

January 2010

دور مراكز الأحياء السكنية في الانجاح الاقتصادي لمشاريع المسكن الميسر

أحمد بن عبدالكريم المحيميد
A5.mohaimeed@gmail.com, كلية إدارة الأعمال جامعة الملك سعود ص.ب. 20097 الرياض-11455 المملكة العربية السعودية

Follow this and additional works at: <https://digitalcommons.bau.edu.lb/apj>



Part of the [Architecture Commons](#), [Arts and Humanities Commons](#), [Education Commons](#), and the [Engineering Commons](#)

Recommended Citation

"المحيميد, أحمد بن عبدالكريم (2010) "دور مراكز الأحياء السكنية في الانجاح الاقتصادي لمشاريع المسكن الميسر", *Architecture and Planning Journal (APJ)*: Vol. 21: Iss. 1, Article 9.
DOI: <https://doi.org/10.54729/2789-8547.1127>

دور مراكز الأحياء السكنية في الانجاح الاقتصادي لمشاريع المسكن الميسر

Abstract

يتطرق هذا البحث إلى نشأة مراكز الأحياء في المملكة العربية السعودية ومعرفة أهمية ودور هذه المراكز لتنمية قدرات الساكنين خاصة ذوي الدخل المحدودة وبالتالي مساعدتهم على حل العديد من المشكلات مثل الفقر والبطالة وكذلك تخفيض معدلات الجريمة، كما أن البحث يتطرق إلى طرق وأساليب تمويل مراكز الحي والجدوى الاقتصادية من إنشائها. أوضح البحث أن الأهداف التي تقوم عليها مراكز الأحياء تختلف بمكان إقامتها فهي بالمناطق الغنية تكون للترفيه والتسلية للساكنين، بينما تكون لإعادة التأهيل والتدريب للمناطق ذات المساكن الميسرة. خلص البحث إلى أن مراكز الأحياء في المناطق الغنية ذات جدوى اقتصادية بينما هي تفتقر إلى النجاح من هذه الناحية في الأحياء ذات المساكن الميسرة، إلا أن فائدتها الإجتماعية في هذه المناطق تفوق مثيلاتها في المناطق الغنية. وتشغيل مراكز الأحياء في المناطق الفقيرة، نرى أن يساهم سكان الأحياء الغنية عن طريق استقطاع جزء من الأرباح المتحصلة من تشغيل مراكز الأحياء في المناطق الغير قادرة كواجب وطني واجتماعي من سكان هذه الأحياء الغنية

دور مراكز الأحياء السكنية في الانجاح الاقتصادي لمشاريع المسكن الميسر

المحيميد، أحمد بن عبدالكريم¹

ملخص:

يتطرق هذا البحث إلى نشأة مراكز الأحياء في المملكة العربية السعودية ومعرفة أهمية ودور هذه المراكز لتنمية قدرات الساكنين خاصة ذوي الدخل المحدود وبالتالي مساعدتهم على حل العديد من المشكلات مثل الفقر والبطالة وكذلك تخفيض معدلات الجريمة، كما أن البحث يتطرق إلى طرق وأساليب تمويل مراكز الحي والجدوى الاقتصادية من إنشائها. أوضح البحث أن الأهداف التي تقوم عليها مراكز الأحياء تختلف بمكان إقامتها فهي بالمناطق الغنية تكون للترفيه والتسلي للساكنين، بينما تكون لإعادة التأهيل والتدريب للمناطق ذات المساكن الميسرة. خلص البحث إلى أن مراكز الأحياء في المناطق الغنية ذات جدوى اقتصادية بينما هي تقتصر إلى النجاح من هذه الناحية في الأحياء ذات المساكن الميسرة، إلا أن فائدتها الاجتماعية في هذه المناطق تفوق مثيلاتها في المناطق الغنية. وتشغيل مراكز الأحياء في المناطق الفقيرة، نرى أن يساهم سكان الأحياء الغنية عن طريق استقطاع جزء من الأرباح المتحصلة من تشغيل مراكز الأحياء في المناطق الغير قادرة كواجب وطني واجتماعي من سكان هذه الأحياء الغنية.

مقدمة

يعتبر توفير المسكن من الضروريات التي لا غنى عنها لكل أسرة، فبدون السكن المناسب لا يمكن للإنسان أن يكون عنصراً منتجاً في مجتمعه، حيث تتأثر الأسرة سلباً بفقدانه وتصبح قلقة وغير مستقرة وغير مطمئنة. من جهة أخرى فإن الاهتمام بمركز الحي وتطويره لتأدية دوره يمثل خطوة مهمة جداً لبناء الإنسان العصري. فمن المتفق عليه بين المفكرين ان النمو المتكامل للإنسان في الحي السكني يفترض ان يتم من خلال سلسلة من الفعاليات كوجود المسجد، وتوفير القراءة والإطلاع، ومزاولة الرياضة، وكذلك الصالات والنوادي وأماكن الالتقاء الأخرى التي تسهل تفعيل العلاقات والتواصل بين الناس (السكيت، ٢٠٠١).

وعلى الرغم من أولوية وأهمية توفير المسكن خاصة لذوي الدخل المتوسط والمحدود التي تعتبر من أولويات التنمية في المجتمعات المتقدمة والنامية على حد سواء، إلا أنه من الواضح أن تعريف هذا النوع من السكن يعاني قصور في فهم معناه خلال سنوات طويلة. وقد أدى الاختلاف في فهم وتطبيق هذا المصطلح إلى تأثيرات وانعكاسات سلبية على سياسات الإسكان في العديد من الدول تسبب في تفاقم الفجوة الاجتماعية بين فئات القادرين وغير القادرين بالمجتمع، والتداعي العمراني لمعظم مشروعات الإسكان نظراً لضعف الصيانة وقلة اهتمام المستفيدين، وتراجع دور القطاع الخاص في المساهمة في قطاع الإسكان، واهتزاز ثقة المستثمر الخاص في جدوى المساهمة في قطاع الإسكان، كذلك زيادة العبء على ميزانية الدولة نتيجة لتزايد دورها كمنتج بقطاع الإسكان، وزيادة التزام الدولة في توفير وصيانة المرافق والخدمات للمشروعات القائمة والمستجدة.

فكرة الدراسة

تقوم فكرة الدراسة على كيفية تطوير مراكز الأحياء لتكون المحرك الاقتصادي للإسكان وخاصة لذوي الدخل المنخفضة أو بما يسمى "المسكن الميسر" لتكون أكاديمية لتدريب أبناء الحي وتأهيلهم وتهيئتهم للأعمال المستقبلية المتنوعة والتي لا يستطيعون تحمل تكاليفها، وذلك بإعطائهم دورات تدريبية ليتمكنوا من تطوير مهاراتهم أو أعمالهم السابقة واكتساب مهن جديدة تغنيهم عن الاعتماد على المجتمع والدولة في توفير احتياجاتهم.

¹ كلية إدارة الأعمال جامعة الملك سعود ص.ب. ٢٠٠٩٧ الرياض-١١٤٥٥ المملكة العربية السعودية A5.mohaimed@gmail.com

هدف وطبيعة الدراسة

تهدف الدراسة إلى استكشاف دور مراكز الحي في تحسين أوضاع الساكنين ذوي الدخل المنخفضة وتجهيزهم لسوق العمل، لذلك تستخدم هذه الدراسة التحليل الوصفي وذلك للتعريف بأهمية مراكز الأحياء في بناء الإنسان وكيفية تطويره ثم التعرف على دور هذه المراكز في التغلب على العديد من المشاكل التي تواجه الساكنين خاصة ذوي الدخل المنخفضة ومساعدتهم، وإيجاد مهن يحترفونها لكي يصبحوا مواطنين فاعلين في المجتمع. ثم تهدف الدراسة إلى معرفة كيفية تمويل هذه المراكز بحيث تكون فوائدها الاجتماعية والاقتصادية أعلى من تكاليفها المالية.

مشكلة الدراسة

حظيت فكرة مراكز الأحياء في المملكة - خاصة في الآونة الأخيرة - بمكانة هامة، ودعم ليس بالقليل سواء من جانب الحكومة أو من الجهات التطوعية، وهي تؤدي بلا شك مهمة اجتماعية واقتصادية متميزة، ويؤدي غيابها إلى التأثير سلباً على الحي السكني. وحيث أن دور مركز الحي يتمثل في خدمة أهل الحي ومساعدتهم والاهتمام بهم وبنشاطاتهم، فمن الممكن أن يقوم المركز بدور كبير في حل مشاكل المواطنين بتدريبهم وتطوير مهاراتهم وتأهيلهم التأهيل المناسب في النشاطات المختلفة حتى تصبح لديهم القدرة على الاعتناء بأنفسهم ومن يعولون. هؤلاء السكان بعد تأهيلهم سيدخلون سوق العمل بتأهيل أفضل مما هو متوفر لهم، ويكون مصدراً للرزق دون اللجوء أو الاعتماد الكلي على الغير. وتعتبر عملية الحصول على مهنة يفتات منها سكان الحي الميسر من الأهداف المهمة لهذه المراكز والتي إن تحققت فسوف تحدث طفرة كبيرة في هذه المراكز، وفي مدى انتشارها وتأثيرها على الحياة الاجتماعية والاقتصادية في المملكة بشكل عام.

أهمية الدراسة

تكمن أهمية هذه الدراسة في كونها من الدراسات القلائل التي تتطرق إلى هذا النوع من الدراسات في كيفية الاستفادة من مراكز الأحياء استفادة اقتصادية بالإضافة إلى الاستفادة الاجتماعية والترفيهية.

مركز الحي

تعتبر مراكز الأحياء مكاناً مناسباً للأعمال الاجتماعية والانسانية لمنتسبيها حيث أنها تسعى إلى جمع المهتمين من أبناء الحي إلى مزاوله نشاطهم وتنمية مهاراتهم. ومركز الحي هو مكان يستطيع من خلاله كل فرد في الحي أن يشارك في أنشطته وبرامجه والإفادة منه بحسب ميوله وهواياته. كما يهدف المركز إلى تحقيق التواصل الاجتماعي وتقوية العلاقات الأخوية بين أفراد الحي وتوظيف طاقاتهم فيما يعود بالنفع على الفرد والأسرة والمجتمع. إذاً "مركز الحي" هو مقر اجتماعي كبير، يحضن طاقات الحي، ويوظف قدرات أفراد، ويوجه مشاركاتهم الإيجابية، وتنطلق منه البرامج الهادفة في شتى المجالات، ولكل الفئات (يحيى بن محمد زمزمي، مراكز الحي تجربة واقعية ونظرة مستقبلية، ورقة عمل مقدمة لندوة المجتمع والأمن، ١٤٢٥هـ، ص ١١).

ويتأمل هذا الأمر تتضح أهمية مثل هذا المشروع الاجتماعي، والحاجة الماسة إليه والذي سيساهم في تحقيق الأهداف التالية:

- إحياء دور التواصل الاجتماعي والعلاقات الإيجابية بين أفراد المجتمع.
- تعزيز القيم والمبادئ الإسلامية، وتنمية الوعي الاجتماعي والثقافي والأخلاقي بين أفراد الحي والمجتمع.
- المساهمة في حل المشكلات الاجتماعية والظواهر السلبية في نطاق الحي.
- توظيف الطاقات والقدرات في تطوير الحي وخدمة أفراد.
- تنمية المهارات والعناية بالموهبت المختلفة لأفراد المجتمع.

استثمار أوقات الفراغ فيما يعود بالنفع على الفرد والمجتمع

وللحي السكني عناصر عديدة تجعله يؤدي دوره بالوجه المطلوب فمن الضروري أن يكون للحي حدود واضحة ومداخل محددة ومركز اجتماعي وثقافي ورياضي وشبكة من الطرق والممرات الإنسانية التي تمكن الساكنين من الوصول إلى جميع عناصر الحي بأمن وأمان. ويلعب مركز الحي دوراً مهماً في بناء الإنسان داخل الحي ... فالحي السكني هو مكان دائم للسكن وبالتالي فإن ساكنيه بحاجة إلى استخدامات أخرى تجعل السكن أكثر من مجرد مكان للنوم والاستيقاظ. وتكون الحاجة أكثر إلحاحاً عندما يكون سكان الحي من الطبقات الفقيرة والتي تقع تحت حاج مركز حي ليس فقط للترفيه بل أيضاً لتعليم وتدريب أبناء الحي لكسب الخبرات وبالتالي العمل في السوق مما يؤدي إلى رفع مستوى الدخل لديهم (السكيت، ٢٠٠٧).

التأصيل التاريخي لمراكز الأحياء في السعودية

كان للظروف البيئية والحياتية التي مرت بها الأسرة السعودية على مدى الأجيال الطويلة دور في استمرار أسس الترابط الاجتماعي، والتي تشكلت استجابة لتعاليم الدين الإسلامي الحنيف وتمسكاً بعباداته وأوامره. وهذا يتضح في معظم القرى والمدن السعودية منذ تكوينها، حيث الترابط الاجتماعي الأسري واضحاً جلياً حتى وقتنا الحالي من خلال التعاون والتآزر بين أفراد المجتمع بمستوياته المختلفة بدءاً من مستوى المدينة وانتهاءً بمجموعة المباني الصغيرة المتلاصقة بحيث تكونت أحياء المدن كوحدة عمرانية واجتماعية متجانسة ومتراصة خلال السنوات الأولى لتكوين المدن السعودية. فقد أصل مفهوم المدينة السعودية أسس الترابط والتواصل الاجتماعي وحسن الجوار نتيجة ارتباطه بتطبيق وممارسة تعاليم الدين الحنيف وتجسيد مفهوم الجسد الواحد. ويعد المجتمع المحلي داخل المدن محور الارتكاز في تأصيل التواصل الاجتماعي نتيجة ارتباطه بمفهوم الجيرة والتجانس الاجتماعي، رغم التباين بين نماذج المجتمعات المحلية في القرى أو في أحياء المدن من حيث السمات والخصائص ونوعية العلاقات والثقافة السائدة ووسائل الضبط الاجتماعي. ومن هنا تظهر أهمية ودور مراكز الأحياء للقرى والمدن السعودية كوسيلة لتأصيل التواصل الاجتماعي وتنميته وإبرازه بين كافة فئات المجتمع.

مركز الحي والسكن الميسر

يشكل الإسكان حاجة أساسية لكل إنسان، ويستهلك أكثر من ٣٥% من دخله وفقاً للإحصاءات العالمية، وأحياناً أخرى فإنه يستهلك معظم دخله. وبالتالي فإن مكافحة الفقر في أي بلد لا يمكن أن تتحقق بدون توفير السكن للفقراء والمحتاجين، بالإضافة إلى أن السكن هو أساس السعادة والاستقرار الأسري ويحمي العوائل من التفكك والطلاق. لذا فإن من يوفر السكن فإنه سيوفر مجموعة حلول لمجموعة كبيرة من المشكلات التي يعاني منها الإنسان، ولهذا كله فإن اهتمام المؤسسات الأهلية والخيرية والإنسانية – بما فيها مراكز الأحياء- لا ينبغي لها أن تتجاهل هذا القطاع، وذلك من أجل تقديم الأفكار والمقترحات والحلول لكل المشكلات والعوائق لتسهيل حصول المواطنين الفقراء والمحتاجين على السكن المناسب. وفي المملكة العربية السعودية ينقسم السكان إلى ثلاثة أقسام:-

القسم الأول:- هي تلك الفئة القادرة على شراء الأرض وتدفع كافة تكاليف البناء نقداً، وتتميز بقدرتها على اختيار الحي المناسب لها، وكل ذلك يتم - عادةً - بتوقيت مناسب من حياة من ينتمي لهذه الفئة. هذه الفئة لا خوف عليها، فهي تحصل على ماتحتاجة بطريقتها الخاصة، ولا تحتاج إلى الدولة أو غيرها في سبيل سعيها لتأمين السكن المناسب، وهذه الفئة تمثل شريحة محدودة من المجتمع.

القسم الثاني:- هي الطبقة المتوسطة، وهي التي تمثل فئة وسطى من موظفي الدولة والقطاع الخاص، وهذه الفئة ربما تكون قادرة على الحصول على الأرض بالشراء، ولكنها لا تملك القدرة على تمويل بناء السكن عليها.

القسم الثالث :-هي فئة المعتمدين من الفقراء وكبار السن والمرضى والعاجزين، والتي لن تتمكن من تدبير أمر السكن بأي وسيلة كانت، هذه الفئة تعيش على مدفوعات الضمان الاجتماعي، وعلى جمعيات البر، وعلى جهود المحسنين. ويعتبر مشكلة سكنها موكول إلى جهود الأربطة، والمؤسسات والجمعيات الخيرية. ولذلك فإن جهود مركز الحي سوف تتركز على هذه الفئة أو الشريحة والتي ستكون قادرة على حل مشكلة السكن بالنسبة لهذه الفئة نظراً لأنها تلعب دورين مهمين، فهي من ناحية تعتبر جهة رسمية تتلقى دعماً من الحكومة، ومن ناحية أخرى تستطيع هذه المراكز جمع التبرعات من رجال الأعمال من أبناء الحي الميسورين ووضع هذه الأموال في مشروعات تفيد أبناء الحي المحتاجين.

وقد إهتمت الجهات الرسمية في السعودية لموضوع المسكن الميسر وعلى توفيره، حيث راعت ذلك في جميع خطط التنمية الخمسية السابقة، فتوفير المسكن الملائم صحياً واجتماعياً واقتصادياً، وتمكين الأسرة من امتلاكه بنسبة إنفاق تتلائم مع مقدراتها المالية كان دائماً من أبرز أهدافها. وعلى الرغم من هذا الاهتمام المتزايد من الدولة، والإنجازات المتحققة في هذا المجال، إلا أن خطة التنمية السابعة (١٤٢٥-١٤٢٠هـ) قد أشارت إلى أن المواطنين من ذوي الدخل المتوسط والمنخفض سيواجهون صعوبات في تأمين مساكن خاصة بهم ابتداءً من شراء الأرض إلى توفر المبالغ اللازمة لبناء المسكن.

ومما يزيد من صعوبة الأمر أمام هؤلاء المواطنين أن عدد الوحدات السكنية التي تقوم الجهات الحكومية بتنفيذها محدود، كما أن القروض التي تمنح من صندوق التنمية العقارية محدودة، حيث تشير التوقعات إلى أن موارد الصندوق لن تكون كافية لتلبية الطلب المتزايد على القروض. وأشارت الخطة نفسها إلى أن الزيادة المطردة في تكاليف بناء المساكن تعد من أهم المعوقات التي تواجه تحقيق أهداف تنمية قطاع الإسكان، ووجهت إلى العمل على زيادة أعداد المواطنين الذين يمتلكون مساكنهم الخاصة، مع ترشيد تكاليف المسكن. كما وجهت الخطة إلى ضرورة تخفيض تكاليف بناء المساكن وصيانتها، فضلاً عن استخدام كل ما يساعد على إطالة العمر الافتراضي للمباني السكنية، وتوعية المواطنين من خلال وسائل الإعلام والنشرات المتخصصة بأساليب خفض التكاليف، خصوصاً وأن الطلب على المساكن سوف يزداد بنسب أكبر في السنوات القادمة، لأن غالبية سكان المملكة من الفئات الشابة، مما يعني ارتفاع معدل تكوين الأسر الجديدة، وبالتالي زيادة حجم الطلب على المساكن (بهامام وآخرون، ص٦). ومع تفاقم مشكلة السكن تأتي أهمية وجود مراكز الأحياء والتي لها دور رائد في تقديم العديد من الخدمات الاجتماعية بصورة تطوعية، فالناس بطبيعتهم عندهم محبة للخير والبذل والعطاء سواء على مستوى الأثرياء أو

متوسطي الدخل أو حتى من هم أقل من المتوسط في الدخل.

أساليب مبتكرة لمراكز الأحياء لمساعدة المقيمين

انطلاقاً من مبدأ التكافل الذي فرضه الإسلام لتضييق الفجوة الكبيرة بين سكن الفقراء وسكن الأغنياء، تأتي فكرة إنشاء مراكز الأحياء في مشاريع المساكن الميسرة. أن هدف قيام مراكز للأحياء في المناطق الغنية من المدينة هو للترفيه وقضاء الوقت المناسب لممارسة مختلف الأنشطة الرياضية والاجتماعية. فإذا كانت الأرض المقام عليها المركز جزء من الخدمات التي تقدمها الدولة للحي، فإن تشغيل المركز في تلك الأحياء الغنية غالباً ما يصاحبه تكاليف يقوم أعضائه بتحملة. أما في الأحياء الفقيرة فإنه يمكن لمراكز الأحياء بما توفره الدولة من أرض وبناء، وكذلك بما يتوفر من أموال من رجال الأعمال وأهل الخير أن يقوم المركز بتأهيل الساكنين وخلق فرص العمل المناسبة لهم، وبذلك تختلف مهمة مركز الحي في المناطق ذات الدخل المحدودة عنها في المناطق الغنية. ويكون لمركز الحي في المناطق الفقيرة ذات المساكن الميسرة الدور الأكبر في بناء العقول لتلك الطبقة وفي إحداث نهضة في المجتمع وإتاحة الفرصة للحراك الاجتماعي، ولذلك كان من أهم واجبات مراكز الأحياء الفقيرة هو تعليم وتدريب سكانها، وبخاصة تعليم الأجيال الجديدة من أبناء الفقراء الذين يولدون وحظوظهم من التعليم محدودة، ومستقبلهم في الحياة مغلق، فتظل أجيال وأجيال من أسر الفقراء تدور في دائرة الفقر بلا مخرج، إلا أن تجد لها سبيلاً لكسر الطوق من خلال الجريمة (القاضي، ٢٠٠٨). وحيث أن القضاء المؤقت على الفقر أمرٌ جيد ومفيد، إلا أنه سرعان ما يعود إلى وضعه الأول أو ما هو أسوأ إن لم يترافق معه معالجة تلك الظواهر معالجة آنية، أي أن ظاهرة الفقر تعمل كمؤشر على مجمل السلبات الاجتماعية. وعند الحديث عن طرق مواجهة الفقر، ومن خلال التجارب الواقعية يتضح أن هناك أولويات في هذه الظاهرة. ويأتي في مقدمتها وهو الأكثر استقلالاً التأهيل التعليمي والحرفي ثم العمل. بمعنى أن أسرع الأفراد خروجاً من دائرة الفقر وتبعاته هو الأكثر أهلية تعليمية وحرفية، يليه في الترتيب من امتلاك وظيفة مستقرة ولو كان متواضع أو متوسط في الأهلية العلمية والمهنية (القاضي، ٢٠٠٨). ومن أجل تحسين مستويات حياة الفقراء هو تعليمهم وتدريبهم، ومن ثم خلق مجتمع خالٍ من الأمية والفقر، وبذلك يتعين على مركز الحي تحقيق عدد من الأهداف مثل توفير التسهيلات للتعليم والتدريب، توفير مستلزمات التعليم ونشره بشكل كثيف سواء بالطرق الرسمية أو غير الرسمية، واستخدام الطرق التدريبية والتعلمية الحديثة مثل الإنترنت لتطوير أفكار المتدربين. وفي هذا الصدد يمكن الاستفادة من تجربة بنك جرامين أو بنك الفقراء بينجلاديش، حيث أنه أولى اهتماماً كبيراً بتعليم أبناء الفقراء من خلال توفير نفقات تعليمهم. وينقل هذه التجربة عبر مراكز الأحياء، من الممكن أن يساهم أفراد الأحياء الغنية عن طريق استقطاع جزء من الأرباح المتحصلة من تشغيل مركز الحي لديهم لمساعدة وتشغيل المراكز الأخرى في المناطق الفقيرة. كما يمكن لمركز الحي في المناطق الفقيرة أن يعمل على توجيه جزء من إمكانياته لتعليم الآباء وأولياء الأمور من الفقراء - عن طريق الدورات التدريبية - على كيفية رعاية الأبناء من أجل زيادة معارفهم ومهاراتهم وإعطائهم الثقة مع التركيز على الجوانب الحركية والذهنية واللغوية والاجتماعية والوجدانية.

التمويل وإدارة مركز الحي

يهتم مخطوطا المدن خاصة في دول الغرب كثيراً بوسائل التمويل لتطوير مراكز الأحياء. وفي الغالب توفر البلدية أو المدينة المساحة اللازمة من الأرض لقيام المركز عليها، ثم يتم تنسيق جلسات عمل عديدة مع السكان المعنيين والتفاهم معهم على الطريقة التي يتم بها تطوير المركز. ومن الضروري إدراك أن مراكز الأحياء ليست في الأصل ذات أهداف ربحية وما يتم جمعه من رسوم واشتراكات من المستخدمين يستخدم لغرض التشغيل والإدارة، وما زاد عن ذلك فيوجه للتطوير وزيادة أنشطة المركز وجودته. إن عدم تطوير المركز وتمويله بطريقة تكفل تشغيله الذاتي سيؤدي في النهاية إلى أن يتحول هذا المركز إلى عالة اقتصادية على المدينة الحاضنة له مما يؤدي حتماً إلى عدم تطوير مراكز أخرى وبالتالي خسارة المجتمع لمؤسسة مهمة جداً ذات دور أساسي في بناء الإنسان. وهذا يؤكد أهمية دراسة الجدوى الاقتصادية لأي مركز مقترح. ولكل مركز حي إدارة متكاملة بوظائف ثابتة يتم تمويلها لإستمرارية عمل المركز والتي يوافق عليها سكان منطقة المركز وتكون اشتراكات المستخدمين والفعاليات الأخرى التي تمثل دخلاً للمركز مثل تأجير صالات المركز للمناسبات الاجتماعية والمحاضرات وغير ذلك حيث تستخدم إيراداته لتشغيل وصيانة المركز (السكيت، ٢٠٠٥).

وتكمن المشكلة في كيفية تمويل مراكز الأحياء في مناطق الأحياء ذات الدخل المحدود أصحاب المساكن الميسرة حيث لا توجد القدرة المالية لساكنية، وبذلك سيدخل سكان هذه المناطق في الإعتماد على الغير ولفترات طويلة في مآكلهم ومشربهم وملبسهم ومعاشهم. وقد يؤدي ذلك في النهاية إلى الدخل في مشاكل إجتماعية لا تستطيع الدولة حلها سلمياً. أن وجود مراكز الأحياء في المناطق الفقيرة له أكثر حاجة إجتماعية منه في المناطق الغنية حيث أن دورها سيختلف كثيراً وسيستفيد المجتمع من احياء تلك المراكز التي ستقضي على الفقر وتعيد ساكنية إلى العمل والإنتاجية وعدم الحاجة إلى الغير.

الجدوى الاقتصادية من إنشاء مراكز الأحياء

لا تواجه الأحياء الغنية مشكلة في تمويل مراكز أحيائها حيث تكون مساهمتها عن طريق الرسوم والاشتراكات، إلا أنه في بعض المناطق ذات الخول المحدودة قد يكون ذلك صعباً ويلزم على المسؤولين أن يبادروا ببناء تلك المراكز والسعي في تمويل تشغيلها.

أن عملية التمويل هذه من الأمور الشاقة كغيرها من المشاريع إذ يكفي إيضاح المرافق المراد إنشاؤها وطبيعتها وهدفها والأفراد المستهدفين لها مع العلم أن تكلفة الإسهام في هذه المشاريع قد لا تصل للتكلفة التي يدفعها الفرد في مرافق مشابهة أو أنشطة رياضية مشابهة تدار بالقطاع الخاص، ولذلك فإن توفير التمويل اللازم يتطلب شرح مبسط لأهداف هذه المرافق وأنواعها والخدمات التي تقدمها.

وبإقتراض وجود أحد الأحياء الغنية، فإذا رغب ساكني الحي إنشاء المركز والذي تكون أرضة من ضمن الخدمات البلدية المقدمة من الدولة وبالمجان، فإذا كان يحتوي مثلاً على: مكتبة، صالة احتفالات، صالات رياضية، نادي رجال الأعمال، مركز ترفيهي للأطفال والعائلات، فإن تكلفة بناء المرافق المقترحة تقدر بحوالي (١٩,٦٥٠,٠٠٠ ريال) تقريباً كما يوضح الجدول (١).

جدول ١: التكاليف التأسيسية لمشروع مركز الحي

المرافق	المساحة (م ^٢)	تكلفة الوحدة (ريال/م ^٢)	التكلفة الإجمالية (ريال)
المكتبة	١,٠٠٠	١,٨٠٠	١,٨٠٠,٠٠٠
صالة الاحتفالات	٣,٠٠٠	١,٨٠٠	٥,٤٠٠,٠٠٠
صالة رياضية	٢,٥٠٠	١,٥٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠
المركز الترفيهي للأطفال	٣,٠٠٠	١,٥٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠
نادي رجال الأعمال	١,٠٠٠	٢٠٠	٢٠٠,٠٠٠
تجهيزات رياضية			٤,٠٠٠,٠٠٠
المجموع			١٩,٦٥٠,٠٠٠

وتقدر الإيرادات والناتجة من اشتراكات المركز كالمكتبة والصالة الرياضية ونادي رجال الأعمال والدورات التدريبية بحوالي (٣,٩٣٠,٠٠٠ ريال) تقريباً. أما الإيرادات الأخرى من استخدام صالة الاحتفالات والمركز الترفيهي والتجهيزات الرياضية بحوالي (٢,٠١٠,٠٠٠ ريال). وعليه تكون مجموع الإيرادات (٥,٩٤٠,٠٠٠ ريال) كما هو موضح بالجدول (٢).

جدول ٢: إيرادات مشروع مركز الحي.

البيان	عدد المشتركين	قيمة الاشتراك (ريال)	الإجمالي (ريال)
١- إيرادات الاشتراكات:			
اشتراكات المكتبة	٣,٠٠٠	٤٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠
اشتراكات الصالة الرياضية	٤,٠٠٠	٦٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠
اشتراكات نادي رجال الأعمال	١٥٠	٢,٢٠٠	٣٣٠,٠٠٠
المجموع			٣,٩٣٠,٠٠٠
٢- إيرادات استخدام المرافق:			
صالة الاحتفالات (يوم)	١٥٠	١٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
المركز الترفيهي	٣٠	٩,٠٠٠	٢٧٠,٠٠٠
التجهيزات الرياضية	٤٠	٦,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠
الإجمالي			٢,٠١٠,٠٠٠
إجمالي الإيرادات ٢+١			٥,٩٤٠,٠٠٠

فإذا كانت مصاريف تشغيل المركز لجميع أنشطة (أجور ورواتب إداريين وفنيين، صيانة وإصلاح مباني ٢%، مخصص إهلاك ٤%، صيانة وإصلاح أجهزة مكتبية ورياضية، مصاريف نثرية) تقدر بحوالي (٢,٦٨٩,٠٠٠ ريال) كما يبينه الجدول (٣) أدناه.

جدول ٣: مصاريف التشغيل لمركز الحي.

البيان	القيمة (ريال)
تكاليف التشغيل:	
أجور ورواتب إداريين	٣٥٠,٠٠٠
أجور ورواتب فنيين	٥٠٠,٠٠٠
أجور ورواتب عمال عاديين	١٤٠,٠٠٠
صيانة وإصلاح ٢%	٣٩٣,٠٠٠
مخصص إهلاك ٤%	٧٨٦,٠٠٠

١٨٠.٠٠٠	منافع عامة (ماء، كهرباء)
٤٠.٠٠٠	قرطاسيه ومطبوعات وبطاقات عضوية
١٠٠.٠٠٠	مصاريق نثرية
٢٠٠.٠٠٠	مسابقات وجوائز وهدايا
٢.٦٨٩.٠٠٠	المجموع

فإن الأرباح المتحصلة من تشغيل المركز هي ٣,٢٥١,٠٠٠ ريال، كما هو موضح أدناه في الجدول (٤).

جدول ٤: أرباح مشروع المركز.

الأرباح:	
البيان	القيمة (ريال)
الإيرادات	٥,٩٤٠,٠٠٠
تكاليف التشغيل	٢,٦٨٩,٠٠٠
الأرباح =	٣,٢٥١,٠٠٠

وبعد حساب الإيرادات وتكاليف التشغيل، فإن العائد على الإستثمار يكون حوالي ١٦,٥%.

العائد على الاستثمار	الأرباح	٣,٢٥١,٠٠٠
%١٦,٥		
إجمالي الاستثمار		١٩,٦٥٠,٠٠٠

وتفيد النتائج أن مراكز الأحياء بهذه الأنشطة يكون مربحا خاصة إذا كان مقاماً في الأحياء الغنية حيث أن سكان هذا النوع من الأحياء يقبلون ويرغبون في الإنضمام لهذه المراكز لممارسة نشاطاتهم الإجتماعية والثقافية وهم بذلك يستطيعون تحمل رسوم الإشتراك فيها. وحيث أن الأرض المقام عليها المشروع هي ملك للدولة وتمت الاستفادة مئة لسكان الحي، فإنه من الواجب على سكان الحي المشاركة في خدمة الأحياء الأخرى كواجب وطني والمساهمة بجزء من ريع المركز والذي أثبتنا تحقيقه لأرباح جيدة وإعادة توظيف جزء هذا الربح في مشاريع اجتماعية وتشغيل مراكز أحياء أخرى من المدينة للأحياء ذات الخول المحدودة والتي لا يستطيع ساكنيها دفع مساهماتهم فيها. ومن جهة أخرى وحيث أن النمو السكاني يتزايد بشكل طبيعي بنسب قد تصل إلى ٣%، فإن إعادة توظيف تلك الأموال في تطوير المرافق القائمة من النواحي النوعية أو حتى الكمية تبدو أمراً مرغوباً وله مبرراته الاجتماعية وعوائده المالية كذلك.

الخلاصة والنتائج

ناقشت هذه الدراسة أهمية وجود مراكز الأحياء ضمن المدن السعودية حيث كانت الظروف البيئية التي مرت بها الأسر السعودية على مر السنين دور في استمرار ترابطها. ومع تطور الحياة وتعقيداتها وتباعد الناس بعضهم عن البعض أصبح هناك حاجة ملحة لقيام هذه المراكز ضمن الأحياء السكنية. فإن الإهتمام بمراكز الأحياء وتطورها لتأدية دورة يمثل عمل مهما لبناء الإنسان داخل الحي، حيث أنه من المتفق عليه أن يتم داخل الحي، ومن خلال المركز سلسلة من الفعاليات التي تزيد من ترابطة كوجود المسجد وتوفر المكتبة للقراءة والإطلاع ومزاولة الرياضة والصالات والنوادي وأماكن الالتقاء الأخرى التي تسهل تفعيل العلاقات والتواصل بين الناس. ثم تطرقت الدراسة إلى الأهمية التي تلعبها مراكز الأحياء لتكون المحرك الاقتصادي للإسكان وخاصة لذوي الدخل المنخفضة أو بما يسمى "المسكن الميسر" لتكون أكاديمية لتدريب أبناء الحي وتأهيلهم وتجهيزهم لسوق العمل حيث لا يستطيعون تحمل تكاليف ذلك بإعطائهم دورات تدريبية ومهارات فنية تعينهم على تطوير قدراتهم واكتساب مهن جديدة تغنيهم عن الإعتماد على المجتمع والدولة.

كما أوضحت الدراسة أن الأهداف التي تقوم عليها مراكز الأحياء تختلف بمكان إقامتها فهي بالمناطق الغنية تكون للترفيه والتسلية للسكان، بينما تكون لإعادة التأهيل والتدريب للمناطق ذات المساكن الميسرة. وقد أثبتت الدراسة أن مراكز الأحياء في المناطق الغنية ذات جدوى اقتصادية بينما هي تفتقر إلى النجاح من هذه الناحية في الأحياء ذات المساكن الميسرة، ولكن فائدتها الاجتماعية في تلك المناطق تفوق مثيلاتها في المناطق الغنية. ولذلك ومن الممكن أن يساهم سكان الأحياء الغنية عن طريق استقطاع جزء من الأرباح المتحصلة من تشغيل مركز الحي لديهم لمساعدة وتشغيل المراكز الأخرى في المناطق ذات المساكن الميسرة كواجب وطني واجتماعي من سكان هذه الأحياء الغنية. وعلية يمكن لمركز الحي في المناطق ذات المساكن الميسرة أن يعمل على رعاية سكان هذا الحي من أجل زيادة معارفهم ومهاراتهم وتجهيزهم لسوق العمل ليكونوا فاعلين ومنتجين ويحصلون على دخول جيدة تخرجهم من دائرة الفقر.

المراجع

- السكيت، خالد. (٢٠٠٥)، "مراكز الأحياء السكنية: التجربة الكندية" محاضرة القيت في مركز الملك عبدالعزيز التاريخي بترتيب من الجمعية السعودية لعلوم العمران في ١٤٢٦/١١/١١ (ديسمبر ٢٠٠٥).
- السكيت، خالد. (٢٠٠٣)، "دور الحي السكني في بناء المجتمع بجميع فئاته: تفعيل روح المشاركة والانتماء للأطفال" مجلة العمارة والتخطيط، جامعة بيروت العربية مجلد ١٥، عدد ١ يناير ٢٠٠٣
- السكيت، خالد. (٢٠٠١)، "تطوير الأحياء السكنية في المملكة: كيف نستفيد من التجارب الأخرى" مجلة البناء العدد ١٣٠، ربيع أول ١٤٢٢ (يونيو ٢٠٠١).
- السكيت، خالد. (٢٠٠١)، "التطوير المتكامل للحي السكني: الخيار الأفضل" التقرير الفني، ندوة مستقبل الإسكان في مدينة الرياض، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، الرياض محرم ١٤٢٢، أبريل ٢٠٠١.
- السكيت، خالد. (٢٠٠٠)، "تطوير الأحياء السكنية في المدن الأمريكية: تجربة مدينة الرياض" ورقة قدمت للعرض التجارية الصناعية السعودية في مدينة الرياض خلال ندوة الأهمية الاستراتيجية لإقامة الأحياء السكنية النموذجية، رجب ١٤٢١ (أكتوبر ٢٠٠٠).
- السكيت، خالد. (١٩٩٩)، "تطوير الأحياء السكنية المتكاملة" محاضرة القيت في مركز الأمير سلمان الاجتماعي في ذو القعدة ١٤٢٠ (ديسمبر ١٩٩٩).
- المحيميد، أحمد والسكيت، خالد. (٢٠٠٥)، التطوير العقاري لتقسيمات الأراضي السكنية: حالة تطبيقية لمدينة الرياض. مجلة جامعة الملك سعود- العمارة والتخطيط (٢).
- المحيميد، أحمد والسكيت، خالد. (٢٠٠٧)، " دور مراكز الأحياء للرقى بالمناطق الفقيرة- تجربة مشروع الأمير سلمان للإسكان الخيري. ورشة عمل " سبل تحسين الأحياء العشوائية في الأطار الوطني بإقليم الشرق الأوسط وشمال أفريقيا". مراكش، المملكة المغربية. ديسمبر ٢٠٠٧
- باهمام، علي بن سالم وآخرون، (١٤٢٨ هـ)، دليل المسكن الميسر، معهد الملك عبد الله للبحوث والدراسات الاستثنائية، جامعة الملك سعود.
- زمزمي، يحيى محمد. (١٤٢٥ هـ—)، "مراكز الأحياء تجربة واقعية ونظرة مستقبلية" ندوة المجتمع والأمن كلية الملك فهد الأمنية. صفر ١٤٢٥ هـ.
- القاضي، عبد الله حسين. (٢٠٠٨)، تدريب وتأهيل المستفيدين من الجمعيات الخيرية، جمعية البر بالمنطقة الشرقية.
- Hicks, A. (2001), "Institutions and civic participation: The case of community involvement in program decision-making at a community center" , North Carolina State University.
- K Segrist. (2004), "Health Promotion Activities at the Community Center for Vital Aging: Roadblocks to Assessment, The Gerontologist. Washington: Oct 2004. Vol. 44, Iss. 1; pg. 534, 1 pgs
- McGeeney, Madeline Brennan, (2002), "Case study: The Arts Outreach youth drama program at Centerville Community Center" University of Louisville
- Seattle Park & Recreation, (2003), "Design Standards for: Community Centers" July 2003.
- Willem, Van (1983), "Families in apartment buildings: sad stories for children", Environment and Behavior, Vol 15, No 2.
- Yedlicka, J. (1982), Evaluating Managerial Concepts for Community Centers in Cities Ph.D., University of Maryland College Park.
- www.wdm-ia.com/asp/ParksAndRec
- www.ci.seattle.wa.us
- www.mississauga.ca/rec&parks