

جزء من السلسلة الحوارية عن القيمة الاجتماعية للأرض ملاحظات من مداخلات المحاورين والنقاش مع الحضور

نحو نظام ضريبي عادل لمواجهة تسليع الأرض

الاثنين ٢ آذار

منشن، زقاق البلاط

تنظيم النقاش: «استوديو أشغال عامة» و «منشن»

موضوع النقاش: بحث في استراتيجيات فرض ضرائب على الشقق الشاغرة للحد من وطئة المضاربة العقارية على السكن

المحاورون: الأستاذة منى فواز، المحامية ديزيريه فغالي، والاستاذ مروان قيس رئيس بلدية البتلون

أدارت الجلسة: عبيد سقسوق

نبذة: يتمتع القطاع العقاري في لبنان بحماية مطلقة باعتباره أحد القطاعات "المنتجة" والناجحة القليلة في الاقتصاد الوطني، حيث الضرائب العقارية منخفضة، والمضاربات العقارية متفشية. وفي هذا السياق، اعتمدت السلطات سياسات وتدخلات تسهل تجارة الأراضي عن طريق الحد من الضرائب بأشكالها كافة.

لمجابهة هذا الواقع ومنح الأولوية للقيمة الاجتماعية للأرض في لبنان، بات ضروريًا إرساء نظامٍ عادلٍ للضريبة على الأراضي.

في هذه الجلسة، تناقش المتحدثات والمتحدثون الاستراتيجيات الممكنة لتعزيز المصلحة العامة والمجتمعية من خلال تبني أشكالٍ مبتكرةٍ من أنظمة فرض الضرائب على الممتلكات. وتركز الجلسة على إمكانية الحد من ممارسات المضاربة عبر فرض ضرائب صارمة على الشقق الفارغة والأراضي الخالية، ما يحقق أيضًا خفض معدلات الشغور وضبط ارتفاع أسعار الأراضي. كذلك تتطرق الجلسة إلى دور البلديات في هذا الشأن.

نص المداخلات في الجلسة

منى حرب (استاذة جامعية وباحثة)

لما نفكر بالقيمة الاجتماعية للأرض، في عاقليلة شغلتين لازم نكون عم نفكر فيهن. أول شيء، في القيمة الجماعية، كونه لبنان كبلد، قابل مبدء التخطيط المدني. يعني نحن منقبل إنو أي شقفة أرض مين ما بيملكها وكيف ما بيملكها، عليها حق عام. منشان هيك المشرع إلو حق يقول: "ممنوع تعمم أكثر من هيك" / "هيدا لازم تحافظ عليه" / "هون لازم تتراجع هلقدا". هيدا اعتراف ضمني بحق عام على أي عقار خاص وهو جزء من القيمة الاجتماعية تبع الأرض يلي هي قيمة مشتركة مكرسها قانون التنظيم المدني. والحقيقة إنو قانوننا بالتنظيم المدني بيعطي كثير أكثر صلاحيات من ما اليوم عم ينعطى لما تنعطى رخص البناء. كثير أمرار منسمع مثل ما سمعنا مؤخرًا بنهر الكلب، نحن ما كان فينا نعمل شي، القانون بيسمحل، بيروح عمجلس الشورى ومجلس الشورى بيقبل إنو استئناف. بس بالأخر قانون البنى تبعا، قانون التخطيط المدني كثير واضح بإنو إذا في مبنى يمس بالمصلحة العامة أو بالهوية المشتركة، إنو هيدا الشيء عنده حق المشرع أو يلي عم يعطي الرخصة إنو ما يعطيها. فالحق العام موجود. القيمة الاجتماعية الثانية يلي رح نحكي عنها كثير أكثر اليوم، هي القيمة يلي خصها بدور الأرض بحياة الإنسان اليومية لحتى يقدر يشتغل، لحتى يقدر يعيش، لحتى يكون عنده مسكن، لحتى يقدر يلعب ويكون عنده محل يتنفس فيه، يلي هي كمان جزء من يلي نحن منفهمه كقيمة مجبورة المدينة تحافظ عليها. هون منصير منحكي، بدل ما نحكي عن عقار، منصير نفكر عن مدينة. ما بقى عم نحكي عن شقفة أرض معينة بس عن مدينة. وعم نفكر كيف مدينة أو مجموعة ناس قادرين يحافظوا على الأرض وتصلها تخدم الحق الاجتماعي تبع كل إنسان. أول شيء بدنا نقوله دائما هو إنو الميزان بين القيمة الاجتماعية تبع الأرض والقيم الثانية يلي ممكن يكون عندها يابا الأرض، أول شي لازم نعرف إنو هو مسألة سياسية محض وليس مسألة تقنية. يعني فينا نحط ٧٠٠ على الأرض ونحكي بإنو هالسياسات لازم تتبع أو ما تتبع. خيار البلاد يلي اتبعت سياسة أو ثانية كان خيار سياسي قائم على إنو في أشخاص نظمت وطالبت واشتغلت على فترة طويلة لقدرت وصلت على هيدا الشيء. والهئية أول ناس استخدموا مبدء أو فكرة القيمة الاجتماعية للأرض كانوا البرازيلية. ونحن منعرف إنو بالبرازيل كان في دكتاتورية وكانت جنوب أميركا إجمالاً مختبر كثير كبير للسياسات النيوليبرالية، طبعاً تشيلي أكثر من غيرها، بس صار في تجارب سبقت بقية العالم بتحويل الأرض لسلمة. مشان هيك منعرف إنو بالبرازيل لما صار في عودة للديموقراطية، صار في مراجعة لدستور البلد يلي هي وصلت إنو يصير أول مادة بالميثاق بالبرازيل هي إنو الأرض لها قيمة إجتماعية نحن منعرف فيها ومنعطيا أولوية

على أي قيمة ثانية للأرض. ومن هون صار في البرازيل من بعد كم سنة صار في city statute يلي ترجمناها على النظام الأساسي للمدينة يلي هو حقيقة صار محل كثير ناس بترجعله. وبالبرازيل، تخيلوا بس ما زبطت معهن، بس حلو نعرف كيف فكروا، إنو ممكن التخطيط المدني يكون أداة كثير مهمة لتحقيق العدالة الاجتماعية ولتوصل على الديمقراطية. منشان هيك انخلق وزارة للمدن وصار في كثير ناشطين اشتغلوا حتى تمشي. كمان هالأشياء ما صارت بالغلط، كان في مؤسسات دينية ومؤسسات غير حكومية اشتغلت بنفس الاتجاه وكلها نظمت سوا وتكاتفت وحتى وصلت على هيدا المفهوم، يلي هو إنو مدخل العدالة الاجتماعية هو قوانين مدنية قادرة تكون دامجمة. النظام الأساسي للمدن بالبرازيل فوت عدة تغييرات. أول شي بلش بإعادة تكريس الوظيفة الاجتماعية للأرض. إذا قال إنو الأرض الها قيمة إجتماعية فإذا الها أي قيمة ثانية يعني هي سلعة أو محل بيقدر الواحد يدخل فيه ربحه ويحافظ عليه ويحس حاله مرتاح، لازم القيمة الاجتماعية تبقى أهم. ثاني شيء عمله، قال لحتى نحن نأكد على هالفكرة، ولأن هالشيء جاء نتيجة مطالبة إجتماعية لازم نأكد إنو سياسات التخطيط المدني تكون عم تنظم بطريقة ديموقراطية يعني عم يصير مشاركة فيها، والمبادئ يلي حملتها هالسياسات لازم تكون الأساس لتقبل أو ما نقبل السياسات المدنية. منعرف إنو التنظيم المدني لما بلش وتكرس بالخمسينات والستينات كان دائما ن فكر بمفهوم التنظيم، يعني يكون في فسحات هندسية مربعة وكانوا يحكوا كثير وقتها بال efficiency يعني ما يضيع وقت ويحسن استعمال الأموال. فهون قلبنا من هون لمحل ثاني يلي هو إنو نحن بدنا نخلي التخطيط المدني يؤكد على العدالة الإجتماعية والمساواة بين المواطنين. بعدين طبعاً، نموذج الحوكمة الديموقراطي واللا مركزي وصل لتطوير أدوات جديدة ما كانت موجودة ولا بالبرازيل ولا بمحل ثاني وعم يتعلموا منها بقية البلاد. والشيء الأخير والأهم بيناتها كان تكريس حق الجماعة للسكن بالأحياء العشوائية. نحن منعرف إنو مفهوم الملكية، (وهيدا الشيء الثورة عنجد على مفهوم الملكية) مفهوم الملكية صرلو من وقت الليبرالية يعني من وقت لوب صار مكرس بفكرة الملكية الخاصة يلي هي بتبادل بالأموال. يعني بصير شيء حقي لأنني اشتريته. وهون لما منجى منقول إنو حدا احتل أرض وعاش فيها على فترة طويلة، هو كرس حق لنفسه ليستعملها لأن هو جزء منها، قلبنا مفهوم الملكية وجاء التخطيط المدني ليكرس هيدا القبول ويقول صح، هيدي قيمة إجتماعية للأرض، أنا مضطر قدم أدوات لنقدر نحافظ على القيمة الإجتماعية لهيدا الشيء بطريقة مستدامة. إذا، الأدوات المطروحة هي إجمالاً، بالبرازيل بس كمان بغير محلات، لازم نفهمها بطريقتين. من ميل، آلية إدارة الأراضي واستخدامها يلي هي لازم تكون ديموقراطية وتشاركية لحتى نحافظ على الإطار السياسي يلي يحافظ على القيمة الإجتماعية تبع الأرض. ومن ميل ثاني نعطي للأرض أولوية للسكن والعمل فوق تذيير الأموال والمضاربة العقارية. وهون منصير بدنا سياسات بتحد من المضاربة العقارية أو سياسات تكرس الحق بالسكن. هلق رح امرق كثير بسرعة على بعض الأدوات يلي عنا ياهن، بالأول من مدخل مفهوم التشاركية، صار في كثير أدوات، أهم وحدة يمكن سامعين فيها هي ال participatory budget يعني هي لما بتجي البلدية وبتعرض جزء من الموازنة تبعها للعلن والناس بتشارك فيها. بلشوها بالبرازيل أول مرة بأول التسعينات بفتكر ب porto alegre يلي كانت بلدية يسارية صغيرة، بس الحقيقة انتقلت هالفكرة على مائة بلد (كان بدنا نحط صور وما لحقنا) بس عدد البلاد وعدد الكتب المكتوبة عن مفهوم ال participatory budgeting عنده حدود، بس عنده جزء كثير مهم ويلي هو إنو بخلي الناس تبلش تحس ببعضها. يعني بخبروا إنو ب Porto Alegre لما يجي الناس تبع الأحياء الوسطى وبصيروا يطالبوا إنو نحن بدنا جينية وبدنا وبدنا، قاعدين بنفس الفسحة مع ناس عم بقولوا المجرور فالت علينا، بحسوا بيستحوا. هيدا الشيء تبع الجماعة إنو نحن كلنا سوا وقادرين نفهم عبعضا كثير مهم لأنه بيسمح للناس تبلش تكون هوية جماعية. ومن هون أهمية ال participatory budget أكثر من قديش قادر يوصل الأموال لمحل ما هي بدها، لإن عادة البلديات بموازنتها بكون في معاشات وهيكل، فلما يوصلوا للآخر بقديش بدهن يحطوا للمصلحة العامة، بكون خف كثير. بلبنان بالمناسبة، بلدية شحيم سمعنا إنو جربت مرة تعمل participatory budget هي المثل الوحيد. الفكرة الثانية طبعاً هي إنو ممارسات التخطيط المدني تصيرتعمل بتشاركية، بتوقع إنو إنتو حكيتوا كثير عنها، ما حطول عنها بس منعرف إنو بلبنان مع الأسف المخطط التوجيهي بيعتبر إنو المشاركة هي تدخل غير مقبول وإنو بيخلق فساد بقلب آلية القرار، وطبعاً نحن منعرف إنو لما ما بصير في مشاركة بالعلن، بصير في مشاركة تحت الطاولة. وهيدا بخلي أصحاب الأراضي والناس النافذة هي تقدر تقرر وين بروح المخطط التوجيهي بدل ما تكون كل الناس عم تقرر فيه. ومن هيدا المدخل كان دائما إنو فكرة التشاركية بالعلن تمنع التشاركية تحت الطاولة للنافذين. وعنا أمثال كثير نخبرها بتجارب خاصة منوعة. الشيء يلي بدنا نحكي عنه أكثر اليوم هو مبدء الأدوات يلي ممكن تطور للسكن بالأخص إذا بدنا نقول القيمة الإجتماعية للأرض.

أهم شي لنقدر نعمل هيدا الشيء، إنو بدنا نرجع لفكرة الملكية ونقبل مفهوم إنو الملكية هي كثير أشياء. يعني علاقتي بالأرض بتعطيني حقوق كثير. بالإنكليزي بقولوا bundle of rights يعني أنا لما بشتري أرض بيعطيني حق إني أستعمله، بيعطيني حق إني عمّر عليه واستعمل الموارد الطبيعية يلي بتطلع فيه، بتعطيني حق بيعه، بتعطيني حق ورثه. هيدول الخمس أشياء مش ضروري دائما يجوا سوا. ونحن إذا منطلع بالقوانين القديمة (ما بعرف إذا حكيتوا عن هالموضوع بس حكيتوا عن الملكية) بس مثلاً بأفريقيا في

كثير محلات بعده لليوم صار في تدوين لأنه مفهوم الملكية ما بياخذ هالخمسة سوا. هيدا مفهوم أوروبي محض وانبعث على بقية العالم. يعني حتى نحن بلبنان لما إجوا الفرنسيين بال ١٩٢٠ حتى يعملوا أول سجل عقاري، كان عنا طرقات ثانية منتملك فيها. وحدة منها الملك، بس ما كانت الطريقة يلي قبل. وإذا منرجع قبلها بخمسين سنة لما العثمانيين عملوا أول سجل عقاري، كمان منلاقي إنو الناس كان عندها علاقة كثير مختلفة مع الأرض قبل وبعد أول سجل عقاري وثاني سجل عقاري. فهالأشياء يلي نحن منربطها بمفهوم هالأرض ملكه، فهو حر فيها، وسمعتها كثير بطريقة أوقات بتصدم. يعني أنا بتذكر وقت بلشت تطلع قصة الدالية بالروشة، كان في ناس عم تقلنا خلص الحريري اشتراها فشو إلكن معه. وبتقلهن إنو لحظة، هي ورا صخرة الروشة، الروشة هي مَعْلَم وطني، طب ما في حق عام على هيك عقار؟ بصيروا يقولوك خلص اشتراها، مش الحق عليه، التنظيم المدني هيك. بس هو هيدا مفهوم الملكية يلي نحن بدنا نبلس نملكه. وبالبرازيل فككوه ولما فككوه قالوا إنا أنا لما بدي إجي اقبل فكرة إنو فلان احتل أرض وعاش فيها على عشر سنين وبدي قول إنو هي صارت ملكيته، يعني أنا عم بعطي أولوية للقيمة الإجتماعية للأرض. ما فيني إجي بنفس الوقت قول هي صارت ملكيته وبكرا بيقدروا يبيعها ويشترها ويضارب فيها مثله مثل غيره. بدي قول إنو أنا شلتها من السوق. ومن هون صار في فصل بين القيمة الإجتماعية تبع الأرض يلي هي حق السكن والعمل إلى آخره من ميل، وقيمة التبادل والتوريث يلي هي من ثاني ميل. ولما بينفصلوا هول بصير فينا نعمل مناطق ذات أهمية إجتماعية خاصة zone of special social interest يلي هي بتتحدد بالأخص بالفavelas بالبرازيل يلي عندنا تسمى بالمناطق العشوائية، هلق الأمم المتحدة صاروا يستعملوا مصطلح من بعد المغرب، مصطلح "المساكن غير اللائقة" بلبنان إذا منقول هيك الناس ما بتفهم علينا فبعدنا منقول عشوائي بس هو مش كثير مضبوط والكلمة ما بتدل حقيقة على كيف الناس بتعيش حياتها. هول المناطق، هي خريطة بيروت، هي خريطة ثانية لبيروت ولهول المناطق بيروت الكبرى ومع الأسف دائما معظم البحث عم يكون عن بيروت بس نحن منعرف إنو صور وصيدا وطرابلس عندهن كثير من هالمناطق. هالمناطق، الأحياء الغير لائقة، إذا بدنا نجي نتدخل فيها، أول شيء لازم ينعمل إنو لازم تتحدد إنو بهالمنطقة في قيمة إجتماعية كثير عالية ومع إنو في قيمة إجتماعية كثير عالية، نحن بدنا نوقف مفهوم الملكية وبدنا نقدم قوانين تنظيم مدني مختلفة. هيدا يعني إنو المعايير يلي نحن عادة منستعملها لحتى نبني أو ننظم حي، ما فيها تكون نفسها. لأن هالأشخاص ما عمّروا عشوائيا، بالحقيقة هني طوروا القوانين يلي بتحترم بعض الأشياء يلي بتعيلهن كثير؛ مثل خصوصية البيت، والوصول عالنور. فمنطور قوانين أو قواعد ثانية للتخطيط المدني، بتنعمل بطريقة تشاركية لحتى نكون متفقين عليها. والقوانين بتقدر تُطبق وتنفذ من خلال المؤسسات العامة بس كمان بالتشارك مع لجان أحياء بتنعمل بالأحياء. هيدول التجارب بالبرازيل الهيئة صار في نسبة تدوين مؤخرًا للتجارب يلي عم تنعمل بهيك مناطق بسموهن ZEIS: zone of special social interest وبهالمناطق التجربة فعلا كثير مهمة لإنو بتطور مفهوم نعمل قبل بجنوب أميركا وانبعث على كل بقية العالم، يعني جربته الهند ومصر وكثير بلاد بالعالم يلي هو بقوم على ما يسمى regularization of informal settlements يعني منروح نحن ومنحسن الوضع بلا ما نطرح مفهوم الملكية. لما نحن نحسن الوضع بلا ما نسأل شو القيمة الإجتماعية للأرض منقول بس إنو هالناس فقرا وحالتهن حالة، فنحن مضطرين نقدمهم خدمات. يلي بصير إنو بيتحسن الحي وبفوت السوق، وبس يفوت السوق بيسبق الدولة أو البلدية وكثير بسرعة بتنشئ هالعقارات وما بعود نحن أمنا مناطق سكنية بالمدينة. فتأمين المناطق كخطوة أولى كثير مهم لحتى يتم المحافظة عليهن.

سؤال غير مسموع

أوكي، فيني فرجيك شوي. هلق الشيء الثاني طبعا هو إنو نفهم القيمة الإجتماعية للأرض بعلاقتها مع السياسات العامة. بلبنان مش مزبوط إنو السياسات العامة مش موجودة، هيدا حكي بلا طعمة. نحن عنا سياسات كثير تداخلية عم تشتغل على تحويل الأرض الى سلعة ولمحل تتدخر فيه الأموال. ونحن إذا منطلع على السياسات العامة يلي انعمت آخر عشرين سنة بلبنان منلاقي إن كان قانون الملكية يلي عم يسهل للأجانب تشتري، مش من مدخل إنو والله يا حرام في ناس ما عندهن وراق عايزين بيت، أو عندي لاجئ سوري أو فلسطيني لازم يكون عنده مسكن. من مدخل تشجيع الاستثمارات، بالأخص الخليجية بالحقل العقاري. إن مان قوانين البناء يلي هي صارت تحمس كمان وبغذر إنو نحن بدنا نعمل أعلى كرمال نخفف سعر المسكن، صارت تشجع إنو الناس تعمّر أكثر. أو إن كان وأكثر شيء القوانين من تعميم المصرف المركزي يلي شجعت المصارف إنو تحط مصرياتها، سمحتلهن وسهلتلهن وعطتهن حوافز وبعدين تدخلت بالسياسة الوحيدة انها تكون سياسة القروض السكنية، وصارت لما القروض السكنية بالأول فاتوا بغذر إنو هيدا عم يساعد الناس ذوي الدخل المحدود إنو تمتلك بيت. بس إذا منطلع آخر شي منلاقي إنو الواحد فيه ياخذ قرض ب ٨٠٠,٠٠٠ دولار. بقى منلاقي إنو حدا مثل رئيس الوزارة السابق الميقاتي صار بيقدروا ياخذ قرض مدعوم من الدولة ومش مخالف للقانون لإنو القانون بيسمحه. ففي شيء مجنون بقديش كنا حاسين إنو بدنا نفوت الأموال على العقارات. الصورة يلي عم شتوfoها هون بتفرجي عدد رخص البناء بلبنان يلي كانت عم تفوت. وبتربطها بعدد من الأشياء من بينها الأزمة المالية يلي صارت بالعالم ب ٢٠٠٨ وبتشوفوا قديش زاد عدد رخص البناء بهيديك الفترة لإنو فات كثير أموال لبرا وللحظة حتى البنك المركزي بطل عارف شو بدو يعمل بهالاموال، يعني حتى يديين الدولة بالفوائد العالية ما بقى زابط، فصار يشجع الاستثمارات بالعقاري. فمن بعدها بلش يبيين إنو الناس مش قادرة تشتري

عقارات هلقد غالبية وبلش تخف الثقة بسوق العقار خصوصا بعد الحرب بسوريا بال ٢٠١١ وبعد ال ٢٠١٢ لما بيّنت إنو الحرب رح تطوّر. وهون منبلش نشوف التعاميم عم بتزيد لتشجع الاستثمارات بالعقاري. إذا نحن منطلّع بعدين على شو صار بالمدينة، منلاقي إنو خلقنا مدينة فيها عدد هائل من المساكن الشاغرة. هيدا المسح انعمل من مختبر المُدن ببيروت (وسهى هون مشاركة كثير بالدراسة) رحنا بيت بيت بناية بناية عكل بناية معمرة من ال ١٩٩٦ لليوم، ومسحناهن كلهن وطلع معنا إنو أول شي في عنا ١١٠ بنايات مفضايين. يعني إجا المطالع العقاري، يا هدا البناية يا تركها فاضية وما عمل فيها شيء. بس طلّعها لأن بده يعمل مضاربة عقارية بعدين لقي إنو هلق مش وقتها. قلك بنام عليها مش فارقة معي ما في ضرائب علي. ثاني شيء منلاقيه إنو في شقق كثير شاغرة لدرجة إنو ٢٣٪ من العقارات المعمرة ببيروت الإدارية من ال ١٩٩٦ لوقت المسح بال ٢٠١٨ كانت شاغرة. هالشقق بتمتد بكل الأحياء مع طبعها وين أكثر محل شاغر، سوليدير. وأوطى شيء بطريق الجديدة كان ١٥٪. يعني طريق الجديدة، عائشة بكار، هالمناطق الشعبية بعده الشغور فيها ١٥٪-١٧٪ وهيدا بعده كثير عالي للمناطق الشعبية. بقية المناطق عم بكون ٢٣٪. جينا اطلعنا على السياسات العامة يلي بتدير الشغور وطلع معنا إنو الدنيا كلها عم تضج بفكرة إنو لازم نفرض ضريبة على الشغور. هيدا بيعني إنو انا عم بلش من محل كل العقارات عليها ضرائب نفس الشيء وانا بجي بزيد ضريبة على الضريبة يلي عليها الشغور. لما اطلعنا على القوانين اللبناية لقينا إنو إذا أنا بترك شقتي فاضية، بنعقى من ضريبة البلدية وضريبة الملكية. فأنا فعليا قانوني عن يشجع المضاربة العقارية وعم يشجع الناس انها تروح تترك شقة فاضية أو تقول إنها فاضية. فلما جبنا عدد الشغور من البلدية طلع تقريبا مرتين أعلى من عدد الشغور الحقيقي. فحتى يلي عم بكون عنده شقة مؤجرة مش عم يقول إنو مأجرها وعم يقول للبلدية إنها فاضية. فالبلدية عم تخسر مصاري وعم تفتش عمحل ثاني حتى تعمل ضريبة. وأنا سياستي عم تشجع الشغور.

إذا منطلّع على شو صار باسبانيا بالمانيا بفرنسا بكندا أكثر شيء سابقة كندا (British Columbia) منلاقي إنو هني عم يقولوا لاء في ضريبة تصاعدية على الملكية الفارغة لأن أنت جاي تعمل مضاربة عقارية وتأذي المدينة وهيدا الشيء يسوء اقتصادها. اذا منبلش من محل إنو المدينة منها محل بيع منه شقق وسلع للناس لتعمل مصاري بس هي محل للناس تقدر تعيش فيها. ونحن منعرف إنو هي بين هلالين من الدراسات يلي عملوهن آخر عشرين سنة إنو ثمانين بالمائة من الإقتصاد العالمي بيطلع من ستين مدينة. فالمدينة هي بالأخر المحل يلي بطلع أموال ويلي يشكل إقتصاد، والاقتصاد هي بدها تقرر شكله، اذا هو دامج او مش دامج وكيف. نحن عم نتعامل معها كأنها سلعة وكل شي بدنا نعمل إنو نبيع منها شقف والشغور هو جزء منها. فاقترحنا أول خطوة إنو بكل بساطة إغولنا الاستثنائات. كل الناس تدفع ضرائب. عقاره شاغر مش شاغر عايش في حدا او لاء خلينا نلغي الإستثنائات. وبالدرجة الثانية نبلش نفكر كيف بدنا نشتغل على قانون حتى يرجع يمنع الشغور. هيدا الشيء ما بينعمل هيك بالفراغ بلحظة الإنهيار المالي. بدنا نعرف إنو في عدد كثير كبير من الشقق بيملكوها مطورين عقاريين صغار، إذا جينا اليوم وطرقناهن ضرائب على الشغور فوق الوضع المالي يلي هني فيه وفوق ما هني آخدين قروض من البنوك، حيخسروا المباني يلي عاملينهن وحتروح للبنوك. فما عم نساعد حدا. فنحن بمحل عنا مناسبة إنو نفوت إقتراح ثاني يلي هو مساعدة هالمطورين العقاريين على أن يحولوا المساكن يلي عم يعملوها لمساكن ذوي الدخل المحدود. فهون منكون خلقنا دورة cycle إيجابية بالتعامل مع الوضع يلي عنا ياه.

الضرائب الثانية يلي ضروري نفكر فيها هي ضرائب استرداد القيمة الزائدة للأرض. كمان منرجع، برازيل سابق بهي الفكرة بس كولومبيا كمان عندها تجارب كثير حلوة. لو منها حسب سعر الأرض البناية بهيدا المحل منشوف انو كيف انباعت العقارات يلي بيعطوا منظر على الشط أو حرش بيروت أو الجامعة الأميركية بينباعوا كثير أعلى من العقارات الباقية. طب يا عمي هيدا المطور العقاري هو عمل البحر ليربح مليون دولار إنه باع عقار عليه؟ مش هو عمله. إذا هو ما عمله إذا أنا قادرة إجي وما أقبل حول البحر يلي هو شيء مشترك لمنظر حلو بضارب فيه. البحر هو مساحة مشتركة لازم ترد مردود لكل المدينة بطريقة دامجة. فمنعمل يلي يسموه ضريبة على القيمة الزائدة Value captured taxation الفكرة موجودة بالقانون اللبناي. يعني نحن لما نعمل ضم وفرز نحن اصلا منستخرج ٢٥٪ من سعر العقار ومنعتبره للمصلحة العامة. فالיום بلبنان الدولة حتى تعمل طريق أو مدرسة أو شغلة، قادرة تعمل هالشيء بلا ما نفوت ضرائب ثانية، بس هون بوضع تطوير العقارات الخاصة ضروري نبلش نفكر بالضرائب يلي بتعمل استرداد للقيمة الزائدة للأرض. آخر سياسة، وهالسياسات، بس لنوضح برأسنا إنو لما نحكي عن zone of special social interest نحن عم نقول إنو عم شيل الأرض من السوق. السوق مش محل. انا لما ببلش احمي بضريبة على الشغور، بضريبة على القيمة الزائدة، أو سياسات سكن دامج، انا عم قول السوق هيك بسعمل وانا خأخذ منه شقف أو حالب فيه. هيدا الشيء ممكن يكون خطير وهلق بقلكن ليه بدقيقة واحدة. سياسات السكن بس قبل ما قول هالشيء بدي قول إنو آخر طريقة نبلش نفكر فيها هي فكرة السكن الدامج. يعني يصير في بكل مائة بناية أو بكل مشروع عقاري نسبة من المساكن بالمدن يلي بتروح لذوي الدخل المحدود. هيدا يتطلب مننا نحدد معنى ذوي الدخل المحدود بلبنان وشو هي الآلية بس عم نشيل من السوق فعليا stock من المساكن يلي بدها تبقى لذوي الدخل المحدود. هالتجربة ناجحة بمليون منظار. ما في مثير وقت نحكي عنها بس إذا منطلع ألمانيا عندها آلية لإلها، هولندا عندها آلية لإلها، فلندا، نيوزيلاندا،

الهند، ماليزيا، افريقيا الجنوبية، إسرائيل إذا بدكن. ما في بلد ما عمل سياسات لذوي الدخل الدامج. ودائما أنا برجع بعيد لإنو بيتهمونا بالشيوعية، الشيوعية ما بتعمل هيك بس أميركا بتعمل هيك. قبل ما نتخافق إذا نحن شيوعيين أو لاء تعو نقلد أميركا. أميركا عندها قانون يفرض على كل ولاية وكل مدينة يكون عندها سكن لذوي الدخل المحدود. وشو هو معنى ذوي الدخل المحدود بيتحدد حسب متوسط المدخول بالمدينة. يلي معني يعرف أكثر عن ذوي الدخل المحدود وخصوصا هيدا ال inclusionary zone كيف ممكن يطبق بلبنان، نحن نشرنا دراسة ب Desiree مع Issam Fares Institute يلي بتحكي عن آلية كيف في الواحد يطور هيدا المبدء. الشيء يلي ضروري نتذكره لما بدنا نفوت هالسياسات، وهي آخر نقطة، هي إنو ممكن يصير فينا مثل ما صار بالبرازيل. بالبرازيل من ميل، عملنا سياسات مش معقول شو حلوة والدنيا حكيت عنها وعطينا حقوق، ومن ميل ضلينا نقول إنو نحن سوق. فلإنو سوق بدنا نعمل inclusionary housing وبدنا نعمل هيك وبدنا نعمل هيك وصارت الدولة من ميل بتشجع الإستثمار العقاري ومن ميل بتحاول تحافظ على ذوي الدخل المحدود. التضارب بين هالشغلتين أدى لفشل السياسات العامة، واليوم الأشخاص البرازيلية وعنا انشالله اذا صار city debate بعد اسبوعين Raquel Rolnik يلي هي عم تقود هالثورة بالبرازيل وعملت وزيرة بفترة معينة لحتى تمشي هالسياسة يلي بعدين قالت نحن هون غلطنا. يعني لازم الواحد يتبع مبدء بالأرض ويمشي فيه لأخره. مش يعمل نص هيك ونص هيك لإنو تضارب السياسات رح يخلي دائما السوق يكون أقوى ويخلينا ما نقدر نستوعب المضاربة. فهميدول هني أفكار مكبوبين والحقيقة حاولنا نتركهن مكبوبين مشان نسمح للنقاش. وفينا نطول يلي بتحبوه. بتمنى ما كون طولت عليكم.

ديسيريه فغاليه (محاميّة)

بونسوار، أنا بدي إحكي عن الشق الضريبي والسياسات الضريبية يلي بترسم أو بتحدد كيف واحد ممكن يستخدم عقار. هي أساسا الدولة اليوم فاقدة لكثير أسس وسياسات فيها تحول البلد من بلد ريعي لبلد منتج. لأن نحن طول الفترة السابقة كئا، السياسات يلي أعتمدت لأن البلد مش منتج. فقررت الدولة إنو تطلع مصاري من وراء العقارات والمضاربة العقارية وعلى الرسوم العقارية. هلق من ميلة كمان، الوضع كيف كان حاليًا، الضرائب الموجودين على العقار هي مبدئيًا ضرائب على استعمال العقار، لذلك ما في ضريبة على إذا واحد يبتملك عقار وما بيستعمله إلا بحالة وحدة، وهي وقت بيقطع التخطيط من حد أرض وتم تحسين هالأرض ساعتهوا بحطوا ضريبة على تحسين للي زبط هالعقار. يعني إذا كان حده أوتوستراد أو عملوا كورنيش للبحر. لذلك هني بكونوا عم يستفيدوا من الطريق مش من المنظر تبع البحر. بهالطريقة عملوا ضريبة تحسين للعقار، بس هي على جنب. الضريبة الفعلية الموجودة هي الضريبة على استعمال العقارات. يعني مثل الأملاك المبنية يلي هي percentage أو نسبة من القيمة التآجيرية تبع السكن وبتتراوح بين ٤, ٦, ٨, ١١ وهي تصاعديّة حسب قديش القيمة التآجيرية. إذا المالك تبع العقار هو يلي قاعد فيه بهالشقة، بيستفيد من تنزيل سكن المالك يعي هو عشرين مليون ليرة من القيمة التقديرية ال annual السنوية. فيبطلعه تخفيض أو discount خصم صغير في حال المالك تبع الشقة هو يلي قاعد فيها. وفي شغلة ثانية كمان، يلي هي رسوم البلدية يلي بتتوجب بس إذا كان حدا عم يشغل العقار. لكان هي الحالة الوحيدة يلي هي فرق بين شقة سكنية وضريبة الأملاك المبنية أو أرض فاضية مثلا حدا بيستعملها كموقف parking بهالحالة كمان في ضريبة للبلدية ويلي هي ٨ ونصف أو ٧ ونصف و ٦ ونصف و ٨ ونصف إذا كان تجاري. إذا هيدا الشق يلي الضريبة الموجودة فعليًا. الضريبة الثانية هي الضريبة يلي طلعت بموازنة ٢٠١٧ أو ٢٠١٨ يلي حطوها كرمال المضاربة العقارية فعليًا. وقت واحد يشتري عقار ويرجع يبيعه، بيدفع ضريبة على الفرق أو الربح يلي عمله. لاء مش الانتقال. هي ضريبة ١٥ بالمائة عن فرق السعر لما اشتراه وعم يبيعه. وهي ال ١٥ بالمائة تخفض كل سنة ٨ بالمائة فبعد ١٢ سنة الواحد يبطل يدفع هالضريبة. هلق بالموازنة تبع ٢٠٢٠، نزلوا التخفيض كل سنة من ٨ بالمائة ل ٤ بالمائة. فالواحد بدال ما يبطل عليه ضريبة بعد ١٢ سنة، صار بعد ٢٤ سنة ليبطل عليه ضريبة. وحاليا بالممارسة، اليوم حيلنا حدا بيعمل عقد بيع لعقار، ما بيعطوه قيمة تآجيرية (إذا كان عقار مبني أكيد) بدون ما يتأكدوا قديش له وقت متملك هالعقار. إذا كان أقل من ١٢ سنة بيحولوه على ضريبة الدخل تيحسبوا قديش لازم يدفع ضريبة، إذا كان مسجل كتاجر عقارات أو لاء. هلق to be fair أو ليكون واحد منصف مع الدولة ومع المالبة كيف عم تشتغل حاليا، عم يجربوا يطلعوا مصاري قد ما بيقدروا، بس أكيد عم يجربوا يطلعوا مصاري تيغذوا خزينة الدولة بس مش بأطر سياسة لحماية السكن. يعني عم تنعمل بطريقة كثير عشوائية بس تطلعوا مصاري أكثر وكمان بطريقة indirect عم يسلعوا العقار أكثر. لأن هني بيهمهن يخمنوه غالي وبيهمهن يقبضوا رسوم أكثر. وفعليًا بالضريبة يلي الواحد بيدفعها بالرسم يلي بيدفعه وقت يسجل عقار بغض النظر عن شو حاطت بالعقد contract وبغض النظر شو حاطين القيمة التآجيرية، لأن الضريبة هي مثلا بموازنة ٢٠١٩ عملوا كمان discount عن جديد كرمال العقود المعقودة قبل ما طلعت الموازنة كرمال يلما مصاري زيادة. فخفضوا الرسم من ٥ ل ٣ وبعدين من ٣ ل ٥ حسب إذا قيمته أقل من ٢٥٠ ألف أو أكثر. هلق هي على جنب، فعليًا وقت واحد يروح يسجل، بغض النظر شو كان الثمن، إذا واحد

بده يخص عقار لقيمة إجتماعية، ما رح يقدروا قيمته بثمان عالي. بس الدولة بدها تستوفي رسوم، فالدولة رح تقرر منها لحالها إنو الثمن المحطوط بهالعقد مش حقيقي، أو الثمن المحطوط بالقيمة التأجيرية مش حقيقي. فكمان المشكلة الفعلية مش بس بكيف عم ينحطوا الرسوم، هي بأي نطاق الرسوم الموجودة محطوطة ولشو بتودي. يعني شو هي السياسة العامة تبعها. يعني تنقدر نعطي قيمة إجتماعية للأرض، منعتبر إذا واحد قاعد للسكن أو تيفعل القيمة الإجتماعية للعقار، لازم يعفيه من الرسم. بهالطريقة بخلي كل العالم تصير بدها تعمل هيدا الشيء. بدل ما تحط ضريبة عالية على المطورين، لأن اليوم المطورين بطل في معهن مصاري. والبنوك ما رح يكونوا عم يعطوهن قروض تيكملوا المشاريع الجديدة. ففعليا الطريقة الأنسب هي أنو الواحد يعمل إعفاء من الضريبة للاستعمال الإجتماعي واستعمال السكن والسكن الميسر. بدل ما تزيد الضريبة على الغير. ساعتها هي الطريقة بتحفز. لأن الواحد وقت يكون عم يرسم إستراتيجية تستثمر عقار، بيفتش على أقل شيء ضريبة ممكن يدفعها. فأقل شيء يكون، غير إنو يكون في ضريبة زائدة، التخفيض. هلق في كمان شغلة مش موجودة حاليا بس فيها تنفع كثير كرمال نعطي قيمة إجتماعية للعقار؛ هي إنو ينعمل نظام ضريبة تصاعدية. ضريبة تصاعدية على كامل الثروة وعلى كامل الثروات يلي بتشمل العقارات المبنية والغير مبنية والدخل. هيك وقت يكون واحد صار معه كثير مصاري وعم يشتغل بمنطق رأسمالي، بيصير يفكر كيف بده يقسم هالثروات تبعه. مثلا ببلدان مثل أميركا، إذا واحد معه، في ضريبة على الثروات، في ضريبة على الدخل الإجمالي. مش بس من شغلة أو مهنة أو من عقار. فبصير الواحد بده يعطي تبرعات ويساعد ويعطي NGOs ويعمل social work كرمال يخفف من الضريبة العامة تبعه لأن هيدول بيعفوه من الضريبة. فالضريبة التصاعدية على الثروات يلي هي كمان من شأنها تخفف تحفيز الثروات بمنطق، يعني هي ما بتجي لحالها، هي بتجي الضريبة على الثروات التصاعدية مع إعفاءات على تخصيص إجتماعي لسكن للقيمة الإجتماعية. هيدول سوا، أنا برأيي من منطلق ضاربي لأن قانون الملكية العقارية قبل ما نغيره وقبل ما نغير الدستور يلي بيحمي الملكية الفردية ما فينا كثير، فينا نطمح بس ما فينا نوصل إنو يكون عنا قيمة إجتماعية للعقار بلا ما ننزع الملكية الفردية قبل ما نعدل هالقانونين. بشكل أساسي قانون الملكية الفردية لأن وجوده عطى أهمية للعقار. وزيادة نحن ببلدان بلد صغير مش قد أميركا. نحن ١٤٥٢، هلق هيدول هني. والمدن المتطورة تبعنا يلي بتشجع الإقتصاد، المدن كمان مساحة بالنسبة للبلد صغيرة كثير. وفي طلب كثير كبير لكل العالم تقعد بهالمساحة وتقدر تنظم شغلها. مشان هيك قبل ما نغير الدستور لهالجهة صعب نوصل للقيمة الإجتماعية. بس مثل ما كنت عم قول، تخفيض الضريبة على القيمة الإجتماعية بيقدّر يوصل أكثر لمطرح أبعد. هلق بالنسبة للبلديات، لأنه في قانون الرسوم والعلاوات الضريبية، ما بيقدروا يفرضوا ضرائب جديدة. بس يلي بيقدروا يعملوه إنو لما يجي مطور عقاري يقدم طلب هدم لبنانية، ما يعطوا ياه. لأنها بتحمي وعندها خصائص إجتماعية وبتنفع البلدية ككل، لهالاسباب. هلق أكيد ممكن يرجع يجي المطور العقاري يلي قدم طلب للرخصة وانرفضت، يقدم طلب بطلان قرار على مجلس الشورى، بتأخده عشر سنين. بلكي بهالوقت بتكون البلدية قدرت تأمن مبلغ تحطه لتستملكها، ما هي منرجع كلها بتربط بعضها بالرسوم العقارية. إذا راحوا بالرسوم العقارية خمنوها غالية، ما رح يقبل المطور العقاري يقبض مبلغ قليل كرمال الإستملاك.

الشأن كله لازم ترجع على وزارة المالية بالمبدء تترجع هني يعتمدوا سياسة حسب الي بدهن يوصلوه. ما بدي كون كثير عم بتأخر بالوقت. هلق من وراء كون المساحة صغيرة ومن وراء قانون الملكية والسياسات الموجودة بالرسوم العقارية، صار العقار شيء نادر. ووقت صار شيء نادر صار سلعة، والطلب عليه عالي وما في كثير منه. مشان هيك عم نوصل عهددي الأزمة عند المطورين العقاريين يلي عم يجو يستحلوا بيت مثل هالبيت تيرجعوا يلاقوا المنفعة المادية منه. لذلك الأمل تبعنا إنو يتغير، نحن لازم نعمل ضغط على السياسات يلي عم تنحط بوزارة المالية فعليًا، كيف كيفية إدارة العقارات. لأنه كمان التنظيم المدني بيقسم بطريقة catégorique مش إنو ميسر أو غير ميسر، بيقسم على العمران يعني. والتنظيم المدني ما يفرض ضرائب وما بيأثر ضرائبًا لأنه أساسًا الضرائب بدها تكون من وزارة المالية وبموجب عنها لأنه الواحد ما فيه يفرض ضريبة بلا قانون. هلق بعد في فكرة ثانية، مثلا بلندن، وقت واحد يشتري أول مسكن له بداعي السكن، بيطلعه تخفيض على رسم الطابع المالي. يعني بيدفع نسبة أقل ك stamp duties من ما عم يشتري مضاربة عقارية. هيدي كمان من السبل يلي فينا نستعملها ببلدان. كمان الفائدة يلي بيطلعه يها من المصارف إذا كان عم يشتري بيت للسكن. هي مثل مصرف ومؤسسة الإسكان عنا ببلدان. بس إنو إجمالًا، حتى برا بيطلعهن إعفاء أو تخفيض على الرسوم في حال كانت للسكن. وهي كمان فينا نستوحي منها. هيدول السياسات يلي كنا أكثر شيء معقول يودّو بالمقارنة مع الموجود حاليًا.

مساء الخير وشكرا ل Public Works على الدعوة. أنا اليوم بمثل بلدية ضيعة. فعم نحكي rural بدل urban. أول شيء استفتت أكثر ممنكن بوجود أستاذة منى وأستاذة ديزيريه ضوولي على أشياء كثير هلق. بس الشيء الحلو بالموضوع إنو نحن كبلدية، حبيت استعمل كلمة مستقلين لأن اليوم أكثر البلديات نوعا ما بلبنان بتدخل كثير السياسات بإنشاء البلديات وما يكون عندها حرية القيادة أو التصرف بالمصلحة العامة. فنحن فتنا على خطة استراتيجية لست سنوات مع شباب ناشطين بالشأن العام لنطور ضيعتنا "بتلون". المعلومات بتتواصل مع يلي قالوه الستات إنو اليوم ضيعة مثل البتلون فيها ٤٠٠٠ شخص فيها ٨٥٠ أو ٨٧٠ على لوائح المكلفين بيت شاغل أو مسكون. بينما في عنا فوق المئتين شقة سكنية فاضية. بهيدا الموضوع نحن حاولنا نشجع الناس بشقين حتى نعطي قيمة إجتماعية للعقار أو للأرض. اليوم بروح حدا بيشتري أرض ليشتغل فيها بيطلع ليسجلها منعطي نحن من عنا إفادة تخمين من البلدية. شاري أرض ب٤٠ دولار أو ٥٠ دولار والعقد موجود. بروح ليسجلها بقلي يا ريسس شو عم يعملوا عم يقيموها بأربع أو خمس أضعاف بالسجل العقاري أو القاضي العقاري. بس هي عم تخلق مشاكل وأوقات عم تفرط عمليات بيع لأنه التخمين عم يكون بشكل عشوائي مش معقول ومش من زمان حدا اشترى أرض بمنطقة ما عندها طريق بعد وعم يفكر يستصلحها ويشغل فيها، مصنفة سياحية. هلق كيف صار التصنيف عنا بالمنطقة فوق، صار التصنيف قبل ما يتم عملية مسح الأراضي. من بعدها التصنيف صار على الخريطة. حطو خريطة قدامهن ورسوموا حدود. هي منطقة فوق الطريق العام وهي منعملها zone A وهي A1 وهي منعملها B وهي C وعملوا منطقة صناعية بتوصل الضيع حد بعضهم، هيدي شوي بين الضيع، حتى الطريق للمنطقة الصناعية غير صالحة لوصول آليات كبيرة. فهلقي عنا مشكلة مع إعادة تصنيف المنطقة فوق. فهي إشكاليات بعتمد موجودة بالريف بكل المنطقة عنا فوق. فعم نحاول نحن لحتى نعطي قيمة للمنطقة هي إنو نشجع الناس يرخصوا أجاتارهم. إنو اليوم أنت عمرت وما عم تقدر تأجر ولا عم تقدر تبيع فما عليه نزل شوي هالأسعار إذا في إمكانية بدل ما يكون ربحك عالي بلكي بتقدر تخفق هالربح لحتى تشغله. فكرنا نحن نعمل ضريبة على القيمة التاجيرية حتى للشاغر، أكيد ما فينا نتصرف فيها لحالنا نحن، مش موجودة بالقانون بالبلد. بس اليوم عندي ٢٠٠ شقة فاضية شو عم تعمل فيهن؟ أنا عم لم الزبالة وضووي لمبات بالشارع وأمن حراسة وما بيطلعلي شيء من البلدية و I have to carry on عندي شغل بدي اشتغله. إضافة إنو القيمة التاجيرية يلي عم ينحكي فيها موجودة بالبلديات من زمان ومش شيء جديد. لحتى تقدر البلدية تطورها، مش مزحة، بدها تعمل لجنة من مخمن ولجنة من وزارة المالية وحدا من القائم مقامية بس لاء لأنه المسح بالمنطقة بعده مش نهائي ما فيك تعمل شيء غير نا يخلصوا المسح النهائي ويصير في أرقام لكل العقارات وتعمل محتويات لكل عقار بعقاره وقصة طويلة عريضة بتاخذ سنين قبل ما تقدر تاخذ هالمعلومات وتخلق لجنة لإعادة تخمين العقارات لحتى ينظرولك بالقيمة التاجيرية للعقار. يعني تصور بعد في شقة ٣٠٠ متر بيدفع ٥٠,٠٠٠ ليرة بالسنة. أول ما جينا عالبلدية قمنا القيامة حتى نعملها ٧٥ وفي حدا بده يتشكى. حكيناه بالألمية إنو ليه بدك تتشكى في إلنا حق نعليها ٥٠٪ هي ٣٠٠ متر وبتكب زبالة كل يوم ١٠ كيلو وفي لمبات قدامك بالشارع ولو عيب. فالمهم صار في شوي قناعة وحكينا بمصادقية مع الناس ونحن هلق رايعين أكثر وأكثر عقصة ال participatory budget إنو عم نروح مع مشروع الشفافية وحق الناس بالوصول للمعلومات. يعني في هلق ١٠ بلديات في وحدة منهن رح تكون online على ال website رح يطلعوا قريبا على مؤسسة غربال وبالتعاون مع النائب الأستاذ غسان مخيبر ومع زياد بارود ومع DRI لحتى نطلع بهالشفافية ونكون online للجميع وما يكون في شيء مخبيء عند البلدية. من هون عم نحاول نحصل على المصادقية مع الناس ويصير في عنا ثقة بيننا وبين العالم لحتى نقدر نحصل بالقيمة التاجيرية بالحد الأدنى لنقدر نضل واقفين على إجرينا بضل الظروف الحالية. لنرجع لقيمة الأرض، بلشنا نشجع العالم من سنتين لحتى صار في هجرة على المدن. كل العالم بدها تنزل على المدينة وما بقى حدا بده يشتغل بالضيعة. رجعنا خلقنا حركة متطوعين من الشباب الجامعيين لنخلق آلية وعملنا أول pilot project للزراعة العضوية بتبلش من نيسان أيار لأول الصيف. هلق هالسنة هي عم تطورها ونروح عند كل واحد عنده أرض ونقله اعمل معروف يا ازرع أرضك يا اهتم فيها يا اعطينا فيها إذن نشتغل فيها خمس سنين حد ادنى أو عشر سنين حد أقصى. وبعدين إذا صار في إنتاج منها، يا انت بتبيع هالإننتاج أو منخلق شي آلية ما. فبلشنا نرجع حركة شوي على الأرض ونخلق حركة نوعا ما سياحة ريفية حتى نرجع الناس تعمل محطات بهالاراضي ونستفيد منها ونعمل link مع الضيع حولينا. عنا مشكلة بالقيمة التاجيرية بعدها واطية كثير ما قادرين نحاصرها، بانتظار آلية معينة لنعمل لجنة وهيدا حياخذ وقت. عم نحاول نرجع العالم للأرض من خلال التواصل مع مؤسسات غير حكومية. بالمناطق عنا قنوات الري مكسرة وصعب الواحد يحصل المي ليروي مثل ما لازم وصرلنا ٣ سنين منكرض وراء وزارة الطاقة لتصلحها كل شوي، هلق عم ندق أبواب NGOs مثل USAID مع أي مؤسسة ثانية NGO أو سفارة سويسرية، عندي ملفات عم قدمها وين ما كان مندق أبواب حتى نرجع نصلح هالاراضي ونخلق آلية أفضل للرري بالنقطة، أفنية ري صالحة ونرجع الناس، هلق عمرنا ثلاث خيام حتى نزرع فيها شتول ونوزع شتول ببلاش للعالم. لحتى نخفف مصاريفنا خلقنا آلية للفرز من المصدر ونرجع العالم تحس إنو انت مع البيئة ما فيك تضل تكب زبالتك و City blue وتقوت عليك كل سنة الله أعلم قديش بيطلع بلاوي. بال ٢٠١٦ ضيعتنا

كانت فاتورة ٦٥,٠٠٠ دولار بالسنة لسوكلين. قلناهن ما بقي بدنا، بدنا نفرز من المصدر بالقوة، بلشنا بمثل هالصندوق يلي عاملينه برا^٨ ووزعنا ٢٠٠ صندوق سميناه backyard composter بتكبو كل بقايا الاكل عندكن بالجينية بيرجعو لحالهن بصيرو compost ووزعنا ٥٠٠ طير دجاج بعشرين قفص مع الدجاجات بتاكلوا هالبيضات واللحمت وكبوا بقايا المطبخ فيها. قدرنا خلال سنتين نزل فاتورتنا من ٢٥٠ مليون ل ١٠٠ مليون دولار (على سعر الصرف ١٥٠٠). خففنا كمية النفايات من ١٢٠٠ طب بالسنة صرنا ما منتعدى ٥٠٠ طن. عم نخلق هالرابط مع العالم ويا عالم خسو بهالضيعة خرينا نعيش مع هالضيعة، نرجع نشجع العالم شوي لتحس بالرابط مع الأرض مش بس ينزل على بيروت يشتغل وبرجع. لاء لازم نحن مع البلدية، البلدية جاي تساعدكن. فهيدا الدور كثير مهم للبلدية لنشتغل عليها. بما إنو الشوف بعدها لهلق منطقة حلوة، ما في شي فنادق بالمنطقة عنا، عم نشجع العالم نشوف وين في ناس عندهن غرف فاضية، ختيارة لحالها، أرملة لحالها، ولادها مسافرين، عطينا غرفة، تختين، منساعدك فيهن. بيجوا عالم بدهن يمشوا، عملنا hiking track بالصيف بتنطلق من عنا من الضيعة من البتلون بتطلع على الباروق المعاصر وترجع. خلي يجي حدا لعنا عالضيعة لو دفع ٢٥ دولار للتخت. شو المشكل اذا فاضيين. كل حدا بيشتغل بيطلع عنده مونة بالضيعة. كل ست بتشتغل مونة، يلي بتعمل كشك، يلي بتعمل غير، ما حدا ما بيموون لنفسه. بس عملناهن food safety program لحتى يعملوا اكلهن أو المونة بمعايير معينة بتضلها عطول، انشالله هي بالصيف بتكون بلشت عنا موجود outlet يلي بيجي بيمشي بالضيعة، بيقدّر ينام بالضيعة، في activity رح تكون بالضيعة، وأهل الضيعة فيهن يستفيدوا بأي طريقة كانت. اذا إجا واحد كزدر ليلة ونام دفع ٢٥ دولار واشترى ب ١٠ دولار هو وقالل من الدكان، رح تعمل فرق.

مشاكلنا بالنسبة للعقارات هي التدخلات والواسطات. من أول ما استلمنا واجت رخصة ال ١٥٠ متر للبلدية، إجا طلبات كثير. إنو رخصة ١٥٠ متر بياخذها من البلدية الواحد وما بيدفع شيء. حيل مهندس ٥٠٠ دولار بيعمله خريطة والبلدية بتخصمه عليها و one on one احكي معهن يا جماعة هي لخرايك مش لعمارك وتوفر ال ٥٠٠ ماكسيموم ١٠٠٠ دولار، لا فيك تسجلها؛ ولا فيك تبيعها، ولا فيك تورثها، مش موجودة على الأرض. عطوك رخصة بلدية مش موجودة. في ناس اقتنعوا، في ناس قالوا بسيطة هال ١٠٠٠ دولار بعمر فيهن كم عامود باطون. فيا ريت هي بتنلغى عطول وتبتطل موجودة بالقانون لأنه رخصة انتخابية. بيجي وقت الانتخابات، شو ايمتى منجيب الرخصة كرمال كل واحد يفيد جماعته، قال هون الزعيم، هون السياسي بيمرقله هالرخصة. فهي التدخلات يلي كنا عم نعاني فيها وانا رفضت كثير منهن وما خليتهن يفوتوا معنا لأنها شغلة مؤذية جدا جدا للناس. ما نتمناه بوجود الدكتوراة والأستاذة إنو منطوح يصير في لامركزية إدارية للبلديات إنما تحت مراقبة، ما تكون فلتانة. إنو مثل ما بدها البلدية تعمل رخص لأن مثل ما منعرف بالزمنات أيام الوزير بارود كان عم يطلع بقانون ليكون رؤوساء البلديات عندهن حد أدنى من العلم وعلى الأقل معه إدارة أعمال رئيس البلدية. ليعرف يدير، بالنهائية عم يدير مؤسسة مش مزحة وفيها مئات ملايين الدولارات والأموال هي للشأن العام والمصلحة العامة، مش أمواله هو. فهالإنسان رئيس البلدية هو السلطة التنفيذية وهو مؤتمن على هالأموال مش حتى يشتغل فيها عشوائيا. لا بالتوظيف ولا بالإستثمار ولا بأي جهة معينة. فتم رفض المشروع ووقتها كل العالم بتعرف ليش انرفض. إنما أتمنى يرجع يصير في قوانين تحدد مثل ما أي وظيفة الها job description تكون وظيفة رئيس البلدية الها job description و requirements وعلى أساسها بيتقدم ليصير رئيس بلدية تيقدر يدير هالمؤسسة هيدي. ويكون في ١٢ او ٩ او غيره أعضاء بلدية. هالأعضاء بكونوا الهيئة التقريرية وما بيمضوا على شيء. يلي بيمضي هو رئيس البلدية. بيتشاوروا وبيتفقوا مع بعضهن وبالنهائية التنفيذ مناط برئيس البلدية والإمضاء معه. هالمسؤولية كثير كبيرة فيا ريت يصير عنا شيء بهالخصوص على صعيد الوطن لأن ناويين على ثورة وانتفاضة وإصلاح. فتمنى، لأنه أنا بشوف البلدية كمصغر للدولة. رئيس البلدية هو رئيس جمهورية الضيعة، هو الأمر والنهي وهو بيسمح ويمنع و يفصل ويخطط. عشان هيك اذا بدنا عنجد نطلع ونتقدم مزبوط، لازم يكون عنا بلديات بتشتغل صح. هالشغلة كثير أساسية قصة اللامركزية الإدارية. بيرجع قصة التمويل للبلديات. نحن منعرف البلديات بيجيها أموال من مصدرين لا غير: مصدر الرسوم يلي بتاخذها، هي الرسوم البلدية بالضيعة على القيمة التاجيرية أو رسم على القيمة التاجيرية ورخص العمار. والرخص مش كثير هالقد ناشطة. بيجي ٥ او ١٠ او ١٥ رخصة، منها قصة كبيرة كإنتاج لحتى تدير البلدية. كان في اقتراح بفترة ويا ريت بينحكى فيه. إنو يكون في صندوق بيموول للبلديات الصغيرة من البلديات الكبيرة. يعني ما بيعطي عبئ للدولة. لأن اليوم بلدية بيروت بالمليارات فأكيد في هدر. بلدية الشويقات بالمليارات، بلديات زحلة وطرابلس وصيدا وصور. وحدث ولا خرج قديش بيجيها أموال وقديش بيطلعها أموال من الرسوم التاجيرية عندهن. فيا ريت في صندوق وطني لدعم البلديات الصغيرة يتم تمويله من البلديات الكبيرة بجزء من أموالهن، ٥٪ أو ١٠٪. وهيدا يموول البلديات الصغيرة للمشاريع الإنمائية لأنه المبلغ يلي عم يطلع من صندوق البلدية المستقل عم يخصموا منه حصة سوكلين ٣٠٪ أو ٣٥٪ من حصة البلدية. يعني أنا بيطلعلي ١٠٠,٠٠٠ بالسنة بيخصموا منه ٣٥,٠٠٠ دولار. فهلق من ثلاث سنين لهلق ما عم بدفعها يعني ما عم زيد ديون البلدية لأن طلعت من قصة النظافة العامة للدولة وصرت على مسؤوليتي وقدرت نزلت المصاريف تبغي. جمعة الماضية بيجينا كتاب من وزارة الداخلية للبلدية يلي ما انضمت بعد للكس والتنظيف ترجع تنضم

تترجع لمجلس الإنماء والإعمار. يعني كان في كم بلدية مجلس الإنماء ما عم ياخذلهم مصرياتهم، تفضلوا إمضوا. فطبعاً رفضت فوت بالموضوع. حق البلديات بإعطاء الرخص كمان أتمنى إنو في هالسنة عممولنا إنو البلدية فيها تعطي رخصة ب١٥ متر مربع للي بدو يعمل قدام ييته Kiosk او كارج سيارة او غرفة بس على اربع اجرين حديد وغطاء. إنو البلدية انا بعرف ش بدها الضيعة. بس يمكن لأن بخاف من الفلتان. كرمال هيك بقول ينعطى للبلدية صلاحيات مشروطة وتحت رقابة معينة. ويا ريت بتنفصل وزارة الداخلية عن البلديات. يصير في وزارة بس للبلديات. وزارة الداخلية فقط بتهتم بالأمن وبتوفر كثير. طبعاً الناس يلي عم يتشجعوا يعمرؤا شقق انو يا خيي بدنا تعملها ٣٠٠ و ٢٥٠، عملها ٢٠، ٥٠، عمال ثلاث شقق بدل شقة وحدة وأجر الثلاثة افضل لك. هيدا وضع البلديات بالريح. مستعد لأي سؤال.

نصّ النقاش مع الحضور

شكراً للتقديمات الكثير قيمة. بعتمد منى ذكرت رقم انو ٢٣٪ من كل المباني من ال ١٩٩٦ لليوم هي شاغرة، وكمان ببحث عملناه عن النسيج القديم أي قبل ال ١٩٩٦ في احياء كان وصل فيها نسبة الشغور ل ٢٠٪. يعني عن نحكي عن اعداد هائلة ونحن عم نحكي بس ببيروت. بعتمد المثال يلي حضرتك ذكرته ويلي موجود بكثير بلدات وضع وتحديدنا بسبب الحرب. إن كان ببلدات مثل الدامور، عدد هائل وفي مخزون كبير من البيوت الشاغرة. وخصوصاً اذا بدنا نربطه بقضية mansion والناس الموجودين بالبيت يلي من الأول كانت مقاربتهم ليه بدنا نعد بهالبيت إنو في بهالمدينة مساحات هائلة إن كان مبنية أو غير مبنية. وتعقيباً على يلي قلتيه ديزيريه، في مقابلة عملناها مع عمها لمنى، محمد فواز، كان مهندس، رئيس التنظيم المدني بقول إنو أكبر وهم ركبوهم المطورين العقاريين هو إنو ما في أراضي. يعني استعملوا هالحجة حتى يرفعوا اسعار الاراضي. بس هو فعلياً عنا كثير أراضي شاغرة وفاضية. خصوصي إنو ببلد مثل لبنان كل عقار قابل للبناء. يلي هو أزمة حقيقية مقارنة مع غير دول. يعني حيلنا عقار بلبنان قابل للبناء. فنحن اليوم أمام واقع إنو في كثير أراضي وبيوت مهجورة ويمكن استخدامها فبركي مع المداخلات والأسئلة نكون عم نفكر بهالاتجاه. يعني منى انت ضويتي على ضرورة قانون يحط ضريبة على الشغور، بس نحن اليوم قبل ما نوصل لهيدا القانون، هل قادرين نعتمد اي إستراتيجيات او سياسات مثل يلي اعتمدت بهالبيت لنوصل لأماكن شاغرة ونستخدمها للسكن أو لأنشطة ثقافية أو كمساحات عامة بالمدينة. فخلينا بلكي ناخذ النقاش على هيدا الاتجاه.

انا ساكن براس بيروت. كان في حدنا مدرسة عاخر فردان. كرم السان جوزيف، كانت ولا احلى من هيك منظر تلاميذ ومدرسة وبتسكرو آخر الاسبوع، هيدي بمنطقة كرم السان جوزيف، بالأشرفية قبل ما يطلع سبينيز وال ABC ما بعرف ليش بتساقب ليه هالمراكز يلي عملوها على ال outskirts تبع بيروت وخلو هالاماكن يلي عمروها بهدف استثماري بس قتلوا كل المحلات الصغيرة وكل فردان وزوايب فردان حتى يعمر هالمركز التجاري الهائل ونضبو كل هالمحلات لعنده جوا. في شي بالتنظيم المدني أو البلدية مين ييمنع ومين يسمح، في حدا عنده جواب؟

جواب: قانون الملكية العقارية. الملكية هي حق مطلق. وهيدا الشيء المحزن. يعني الاشرفية هي وقف للاورثودوكس، يعني ليرجعوا يضموا البياعين القدام عطوهم قسم بإيجار أرخص. نحن نظامنا الرأسمالي للأسف،

لحد ما نغيير قديش في حماية للملكية ما في ضوابط لأن البلدية عطتهن رخصة وما فيك تغيير. مداخلة: نحن منعرف إنو قبل ما يعملوا السجل العقاري بال ١٩٢٦، مرقوا بال ١٩٢٥ قانون الملكية العامة. فإذا جاء الدستور اللبناني ليقول إنو الملكية الخاصة مقدسة، هي لأنه اعتبرت الملكية العامة فوق كل شيء ومأخوذة for granted مثل ما بقولوا الامريكان. يعني اعتبرت فوقها وفوق كل شيء. يعني بفتكر اول شي بالثقافة تبعنا بدنا نبلش نروج فكرة إنو مش صحيح إنو الملكية الخاصة مقدسة. في قوانين بالتنظيم المدني بتقول إنو عامل الاستثمار مش ملك صاحب العقار. وإنو أنا ما لازم عوض عليه إذا نزلت عامل الإستثمار. ونحن عنا بمجلس النواب اليوم عم بدرسو قانون ليعملوا عامل الإستثمار إنو هو ملك الشخص وإنو نحن منوطيه. ونحن منعرف إنو بعد الحرب العالمية الثانية بأوروبا استفادوا من فترة الجنون والخوف ليقولوا خلصونا من عامل الإستثمار، مش موجود ومش ملك الكن. وفي كثير بلاد بوقتها مرقت القوانين يلي خلت عامل الاستثمار يصير بإيد الدولة وهو صفر لحد ما تطور المنطقة. أنا اليوم كمؤسسة عامة مسؤولة عن تأمين الماء والكهرباء والخدمات، ما فيني أعملهن إذا كل واحد بعمر مطرح ما جاي عباله. عندي كل الصلاحيات إنو مرقهن. فأنا بقول مش مزبوط كل واحد فيه يعمل مثل ما بده. أنا كبلدية لو بلدية بيروت ومؤسسة التنظيم المدني عندهن برأسهن فكرة المحافظة على المساحة العامة ببيروت كان كثير ممكن نجى نقول للمدارس انتو مسكرين هالفسحات يلي لازم تفتح بالعطلة للعيال وبنفس الوقت يقولوا عامل الإستثمار هون نزل. ما عم بعمله صفر. أنا ما لازم عوض. بهالمحل يكون عم ببني بالمدينة مع مشروع عم يهتم فيها. منرجع للمشاكل الاساسي يلي هو إنو كل التدخلات عم يجوا يحطوا واحد ضد واحد. يعني لما بجي

بحمل مئة صاحب عقار ثقل قانون الأجازات القديم. أو مثل ما عم يصير اليوم، المطور العقاري والبنك عم خانقه مع يلي أخذ قرض. كل برج كل مرة بعمل نفس الشيء. عم يعمل كأنه المشكل بين فردين وعم باخده على القضاء. وهو مش مشكل قضاء، هو مشكل تنظيمي. بدي بلش على أساس المدينة لمين مع نقاشات عامة بتوصل لبلديات قادرة تاخذ قرارات لرؤيا عامة. وهيدا ما بده ولا مجلس نواب ولا شي وبيطبق بكثير اقل من هيك. بس المطلوب مننا اليوم خصوصي بهيك جو إنو في فيقة والناس بدها تسمع وتحمل قضايا، إنو هالقضايا بتتحمل. هلق محل ما راحت عيبير إنو هل أنا فيني قول إنو فلان استعمل هالبيت وصار إلو، هل بقدر أعمل هالشيء بإطار القانون اللبناني الحالي؟ هل قدرة شجع الناس تحتل محلات؟ بفتكر بتعرفي إنو الإطار العام ما بيسمحلنا بهالشيء. منعرف إنو بكندا مطرح ما الإطار العام ما بيسمح بهيدا الشيء، في قضية كثير حلوة عن department store كان عنده مطعم مفتوح على عشر سنين والناس كل يوم أحد بعد الكنيسة كانت تروح على المطعم يعملوا Brunch بعد الصلاة. وصار هالمحل لإلهن كلهن. لما إجا ال department store قلهن عفوا ما فينا نترك هالمحل مفتوح لأنه ما عم يطلع مصاري وبدنا نسكروه، طرقوه دعوة وقالوله ما فيك تسكروه لأنه استثمارنا فيه وعنا قيمة إجتماعية مشتركة وعلى أساسها القرار مش راجع لإلك، بل للمدينة. وربحوا القضية. هيدا المدخل إنو نرجع نعيد الحق للممارسة تكون شرط على صاحب الملك. يعني مثل ال ABC يلي بقول انا فسحة عامة وعندي مطاعم والناس فيها تستعملها، انا مطالبة قول له أنت فسحة عامة؟ تعا نتفق مش الحارس على الباب بيوقف يشوف أنت شكلك سوري وأنت شكلك فلسطيني وانت فقير وانت غني، هيدا عم يقول عن حاله فسحة عامة، بينطرق دعوة وبخلي يكون فسحة عامة. وبالمناسبة بأمریکا المراكز التجارية مجبورين بهالاشياء. فنحن قادرين نستعمل هالأطر لنحسن شوي بلا ما نكون عم نغيير الدستور، يمكن هي بدها تغيير بلا شك. بس بتجي مرحلة ثانية.

سؤال: بتقدر البلدية تنزل الإستثمار؟

جواب: مئة بالمئة، بإيدها. بالقانون بتطلب من التنظيم المدني يراجع تخطيط المنطقة ويخفض. طالما أنت ما عم تسخر، ما بتعوض. وعلى فكرة، نحن بوقتها قلنا لهن، فكرة القيمة الإجتماعية للأرض طلعت من المناطق الريفية مش من المدينة، وطلعت للحفاظ على الزراعة. لأن الزراعة تخدم الشريحة الأفقر من السكان. الي بلبنان كثير أوقات بيعتمدوا على ال subsistence agriculture يعني بيزرعوا تيقدروا يعيشوا. ومش هني بيبقوا المالكين. ما بعرف إذا عندك هيك بس بعرف كثير ضيع بالجنوب لأن اطلعت على الموضوع. يلي بيملك الأرض مش هو يلي بيزرعها وعایش بالضبعة وياكل منها مش هلقد عم يبيع تيقدر ياكل. فمن هيدا المدخل طلعت القيمة الإجتماعية للأرض أول شيء. ونحن عم نقول للبلديات نزلوا عامل الإستثمار على الأراضي الزراعية وإذا مش قادرين تنزلوه لحاله عملو إتفاقيات مع أصحاب العقارات إنو يصير في على المدى الطويل ضرائب على الأرض غير الزراعية أعلى من الضرائب على الأراضي الزراعية. بصير أنا بس تتصنف أرضي زراعية بهرب من الضريبة وبس تتصنف للمضاربة العقارية عم تطلع الضريبة. وكمان عنجد ما اخترعنا شيء، أوروبا عم تعملهن من ثلاثين سنة.

سؤال: هلق هالاستثمار على الأراضي الزراعية ٥٪

جواب: بس هيدا غلط، لازم يكون صفر فاصلة واحد بالمئة. هو صفر بس اعمله صفر فاصلة واحد. نحن منعمله ٥ لأن ببلشوا يتلفنوا ويعملوا قصص، فاخترعناها هالشغلة مثل كأنها قاعدة. مثل كل طريقة المخططات التوجيهية بتبقى هيك concentric circle بتبقى عالي بعدين أوطى بعدين أوطى لأنه في واحد فكر بهيك شغلة بالثلاثينات بس من وقتها تقدمنا كثير يعني عنجد ما بصير إنو نحن بعدنا علقانين بهالشيء.

سؤال: يعطيك العافية، بس بدي حاول ضوي على شغلة بالنسبة للبرازيل. أنا ما عندي فكرة بس أنا عشت بتونس واشتغلت مهندس معماري بتونس وبتصور عندهن تجارب كثير مهمة بالنسبة للناحية الإجتماعية للأرض أو المدينة بشكل عام. أنا اشتغلت بمؤسسة تابعة للبنك الدولي للإسكان وللوزارة كمان. هلق ساقبت إنو المهندسين المعماريين بتونس هي في جامعة أو كلية واحدة بتونس. والتونسيين كثير متعلقين بشيء اسمه المدينة. وبنفس الوقت عندهن الوطنية. فعملوا مشاريع كثير مهمة حول الأحياء العشوائية، أنا اشتغلت بعدة أحياء وفعلا كانوا ناجحين. إنو عطاوا، الحي ما كان عنده أي قيمة إجتماعية، بس سكن وبشكل معين. اشتغلوا فيه وعملوا خطط أو أمثلة، طوروا السكن، عملوا أسواق بقلب الحي. المهم، قدروا يدمجوا الحي بالمحيط حده بشكل كثير مرتب ومهم بطريقة مميزة. يعني أنا كنت أشتغل بأحياء، بعد فترة صرت أمرق عنفوس الحي ما أعرفه. إنو أنا كنت مشتغل فيه بفترة. في هالتجربة كثير مهمة. في كان تجربة بباب سويقة كمان اشتغلت فيها. تصوري إنو كان في ناس يقبلوا يعطوا غرفة. لأنه المدينة بتونس القديمة كانت متلاصقة. يعني مثل بيروت وطرابلس أيام زمان للأسف فقدناها. كان يقبل يعطي غرفة لجاره لأن عنده عدد أكبر أو يعطيه شقفة من المطبخ وكذا. هيدي مفاهيم لأن فهمانيين شو يعني مدينة، وفي شغلة أساسية هي الحي.

مفهوم الحي يلي بالمدن عنا فقدناه. يعني منحكي عن أرض وعقار ومدينة بس ما منحكي عن أحياء يلي بيروت أساسا كات مؤلفة من أحياء. وكان الخارج الإجتماعي مثل صنوبر بيروت أو أربعة أيوب وهني كانوا الخارج الإجتماعي بها الموضوع. نحن فينا نبلش، ما بعرف قديش فينا نعيد مفهوم الحي، يمكن صعبة. بطرابلس بحس فينا نعملها. ايه، صعبة شوي. فينا نشغل على الخارج الاجتماعي. في شغلة إنو مثلا انت عم تحكي عن ال ABC وكرم السان جوزيف. ليش مش ليسيه عبدالقادر يلي هي نقطة مهمة كثير وداخله بالذاكرة الجماعية لمجتمع كثير قوي. يمكن على قصة mansion هون شوي ما بعرف قديش مآثر على ناس معينين بس خدي منطقة مثل هي ليش ما بينشغل فيها بأي طريقة؟ يعني أنا بيتي ملاصق وولادي كانوا بالليسيه وكانوا بعدهن بيترددوا عليها لأنهن قادة بالكشاف. أنا تقديري إنو الثورة لو صارت قبل ما ينقلوا ما كنا حنخليهن ينقلوا أو يتركوا. هي النقطة ما بعرف قديش في إمكانية نشغل عليها لأن عندها.

جواب: [غير واضح] مشكلتنا بالليسيه وغيرها إنو لما عم نجي نقول، انا ما فيني حمل صاحب الأرض حق إنو كل المدينة بدها تنذكر ليسيه عبدالقادر. لأنه لازم نعطيهن تعويض بهيك حالة. للأسف لما بجي بدي عوض بصير يقلي عشرين وثلاثين مليون. طيب ليش حقه هلق؟ لأنه لما كنت رئيس وزراء غيبرت القوانين. هيك طلع حقه للعقار، هلق صار حق مكتسب هلق يعني؟ فنحن هون منرجع لضرورة اعادة تخمين العقار بإطار قانوني من خلال، يعني هو لو كان العقار محمي لأنه يلي كان بيملكه ما كان هلق قوي فقادر يهدده، قيمته دغري بتنزل. فبدنا نرجع لهيدا المحل بس معك حق ١٠٠٪ لأن الليسيه مش ممكن تنهد.

سؤال: [غير واضح] ~ كمان ما لازم ننسى بيروت القديمة يعني، بعض الأماكن ببيروت القديمة لازم ينشغل عليها حتى تلعب دور إجتماعي.

جواب: بس بدنا البلدية شريك. مع الأسف إذا البلدية مش شريك، كثير صعب. بدنا شريك بالعام. ما بدنا نحارب نضل بالعام سؤال: أنا بس كان بدي إسأل عن ال cooperative housing يعني مثلا mansion وعن ال private initiatives مثلا إذا إجت مجموعة من الأشخاص قالوا طيب نحن بدنا نجرب نمتلك هالشيء ونعمله ملكية cooperative housing وكزا. هيدا أكيد بده قانون بالآخر أكيد شو معنى القانون. You don't؟ أنا بتذكر الدراسة بس بالآخر بتصير القيمة تبعه غالية كثير حتى لمجموعة من الأشخاص. ما بعرف إذا حتى البلديات في إلهها صلاحيات تقدر تعمل مثلا قوانين عن التراث؟ إنو هيدا heritage place أو بدها تكون من مجلس النواب؟ ما فيها على نطاق..؟

سؤال: أنا قريب شوي على يلي كان عم يقوله عن القيمة الإستثمارية يلي عطول منربطها بالأرض الزراعية بتكون قيمتها واطية والأرض الصالحة للإستثمار بتكون أعلى. عم بسمح لحالي فكر هيك شوي لأن فتحنا الموضوع ولأن الوضع ثورة فالواحد بيدفش الأشياء لقدام. فكنت عم فكر هل في شيء له علاقة بالقيمة الإستثمارية بكون متدني وقت بتكون القيمة الإجتماعية. يعني إذا عم نحكي مثلا عن ليسيه عبدالقادر، هو مكان عنده ثبات، وهون مش عم نحكي عن الوجودان أو الذاكرة، عم نحكي هل فينا ننسب بعد مادي للذاكرة ووزن مادي أكثر ما هو بس ببعده، هو الفكرة إنو يترجم بخفض قيمة الإستثمار للمكان. يعني مكان ليسيه عبدالقادر ما فيني أعمل برج أو مركز تجاري، أنا ملزم كون...

سؤال: يمكن نحن بوقت ثورة وقت مناسب نضغط لحقوق مدنية وسكنية ووقت كنا عم نحكي عن ال taxation law وإنو نحط ضرائب على العقارات الشاغرة، بتخييل إنو إذا مش هلق بدنا نفرضه ما بعرف أيتمى الوقت المناسب. فشوي مرات منصير نعمل حسابات لأنه السياسات السابقة جبرتنا نعملها. مثل لما نحكي عن المستأجرين والمالكين وموضوع إنو إذا هلق عملنا ضرائب فالمطورين العقاريين حياخدولهن البنوكة عقاراتهن. بس في محل بدنا ننطلق من مبدء ما وبعدين شو بصير على الطريق بدنا نتعامل معه. بس ما فينا هلق نقول إنو لأن في هيك حالة، ما فينا نحكي بالضرائب على العقارات. إذا شيء لازم هلق عشان في ناس عم تفضي وما تقدر تدفع أجازات. فكرمال المالك ما يكون عم يستسهل يقله أوكي المستأجر وما يوطيله الأجار ويتركها فاضية فلازم هلق نحكي بها الموضوع. بعدين بموضوع المستأجرين والمالكين، فيه مثلا legal agenda بغض النظر عن موضوع المالكين القداماء قالت إنو الضمانة السكنية ما بتنشال. فبغض النظر، ما عم نقول إنو المالكين قداماء، ما بدنا نشوف شو فينا نعمل معهن. بس المبدء إنو في ضمانة سكنية. ففي نوع من مبادئ ما لأنه نحن بدنا نشرع لمصلحة المدينة والحق بالسكن. فعم بدعي إنو نبلش نحكي لأن بالنهاية كل هول أفكار ومش إنو الدولة ناظرنا

سؤال: أنا بس عندي سؤال بخصوص ال ١٩٩٠ بال devaluation of Lebanese currency يلي خفضت أو أثرت على العقارات وخاصة عند المستأجرين وأنتجت ما يسمى حاليا بالمستأجرين القدامى. عم يرجع نفس ال scenario يصير devaluation of currency فهل حيصير cycle جديدة من المستأجرين القدامى لح نشهداها؟ ساعتها هل هيدا هو المدخل تنحى الحقوق ونفرض العقد يكون بالليرة وبالتالي قد ما وطي منكون حافظنا على هال emerging cycle من المستأجرين القدامى. يعني عمليا، هلق العقد هلق إذا كان مستأجر ومالك، عم يكون بالليرة. في أشخاص من قبل ربطوها بالدولار. مشي الدولار. ولكن مع الأزمة المالك عم يقله أنا رح حس معك وأعطيك ياه بالليرة مش الدولار. وفي منهن العقد أصلاً بالليرة مش بالدولار. فهل هال devaluation رح ترجع تعمل cycle جديدة من

المستأجرين القدامى وبالتالي نحن بدنا نحميهم وهني لح ينحموا يمكن بهالطريقة. شكرًا.

يمكن هي آخر جولة من الأسئلة، إذا حدا بده يسأل هلق.

مداخلة: أنا أكثر من تعليق من سؤال، دائمًا بسأل حالي كنت إذا عملنا هول ال taxes الكثير شو بصير بالعالم وبالمضاربة العقارية وفي ناس ماسكين السوق بالنهاية يمكن العالم هي تدفع حقها لهال taxes. بس بتصور ديزيريه حكيه عن ضريبة الثروات يلي هي كثير أساسية التصاعدية يلي بحسها كثير complimentary على ال taxes يلي عم نحكي فيهن فبالنهاية بحس إذا نعملوا الإثنان بينعرف مين حياكلها مين لاء. فبس هيك مجرد تعليق.

أجوبة:

أنا بدي جاوب على سؤال عقود الإيجار الجديدة إذا رح يصير في عنا new wave من المستأجرين القدامى مثل ما هلق عم يصير على ال devaluation، essentially اليوم عقود الأجار هني محررين وخاضعين للحرية التعاقدية وكلهم بيخلصوا ب maximum ثلاث سنين. ولمصلحة المستأجر. يعني سنة وراء سنة بس إذا المستأجر بدو يضل يحق له يضل ثلاث سنين maximum يعني يحدد على ثلاث سنين. الوضع الحالي إنو إذا الواحد هلق عم يمضي عقد بده يكون عم يتنبه على العملة اللبنانية إنو هو المستأجر ما يربط حاله بالدولار. إذا راح ولاقى إنو في مالك مصر يأجر بالدولار، فيه مدري كم ألف شقة فاضية وفي كثير منهن معروضين للأجار، وعدا عن هيك هلق وطيت الأجار. هلق أنا سمعت إنو ببيروت وطيت الأجار من وراء الأزمة ككل. فالمالك الي ما بدو يقبل يأجر باللبناني بيقدّر الواحد يروح عند غيره. يقله شكرًا، انت ما رح تقبض أجار. خلي شقتك فاضية. بالنهاية بعد ننفه وقت إذا طلع قانون جديد بيحط ضريبة على الشقق الفارغة رح يكون هيدا المالك الي ما عرف لا يوطي أجار ولا يربطه بالليرة اللبنانية هو يلي خسر. وبالنسبة لقانون يرجع يمدد إذا شيء أو يخلق مستأجرين قدامى بتخايل المشرع أو النواب أو الدولة ككل عانت كفاية من مفاعيل المشكلة يلي صارت بسبب حط المالك بوجه المستأجر عمدي هالعشرين ثلاثين سنة ولهلحق بعد ما لاقوا حل لإلها.

رح جرب إحكي كثير بسرعة. أول شيء ما قلته أنا إلي سنة ونص عم بشتغل على الضريبة على الشغور واليوم قبل بكرة وأولة مبارح قبل مبارح. فبلا شك لازم نعمل ضريبة على الشغور. بس كل حدا بيعمل سياسة عامة لازم يسأل حاله مين بيربح ومين بيخسر. إذا ممكن حدا يخسر على حساب المدينة وإذا ممكن هالسياسة to backfire بدل ما توصلني لمطرح ما بدي كمدينة ما فيها كثير شقق فاضية وتوصلني عمدينة فيها كثير شقق فاضية، بس في حدا بيملكها وقادر يتحمل الضريبة فما فرقان معه، ساعتها بكون عم فووت حالي بالحيط. فالسؤال هو: هل أنا من مصلحتي جرب رجع المدينة تكون فسحة عايشة الناس فيها إني حط ضريبة ممكن توصل الأملاك إنو تخلص بإيدي البنوكة؟ لاء. مش من مصلحتي. عشان هيك انا بقول إذا قادرين، [مقاطعة] مئة بالمئة، وأصلا اذا فتنا على الأجار إذا بس فيهن يأجروهن. هلق هون أنا عم يحكي عن الشقق الجداد. يلي هني اليوم ممكن كثير إذا فيه عدد كبير منهن، خصوصًا المطورين الصغار مش الكبار، يخلصوا شققهن بإيدي البنوكة. مشان هيك حكيه عن هيدا الموضوع. بس إنو يكون عنا ضريبة على الشغور ونشجع إيجار الشقق الفارغة ميار بالمئة لازم نعمل هالشيء مع أو بغياب الثورة. هل الثورة بتسمحنا نرفع السقف لحتى نبلس نطالب إنو يكون فيه سكن لذوي الدخل المحدود، حدود على الربح العقاري؛ ضرائب على الناس يلي عم تعمل كثير مصاري، مليون بالمئة أنا برأي لازم نعمل هالشيء. بدي جاوب كثير بسرعة على شق هل نحن فينا نحط قيمة مالية على أشياء مثل الآثار؟ السؤال يلي طرحه غسان. المهم إنه نقرر نحن بأي إطار بدنا نحل مشاكل السكن. في إطار السوق وبإطار السوق فيني اعمل transfer of development rights of فإني اعمل تعويض وحوافز و inclusionary housing وهون بعدني بإطار السوق. فيه عنا palette طويلة عريضة من ال rent control لل cooperatives ال zone of special social interest يلي عم بتقول السوق بحياته ما فيه يكون الحل الوحيد للسكن لأنه ما في مدينة عوجه الأرض ما فيها ذوي الدخل المحدود. اليوم للحظة سان فرانسيكو عم ترجع تفووت ال rent control طبعًا مش بنسخة لبنان يلي هي كارثية. بس بطريقة مدروسة وقادرة تحل الموضوع. أنا برأي إنو نحن مطالبين كمان نفكر بأدوات برا السوق. آخر شيء بدي قوله إنو نحن كناشطين إذا بهمنا نساعد يبطل فيه شغور وما حدا من أصحاب العقارات يشتغل بالناس يلي بده يأجرهن، لازم نبلس نحط على ال websites أسعار الأجار بالمدينة لنخلق شوية شفافية حول حق العقارات. اليوم في عنا أشياء مثل commerce du Liban ومثل Lebanon opportunities نحن ما عنا معلومات بس بقص إيدي إذا مش مستفيدين من محل بإنو أسعار العقارات ما بتغيرت وما بعرج قديش حقها كل وحدة وال asking price نحن كلنا منحكي بسعر البيت كأنه ال asking price هو حقه مزبوط. هيدي نكتة. فنحن منعرف اليوم إنو فيه شخصين يشتروا شقتين بوجه بعض بنفس الموصفات أو حتى بنفس البناية وواحد بيدفع ثلاثة X والثاني بيدفع أربعة X لأنه ما كان عارف. إذا فينا نفرض شفافية بقلب السوق عن أسعاره منكون بلشنا بقلب السوق وبمنطقه حتى عالقليلة نحمي الناس. وبعدين فينا نبلس نحط قوانين ونحن مطالبين بهالشيء أكيد.

بدي أذكر بعد نقطة صغيرة إضافية. بالضريبة على الثروات، إذا واحد مثل مطور عقاري عمّر بناية عنده عشر شقق وعليه فرض للبنك

بيقدر يعمل compensation بيناتنه بشكل إنو الثروة تعيته ببعملها netting بشكل ما ببين إنو عنده ثروة فائضة وإذا بقي عنده شي بصير بشكل طبيعي إنه هو عنده أملاك بتسوى هلقد. هيدي الأملاك يلي تعتبر الرأسمال تبع الشغل أو المؤسسة تبعه بصفته مطور عقاري وبتنتجتها بده يدفع ضريبة على ال capital gain أو ضريبة على رأسمال الشركة إذا كبر. هيدا أول شق. الشق الثاني إنه كثير عالم اشترت عقارات ببيروت وبرات بيروت بأخر ثلاث أشهر من أول الثورة لليوم نباع عقارات بلبنان أكثر من آخر ثلاث سنين عشان الناس دغري بتهرب مصرياتهما من البنوكة. ضمن القانون، ضمن المنطق تبع فرض الضريبة على الثروة؛ هيدا الشخص يلي كان عنده سرية مصرفية وما حدا عارف شو معه، صار عنده عقار. وهالعقار بيتوجب عليه ضريبة. بهالطريقة الشخص يلي اشترى عقار بس تيهرب مصاري منقدر نخليه بهالطريقة بأجرها. فمكون عملنا شغلتين، بتكون الدولة قدرت تطلع مصاري من الضريبة و قدرت تخلق حق بالسكن لشخص بده يقعد بهالمنطقة يلي فيها شقق فاضية ويكون المستفيد هو هيدا الشخص. بس وقت نفرض ضريبة على الشغور وعلى الثروات ساعتها بيقدر الواحد يوصل للهدف تبعدنا بطريقة أسرع و more efficient أحسن.

بدي أستفيد شوي من المعلومات الرائعة. بالنسبة للضريبة على الشغور، ما بعرف هيك موضوع قديش بيقطع على مجلس النواب. يعني كبلدية ما بزعل إذا الشقق الفارغة بيدفعوا ضريبة ولو كان نصف الضريبة على الأماكن المسكونة أو يلي عم يشغلوها. ثاني شيء، يا ترى عقود الإيجار هل هي ملزمة تكون مسجلة بالبلدية؟ طبعاً، هي لازم يسجلوها بس بحال ما تسجلت البلدية بتعتبر التخمين يلي بدها ياه. افترض مسجلين عقد إيجار وعقد الإيجار البلدية اعترته كثير واطي، بترجع هي بتقدر قيمته. إذا البلدية عملت كشف وبوليس البلدية عرف إنو فيه

خمس شقق كلها مسجلة شغور بترجع هي بتسجلهن بغض النظر إذا في عقد إيجار مسجل حقيقي أو لاء. البلدية هي بتعمل جردة للعقارات.

ممتاز. اليوم فيه نسبة كبيرة من الناس ما بتدفع رسوم غير ما توقع بمشكل مع البلدية بدها براءة ذمة أو شي وهونيك بتعلق. يعني هون بلقط بعض الناس المكسور عليهم رسوم مش دافعينها. ادفع يلي عليك بعدين خود ورقتك. بس في نسبة كبيرة من الناس يلي أصلاً عندها عقارات شاغلة يعني وما بتدفع، كيف إذا صار في على العقارات الشاغرة؛ كيف بدي حصلها؟ هل هي ممكنة؟ حلوا الواحد يجيب قرارات فيها تحصيل. فالمشكلة هون كيف التحصيل.

في مطارح الواحد بده براءة ذمة، انت بمطرح من المطارح اذا عم تباع عقار رح يضل محفوظ. الضريبة رح تضل محفوظة. اذا هو بده يأمن ضريبة كل سنة ليشغل، ما فيه يضل ناظر.

بحط حجز. انت بتعمل deadline

ساعتها بدها بوليس ومحام...

عندك محام..

في كثير عقارات عليها إشارات امتياز للدولة. بذات الطريقة في عقارات عليها اشارة امتياز للدولة او لشركة الكهرباء. بصير للبلدية. وهيظا المبلغ يلي ما بيتحصل فعليا وقت يجيني حدا يقلي علي هالاشارة بقله طمن بالك بدهن عشر سنين تيجوا يلاحقوك. تصرف كأنه ما غيرها شيء. بس نهار البلدية بتعمل واجباتها، مصلحة الكهرباء والمي بتعمل واجباتها، البلدية بتعمل واجباتها إنه هي تروح تجيب مصرياتها. بتكلفها تحط محام، تحط شخص مهمته يلاحق هالعالم إذا بدها تحط شقة وحدة بالمزاد بشيء بلدية. كل الباقيين بيركضوا. ال measures عندها دورين. واحد ردي لتجبره يدفع والثاني تتخوف الباقيين وتربي كل العالم والمجتمع. الرسوم على القيمة التأجيرية موجودة قديماً أربعين أو خمسين ألف على الشقة وما في عقود أجار ولا شيء. اليوم أنا إذا بدي افرض عقود الإيجار عليهم واعطيه حق رسم...

عملناها للاجئين السوريين لنقدر نحميهم. منعمل template وبتبني على كل بيت لحتى يكتبوا الأشياء يلي اتفقوا عليها شفهيًا. بالقانون الاتفاقية حتى لو شفهيية سارية المفعول وزابطة بس بتنكتب.

في بعد آخر طريقة، تروح على الدوائر العقارية تشوف آخر عقد تسجل بهالمنطقة تتعرف شو مخمينه بالعقارية وعأساسها بتحسب القيمة التأجيرية وحق المتر ومن هونيك بتمشي على الكل.

العقد يلي عم يتسجل بالبلدية عم يدفع الرسم تبعه، مين عم يسجل العقد مثلا العقد التجاري، بده رخصة معينة أو تسجيل مؤسسة هون بيدفع مئة بالمئة وما بيقول لاء لأنه ما عنده خيار، بس كل الباقيين...

قصداً الباقيين ما بيدفعوا فكيف بتخليهم يدفعوا، بتحطهن إشارة. كل حدا بنقطة معينة بده مستندات، نهار يلي بشوف الإشارة.