

## خطة تعاونية الإسكان بمنطقة الباحة

### حتى نهاية 2030

#### مقدمة:

منذ تأسيس الجمعية في الربع الرابع من عام 2020 والقائمين عليها لم يدخروا جهدا في بناء عمل مؤسسي جاد، ووضع الخطط للمساهمة في تلبية الاحتياج المتزايد على الوحدات السكنية في المنطقة من خلال:

#### 1- رؤيتنا:

أن تكون تعاونية الإسكان في الباحة الرائدة في قطاع الإسكان التعاوني لتوفير المساكن المتنوعة والملائمة لاحتياجات مختلف شرائح المجتمع بجودة عالية وأسعار تنافسيه.

#### 2- إستراتيجيتنا:

استثمار الموارد والإمكانيات المتاحة وتعظيم قيمتها، وتسخيرها لتطوير المجتمع ورفع كفاءته في قطاع الإسكان بالتعاون مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ومن خلال ما تقدمه من دعم وخبرات للإسكان التعاوني.

#### 3- شعارنا:

- الريادة في العمل التنموي والاقتصادي التعاوني
- العمل بكفاءة عالية لتحقيق الأهداف
- الكفاءة في الأداء بما يحقق أهدافنا

#### 4- أهدافنا:

- المساهمة في تمكين المواطن لامتلاك المنزل الأول
- إنشاء مجالات استثمارية تعاونية في قطاع الإسكان
- المشاركة في إيجاد حلول تقنية مبتكرة لتخفيض التكاليف وسرعة انجاز الوحدات السكنية.
- تحسين دخل وأرباح الشركاء في الجمعية
- إيجاد وتهيئة فرص العمل للجنسين
- المساهمة في تنمية وتدريب أفراد المجتمع

## الوضع السكنى العام:

يعلم الجميع حرص قادتنا حفظهم الله على حل مشكلة السكن للمواطن وتوفير السكن المناسب بالقيمة المناسبة وما تم وضعه من خطط وحلول لتمكين التملك للمسكن الأول بكل يسر وسهولة، وما يستجد من قرارات تصب في صالح هذا الأمر، كلائحة التصرفات العقارية التي صدرت مؤخرا للحد من المضاربات العقارية وإعفاء المسكن الأول الأقل من مليون ريال من الضريبة.

حيث عانت مناطق المملكة كثيرا من ظاهرة الأراضي البيضاء وتركزت المشكلة في المناطق الرئيسية مما أثر على أسعار الأراضي بشكل كبير وانعكس أيضا على المناطق الأخرى، وتم وضع مراحل لتطوير هذه الأراضي وعبر مراحل الأربع تم وضع رسوم للإسراع في عملية التطوير والاستفادة من هذه المخططات ودعم الإسكان بهذه الرسوم، إلى أن يتم تخطيط جميع هذه الأراضي.

ما زال الاحتياج السكنى كبير وخطوزارة الإسكان ودعمها للمبادرات مستمر، ومن هذه المبادرات دعم الجمعيات التعاونية الإسكانية بمختلف مناطق المملكة وإشراكها في وضع الحلول المناسبة حسب حاجة كل منطقة، إلا أن منطقة الباحة أكثر المناطق معاناة نتيجة تضاريسها الخاصة وندرة وجود الأراضي في المناطق التي تتركز بها الكثافة السكانية والاحتياج للوحدات السكنية.

## احتياج المنطقة للوحدات السكنية الجاهزة والمخدومة:

في ظل عدم وجود مطورين مؤهلين في المنطقة فإن الاحتياج في تزايد، حيث بلغ الاحتياج للمسجلين على منصة سكنى حتى نهاية 2021 (12) ألف في منطقة الباحة بجميع محافظات، وذلك حسب التقارير الصادرة من الجهات الرسمية نهاية 2021، إضافة إلى آلاف الطلبات لغير المؤهلين على المنصة والراغبين في امتلاك الوحدات السكنية المناسبة داخل المنطقة سواء للإقامة الدائمة أو المنازل الصيفية، ومع معدل الزيادة السكانية والتي تصل إلى 2.5% سنويا فإن هذا الاحتياج سيستمر في الزيادة في السنوات القادمة.

## طبيعة منطقة الباحة وتضاريسها:

تختلف منطقة الباحة بتضاريسها عن كثير من مناطق المملكة فقلما تجد أرض مستوية وصالحه للبناء وذلك لطبيعتها الجبلية والصخرية والطرق الضيقة والوعرة، مما أدى إلى عزوف المطورين والمستثمرين لزيادة التكلفة وضعف هامش الربح والذي نتج عنه النمط السائد للبناء في المنطقة عبارة عن اجتهادات فردية وبناء عمائر مستقلة غالبا ما تضم شقق سكنية للاستفادة منها للسكن العائلي أو التأجير للغير. بينما التطوير العقاري للفلل والمجمعات السكنية معدوم.

## الدعم الحكومي للجمعية التعاونية للإسكان:

تمثل الدعم الحكومي للجمعية حتى الآن في تأهيل الجمعية التعاونية للإسكان في منطقة الباحة كمطور عقاري وتأهيلها للبيع على الخارطة وتخصيص أول موقع لها في مخطط المفارحة بمساحة 18000 م<sup>2</sup> والذي يعتبر خطوة أولى دعما مهما ومحفز للجمعية في أداء رسالتها مما سوف يساهم في توفير المسكن الأول لعدد محدود من المواطنين المؤهلين، بأسعار مناسبة وجودة عالية، ولكن هذا ليس هو ما سيحقق النتائج المأمولة، حيث أن هناك تحديات قد تقف أمام تحقيق ما تصبو إليه الدولة رعاها الله ومن تلك التحديات ما يبينه الجدول التالي:

## أبرز التحديات التي تواجه تعاونية الإسكان بمنطقة الباحة والحلول المقترحة

**	التحدي	المقترح والحل	المسؤولية
1	شح الأراضي المخصصة للاستخدام السكني سواء الحكومية منها أو الملكيات الخاصة	<p>التنسيق بين الوزارات المختلفة لزيادة الأراضي المخصصة للمشاريع السكنية وتسهيل وتسريع الإجراءات لتخصيص الأراضي للتطوير.</p> <p>زيادة ارتفاعات المباني في ضل شح الأراضي</p> <p>المرونة في تغيير استعمالات الأراضي</p> <p>زيادة معامل البناء</p> <p>زيادة الأراضي المخصصة للإسكان بالتنسيق بين وزارة الشؤون البلدية والإسكان ووزارة البيئة والزراعة وعقارات الدولة.</p> <p>محيث ان وزارة البيئة تملك أكثر من 80% من الأراضي العامة في المنطقة</p>	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان / وزارة البيئة والزراعة / عقارات الدولة
2	البطء في تخصيص الأراضي للإسكان التعاوني والترخيص لها	<p>فتح مسار خاص للتعاونيات الإسكانية وتسريع إجراءات التخصيص والحصول على الرخص اللازمة من الامانات والجهات المعنية الأخرى.</p>	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
3	التمويل بناء على ما اقترته الوزارة من دعم للإسكان التعاوني	<p>كثافت قد وعدت الوزارة بتوفير:</p> <p>1- الأراضي</p> <p>2- تمويل يصل الى 65% من قيمة المشروع السوقية</p> <p>3- الدعم الفني</p>	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
4	تأخير الاعتمادات للمخططات والقرارات المساحية وإصدار التراخيص	<p>تمكين البلديات الفرعية من الأنظمة والمعلومات من قبل الوزارة لتسهيل الإجراءات وعدم التأخير واستجابة الفروع للمتطلبات المختلفة من الجهات المعنية الأخرى</p> <p>توحيد المخططات المعتمدة لدى الأمانة والبلديات الفرعية والإسكان لتفادي التأخير في اعتماد التصاميم واستخراج الرخص، أو إيجاد آلية لإيصال المعلومات المحدثة بطريق رقمية لتلافي التأخيرات وإعادة الاعمال وزيادة التكاليف.</p> <p>تصحيح الصكوك للمخططات المخصصة قبل التسليم.</p> <p>وجود موظفين بدلاء في حالة الاجازات أو الغياب المتكرر للموظفين.</p>	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
5	تراخيص وافي للتسويق والبيع على الخارطة	<p>تقليل الاشتراطات وربطها ببعض، خصوصاً تلك الاشتراطات التي لا يملك المطور سرعة الحصول عليها أو تلبيتها لارتباطها بجهات حكومية أخرى، على سبيل المثال الترخيص للبيع على الخارطة مربوط برخصة البناء، والتي قد تتأخر كثيراً للأسباب انفة الذكر. من الممكن إعطاء المطور رخصة ابتدائية للمشروع يتمكن المطور بموجبها من الإعلان عن المشروع والتسويق له ومعرفة المنتجات الأكثر قبولاً للمستفيدين</p> <p>ارتفاع تكاليف التراخيص للمشاريع خصوصاً في حال التعاونيات لمحدودية أرباحها.</p>	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
6	منصة سكني	مراعاة الإسكان التعاوني في قيمة الإعلان على المنصة	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
7	زيادة تكاليف البناء للفلل والانشاءات مقارنة بالمدن الرئيسية بما لا يقل عن 20% نتيجة عدم توفر المواد الأولية وزيادة أسعارها وعدم توفر العمالة حسب الاحتياج	تشجيع القطاع الخاص لإنشاء شركات وشراكات في قطاع البناء والتشييد في المنطقة	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان / القطاع الخاص
8	زيادة تكاليف انشاء البنية التحتية في منطقة الباحة والتي تتجاوز قيمتها أحيانا أكثر من ضعف مثيلاتها في المدن الأخرى لوعورتها واختلاف تضاريسها واختلاف نوعية الأراضي التي تميل كثيراً للطبيعة الصخرية	<p>تخصيص أراضي للجمعية ضمن مخططات مخدومة من قبل وزارة الإسكان، وفي حال كان التخصيص للجمعية على أراضي خام تتحمل الإسكان تكاليف البنية التحتية، أو توفير تمويل مالي للجمعية لتجهيز البنية التحتية واحتساب التكاليف ضمن سعر الوحدات، أو اعفاء الجمعية من قيمة الأراضي وتحميل قيمة البنية التحتية على اسعار الوحدات.</p> <p>تأهيل عدد من المقاولين والدخول في شراكات استراتيجية طويلة المدى مع القطاع الخاص.</p>	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

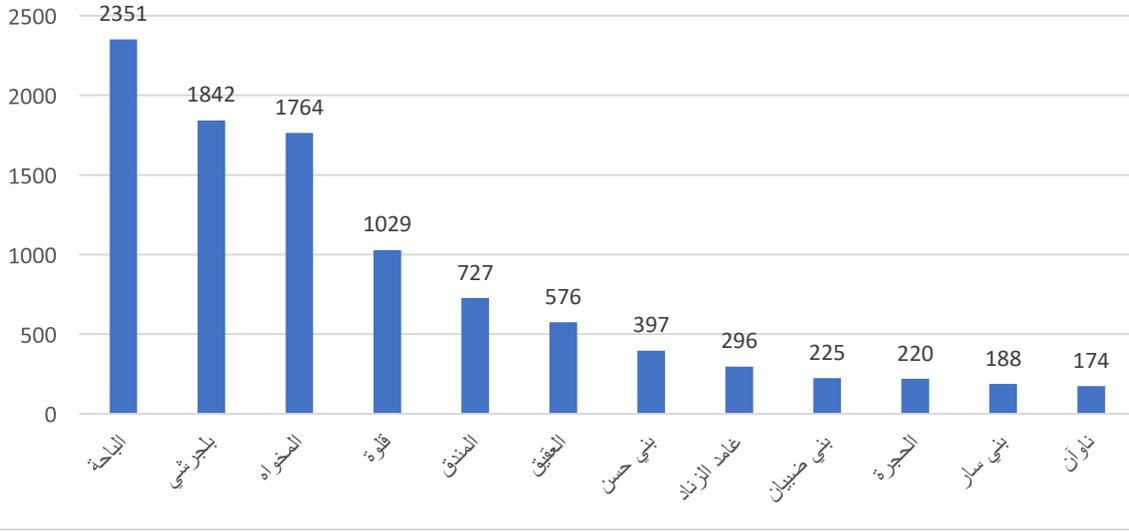
خطة الجمعية في المساهمة في سد الاحتياج وتلبية الطلب المتزايد على الوحدات السكنية:

احتياج المحافظات والمدن:

- الاحتياج الفعلي لمنطقة الباحة بجميع محافظاتنا حسب التقارير الرسمية والتي صدرت بنهاية 2021.

المحافظة / المدينة	الاحتياج حسب آخر تقرير صدر 2021
الباحة	2351
بلجرشي	1842
المخواه	1764
قلوة	1029
المندق	727
العقيق	576
بني حسن	397
غامد الزناد	296
بني ضبيان	225
الحجرة	220
بني سار	188
ناوآن	174

## الاحتياج حسب آخر تقرير صدر 2021



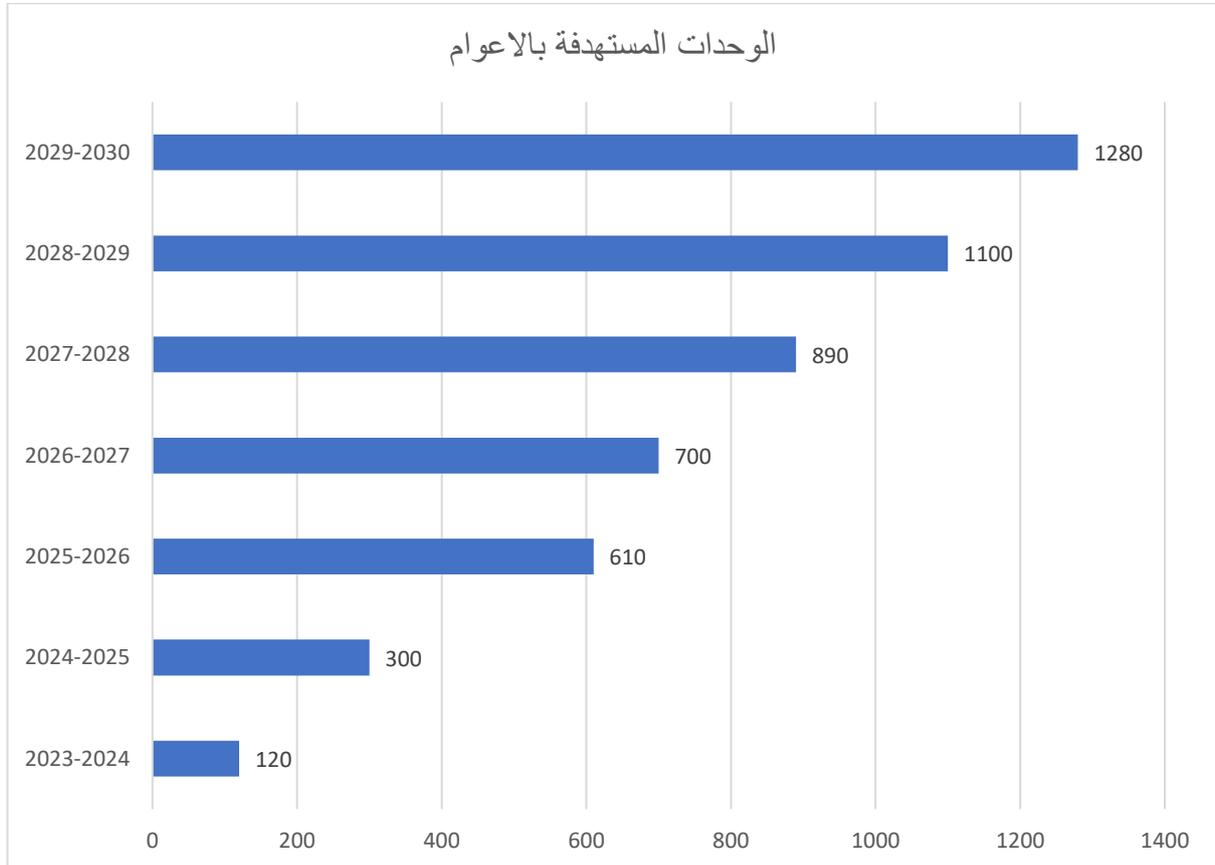
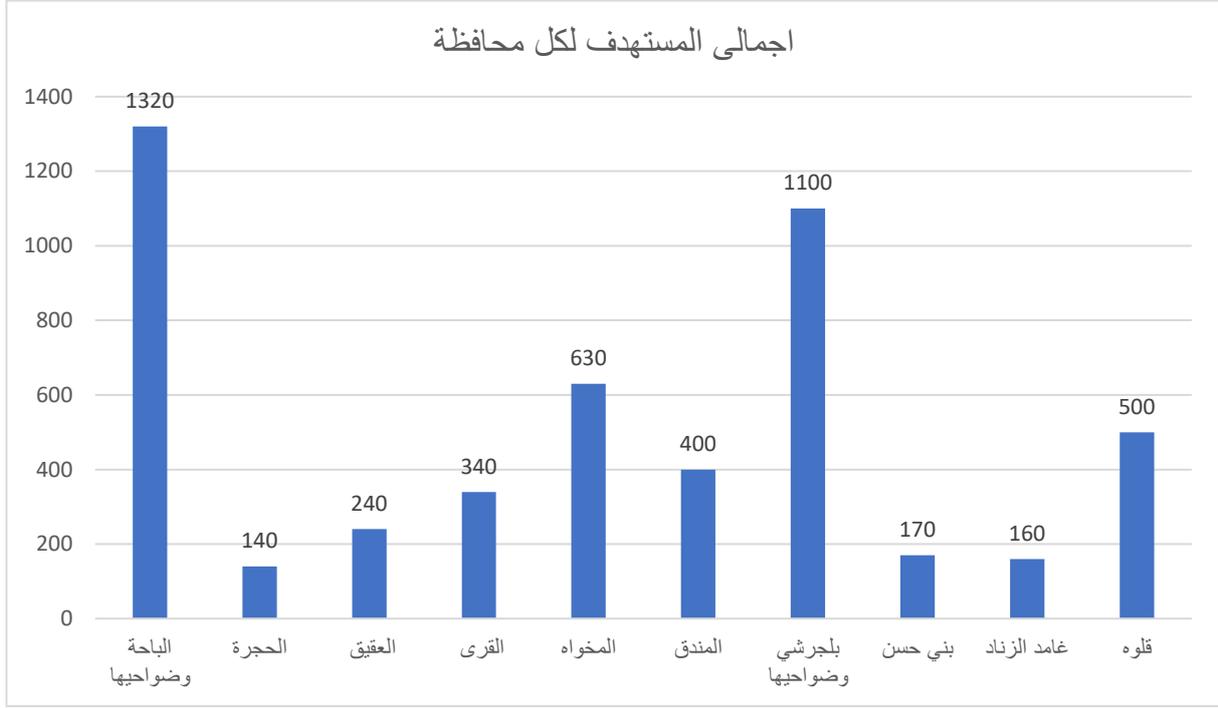
- بناء على التقارير الرسمية الموضحة للاحتياج بشكل عام في منطقة الباحة وفي محافظاتها المختلفة حتى نهاية عام 2021, فقد وضعنا خطة الجمعية للبدء من المحافظات والمدن الاكثر احتياجا، لذلك ستكون مدينة الباحة وضواحيها الأولوية في خطتنا للسنوات الأولى تليها محافظة بلجرشي، ثم المخواه، ثم بقية المحافظات والمدن:

## خطة حتى نهاية 2030:

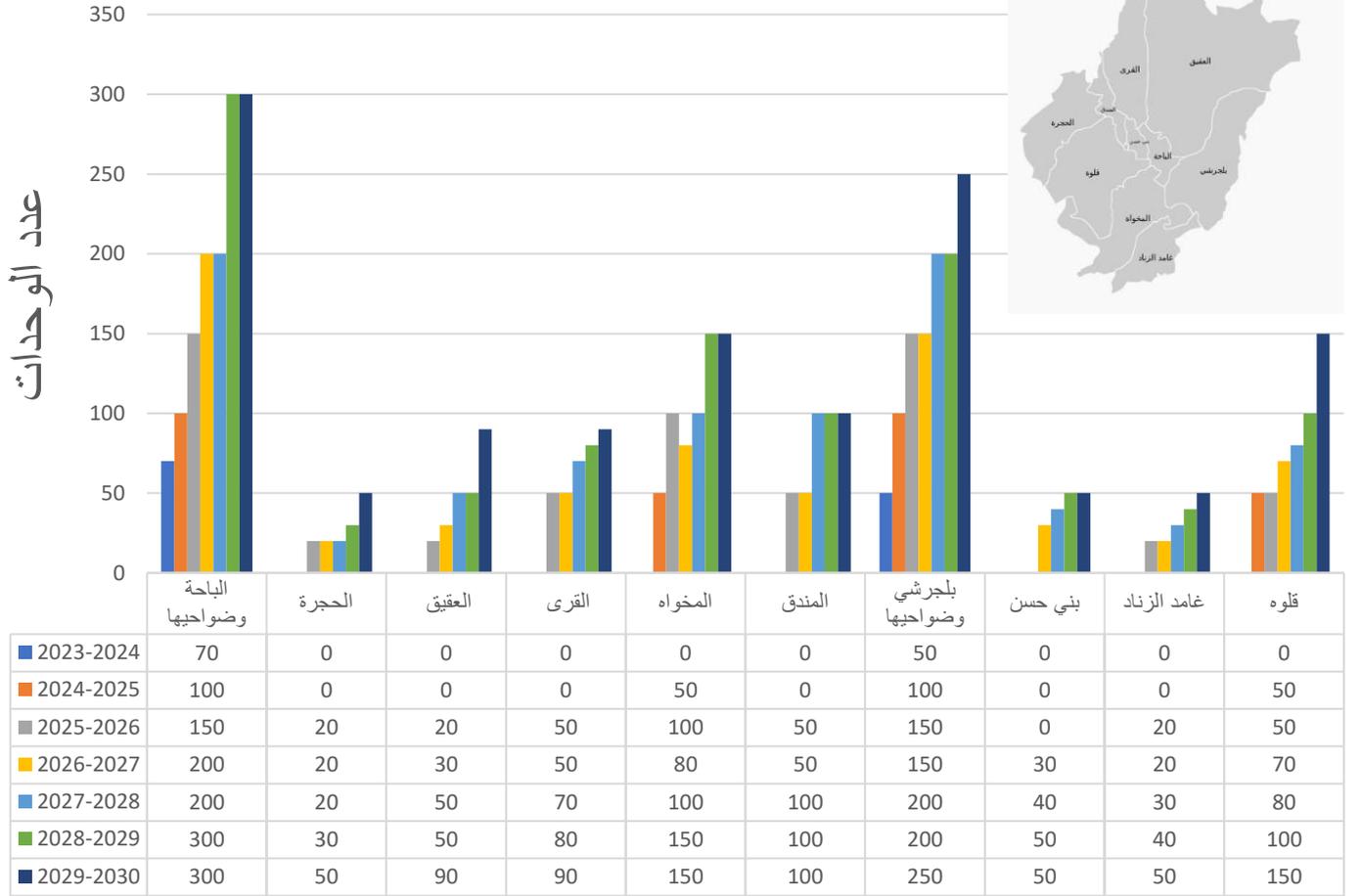
على ضوء الاحتياج الفعلي وحسب التقارير الصادرة من الجهات الرسمية فان خطة الجمعية للسنوات القادمة بإذن الله حتى نهاية 2030 م هي انشاء 5000 الاف وحدة سكنية في مدينة الباحة وجميع المحافظات التابعة لها، موزعة حسب الجدول ادناه، وذلك في حال تخصيص أراضي تكفي لتغطية متطلبات الخطة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان.

### جدول توزيع انشاء الوحدات على المحافظات:

#	السنة	الباحة وضواحيها	بلجرشي وضواحيها	المخواه	قلوه	المندق	القرى	العقيق	الحجرة	غامد الزناد	بني حسن	اجمالي الوحدات المستهدف بالسنوات
1	-2023 2024	70	50	0	0	0	0	0	0	0	0	120
2	-2024 2025	100	100	50	50	0	0	0	0	0	0	330
3	-2025 2026	150	150	100	50	50	50	20	20	20	0	580
4	-2026 2027	200	150	80	70	50	50	30	20	20	30	700
5	-2027 2028	200	200	100	80	100	70	50	20	30	40	890
6	-2028 2029	300	200	150	100	100	80	50	30	40	50	1100
7	-2029 2030	300	250	150	150	100	90	90	50	50	50	1280
	اجمالي المستهدف حتى 2030	1320	1100	630	500	400	340	240	140	160	170	5000



## توزيع انشاء الوحدات على المحافظات



إجمالي 5,000 وحدة

## متطلبات الخطة من الأراضي الى نهاية 2030:

تخصيص أراضي مناسبة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في جميع المحافظات ويفضل الأراضي التي ضمن مخططات مخدومة وضمن النطاق العمراني. مرفق جدول يوضح الاحتياج الفعلي من الأراضي لأنشاء المشاريع:

احتياج تعاونية الاسكان من الأراضي لإنشاء مشاريع سكنية تسد جزء من الفجوة الكبيرة والمتزايدة بين الطلب والمعروض في المنطقة بالتعاون مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان				
#	المحافظة	الاحتياج من الأراضي بالمتر المربع	الصفة	الجهة المسؤولة
1	الباحة وضواحيها	• تخصيص اراضي في بلجرشي بمساحة حوالي 700,000 م <sup>2</sup> . في مخططات مختلفة	تخصيص الأرض	وزارة الإسكان
2	بلجرشي وضواحيها	• تخصيص اراضي لا تقل مساحتها 500,000 م <sup>2</sup>	تخصيص الأرض	وزارة الإسكان
3	المخواه وضواحيها	• تخصيص اراضي لا تقل مساحتها عن 300,000 م <sup>2</sup>	تخصيص الأرض	وزارة الإسكان
4	قلوه وضواحيها	• تخصيص اراضي لا تقل مساحتها عن 200,000 م <sup>2</sup>	تخصيص الأرض	وزارة الإسكان
5	المنندق وضواحيها	• تخصيص اراضي لا تقل مساحتها عن 200,000 م <sup>2</sup>	تخصيص الأرض	وزارة الإسكان
6	القرى وضواحيها	• تخصيص اراضي لا تقل مساحتها ع 200,000 م <sup>2</sup>	تخصيص الأرض	وزارة الإسكان
7	العقيق وضواحيها	• تخصيص اراضي لا تقل مساحتها عن 100,000 م <sup>2</sup>	تخصيص الأرض	وزارة الإسكان
8	الحجرة وضواحيها	• تخصيص اراضي لا تقل مساحتها عن 100,000 م <sup>2</sup>	تخصيص الأرض	وزارة الإسكان
9	غامد الزناد وضواحيها	• تخصيص اراضي لا تقل مساحتها عن 100,000 م <sup>2</sup>	تخصيص الأرض	وزارة الإسكان
10	بني حسن وضواحيها	• تخصيص اراضي لا تقل مساحتها عن 100,000 م <sup>2</sup>	تخصيص الأرض	وزارة الإسكان

