الأنباء
الاثنين 1 يونيو 2015

م.عبدالله النومس

نائب مدير "السكنية" أكد أن ذلك سيكون من خلال المشاريع الإسكانية في مدن البلاد الشمالية والجنوبية

النومس لـ «الأنباء»: المدن الجديدة تستوعب مليوني نسمة وستوفر بيئة صحية متكاملة الخدمات

أجرى اللقاء: عادل الشنان

أكد نائب مدير عام المؤسسة العامة للرعاية السكنية لشؤون الاستثمار ومشاريع القطاع الخاص م.عبدالله النومس أنه وفق استراتيجية الدولة سيتم توفير السكن لمليوني نسمة بحلول العام 2030، كما كشف عن التعاقد مع شركة «ماكنزي العالمية» لتحديد استراتيجية عمل المؤسسة. وأشار النومس خلال لقاء مع «الأنباء» إلى أن بناء المدن الجديدة في شمال وجنوب البلاد سيضفي نوعا من الرفاهية للمواطن وسط بيئة صحية خالية من الازدحامات، كما سيخفف الضغط على طرق وخدمات الدولة بشكل عام. كما تحدث النومس عن اختصاصات إدارات القطاع وأقسامه، مؤكدا ان المستثمرين سيقبلون على بناء المدن الجديدة بعد وضع الآلية والاشتراطات من قبل اللجان العاملة على إنجازها حاليا بعد تعديل القوانين بتعاون السلطتين التشريعية والتنفيذية وتعاون وزارت الدولة ومؤسساتها لحل الملف الإسكاني طبقا لتوجيهات صاحب السمو الأمير. الكثير من الأمور المتعلقة بتوفير الرعاية السكنية وخطط المؤسسة المستقبلية والعوائق التي يواجهها الاستثمار في هذا المجال نتعرف عليه من خلال تفاصيل اللقاء مع م.عبدالله النومس في السطور التالية:

م.عبدالله النومس متحدثا للزميل عادل الشنان (ريليش كومار)

بداية هلا حدثتنا عن قطاع شؤون الاستثمار ومشاريع القطاع الخاص الذي تترأسه؟

● تم تأسيس المؤسسة العامة للرعاية السكنية بموجب القانون رقم 1993/47 باعتبارها مؤسسة ذات شخصية اعتبارية وميزانية مستقلة لتطبيق نظام الرعاية السكنية المنصوص عليه بنفس القانون ويتمثل في توفير السكن المناسب للمواطنين وفق شروط وضوابط معينة، ويتألف الهيكل التنظيمي للمؤسسة من عدة قطاعات يترأس كل قطاع وكيل وزارة مساعد ويختص باختصاصات معينة بحيث تتكامل هذه الاختصاصات لتحقيق الهدف الكامل للمؤسسة. وفيما يخص قطاع شؤون الاستثمار ومشاريع القطاع الخاص فهو أحد قطاعات المؤسسة المختص بتقدير وتحليل إمكانيات الاستثمار مع الشركات المحلية والعالمية كما يقوم بإعداد الدراسات المتعلقة بالمشاريع الإسكانية، ويتكون القطاع من إدارتين رئيسيتين هما ادارة الاستثمار وإدارة مشاريع القطاع الخاص بالإضافة إلى وحدة الدراسات والبحوث التابعة لرئيس القطاع مباشرة.

ماذا تتولى إدارة مشاريع القطاع الخاص وما الأقسام التابعة لها؟

● تتولى التنسيق مع القطاع الخاص لدراسة الجدوى الاقتصادية لمشاركته في تنفيذ متطلبات التنمية السكنية الاستثمارية وإعداد البرامج والدراسات الخاصة بالتخطيط والتصميم للمشاريع الإسكانية والاستثمارية او ذات الطابع الخاص الذي يحددها المدير العام مع القيام بدراسة ما يكلف به من مشاريع من الادارة العليا ومتابعة البرامج الزمنية، وأقسامها هي (التنسيق والمتابعة – دراسات الجدوى – العمليات المتقابلة «الأوفست»).

وما مهام كل أقسام القطاع؟

● يباشر قسم التنسيق والمتابعة التنسيق مع الشركات والمكاتب الاستشارية بشأن المشاريع الحكومية الإسكانية الاستثمارية او ذات الطابع الخاص للمساهمة في وضع التصورات والمخططات العامة والتفصيلية لها والمتابعة مع الجهات الحكومية المختلفة لتبادل المعلومات وإنجاز جميع الإجراءات الخاصة بشأن مشاريع القطاع مع اعداد المتطلبات الفنية والشروط المرجعية (T. O. R) لدعوة المكاتب الاستشارية للقيام بأعمال الدراسات والتخطيط والتصميم للمشاريع الإسكانية الاستثمارية او ذات الطابع الخاص مع الجهات المعنية بالإضافة الى الاشتراك في دراسة وتقييم العروض الفنية والمالية المقدمة من المكاتب الهندسية والتنسيق والمتابعة مع ادارة الوثائق والعقود لإعداد وتجهيز جميع المستندات ووثائق الاتفاقيات الاستشارية واستكمال اجراءات الطرح مع مراجعة وتدقيق الاعمال والمخرجات المعدة من قبل الشركات والمكاتب كالدراسات والتقارير والمخططات والتأكد من مطابقتها للأسس والمعايير المعتمدة وتسهيل الاتصالات والمساعي للحصول على البيانات اللازمة ومتابعة جميع مراحل التخطيط والتصميم وإعداد الدفعات المالية للمكاتب الهندسية الاستشارية وإعداد التقارير والإحصائيات الدورية بإنجازات القسم ورفعها للرئيس المباشر.

بينما يباشر قسم دراسات الجدوى اعداد الدراسات والأبحاث المالية والاقتصادية المتخصصة بهدف توفير قاعدة بيانات تساعد على دعم اتخاذ القرار وتقييم وتحليل المتغيرات الاقتصادية والسياسية والاجتماعية لبيان مدى تأثيراتها على مشاركة القطاع الخاص في المشاريع الحالية والمستقبلية مع مسح السوق العقاري المحلي واقتراح الجيد من الاراضي والأماكن الإسكانية للاستثمار والتنسيق مع الجهات المختلفة بالدولة لتحديد اسس وإمكانية استغلال الاراضي الحكومية في المشاريع ذات الجدوى الاقتصادية بمساهمة القطاع الخاص بالإضافة إلى المساهمة في وضع الخطط والبرامج المستقبلية للمشاريع الاستثمارية وإجراء كل الدراسات والبحوث المتعلقة بمشاريع الأوفست الخاصة في مجال الاسكان وإعداد التقارير والإحصائيات الدورية بإنجازات القسم ورفعها للرئيس المباشر.

اما قسم العمليات المتقابلة (الأوفست) فيعمل على تقييم مشاريع الأوفست المقدمة من قبل الشركات الأجنبية الملتزمة بالبرامج من خلال نتائج دراسات وتحليل الجدوى الاقتصادية والتسويقية والمالية بالتنسيق مع قسم دراسات الجدوى وتحليل التقارير الدورية لأداء الشركات الملتزمة بالاوفست والتنسيق مع وزارة المالية بشأن إمكانية استفادة المؤسسة والشركات بمشاريع إسكانية من خلال برنامج الأوفست وإعداد التقارير الدورية عن المشاريع التي تم تنفيذها للتأكد من مدى تحقيقها الربحية للمؤسسة.

القطاع يعمل على محافظ وصناديق مالية واستثمارات

مشاريع استثمارية للقطاع الخاص دون استغلال المواطن

"ماكنزي العالمية" هي المخطط الإستراتيجي لمشاريع المؤسسة

إزالة العوائق فوق الأرض وتحتها لتسهيل عمل القطاع الخاص

تعاون السلطتين أثمر تعديلات جوهرية للقوانين المعمول بها

الصناديق والمحافظ المالية

وما أقسام واختصاصات ادارة الاستثمار؟

● في البداية تتولى هذه الإدارة دراسة وتحليل إمكانيات الاستثمار مع الشركات المحلية والعالمية وتقييم إمكانيات تنويع مصادر الاستثمار الأجنبي وتحليل وتقييم الفرص الاستثمارية وتتكون من ثلاثة اقسام أولها قسم الاستثمارات المباشرة والذي يختص بالإشراف على مساهمات المؤسسة الاستثمارية المباشرة داخل الكويت وخارجها ومتابعة تقييمها وإبداء التوصيات المناسبة بشأنها والرقابة على اداء الجهات سواء كانت محلية او خارجية والمشاركة في المفاوضات المتعلقة بالاستثمارات المباشرة وإعداد العقود الخاصة بها بالتعاون مع الجهات المعنية بالدولة بالإضافة الى توسيع علاقات العمل مع المؤسسات المالية التخصصية ذات الخبرة العريقة بسوق الاستثمار المحلي والدولي للعمل على إيجاد فرص استثمارية جيدة.

وثانيا قسم التحليل المالي والذي يباشر دراسة وتحليل وتقييم وهيكلة الفرص الاستثمارية المعروضة على المؤسسة وإعداد تقديرات ميزانية المشاريع الاستثمارية ومتابعة تنفيذها وإعداد الحساب الختامي لها في نهاية السنة المالية بالإضافة الى متابعة الإيرادات المالية للمؤسسة وغيرها من الأموال التي تخصص للمشروعات الاستثمارية وصرف ما يخص كل مشروع وإعداد التقارير المالية والتدفقات النقدية والإخطارات الخاصة بالعمليات الاستثمارية المستجدة وحساب عوائد الاستثمارات المختلفة.

وثالثا قسم الصناديق والمحافظ المالية والذي يشرف على مساهمات المؤسسة الاستثمارية السائلة داخل الكويت وخارجها ومتابعة تقييمها وإبداء التوصيات المناسبة بشأنها وتوسيع علاقات العمل مع المؤسسات المالية المتخصصة ذات الخبرة العريقة بالصناديق والمحافظ المالية والمشاركة في المحافظ والصناديق الاستثمارية لتحقيق اكبر عوائد ممكنة للمؤسسة ومتابعة الودائع المستثمرة لدى القطاع المصرفي بالإضافة الى تحليل ودراسة عروض الاستثمارات المالية الخارجية تمهيدا لفتح محافظ جديدة او تطوير محافظ قائمة والتحليل والتقييم الدوري للمحافظ والصناديق الاستثمارية التي تدار من قبل الغير وإبداء الرأي الفني بها.

عوائق الاستثمار الإسكاني

في ظل ما ذكرته من حجم كبير للأعمال والصلاحيات المناطة بقطاعكم لماذا لم يلمس المواطن دورا مشهودا في الملف الإسكاني لكم على مدى السنوات العشر الماضية تقريبا منذ نشأة القطاع؟

● شخصيا، توليت هذا القطاع منذ فترة بسيطة وعلى الرغم من تأسيس هذا القطاع منذ العام 2004 تقريبا الا ان المؤسسة لم تقم بأي دور في هذا المجال لأسباب عديدة من بينها ان الحصة النقدية من رأس مال المؤسسة مودعة لدى الهيئة العامة للاستثمار والتي تقوم باستثمارها لمصلحة الدولة إلى جانب عدم توافر الكادر الفني اللازم لهذا النشاط والخشية من تحمل مخاطر الاستثمار. وقد صدر مؤخرا القانون رقم 2014/113 في سبيل معالجة الملف الإسكاني المتمثل في تراكم طلبات المستحقين للرعاية السكنية وزيادتها عاما بعد عام وطول فترة الانتظار للحصول على هذه الرعاية وقد جاء القانون ثمرة للتعاون البناء بين السلطتين التنفيذية الممثلة بوزير الدولة لشؤون الاسكان م.ياسر ابل ورئيس مجلس ادارة المؤسسة م.بدر الوقيان والسلطة التشريعية ممثلة بنواب مجلس الأمة أعضاء اللجنة الإسكانية، وتضمن القانون اجراء تعديلات جوهرية على كل من القانون رقم 1993/47 والقانون رقم 1995/27 في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الاراضي الفضاء المملوكة للدولة بالإضافة إلى تعديلات تنطوي على صلاحيات واسعة للمؤسسة لتنفيذ المشاريع الإسكانية بالأسلوب البعيد عن الروتين الحكومي والعمل على جذب الاستثمار المحلي والأجنبي والتعاون المشترك مع القطاع الخاص في تنفيذ هذه المشاريع الى جانب تنمية الموارد المالية للمؤسسة.

المخطط الاستراتيجي (ماكنزي)

ألا يتطلب ذلك كادرا فنيا متخصصا لتنفيذه؟

● نعم الأمر يتطلب تزويده بالكادر الفني اللازم لممارسة هذا النشاط على نحو يسهم في تنفيذ الخطط والسياسات الموضوعة وفي حدود البرامج الزمنية المعتمدة، ونحاول استقطاب الكوادر الفنية والمتخصصة للدخول في هذه المشاريع وتطوير الكوادر الموجودة، لذلك تم اختيار المخطط الاستراتيجي وهي شركة «ماكنزي» العالمية ومن خلال القانون واللائحة التنفيذية والمهام المطلوب تنفيذها من قطاع الاستثمار بدأنا الآن بدراسة وضع استراتيجية وإعداد خطة واضحة المعالم بالتعاون مع «ماكنزي» لما لها من خبرة كبيرة عالميا مع اعادة النظر في الاختصاصات الموجودة حاليا بالنسبة لإدارة مشاريع القطاع الخاص وإدارة الاستثمار وبانتظار الانتهاء من الدراسة للوقوف على الاختصاصات المطلوبة لتعديلها او إضافتها بهدف تحقيق الهدف الأساسي لتحقيق الرعاية السكنية وقد بدأنا بإنشاء مدن تقارب مساحتها مدينة الكويت مثل مدينة «جنوب المطلاع» في شمال البلاد والتي ستكون مدينة متكاملة بكل خدماتها إلى جانب مدينة المطلاع التي تبلغ مساحتها 100كم2 مع (مدينة نواف الاحمد - مدينة الصابرية) والتي ندرس بها القطاعات الخدمية والاستثمارية بهدف خلق بيئة صحية سكنية ملائمة للمواطن ويرغب في الانتقال اليها وفي جنوب البلاد ستكون هناك مدن اخرى (الخيران - مدينة صباح الاحمد - المنطقة الوسطى التي تسمى حاليا جنوب مدينة صباح الاحمد) وهي في مرحلة التخصيص النهائي تقريبا وبمجمل المدن الإسكانية الجديدة ستغطي ما يقارب مليوني نسمة مما يساهم بشكل كبير ومؤثر على تقليل الازدحامات والضغط على الخدمات المقدمة من الدولة بشكل عام أيضا، بالإضافة الى إضفاء الرفاهية للمواطن الذي لن يحتاج إلى الذهاب إلى مدينة الكويت لقضاء احتياجاته والتزاماته اليومية من خلال توفير جميع الاحتياجات الحكومية والتجارية والبيئية بالقرب منه مما يخفف من عدد دخول وخروج السيارات الى مدينة الكويت كما هو الحال الآن.

متى سنصل إلى توفير طلبات المليوني نسمة كما ذكرت؟

● وفق برنامج عمل الحكومة والسياسة العامة المحددة من مجلس الوزراء والمجلس الأعلى للتخطيط والمخطط الهيكلي للدولة والسياسة العمرانية للدولة حددت المواقع التي تصلح للبناء السكني حتى العام 2030 وجميع البيانات هي التي تؤكد ذلك.

أين دور قطاع الوثائق والعقود من تأخير البنى التحتية لبعض المناطق التي تم تخصيصها للمواطنين؟

● بدأت العجلة بالدوران بعد ازالة التعديات على القانون وهناك تنسيق مع قطاع الوثائق والعقود للاستعجال بالتعاقد مع شركات المقاولات لإنجاز البنى التحتية والخدمات حتى يحصل المواطن على قسيمة كاملة الخدمات وجاهزة الإنجاز وكل ذلك بات موجودا على ارض الواقع.

التنسيق مع وزارات الدولة

هل هناك تنسيق مع وزارات الدولة لإنجاز تلك المشاريع وخدماتها؟

● نعم لدينا تنسيق مع وزارة الاشغال لمواكبة إنجاز الطرق السريعة مع نمو المدن لتسهيل الحركة المرورية بالإضافة الى توفير احتياجات الطاقة الكهربائية أيضا، وهناك اهتمام على مستوى الوزراء المختصين لإنجاز كل ذلك وتحقيق الرغبة السامية لصاحب السمو الأمير في حل الملف الإسكاني. ومن جهة اخرى التعديلات على القانون أتاحت لنا الفرصة للاجتماع مع كل الوزارات ذات الصلة والجلوس على طاولة واحدة لمناقشة المواضيع واتخاذ قرارات بشأنها بالوقت نفسه بعيدا عن الدورة المستندية الطويلة.

كيف ستشجعون القطاع الخاص للدخول في بناء المدن السكنية؟

● عمارات استثمارية ومراكز تجارية ومدارس خاصة ستدرس عبر اللجان لتحديد الأولويات ونوعية الاستثمار في عدة مجالات ترفيهية ورياضية او صناعية وحرفية ذات طابع معين تجعل من المستثمر يبادر بالاستثمار وستكون هناك دراسات جدوى مستفيضة لتشجيع المستثمر للقدوم الى هذا الاستثمار، وكل ذلك من خلال خبراء ومتخصصين ونحن نسعى الى زيادة موارد المؤسسة للتخفيف عن كاهل الحكومة من خلال استثمار الاراضي وإيجاد الفرص الاستثمارية صديقة البيئة بالدرجة الاولى وأيضا تحديد الأماكن ذات الطابع المستدام وستكون هناك لوائح ونظم معينة تجعل المستثمر يحصل على الربحية دون استغلال المواطن من خلال خطى متوازنة مدروسة المشاريع المطلوب إدراجها للاستثمار.

ما العوائق التي ستعملون على إزالتها قبل تسليم الاراضي للقطاع الخاص؟

● منها ما هو على سطح الارض مثل وجود بعض المنشآت ومنها ما هو تحت سطح الارض مثل الخدمات الخاصة ببعض الوزارات مثل خدمات وزارات الاشغال والكهرباء والنفط، على سبيل المثال، التي تعيق العمل بالمشروع وذلك من خلال تنسيق مسبق للتخلص من هذه العوائق حتى لا يواجه المستثمر مستقبلا ما يسبب تأخير الاعمال المناطة به او تعطيلها.

كلمة اخيرة.

● الملف الإسكاني قابل للحل على ارض الواقع والعمل جار بجدية مطلقة وقابلية التنفيذ يتم ترجمتها.

حلول غير تقليدية لتشجيع الاستثمار في المشاريع الإسكانية

مخطط مدينة صباح الاحمد

مدينة الخيران

خلال اللقاء وفي معرض حديثه عن تعديلات القانون رقم 1993/47 والقانون رقم 1995/27 من أجل تشجيع الاستثمار في مجال الإسكان، قال م.عبدالله النومس إن التعديلات نصت على إنشاء لجنة فنية متخصصة للعمل على توفير البدائل المخصصة لجذب الاستثمار المحلي والأجنبي وتطوير آلياته وأنماط العمل المخصصة لتنفيذ المشاريع الإسكانية وأعطى للمؤسسة الصلاحية لتأسيس شركة او المشاركة في تأسيس شركة تتصل بأغراضها، كما ان لها ان تقوم بتمويل الشركات المملوكة لها او للدولة ولإحدى الهيئات والمؤسسة العامة ملكية كاملة.

وأضاف أن التعديلات على القانون أتاحت للمؤسسة أيضا إصدار اللوائح اللازمة لأعمال الاستثمار والإجازة للمؤسسة تسليم أراض بمساحات ملائمة وخالية من العوائق الى شركات القطاع الخاص ذات النشاط العقاري والاستثماري لتنفيذ وحدات سكنية وبيعها بالتكلفة بالإضافة الى هامش ربحية تحدده المؤسسة ناهيك عن تمكين المؤسسة من بيع الاراضي والعقارات المخصصة لغير أغراض الرعاية السكنية وبيع وتأجير حقوق الانتفاع والاستغلال او استثمار القسائم غير المخصصة للرعاية السكنية وكل ذلك سيصب في تنامي مهام قطاع الاستثمار ومشاريع القطاع الخاص في المرحلة المقبلة خاصة بعد صدور اللائحة التنفيذية للقانون رقم 2014/114 وقرارات مجلس ادارة المؤسسة ذات الصلة.