هذا نقلة كبرى لأن القطاع الخاص يقدم بالفعل كل التمويلات الإسكانية للقطاع الفرعي للأجانب ومعظم التمويلات للقطاع الفرعي للبحرينيين. ويتلخص الاقتراح الرئيسي في انحسار دور الحكومة من نشاط التمويل المباشر للإسكان فيما عدا تقديم الدعم إلى الأسر من ذوي الدخل المتدني.

## إدارة السياسات الإسكانية و التخطيط الإستراتيجي

### الدعم الفعال للعائلات من ذوي الدخل المتدني

هناك مشاكل محدودة تتعلق بالفقر نظراً للسياسة الاقتصادية والاجتماعية النشطة التي تنتهجها الحكومة. حيث أن حوالي 20 في المائة من الأسر البحرينية يمكن اعتبارها "محتاجة" من حيث أن إيراداتها متدنية لا تفي باحتياجاتها الأساسية (بما في ذلك الإسكان). وهذه الأسر في الغالب تعيلها امرأة (خاصة المطلقات أو الأرملة) أو العجزة أو من المستويات التعليمية المنخفضة أو العاطلين. وتعيش الأغلبية في منازل يملكونها وفي العادة هي منازل تقليدية صغيرة وغالباً في حالة سيئة.

من أجل خدمة الأسر المحتاجة ومن ذوي الدخل المتدني هناك حاجة إلى انتاج أسلوب جديد كلياً يقدم طريقة فعالة اقتصادياً لتوجيه الدعم العام مباشرة لمساعدة الأسر التي هي بحاجة فعلية لذلك. وهذا الأسلوب يتميز بالعناصر الرئيسية التالية:

- إعادة توجيه الدعم بحيث يتم دعم أصحاب البيوت مباشرة بدلاً من الوحدات الإسكانية.
- انتاج أسلوب متنوع ومرن للدعم الإسكاني يشمل البيوت المؤجرة (من قبل القطاع الحكومي أو الخاص) وترميم وتطوير البيوت القديمة والخيارات الأخرى اللازمة لتأمين الإسكان المناسب.
- تشجيع مشاركة الجمهور وتطوير عملية المشاركة مع القطاع التطوعي.

### نظام الرهن العقاري

سيقدم هذا النظام ضمانات مقابل (جزء من) الإقراض مقابل الرهن من قطاع الأعمال المصرفية الخاصة للمقترضين من ذوي الدخل المنخفض والمتوسط و فوق المتوسط. وبالإضافة إلى ذلك ، فإن نظام الرهن العقاري سوف يعمل مع المؤسسات المالية بالقطاع الخاص على إيجاد أنظمة الرهن العقاري من رؤوس الأموال الخاصة لأن المؤسسات المالية والأفراد سيوفرون إجمالي الموارد المطلوبة لتمويل قروض شراء البيوت ولن يكون هناك حاجة سوى إلى حصة محدودة (تنخفض تدريجياً) من الأموال العامة.

### الشراكة بين القطاعين العام والخاص

إن أحد مرتكزات وتوجهات السياسة الإسكانية هو تفعيل دور القطاع الخاص للمساهمة في توفير السكن وإستاد دور التشريعات والقوانين والرقابة إلى الحكومة وكما هو الحال فقد أصبح اللجوء إلى تفويض الإدارة وإلى عقود الامتياز أو أي نوع آخر من أنواع الشراكة بين القطاعين العام والخاص بغية تحسين الخدمات العامة وتوفير السكن ، حيث تعتبر أحد العناصر الرئيسية في عملية تحديث اقتصاديات الدول إلى جانب إن هذه الشراكة سوف تسهم في توجيه دور الحكومة لاستخدام الموارد التي بحوزتها لتنفيذ المهام الخاصة بها.

## إدارة السياسات الإسكانية و التخطيط الإستراتيجي

ومن هذا المنطلق فقد سعت وزارة الإسكان للتوجه نحو تصميم برنامج لإطار الشراكة بين القطاعين العام والخاص باللجوء إلى الاستشاريين المتخصصين في هذا المجال لوضع هذا البرنامج في الإطار المؤسسي وحيث يتركز دور الحكومة في وضع السياسات الإسكانية والتشريعات والأنظمة والقوانين المنظمة لها وكذلك تعزيز الرقابة على القطاع الخاص.

### تغيير أدوار القطاع الحكومي والخاص

سوف تكون الأدوار الرئيسية للحكومة حينئذ على النحو التالي:

- تنظيم سوق الإسكان (مراقبة الجودة في الإنشاءات ؛ والتأكد من المنافسة الفاعلة على جميع المستويات ، وتطبيق المعايير البيئية والإنشائية ، وحماية سلامة الجمهور ، ومتابعة معايير البنية الأساسية المقدمة من قبل المطورين ؛ وتحديث سجلات الأملاك والمسح وغيرها.
- تأكيد توفير الخدمات الإسكانية للعائلات المحتاجة ومن ذوي الدخل المتدني.
- التأكد من سير إجراءات التخطيط والتقسيم العمراني بشكل انسيابي بطريقة تدعم قطاع الإسكان (على سبيل المثال ، ضمان المزيد من الشفافية والتناغم أيضاً التقليل من الوقت الضائع في متابعة الخطوات البيروقراطية).
- توفير أنظمة البنى الأساسية والثانوية للإسكان في الوقت المناسب.
- متابعة وإجراء الأبحاث حول قطاع الإسكان (كأساس لتوجيه السياسات).

تتمثل التغييرات الأساسية بالنسبة للقطاع الخاص في التوسع في نشاطاته في سوق الإسكان الفرعي للبحريين كما ستكون هناك تغييرات في دوره ونشاطاته بشكل عام. وبموجب نظام الإسكان المستدام سوف تشمل الأدوار الريادية للقطاع الخاص:

- التمويل مقابل الرهن والتمويلات الأخرى المتعلقة بتطوير المساكن.
- إعداد الأراضي وتقسيمها بشكل فرعي وتطويرها.
- تصميم المنازل واعداد مخطط الموقع إلى جانب التسويق.
- إنشاء المنازل والبنى الأساسية في الموقع.

### مشاركة المجتمع المدني

مشاركة المجتمع في انشئون الإسكانية بمشاركة المستخدمين (مشتري ومستأجري البيوت) ليس في تصميم الوحدات الإسكانية فحسب بل أيضاً في التخطيط والموقع ومستوى الخدمات المحلية وغيرها وضمن ما يختارون وما يستطيعون إنفاقه على السكن. كما تشمل أيضاً حق المشاركة في اتخاذ القرارات التي تؤثر على المنازل القائمة، وكذلك إبداء الرأي في تطوير المناطق المحاذية. وتوضح التجارب في أماكن أخرى بأن زيادة مشاركة الساكنين والمللاك وأصحاب

## إدارة السياسات الإسكانية و التخطيط الإستراتيجي

الشأن الآخرين يمكنها أن تحسن من أداء قطاع الإسكان وتحسين مستوى المعيشة في نفس الوقت وزيادة المشاركة التي تعتبر من الأهداف المتوافقة تماماً مع الخطط السياسية والاجتماعية الحالية. تعتبر مشاركة الجمهور مع الحكومة في التخطيط واتخاذ القرار من الأمور الهامة حيث أن المشاركة البناءة من قبل المواطنين سوف تعزز من التطوير العمراني وتجعل من عملية اتخاذ القرار بشأن الإسكان والتطوير العمراني أكثر واقعية وقائمة على أرضية قوية وصحيحة الأمر الذي يساعد في نجاحها بشكل أكبر.

### مشروع تطوير واعمار القرى

نظراً للاضطراد المستمر في الزيادة السكانية الذي يتبعه زيادة في طلبات الانتفاع ومحدودية الأراضي المتوفرة لتغطية هذه الطلبات فقد أدى ذلك إلى تناقص المتوافر من الأراضي الحكومية الخالية في العديد من مناطق المملكة وبالأخص في محيط بعض القرى.

ولتلبية رغبات طالبي الانتفاع بالقسام السكنية ، فقد ارتأت وزارة الإسكان توفير هذه الخدمة عن طريق مشروع تطوير واعمار القرى حيث يتم استملاك الأراضي الخاصة الخالية التي غالباً ما تتوفر في محيط القرى وهي أراضي غير مستغلة ولا يمكن الاستفادة منها بشكل فردي كونها لا تطل على شوارع وليس لها منافذ فيتم استملاكها وإعداد مخططاتها الجزئية وبالتالي تخصص قطع أراضي هذه المخططات لأصحاب الطلبات عن طريق الدفع نقداً أو بقروض شراء ميسرة وكذلك تخصيص وحدات سكنية بهذه المخططات. طبقاً للقرار الوزاري رقم (192) لسنة 2003 المعدل بموجب القرار الوزاري رقم (386) لسنة 2008 الإستفادة بقرض بناء للأراضي ذاتها.

### المخطط الهيكلي الاستراتيجي لمملكة البحرين

يأتي ضمن توجيهات القيادة العليا وخطط الحكومة في دعم برامج التنمية الاقتصادية والعمرانية في البلاد وذلك بإعداد المخطط الهيكلي الاستراتيجي فإنه بلا شك وجود مخطط وطني عام سوف يساهم في تخطيط المشاريع التنموية والعمرانية ومشاريع البنية التحتية والصناعية والإسكانية والمشاريع العمرانية الأخرى بصورة أفضل.

كما سيساهم المخطط الإستراتيجي في توجيه وتنظيم النمو الحضري بما في ذلك المدن والمناطق الإسكانية الجديدة وتحديد مواقع المشروعات الاستثمارية من مشاريع صناعية وسياحية ومرافق عامة، وتحديد الخط الساحلي للمملكة حتى عام 2025، وسيضع المخطط بعين الاعتبار الاستراتيجيات البيئية البحرية ومشاكل التلوث الجوي والبحري بالإضافة إلى استراتيجيات التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

مع إعداد هذا المخطط الوطني العام، سوف تتضح الرؤية حول مسار التخطيط العمراني والطبيعي في البحرين وتصنيفات المناطق والأراضي ومتطلبات خدمات البنية التحتية، مما سيكون له انعكاسات ايجابية واسعة على البيئة الاستثمارية في البحرين وسوف يلبي أحد متطلبات جذب الاستثمارات الإقليمية والمحلية والأجنبية المباشرة.

## إدارة السياسات الإسكانية و التخطيط الإستراتيجي

---

### اللجوء والنزوح

لا توجد حركة نزوح أو لجوء في مملكة البحرين ولا تتعرض مملكة البحرين لكوارث طبيعية تستدعي ذلك.

## إدارة السياسات الإسكانية و التخطيط الإستراتيجي

### الخلاصة:

### تقويم تجربة مملكة البحرين

بالرغم من محدودية الموارد فقد حققت المملكة نجاحات كبيرة في مجال الرعاية السكنية للمواطنين حيث تحقق ذلك من خلال:

- بناء البيوت السكنية في المدن الجديدة والتجمعات السكنية قرب المدن والقرى.
- توفير الأراضي السكنية سواء عن طريق نظام القسائم السكنية أو الهبات الملكية.
- تقديم القروض الإسكانية الميسرة لأغراض الشراء والبناء والترميم.
- تقديم خدمة الشقق السكنية للإيجار برسوم قابلة للتخفيض تبعاً لمستوى الدخل.
- بناء الشقق السكنية بغرض البيع للمواطنين ممن هم على قوائم الانتظار.

يضاف إليه المسؤولية المناطة بوزارة الإسكان لتوفير البنية التحتية والمرافق والخدمات والتنسيق مع الوزارات المعنية بالتنمية الحضرية ومنها وزارة شؤون البلديات والزراعة التي تقوم بتخطيط المستوطنات البشرية في البحرين والتشريع المرتبط بالعمارة والمراجعة المستمرة للمخططات والتشريعات لغرض تطوير أدائها واستغلال الموارد على أفضل وجه والتنسيق مع مختلف الجهات الحكومية ذات العلاقة.

### توقعات المواطنين

استناداً للمرسوم بقانون رقم (10) لسنة 1976 في شأن الإسكان والقرار رقم (3) لسنة 1976 في شأن نظام الإسكان فإن المشمولين بالخدمات الإسكانية هم من الفئات المتوسطة وما دون المتوسطة. وترتب على ذلك قيام قطاعات واسعة من المواطنين بالتقدم إلى الوزارة لطلب الخدمة الإسكانية الأمر الذي ساهم في زيادة الضغط على الأجهزة المعنية بالوزارة. والمطلوب في هذه المرحلة تحديد الشرائح المستهدفة كي تتمكن الوزارة من الاستمرار في أداء مهامها بصورة مرضية. وذلك بناءً على معايير الاستحقاق الجديدة الخاصة بالاستفادة من الخدمات الإسكانية.

### التحديات المستقبلية

لقد تمكنت الحكومة خلال الفترة الماضية من تحمل العبء لوحدها تقريباً مع مشاركة بسيطة من القطاع الخاص. وهي وإن تمكنت من ذلك في الماضي فإنه لن يكون بمقدورها الاستمرار في ذلك إلى الأبد. ويرجع ذلك إلى النمو المتزايد في عدد السكان ومحدودية الموارد المتاحة للحكومة.

وتعد الأرض المشكلة الرئيسية، فالرقعة الصالحة للتعمير محدودة حيث تم التغلب عليها في السابق بدفن السواحل القريبة ولكن يبقى السؤال إلى متى يتم دفن البحر؟ وما هو الحد الذي يعتبر بعده الدفان غير اقتصادي؟ وما هي الأبعاد البيئية للاستمرار في ذلك؟. جميع هذه الأسئلة هي نصب أعين القائمين على إعداد السياسات الإسكانية والمطلوب إيجاد الحلول العملية لها. أما الجانب الآخر فهو توفر السيولة النقدية اللازمة سواء لإنشاء المشاريع الإسكانية أو القروض.

## إدارة السياسات الإسكانية و التخطيط الإستراتيجي

ومن الأمور الواجب بحثها عند وضع مثل هذه الخطط زيادة الكثافات السكنية في جميع المناطق للتقليل من الهدر في الأراضي مع الأخذ بعين الاعتبار المتطلبات الأخرى للتنمية وتنويع الاقتصاد وكذلك تطوير أنظمة النقل الجماعي لتتلاءم والزيادة المتوقعة في حجم السكان في المستقبل.

وتعطي السياسة الإسكانية الجديدة دوراً أكبر للقطاع الخاص للمساهمة بفاعلية أكبر في سد الثغرة بين العرض والطلب والاستجابة لاحتياجات الفئات الأكثر فقراً إضافة لدوره في تلبية متطلبات الفئات المتوسطة. مع عدم إغفال التطورات الكبيرة والتي تشهدها البحرين والتي ستفتح المجال واسعاً أمام مشاركة قطاعات واسعة من المجتمع ضمن منظومة المجتمع المدني التي سيكون لها دوراً فاعلاً في المستقبل وعلى جميع الأصعدة.

•