



تفعيل دور تعاونيات الإسكان في توفير المسكن لمحدودي الدخل في مصر (مع التركيز على العاملين بالشركات الصناعية)

نرمين محمود رأفت عبد الفتاح*، عصام الدين كمال محروس، أيمن هاشم عبد الرحمن

قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط

Received 20 January 2019; Accepted 13 March 2019

ملخص البحث

تعد تعاونيات البناء والإسكان أحد تطبيقات الفكر التعاوني العالمي. ويعتبر الإسكان التعاوني من الناحية النظرية أحد الركائز الأساسية لحل مشكلة الإسكان لمحدودي الدخل من العاملين بالشركات الصناعية في مصر. وعلى الرغم من أن التشريعات المصرية قد أعطت تسهيلات حكومية كثيرة لمساندة الإسكان التعاوني، إلا أن الواقع يشير إلى انخفاض فعالية الإسكان التعاوني في توفير المساكن لمحدودي الدخل. وتمثل محدودية فعالية الإسكان التعاوني مشكلة هذا البحث. ويهدف البحث إلى الكشف عن التحديات التي تواجه منظومة الإسكان التعاوني، وتقديم مقترحات للتغلب على هذه التحديات.

ولذلك يعتبر السؤال الرئيسي للبحث هو "لماذا لا تقوم جمعيات الإسكان التعاوني في مصر بدور فعال في حل مشكلة الإسكان لذوي الدخل المحدود من العاملين بالشركات الصناعية؟"

ولذلك يفترض البحث إجابتين محتملتين لهذا السؤال. الاحتمال الأول هو عدم ملائمة الإطار المنظم لعمل قطاع الإسكان التعاوني. والاحتمال الثاني هو الخلل في سلوكيات المتعاملين مع التعاونيات. وتعتمد دراسة الاحتمال الأول على المنهج التحليلي بالنسبة للفكر والنظام التعاوني ومبادئه ومصادر تمويله، وكذلك تحليل بعض النتائج الخاصة بأداء وإنجازات تعاونيات البناء والإسكان في السنوات الماضية. والاطلاع على الأفكار والمقترحات التي توصلت إليها الأبحاث للتغلب على التحديات التي تواجه الفكر التعاوني في مصر. بينما تعتمد دراسة الاحتمال الثاني على المنهج الاستقصائي من خلال أخذ آراء عينة من العاملين ببعض الشركات الصناعية في مصر للوقوف على آرائهم فيما يختص بالشق الثاني من مشكلة التعاونيات وهو الشق الخاص بثقة وسلوكيات المتعاملين مع التعاونيات وقدرتهم على الوفاء بما عليهم من التزامات. وبعد التعرف على أهم التحديات التي تواجه النظام الإسكاني التعاوني في مصر، يقدم البحث نظام مقترح يمكن تفعيل دور التعاونيات وزيادة مشاركتها في توفير المسكن لذوي الدخل المحدود من العاملين بالشركات الصناعية في مصر.

الكلمات الافتتاحية: إسكان، إسكان تعاوني، مصر، محدودي الدخل، إسكان العاملين بالشركات الصناعية.

1. مقدمة

تم تطبيق الفكر التعاوني في العديد من قطاعات التنمية، الخدمية والانتاجية. ولعل قطاع الإسكان من أهم القطاعات التي تطبق الفكر التعاوني، في العديد من الدول ومنها مصر. ويعتبر الإسكان التعاوني في مصر أحد أدوات تنفيذ سياسة الإسكان. ومن أهم أهداف سياسة الإسكان في مصر توفير المسكن الملائم للفئات محدودة ومتوسطة الدخل. وفي هذا الإطار صدرت التشريعات التي تساعد الإسكان التعاوني في تحقيق هذا الهدف. وتشير المشاهدات والإحصاءات الأولية إلى ضعف مساهمة هذا القطاع في تحقيق ذلك الهدف. ويصرح المسؤولون أن المشاركة الحالية لقطاع الإسكان التعاوني في حجم المنتج السنوي من الوحدات

لاتتناسب مع قدراته وما يملكه من إمكانيات^[1]، ولعل ذلك يرجع إلى وجود مشكلات تعيق هذا الإتجاه. فهل هذه المشكلات تتعلق بالإطار المنظم لهذا القطاع أم إلى سلوكيات وثقافة المتعاملين والمستفيدين منه.

1.1. الفكر التعاوني

يمثل الفكر التعاوني بشكل عام جانب اقتصادي هام في العالم كله. وطبقا لإحصائيات عام 2015 فإن عدد التعاونيات في العالم يبلغ أكثر من مليون تعاونية، وتضم أكثر من مليار عضو، وساهمت التعاونيات في توفير نحو 13 مليون وظيفة، أي مايقرب من 0.2% من إجمالي سكان العالم. وتولد التعاونيات في جميع أنحاء العالم إيرادات سنوية بنحو 3 مليار دولار. وتبلغ قاعدة الأصول المجمعة من التعاونيات نحو 19 مليار دولار. وتسهم التعاونيات بنحو 5.6% من الناتج المحلي العالمي المحلي العالمي.^[2]

جمعيات الإسكان التعاوني تتكون من مجموعات من الأشخاص تربطهم طبيعة المهنة أو مكان العمل أو بغرض الاستثمار.^[3] وتتلخص فكرة التعاونيات بشكل عام بأنها جماعة من الأشخاص يتحدون اختياريا لتلبية احتياجاتهم الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وتطلعاتهم المشتركة، من خلال الملكية الجماعية لمشروع تتوافر فيه ديموقراطية الإدارة والرقابة.^[4] كما تعرف التعاونيات على أنها نشاط اقتصادي تعاوني يقوم على ترابط مجموعة من الأفراد على أساس من الحقوق والواجبات المتساوية، والخدمات المتبادلة لمواجهة ما يعترضهم من المشكلات المرتبطة بوضعهم الاقتصادي وهذه النشاطات الاقتصادية التعاونية ليس الهدف منها الربح بالدرجة الأولى، وإنما الهدف التعاون للحصول على خدمات سهلة وميسرة. وما ينتج من ربح فهو هدف ثانوي.^[5]

التعاونيات لها قيم ومبادئ مثل العضوية الاختيارية المفتوحة، ديموقراطية الأعضاء الإدارية والرقابية، المشاركة الاقتصادية للأعضاء، الشخصية الذاتية المستقلة، التعليم والتدريب والمعلومات، التعاون بين التعاونيات، الاهتمام بشؤون المجتمع.^[2]

يشارك أعضاء التعاونيات بشكل فعال في وضع السياسات واتخاذ القرارات. ويسهم الأعضاء بعدالة في الرقابة الديموقراطية، وفي رأس مال تعاونياتهم.^[4]

وقد أعلنت الجمعية العامة للأمم المتحدة، بموجب قرارها رقم 64/136، سنة 2012 بوصفها السنة الدولية للتعاونيات، مسلطة بذلك الضوء على مساهمات التعاونيات بوجه عام لتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية، ولا سيما القضاء على الفقر وتوفير فرص العمالة الكاملة والمنتجة وتعزيز الاندماج الاجتماعي. وأكدت الأمم المتحدة في هذه المناسبة على تعريف التعاونيات وقيمها ومبادئها. وأعلنت أن للسنة الدولية للتعاونيات، تحت شعار "المشاريع التعاونية لبناء عالم أفضل: إسهامات في التنمية المستدامة"، ثلاثة أهداف رئيسية هي.^[4]

- رفع الوعي: رفع الوعي بشأن التعاونيات ومساهماتها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتحقيق الأهداف الإنمائية للألفية.
- تعزيز النمو: تعزيز إنشاء التعاونيات وازدهارها في أوساط الأفراد والكيانات للتعامل مع الاحتياجات الاقتصادية المشتركة وللتكمن الاجتماعي والاقتصادي.
- وضع السياسات المناسبة: تشجيع الحكومات والهيئات التنظيمية على وضع سياسات وقوانين وأنظمة تؤدي إلى تكوين التعاونيات ونموها.

وبناءً على نجاح هذا الحدث أعلن اتحاد التعاونيات الدولي مخطط العقد التعاوني، والذي يعد حملة عالمية بعنوان "الارتقاء بمنهجية التعاونيات لأداء الأعمال لمستوى جديد". وأوضح الاتحاد أن العناصر الرئيسية الخمسة للخطة هي:

- المشاركة
- الاستدامة
- الهوية
- الأطر القانونية
- رأس المال

وأعلنت الهيئة الدولية للإسكان التعاوني أن هذا المخطط وعناصره يتماشى بشكل خاص مع مبادئ الإسكان التعاوني.^[6]

2.1. التعاونيات في مصر

تعد الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان هي إحدى هيئات وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة. وتعتبر من الركائز الأساسية للدولة للمساهمة في حل مشكلة الإسكان، وخاصة لمحدودي الدخل. وتتولى الهيئة إقراض الأفراد والجمعيات التعاونية للإسكان قروضا طويلة الأجل، وبفائدة ميسرة. وتقوم الدولة بتمويل الهيئة سنويا بالمبالغ اللازمة في هذا المجال والإشراف والرقابة المالية والإدارية والفنية على الجمعيات التعاونية للإسكان. ويقدر إجمالي عدد الوحدات السكنية التي تم تنفيذها بمعرفة الهيئة في الفترة بين 1982- 1995 ما يقرب من 187.704 وحدة سكنية. يبلغ عدد جمعيات الإسكان التعاوني على مستوى جمهورية مصر العربية حتى عام 1995 عدد 1635 جمعية. ويمثل إجمالي عدد الأفراد المشتركين في جمعيات الإسكان التعاوني وأسرهـم حوالي 8 ملايين منتفع على مستوى الجمهورية. وقد وصلت قيمة القروض التي قدمتها البنوك للهيئة خلال الفترة 1981-1996 إلى ما يقرب من 26164 مليون جنيه.^[7]

وقد تطور الاطار الاداري والتشريعي المنظم للإسكان التعاوني في مصر منذ الخمسينيات كما يلي:

- في عام 1954 بدأ بناء الهيكل المؤسسي للإسكان التعاوني في مصر بإقامة هيئة البناء والإسكان التعاوني. ويتركز دورها في مساعدة التعاونيات في توفير السكن لأعضائها.
- في بداية الستينيات قامت الدولة باستخدام التعاونيات كأداة شبه حكومية لتقوم بتنفيذ سياسات الدولة في التنمية. وقد شمل ذلك قطاع الإسكان بالإضافة للقطاعات الأخرى.
- في عام 1971 صدر القرار الجمهوري رقم 3430 بتحويل المؤسسة المصرية التعاونية للبناء والإسكان إلى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.
- في عام 1979 صدر قرار رئيس الوزراء رقم 1039 بأن هيئة تعاونيات البناء هي هيئة اقتصادية، تمول مصروفاتها ذاتيا من خلال إيراداتها، وتحقق فائض يؤول إلى الخزانة العامة.
- في عام 1981 أصدرت الدولة أهم قوانين الإسكان التعاوني وهو القانون رقم 14 والذي ينص على أن الدولة تقدم الدعم والحماية والإعفاءات والامتيازات لجمعيات الإسكان التعاوني. وقد قامت الدولة بدعم الحركة التعاونية بتسهيل حصول جمعيات الإسكان التعاوني على القروض. وقد بلغت قيمة القروض المقدمة لجمعيات الإسكان التعاوني مليار ومائتي مليون جنيه بين عامي 1991-1992.^[8] وطبقا لهذا القانون اتخذ الهيكل المؤسسي لتعاونيات الإسكان في مصر الشكل الهرمي (شكل 1). تمثل قاعدة الهرم الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان. أما الطبقة الثانية فهي الجمعيات التعاونية المشتركة. وتتمثل الطبقة الثالثة في الجمعيات التعاونية الاتحادية في المحافظات. ثم قمة الهرم تمثل الاتحاد التعاوني.



شكل رقم (1): الهيكل المؤسسي لتعاونيات الإسكان في مصر (من إعداد الباحثين)

3.1. جمعيات الإسكان التعاوني من الناحية القانونية

- الجمعيات التعاونية المشتركة للبناء والإسكان تتكون من جمعيتين تعاونيتين للبناء والإسكان أو أكثر، تشترك في إقامة مشروع تعاوني واحد لصالح الجمعيات المساهمة في الجمعية المشتركة.
- الجمعيات التعاونية الاتحادية للبناء والإسكان تتكون من خمس جمعيات تعاونية للبناء والإسكان على الأقل، تقع في دائرة محافظة واحدة وتقوم بأداء الخدمات المختلفة للجمعيات المنتمية إليها.

- يعتبر وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية هو الجهة المختصة بالاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي.
- الاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي يتولى مجموعة من المهام وفقا للخطة التي يضعها وتعتمد من الوزير المختص وتتضمن: اقتراح السياسات العامة للتعاون الإسكاني، جمع البيانات والمعلومات وإعداد الاحصائيات الخاصة بالتعاون الإسكاني. كما تقوم بنشر الثقافة التعاونية، وحماية مصالح الوحدات التابعة لها، ويشمل ذلك الاشتراك مع الجهة الإدارية المختصة، في إعداد اللوائح الإدارية والمالية والتنظيمية اللازمة واعتمادها من الوزير المختص. وكذلك تقديم المشورة الفنية، ويعتبر ما يصدر عن الاتحاد من إفتاء هو من قبيل التعليمات، المشار إليها في قانون التعاون الإسكاني. يقوم الاتحاد بالدور الرقابي عن طريق مراقبة انتظام وحسن سير العمل بالوحدات التعاونية التابعة له، ويشمل ذلك المراجعة الدورية والسنوية لحسابات الوحدات وميزانياتها ومتابعة نشاطاتها، بالتنسيق مع الجهات الإدارية المختصة. كما يتولى الاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي أعمال تصفية الوحدات التي تنقضي أو تحل، كذلك يشمل دوره القيام باستثمار أمواله في إقامة مشروعات مرتبطة بنشاط التعاون الإسكاني.

4.1. دور الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

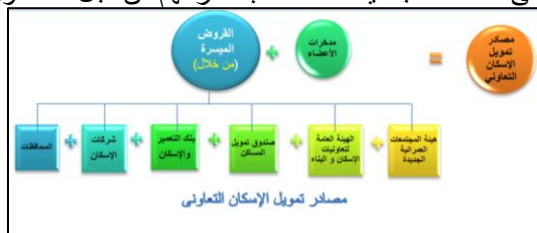
- الحصول على الأراضي وإقامة الوحدات السكنية عليها وتمليكها للمواطنين.
- إقراض المواطنين والجمعيات التعاونية الإسكانية والهيئات من راغبي البناء.
- الرقابة على الجمعيات التعاونية الإسكانية.
- التيسير على المواطنين في دفع قيمة الوحدات السكنية.

5.1. الدور الرقابي للهيئة

- التفتيش والتوجيه ومراجعة القرارات الصادرة من وحدات التعاون الإسكاني.
- تولي التحقيقات مع المخالفين من أعضاء مجالس الإدارة والعاملين في الوحدات التعاونية، وإسقاط العضوية في حالة وجود مخالفات.
- فحص ميزانيات الجمعيات.

6.1. الحصول على التمويل اللازم لتعاونيات الإسكان

يتم التمويل من مصدرين أساسيين وهما القروض الميسرة، ومخدرات الأعضاء. وتتعدد الجهات التابعة للدولة والتي تقوم بتقديم القروض مثل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان، بنك التعمير والإسكان، صندوق تمويل المساكن، شركات الإسكان، المحافظات. ومن القواعد الأساسية في تمويل الإسكان التعاوني، أنه يجب على أعضاء الجمعية المساهمة بمخدراتهم من أجل الحصول على المسكن.^[9]



شكل رقم (2): مصادر تمويل الإسكان التعاوني (من إعداد الباحثين)

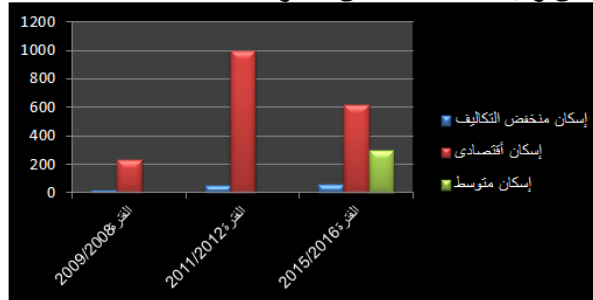
2. الامتيازات التي منحها القانون لجمعيات الإسكان التعاوني

- أراضي الدولة التي يتم بيعها لوحدات الإسكان التعاوني يكون سعرها مخفض بمقدار 25% من الثمن المقرر وقت البيع. كما يمكن أن يصل التخفيض في بعض الأحيان إلى 50% بموافقة من وزير المالية، طبقا للقانون رقم 14 لسنة 1981.
- تتمتع الوحدات التعاونية بالمزايا المقررة للقطاع العام في مباشرة نشاطها.

- بالنسبة لنقل المعدات والآلات ومواد البناء يتم منح جمعيات الإسكان التعاونية تخفيض على قيمة أجور النقل بالسكك الحديدية ووسائل النقل التابعة للقطاع العام وتصل قيمة التخفيض 25%^[9].
- تيسير الإقراض، حيث نص القانون على أن للجمعيات أولوية على الأفراد في الحصول على القروض الميسرة من هيئة تعاونيات البناء والإسكان، أو من غيرها من الجهات التي يصدر قرار بتحديدتها.
- ألزم القانون وحدات القطاع العام بتوفير القروض اللازمة لتمويل الجمعيات السكنية المكونة من العاملين فيها، دون فوائد. ويتم توفير المال اللازم لذلك من حصة الخدمات من أرباح الشركة.
- وحدات الإسكان التعاوني تعفى من الضرائب على الأرباح التجارية والصناعية والمهن غير التجارية، وعلى فوائد الودائع بالبنوك وصناديق التوفير، الضرائب والرسوم التي تقررها المجالس المحلية، الضرائب الجمركية لما يستورد لحسابها ويكون لازماً لنشاطها، الرسوم المستحقة على العقود وعلى المحررات المتعلقة بالتأسيس، رسوم الشهر بالنسبة للعقود التي تكون طرفاً فيها، رسوم موافقات وتراخيص البناء وتقسيم الأراضي، أجور النشر في جريدة الوقائع المصرية.^[10]

3. إسهامات جمعيات الإسكان التعاوني في توفير الإسكان في مصر

ساهمت الحركة التعاونية السكنية المصرية في إعادة تعمير مدن القناة بعد سنوات التهجير الذي تعرضت له بعد حرب يونيو 1967. مثال منطقة الزهور التي وفرت حوالي 8000 وحدة سكنية لأعضائها. كما تكررت هذه التجربة في السويس في مشروع مدينة السلام والتي تضم بجانب العمارات مباني الخدمات والمرافق وغيرها، وتشتمل المدينة على 60,000 وحدة سكنية.^[9] أكدت تقارير الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء أن التعاونيات الإسكانية، نجحت خلال مسيرتها في الستين عاما الماضية في توفير نحو 5 ملايين وحدة سكنية لأعضائها.^[11] ويوضح الشكل رقم (3) عدد الوحدات ومستويات الإسكان الذي وفرتة هيئة تعاونيات الإسكان والبناء خلال عدد من السنوات.



شكل رقم (3): عدد الوحدات ومستويات الإسكان الذي وفرتة هيئة تعاونيات الإسكان والبناء أعوام 2009/2008، 2012/2011، 2016/2015 (من إعداد الباحثين)^[12]

4. مميزات مشروعات الإسكان التعاوني

من المميزات الهامة لتلك المشروعات الدراسة الدقيقة التي تحظى بها قبل تنفيذها. حيث تقوم كل من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان، والاتحاد الإسكاني بدراسة المشروعات دراسة مستفيضة قبل تنفيذها. ويتم متابعة تنفيذ هذه المشروعات خطوة بخطوة، من خلال الكوادر المختصة بالهيئة، والاتحاد. يتم تسليم الوحدات للأعضاء بسعر التكلفة. وقد وجد أنه في أغلب المشاريع كانت أسعار الوحدات تقل بحوالي 50% عن مثيلاتها في القطاع الخاص، وذلك لأن هذه المشروعات لا تستهدف الربح. وتتمتع معظم هذه المشروعات بكل الخدمات والمرافق التي تخدم المستفيدين منها، حيث أنها عبارة عن وحدات سكنية داخل تجمعات سكنية متكاملة. وبذلك تعمل هذه المشروعات على توفير حياة كريمة لسكانها. ويتم عمل الصيانة الدورية اللازمة لهذه المشروعات للحفاظ على سلامتها وجودتها. وتعد هذه ميزة نسبية هامة.^[11]

5. إيجابيات وسلبيات جمعيات الإسكان التعاوني

1.5. الإيجابيات

- امتلاك السكن الملائم من خلال استغلال المدخرات البسيطة ومن خلال نظام تقسيط.

- حل مشكلة الحصول على السكن للمقبلين على تكوين أسرة جديدة، وتوفير سكن مناسب لكل أسرة.
- المعاونة في ترسيخ الاستقرار الاجتماعي.
- خلق فرص عمل جديدة والمساهمة في التنمية الاقتصادية.
- محاولة تقليل الفجوة بين العرض والطلب خاصة لذوي الدخل المحدود. [13]

2.5. السلبيات

- إساءة استخدام الفكرة التعاونية من قبل بعض المستثمرين لتحقيق أرباح شخصية بعيدة عن المبدأ التعاوني الذي تعتمد عليه فكرة الجمعيات التعاونية.
- تقاعس بعض أعضاء التعاونيات عن سداد الأقساط المالية المستحقة عليهم، سواء في مرحلة البناء أو في مراحل الصيانة والإدارة بعد الإشغال.
- هناك العديد من جمعيات الإسكان التعاوني تواجه مشاكل في التمويل تسبب البطء الشديد في إنجاز المشاريع وقد تتسبب في عدم إتمامها. ويرجع ذلك بشكل كبير إلى أن نسبة كبيرة من أعضاء الجمعيات التعاونية تعتبر من أصحاب الفائض المالي المحدود. [14]

من خلال ماسبق يتضح أن الإسكان التعاوني يحتوي على العديد من المميزات التي يمكن أن تساعد في توفير الحلول في إسكان محدودي الدخل ومن بينهم العاملين بالشركات الصناعية. لكن في نفس الوقت توجد بعض السلبيات التي لا بد من التغلب عليها لتفعيل دور التعاونيات وجعلها أكثر كفاءة في التطبيق. وبالنسبة للعاملين بالشركات الصناعية في مصر فإنهم من أكثر الحالات مناسبة للاستفادة من فكرة تعاونيات البناء والإسكان. ويرجع ذلك إلى أن الغالبية العظمى من العاملين ينتمون إلى شريحة محدودي الدخل وبعضهم قد يتجاوز ذلك إلى شريحة متوسطي الدخل. كما أن عدد كبير من الشركات الصناعية تضم تحت إدارتها أعداد كبيرة من العاملين تجمعهم نفس الشركة ونفس ظروف العمل، مما يجعل ظروفهم المعيشية والمادية ومتطلباتهم متشابهة إلى حد كبير. كذلك فإن وجود العاملين في نفس الشركة يجعل من السهل عليهم تكوين مجموعة مشتركة ويسهل عليهم إقامة جمعيتهم للإسكان التعاوني ويسهل لهم إقامة الاجتماعات الخاصة بالجمعية. يمكن للشركات الصناعية أن تساهم مع العاملين بها بتوفير قروض إسكان ميسرة تقدمها الشركة للعاملين من خلال جمعية الإسكان التعاوني بالشركة. وذلك بهدف مساعدتهم على استكمال ما يلزم من نفقات للحصول على السكن. وبذلك تقوم الشركة بدور البنك التعاوني الذي تفتقد إليه التعاونيات.

وبعد استعراض النقاط السابقة و التعرف على إيجابيات و سلبيات جمعيات الإسكان التعاوني، كان لا بد من التعرف على أرض الواقع من خلال سؤال بعض العاملين بالشركات الصناعية في مصر. ومن خلال تلك الأسئلة سيتمكن البحث من تحديد الإطار العام للنظام التعاوني المقترح، والذي من خلاله سيتمكن جمعيات الإسكان التعاوني في المساهمة بشكل أكثر فاعلية في توفير الإسكان للعاملين بالشركات الصناعية في مصر.

المنهج: تتبع الدراسة العملية في هذا البحث المنهج الاستقصائي، عن طريق عمل استبيان قصير من عدة أسئلة، يتم عرض الاستبيان على مجموعات مختلفة من العاملين بالشركات الصناعية في مصر. وقد تم اختيار مجموعة متنوعة تتباين بين المصانع الكبيرة والمتوسطة، كذلك تتباين في نوع الصناعات التي تنتجها.

الهدف: أن تغطي الدراسة العملية أكبر قدر ممكن من أنواع العاملين باختلاف ظروف عملهم، واختلاف الشركات والمجالات الصناعية التي يعملون بها. والوصول إلى الإجابة عن الأسئلة التي يطرحها البحث. الأسئلة التي يطرحها البحث:

- 1- هل يرغب العاملون في الحصول على سكن بجوار المصنع الذي يعملون به؟
- 2- هل يرغب العاملون في الانضمام إلى جمعية إسكان تعاوني تابعة للمصنع الذي يعملون به؟
- 3- ماهي القدرة المالية للعامل؟ وفي أي شريحة يقع راتبه؟
- 4- هل يوافق العامل على اقتطاع نسبة ثابتة شهرياً من راتبه لسداد تكاليف الحصول على سكن بجوار المصنع؟ وكم تبلغ تلك النسبة؟
- 5- ماهي أكثر أنواع السكن تفضيلاً بالنسبة للعامل (سكن العزاب- سكن عائلي)؟

نرمين محمود رأفت عبد الفتاح - تفعيل دور تعاونيات الإسكان في توفير المسكن لمحدودي الدخل في مصر.....

6- هل انتفاع العامل بالوحدة السكنية العائلية سيكون لغرض مؤقت ثم بيعها؟ أم أنه سيستمر في العيش بها بعد الوصول لسن المعاش؟

وللإجابة على هذه التساؤلات، تم طرح هذه الأسئلة على عينات مختلفة من العاملين بعدد من الشركات الصناعية في مصر. تكونت عينة الدراسة من 6 مصانع (مصنع أسمنت قنا:

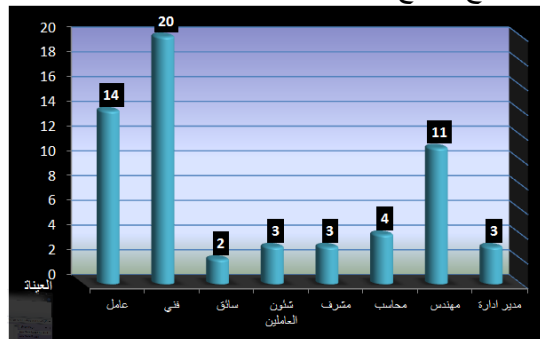
-مصنع الحديد والصلب بطوان -مصنع بنزوجلس مسطرد -مصنع سكر قوص -مصنع سيجماتك للأبوية بمدينة 6 أكتوبر -مصنع مصر الفيوم للأعلاف بالفيوم) حيث تم أخذ عينة بعدد 10 موظفين من كل مصنع، وبإجمالي 60 موظف.

ويوضح الجدول رقم (1) توزيع عينة الدراسة حسب متغير " ما هو عمرك الأساسي؟ "

جدول رقم (1): توزيع عينة الدراسة حسب متغير العمل الأساسي

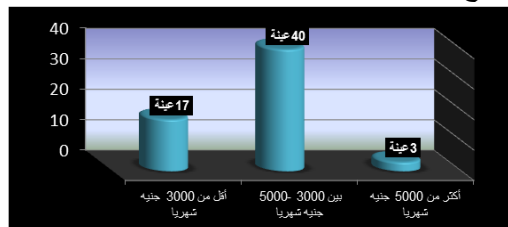
العمل الأساسي	التكرارات	النسبة المئوية	النسب التكميلية
سائق	2	3.3	3.3
شئون العاملين	3	5.0	8.3
عامل	14	23.3	31.7
فني	20	33.3	65.0
محاسب	4	6.7	71.7
مدير ادارة	3	5.0	76.7
مشرف	3	5.0	81.7
مهندس	11	18.3	100.0
الإجمالي	60	100.0	

ويوضح الشكل رقم (4): يوضح توزيع عينة الدراسة حسب متغير العمل الأساسي.



شكل رقم (4): يوضح توزيع عينة الدراسة حسب متغير العمل الأساسي

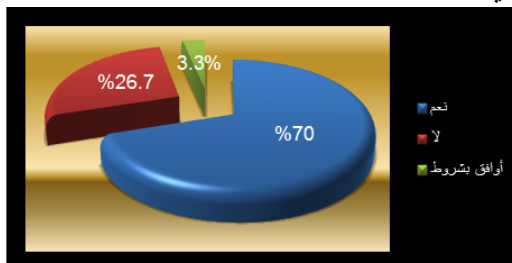
ويوضح الشكل رقم (5) توزيع عينة الدراسة حسب متغير " دخل الأسرة الشهري؟ "



شكل رقم (5): توزيع عينة الدراسة حسب متغير دخل الأسرة الشهري

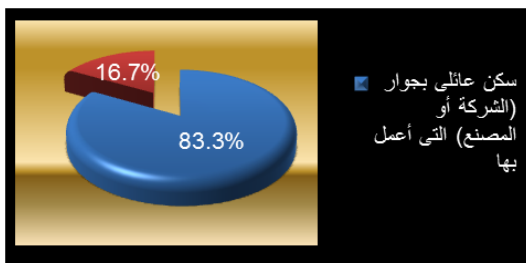
بدراسة الشكل رقم (5) الذي يوضح توزيع عينة الدراسة حسب متغير "دخل الأسرة الشهري" يتضح أن أصحاب الدخل أقل من 3000 جنيه شهريا بلغوا 17 موظف كما نجد أن أصحاب الدخل بين 3000-5000 جنيه شهريا بلغوا 40 موظف وايضا نجد أن أصحاب الدخل " أكثر من 5000 جنيه شهريا بلغوا 3 موظفين من إجمالي عينة الدراسة.

ويوضح الشكل رقم (6) توزيع عينة الدراسة حسب متغير تفضيل الاشتراك في جمعية للإسكان تحت إشراف الشركة أو المصنع الذي يعمل به العامل.



شكل رقم (6): توزيع عينة الدراسة حسب متغير تفضيل الاشتراك في جمعية للإسكان تحت إشراف الشركة أو المصنع الذي يعمل به.

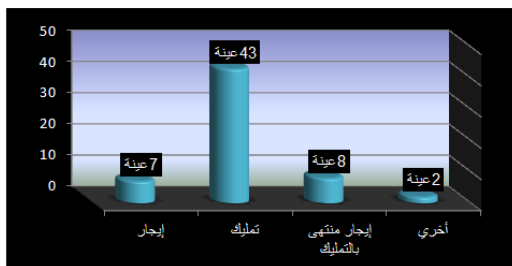
بدراسة توزيع العينة حسب متغير "هل تفضل الاشتراك في جمعية للإسكان تحت إشراف (الشركة أو المصنع) الذي تعمل به؟" يتضح أن من أجابوا بنعم بلغوا 42 عينة من إجمالي عينة الدراسة بينما نجد ان من أجابوا بلا بلغوا 16 عينة كما نجد أن من أجابوا بأوافق بشرط بلغوا 2 عينة من إجمالي عينة الدراسة.



شكل رقم (7): توزيع عينة الدراسة حسب متغير " كيف تفضل أن يكون سكنك؟"

من خلال الشكل رقم (7) يتضح توزيع عينة الدراسة حسب متغير "كيف تفضل أن يكون سكنك؟" حيث أن عدد من أجابوا بأفضل سكن عائلي بجوار (الشركة أو المصنع) التي أعمل بها بلغوا 50 عينة من إجمالي عينة الدراسة بينما نجد ان من أجابوا بأفضل سكن عزاب بجوار(الشركة أو المصنع) وأسافر للأسرة في الأجازات بلغوا 10 عينة من إجمالي عينة الدراسة.

ويوضح الشكل رقم (8) توزيع عينة الدراسة حسب متغير "في حالة توفر سكن عائلي بجوار (المصنع أو الشركة) التي تعمل بها، هل تفضل أن يكون السكن؟"

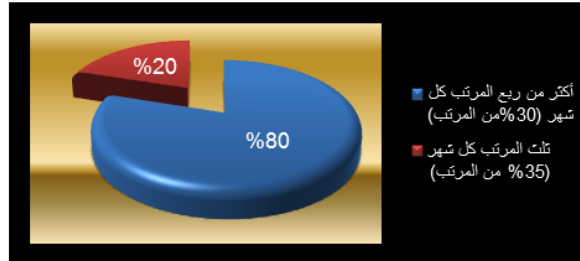


شكل رقم (8): توزيع عينة الدراسة حسب متغير " في حالة توفر سكن عائلي بجوار (المصنع أو الشركة) التي تعمل بها

الشكل السابق رقم (8) يوضح توزيع عينة الدراسة حسب متغير "في حالة توفر سكن عائلي بجوار(المصنع أو الشركة) التي تعمل بها، كيف تفضل أن يكون السكن؟" حيث نجد أن عينة الدراسة من أجابوا بأنهم يفضلون

السكن الايجار بلغوا 7 عينة بينما نجد أن عينة الدراسة من أجابوا بأنهم يفضلون السكن تملك بلغوا 43 عينة وايضا نجد أن عينة الدراسة من أجابوا بأنهم يفضلون السكن إيجار ينتهي بالتمليك بلغوا 8 عينة كما نجد أن عينة الدراسة من أجابوا بأنهم يفضلون السكن أشياء اخري بلغوا 2 عينة من إجمالي عينة الدراسة.

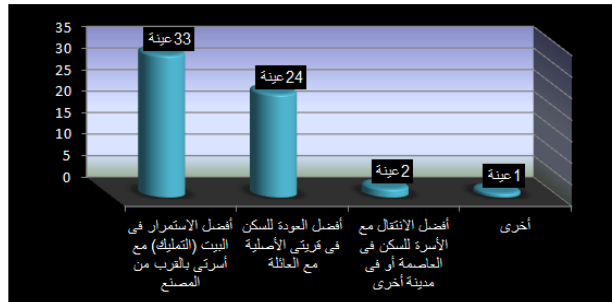
ويوضح الشكل رقم (9) توزيع عينة الدراسة حسب متغير "كم ممكن أن تدفع من المرتب في مقابل السكن الجديد؟"



شكل رقم (9): يوضح توزيع عينة الدراسة حسب متغير "كم ممكن أن تدفع من المرتب في مقابل السكن الجديد؟"

من خلال الشكل السابق رقم (9) يتضح توزيع عينة الدراسة حسب متغير "كم ممكن أن تدفع من المرتب في مقابل السكن الجديد؟" حيث نجد من أجابوا بأنهم يمكن أن يدفعوا أكثر من ربح المرتب كل شهر 30% من المرتب بلغوا 48 عينة من إجمالي عينة الدراسة بينما نجد ان من أجابوا بانهم يمكن أن يدفعوا ثلث المرتب كل شهر 35% من المرتب بلغوا 12 عينة من إجمالي عينة الدراسة.

ويوضح الشكل رقم (10) توزيع عينة الدراسة حسب متغير "في حالة وصولك سن المعاش وكنت تمتلك بيت (تمليك) في نفس المدينة التي بها المصنع، ماذا ستفعل؟"



شكل رقم (10): توزيع عينة الدراسة حسب متغير "في حالة وصولك سن المعاش وكنت تمتلك بيت (تمليك) بجوار المصنع. ماذا ستفعل؟"

من خلال دراسة الشكل السابق رقم (10) الذي يوضح توزيع عينة الدراسة حسب متغير "في حالة وصولك سن المعاش وكنت تمتلك بيت (تمليك) في نفس المدينة التي بها المصنع_ماذا ستفعل؟" يتضح أن عينة الدراسة من أجابوا أفضل الاستمرار في البيت (التمليك) مع أسرتي بالقرب من المصنع بلغوا 33 عينة بينما نجد أن عينة الدراسة من أجابوا أفضل العودة للسكن في قريتي الأصلية مع العائلة بلغوا 24 عينة وايضا نجد أن عينة الدراسة من أجابوا أفضل الانتقال مع الأسرة للسكن في العاصمة أو في مدينة أخرى بلغوا 2 عينة كما نجد أن عينة الدراسة من أجابوا بأخري بلغوا عينة واحدة من إجمالي عينة الدراسة.

من خلال النتائج السابقة يمكن الإجابة على اسئلة البحث.

1- هل يرغب العاملون في الحصول على سكن بجوار المصنع الذي يعملون به؟

نعم، أوضح 83.3% من المشتركين في عينة الدراسة أنهم يفضلون أن يكون السكن العائلي الجديد لهم بجوار المصنع الذي يعملون به.

الاستنتاج: من خلال هذه النسبة الكبيرة يتضح أن العاملين لا يريدون الإتجار بالوحدات الجديدة التي يرغبون في الحصول عليها من الإسكان التعاوني وأن سعيهم للحصول على الوحدات ليس على سبيل الاستثمار، بل إنهم يريدون حلاً فعلياً لمشاكل السكن لديهم، والدليل على ذلك اختيارهم للسكن العائلي الجديد بجوار المصنع الذي يعملون به. وهي خطوة جيدة تؤيد ثقة العاملين في شركاتهم. كما يجب مراعاة ذلك في اختيار المساحات بالنسبة للمشروع التعاوني، بحث تكفي لحاجة أفراد الأسرة .

2- هل يرغب العاملون في الانضمام إلى جمعية إسكان تعاوني تابعة للمصنع الذي يعملون به؟

نعم، حيث أن 70% من عينة الدراسة أجابوا بنعم، كما وافق 3.3% منهم مع بعض الشروط، وبذلك تصل نسبة الموافقين على الاشتراك في جمعيات الإسكان المقامة تحت إشراف المصنع الذي يعملون به إلى 73.3% من عينة الدراسة.

الاستنتاج: أن هذه النسبة إيجابية للغاية. وهذا يدل على تفضيل العاملين للنظام التعاوني في الحصول على السكن العائلي بالقرب من المصنع، وهذا يدعم الحل المقترح في هذا البحث.

3- ماهي القدرة المالية للعامل؟ وفي أي شريحة يقع راتبه؟

يتراوح دخل الأسرة لأغلب العينات، لحوالي 66% من عينة الدراسة ما بين 3000-5000 جنيه شهرياً.

الاستنتاج: يعتبر أغلب العاملين الذين شاركوا في هذا الاستبيان من محدودي الدخل، وهي الفئة المستهدفة في هذا البحث، وبذلك يمكن الاعتماد على نتائج الاستبيان في اقتراح النظم الأنسب لمحدودي الدخل من العاملين بالشركات الصناعية في مصر.

4- هل يوافق العامل على اقتطاع نسبة ثابتة شهرياً من راتبه لسداد تكاليف الحصول على سكن بجوار المصنع؟ وكم تبلغ تلك النسبة؟

نعم، فقد أوضح 80% من عينة الدراسة بأنهم على استعداد لدفع 30% من راتبهم الشهري كأقساط للحصول على السكن العائلي الجديد بجوار المصنع الذي يعملون به.

الاستنتاج: تعتبر هذه النسبة دلالة قوية على استعداد المشاركين في التعاون والالتزام بدفع الأقساط المطلوبة في مقابل الحصول على المسكن العائلي. ولكن قد يحتاج الأمر لبعض الدعم المادي لاستكمال المبالغ اللازمة للبناء. حيث أن أغلب عينة الدراسة تتراوح معدلات دخل الأسرة لديهم بين 3000-5000 جنيه شهرياً. ولذلك تظل الحاجة قائمة لمصادر تمويل تكميلية. وهذه النقطة سيتم تناولها في النظام المقترح.

5- ماهي أكثر أنواع السكن تفضيلاً بالنسبة للعامل (سكن العزاب- سكن عائلي)؟

أغلب الذين تم سؤالهم يفضلون السكن العائلي بجوار المصنع، وتبلغ نسبتهم في الاستبيان 83.3%، أما من يفضلون سكن العزاب فهم النسبة الأقل كثيراً، حيث يمثلون 16.7% من نسبة الاستبيان.

الاستنتاج: أن الغالبية العظمى من المشاركين في الاستبيان يريدون الاستقرار الفعلي بجوار مصانعهم، ويفضلون استقدام عائلاتهم للسكن معهم بجوار المصنع. ويعطي ذلك دلالة كبيرة على الرغبة الشديدة للعاملين في الحصول على السكن المجاور لمصانعهم، وهو ما يوضح الاحتياج الشديد للنظام المقترح، لتلبية هذه الاحتياجات للعاملين وأسرتهم.

6- هل انتفاع العامل بالوحدة السكنية العائلية سيكون لغرض مؤقت ثم يبيعه؟ أم أنه سيستمر في العيش بها بعد الوصول لسن المعاش؟

55% من أفراد عينة الدراسة أجابوا بأنهم يفضلون الاستمرار في السكن العائلي الجديد بالقرب من المصنع في حالة تملكهم للوحدات السكنية- حتى عند بلوغهم سن المعاش.

الاستنتاج: تعتبر هذه النسبة الكبيرة نسبياً والتي تعدت نصف عينة الدراسة تعطي مدلولاً على أن رغبة العاملين في الحصول على الوحدات السكنية ليست من أجل الاستثمار والربح وإنما الهدف الأساسي منها هو الاستقرار والحصول على السكن العائلي المناسب بالقرب من المصانع التي يعملون بها.

من خلال تحليل النتائج المدانية، ومن خلال الإجابة على أسئلة البحث، ظهرت العديد من الاستنتاجات التي من شأنها أن تنير الطريق أمام النظم المقترحة. حيث أصبح جلياً الآن الجوانب التي يجب أخذها في الاعتبار عند اقتراح النظام الجديد. كذلك أصبحت تفضيلات العاملين واضحة وساطعة، وبذلك اجتمعت الأركان التي سببني عليها الإطار العام للنظام المقترح.

6. الإطار العام للنظام المقترح

يقترح البحث أن يتم إقامة هيئة تعاونيات الإسكان الصناعي. وتكون هيئة مستقلة بذاتها، ويتم عمل فرع من الهيئة في كل مدينة صناعية من المدن الجديدة. تحت مظلة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وفروعها الإقليمية. يتم دعم عمل الهيئة المقترحة من خلال تعديل تشريعي ينص على أن المصانع الجديدة التي سيتم منحها ترخيص للعمل لا بد أن تنشئ بداخلها جمعية تعاونية لإسكان العاملين، ويعد ذلك أحد اشتراطات الحصول على الترخيص أو تجديده. تجتمع كل التعاونيات للمصانع التي تقع في منطقة صناعية واحدة تحت مظلة هيئة تعاونيات الإسكان الصناعي الموجودة في نفس المدينة.

النظام المقترح لتوفير إسكان تعاوني للعاملين بالشركات الصناعية يعتمد على مجموعة أطراف أساسية أهمها: المصنع، العامل، هيئة الإسكان التعاوني الصناعي المقترحة. ويتم التعاون بين تلك الأطراف وبين مختلف الجهات المعنية في الدولة.

أولاً: دور المصنع:

- 1- إنشاء جمعية إسكان تعاوني للعاملين به.
- 2- المساهمة في شراء الأرض اللازمة لبناء المشاريع السكنية للعاملين.
- 3- تقديم بعض القروض السكنية الميسرة لمن يرغب من العاملين.
- 4- تنظيم استقطاع أقساط جمعية الإسكان التعاوني السكني من رواتب العاملين بشكل منتظم، لضمان استمرار تدفق التمويل المنتظم للمشروع.
- 5- مساهمة الكوادر الإدارية المتميزة في المصنع في إدارة جمعية الإسكان التعاوني به. كذلك عمل دورات تدريب لزملائهم من أعضاء مجلس إدارة الجمعية على مبادئ الإدارة السليمة.

ثانياً: دور العامل:

- 1- الاشتراك في جمعية الإسكان التي يقيمها المصنع، في حالة رغبة العامل في أن يحصل على سكن بجوار المصنع.
- 2- المشاركة الفعالة في كل متطلبات جمعية الإسكان التعاوني، سواء بحضور الاجتماعات والمشاركة بالرأي أو من خلال المشاركة في إدارة الجمعية. كذلك المشاركة الفعالة في صيانة وإدارة المشروع السكني بعد اكتماله.
- 3- الموافقة على استقطاع أقساط جمعية الإسكان التعاوني من المرتب الشهري للعامل. والوفاء بكافة الالتزامات المالية التي تترتب على اشتراكه في الجمعية.

ثالثاً: دور هيئة الإسكان التعاوني الصناعي:

- 1- الإشراف على جمعيات الإسكان التعاوني بالمصانع، ومتابعة عملهم.
- 2- تقديم القروض السكنية الميسرة للعاملين بالمصانع المشتركين في جمعيات الإسكان التعاوني.
- 3- تنسيق التعاون بين جمعيات الإسكان التعاوني القائمة بالمصانع التي تقع في نفس المنطقة الصناعية. يشمل هذا التعاون إمكانية الاشتراك في عمل مجمع سكني واحد يضم العاملين بعدد من الصانع داخل نفس المنطقة الصناعية.
- 4- عمل دورات تدريبية للعاملين من أعضاء مجلس إدارة جمعيات الإسكان التعاوني بالمصانع، على مبادئ الإدارة السليمة. ليتمكنوا من إدارة جمعيات الإسكان التعاوني في مصانعهم بشكل صحيح.

5- مساعدة جمعيات الإسكان التعاوني الصناعي في الحصول على الأراضي اللازمة لإقامة المشروعات السكنية، بتخفيض مناسب عن سعر السوق.

6- التعاون بين هيئة الإسكان التعاوني الصناعي وبين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. من خلال هذا التعاون يتم تخصيص أراضي للإسكان التعاوني الصناعي من بداية التخطيط الأولى للمدن الجديدة. كما يراعى تخصيص أراضي جديدة في كل مرحلة من مراحل نمو المدينة لتستوعب الزيادة المتوقعة في عدد العاملين مع ازدياد عدد المصانع ومع نمو المدينة.

جدول رقم (2): مقارنة بين سلبيات نظام التعاونيات القائم، و النظام المقترح للتغلب على هذه السلبيات

سلبيات نظام التعاونيات القائم	النظام المقترح للتغلب على هذه السلبيات
<ul style="list-style-type: none"> إساءة استخدام الفكرة التعاونية من قبل بعض المستثمرين لتحقيق أرباح شخصية. 	<ul style="list-style-type: none"> التعاون المبتسر بين جمعية الإسكان التعاوني للمصنع وبين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، حيث تقوم بتخصيص الأراضي للمصانع التي ترغب في إقامة سكن للعاملين بها في نفس المدينة الجديدة التي يقع بها المصنع.
<ul style="list-style-type: none"> تقاعس بعض أعضاء التعاونيات عن سداد الأقساط المالية المستحقة عليهم. 	<ul style="list-style-type: none"> ضمان جدية المشروع الناتج من الحاجة الحقيقية إلى سكن بسعر مناسب للعاملين وقرب من المصنع.
<ul style="list-style-type: none"> مشاكل التمويل تسبب البطء الشديد في إنجاز المشاريع وقد تسبب في عدم إتمامها. 	<ul style="list-style-type: none"> التعارف والترابط بين جميع أفراد الجمعية الناتج من عملهم في نفس المصنع يجعل من الصعب حدوث أي تلاعب ويمنع انضمام أفراد من خارج المصنع إلى الجمعية.
<ul style="list-style-type: none"> قلة الفاعل المالي القابل للاندماج بالنسبة لأعضاء الجمعيات التعاونية. 	<ul style="list-style-type: none"> جميع المشتركين في جمعية الإسكان يحملون في نفس المصنع، وبالتالي يكون تحصيل الأقساط مضموناً من خلال استقطاع الأقساط من المرتب. مساهمة المصنع بجزء من الدعم المادي المطلوب لإتمام المشروع من خلال الحصة المقررة لإتفاقها في مجال المسؤولية الاجتماعية للشركات.
<ul style="list-style-type: none"> عدم وجود هيكل موحد للتعاونيات فهي ليست جهة حكومية وفي نفس الوقت ليست شركة خاصة بالكامل. 	<ul style="list-style-type: none"> يمكن للمصنع أن يقدم قروض ميسرة للعاملين، وبالتالي يحل محل الدولة في عملية توفير القروض السكنية. ويتم تحصيلها على أقساط شهرية تستقطع من مرتب العامل أو من نصيبه في الأرباح.
<ul style="list-style-type: none"> أصبحت التعاونيات ذات مشاكل إدارية كثيرة، والكثير من الإجراءات الروتينية التي تعرقل عمل التعاونيات. 	<ul style="list-style-type: none"> نظام تعاونيات الإسكان الصناعي المقترح يغطي الكثير من هذه المشاكل والعقبات، من خلال اختصار أجزاء كثيرة من تسلسل الهيكل الإداري للمنظومة القديمة في المنظومة المقترحة.
<ul style="list-style-type: none"> قرارات التعاونيات الحالية لا تتمتع بشخصية مستقلة ولا تستطيع أن تحقق إنجازات كبيرة. 	<ul style="list-style-type: none"> يتم التعاون بشكل مياثر بين العاملين المشتركين في الجمعية التعاونية للإسكان داخل المصنع وبين إدارة المصنع التي تمنحهم القروض الميسرة. وبين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عند التقدم للحصول على الأراضي اللازمة لبناء المشروع السكني.
<ul style="list-style-type: none"> ضعف الكوادر الإدارية للتعاونيات وما ينتج عنه من تراكم المشاكل على جمعيات الإسكان التعاوني. 	<ul style="list-style-type: none"> السرعة في اتخاذ القرار في النظام المقترح نتيجة اختصار الهيكل الإداري الطويل في النظام التعاوني القائم، ونتيجة تركيز جميع مشاريع الجمعية السكنية على إسكان العاملين بالمصنع فقط.
<ul style="list-style-type: none"> مع تخير مجلس الإدارة مع كل انتخاب جديد يتسلم المجلس الجديد تركة كبيرة من الأعباء المالية والمخالفات الإدارية لا يمكن من حلها، بل وقد يضيق إليها أيضا نظرا لضعف الخبرة الإدارية وعدم الإلمام الكافي بالقوانين. 	<ul style="list-style-type: none"> يتم عمل دورات تدريبية لأعضاء مجلس إدارة جمعيات الإسكان التعاوني من العاملين بالمصنع قبل تسلمهم مناصب القيادة في الجمعيات التابعين لها، ويتم إلزامهم قانوناً بذلك. الإستعانة بخبرة بعض الإداريين من المصنع للمساهمة في إدارة جمعية الإسكان التعاوني.
	<ul style="list-style-type: none"> إقامة مركز تدريب في مقر هيئة تعاونيات الإسكان الصناعي الموجودة في نفس المدينة. يقوم بعمل دورات تدريبية لتعليم قواعد الإدارة السليمة للأشخاص المنتخبين لإدارة جمعيات إسكان المصنع. يقوم بعض الإداريين من المصنع بتدريب بعض زملائهم العاملين من أعضاء مجلس إدارة جمعية الإسكان التعاوني على مبادئ الإدارة السليمة.

7. التوصيات

- يمثل نقص وصعوبة الحصول على التمويل أحد أهم العقبات في طريق جمعيات الإسكان التعاوني، لذلك يوصي البحث بضرورة الاهتمام بما يقدمه الباحثون من مختلف الاتجاهات التجارية والقانونية من اقتراحات جيدة في تطوير وتنويع طرق التمويل العقاري. خاصة بعد أن تم تطبيق العديد منها سابقاً في كثير من دول العالم وأثبتت نجاحها على أرض الواقع. على سبيل المثال إنشاء بنوك تعاونية مختصة في تقديم التمويل للإسكان التعاوني.
- لا بد من وجود دور رقابي من الدولة يتميز بالدقة في متابعة عمل جمعيات الإسكان التعاوني بشكل عام، والجمعيات التي تكثر شكاوي المواطنين منها بشكل خاص، وذلك لمنع التلاعب الذي قد يحدث من بعض الجمعيات غير الجادة. وما قد ينتج عنه من استغلال خاطئ للمميزات التي منحها القانون لجمعيات الإسكان التعاوني.

- ضرورة تقديم المشورة الفنية والإدارية للقائمين على تنفيذ وإدارة جمعيات ومشاريع الإسكان التعاوني. وذلك في مرحلة تنفيذ المشروع ثم في مرحلة إدارة المشروع، وذلك لأن أعضاء مجلس الإدارة في أي مشروع تعاوني هم أفراد عاديين من المتنفعين بالمشروع وفي كثير من الأحيان تقتصر الخبرة الإدارية والمعرفة بالنصوص القانونية، مما قد يسبب فشل كبير في إدارة المشروع وإهدار للموارد الخاصة به.
- يوصي البحث بالتوسع في إقامة جمعيات الإسكان التعاوني في أكبر قدر ممكن من المصانع، وتكون هذه الجمعيات تحت إشراف إدارة المصنع. وتعمل جمعيات الإسكان التعاوني التابعة للمصنع على بناء مشاريع الإسكان التعاوني للعاملين المشتركين في الجمعية. على أن يشارك العاملون بخصم مبلغ ثابت من راتبهم الشهري نظير دفع تكاليف الوحدة السكنية التي سيحصلون عليها. وتقوم إدارة المصنع بمراقبة عمل جمعية الإسكان التعاوني الخاصة بعمالها. وقد يساهم المصنع ببعض التمويل في مشاريع الإسكان التعاوني.

المراجع

- [1] شريف اسماعيل، "كلمة معالي السيد المهندس/شريف إسماعيل رئيس مجلس الوزراء - جمهورية مصر العربية" المؤتمر الدولي الثاني للإسكان التعاوني- عمران جديد، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان، متاح في <http://www.icch-eg.com/ar/> تاريخ الدخول 2019/1/10
- [2] عادل محمد المهدي، نيفين محمد طريح، (2016)، "التكامل الاقتصادي بين أنظمة التعاون المختلفة"، كلية الاقتصاد، جامعة حلوان. المؤتمر الدولي الثاني للإسكان التعاوني، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان، القاهرة، مصر، ص 1
- [3] ناجي سرحان، (2005)، "تقييم مشاريع الإسكان في محافظات غزة (1995-2005)، ندوة الإسكان في فلسطين - واقع وتطلعات، نقابة المهندسين، محافظة غزة، 29 سبتمبر 2005
- [4] الأمم المتحدة، 2012 "السنة الدولية للتعاونيات"، موقع الأمم المتحدة www.un.org/ar/events/coopsyear/about.shtml تاريخ الدخول 2019/8/1
- [5] عادل عبد الله المطرودي، (2014)، "البنوك التعاونية، دراسة فقهية تطبيقية"، دكتوراه، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ص 28
- [6] Cooperative Housing International, (2012), "The Blueprint for a Co-operative Decade and its Special Application to the Housing Sector", Available at www.housinginternational.coop, accessed in 1/10/2019.
- [7] أحمد خالد علام، محمد عباس الزغراني، عصمت عاشور أحمد، "مشكلة الإسكان في مصر"، دار نهضة مصر، ص 207، 208.
- [8] كريم صلاح نور الدين، (2016)، "التحولات المؤسسية لقطاع الإسكان التعاوني"، ورقة بحثية، المؤتمر الدولي الثاني للإسكان التعاوني، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان، القاهرة، مصر، ص 8، 9
- [9] محمد رفاعة فهمي، (2001)، "تجارب الإسكان التعاوني في مصر بين الإيجابيات والسلبيات"، ماجستير، قسم العمارة، كلية الهندسة، بجامعة أسيوط، ص 18، ص 142
- [10] أحمد سعيد عبد الرحمن دبور، (2002)، "تكاملاً التشريعات الخاصة بالمباني والعمران"، دكتوراه، قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، ص 91، 90
- [11] عادل محمود نصحي- رئيس الاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي، (2018)، "ضمانات نجاح مشروعات الإسكان التعاوني"، مجلة الاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي (برج التعاون)، العدد 226، ملحق أغسطس.
- [12] جمهورية مصر العربية، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء: "نشرة الإسكان في مصر"، للأعوام: 2009/2008، 2012/2011، 2016/2015.
- [13] أشرف عبد المنعم جعفر، نادر جواد النمرة، (2012)، "دراسة تحليلية لتقييم مشاريع جمعيات الإسكان التعاوني بقطاع غزة - جمعية إسكان (الصفاء المروية) للعاملين بالجامعة الإسلامية بمدينة تل الهوا - دراسة حالة"، المؤتمر الدولي الثاني عشر لكلية الهندسة بجامعة الأزهر، ص: 25-27
- [14] جمال محمود عطية عبيد، (2016)، "إطار مقترح لإنشاء صناديق الاستثمار التعاوني في مصر"، ورقة بحثية، كلية التجارة وإدارة الأعمال، جامعة حلوان. المؤتمر الدولي الثاني للإسكان التعاوني، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان، القاهرة، مصر.

INCREASING THE EFFECTIVENESS OF HOUSING COOPERATIVES IN HOUSING PROVISION FOR THE LOW INCOME IN EGYPT (WITH A FOCUS ON INDUSTRIAL ENTERPRISES WORKERS)

ABSTRACT

Cooperative housing represents one of the practical fields of cooperative thought. Theoretically, cooperative housing is one of the key pillars of solving housing problem for the low income in Egypt. Egyptian legislations gave many governmental facilities to support housing cooperative. However the practical side refers to the ineffectiveness role of cooperative housing in housing provision for the low income in Egypt, especially those who work in the industrial companies. This represents the research problem. Thus, the research aim is to find out the challenges facing cooperative housing system in Egypt.

The main research question is: "why does not cooperative housing play an effective role in solving housing problem for the low-income in Egypt especially those who work in the industrial companies? This paper assumes two possible answers to this question. The first possibility is inadequate framework governing the cooperative housing sector. The second possible reason belongs to customer attitude and behavior towards housing cooperatives.

The research adopted the analytical approach to understand the cooperative housing system in Egypt e.g. its principles, sources of financing, its performance and achievements, challenges and suggested solutions. Also, a short questionnaire was conducted to discover the opinions of a sample of some industrial workers. The questionnaire focused on validating the second research hypothesis regarding the customer behaviors with housing cooperatives and their ability to meet their obligations.

Keywords: housing, cooperative housing, Egypt, low income housing, industrial companies workers.