النهار ٢١-٠٤-٢٠٢٠

هل يشكل بيع أملاك الدولة حلاً لأزمة أموال المودعين؟

سلوى بعلبكي

فيما تراوح أزمة حجز ودائع اللبنانيين مكانها من التأزم نتيجة عجز الدولة عن تسديد ديونها لمصرف لبنان والمصارف، يفتش بعض مَن في الحكومة وغيرهم في قطاعات المال والاعمال عن مصدر لأموال جديدة يمكّن الدولة من تسديد جزء من الدين العام، ويسوّق هذا البعض لفكرة بيع الدولة مؤسسات تملكها كليا او تملك معظم اسهمها والافادة من السيولة الجديدة في مشروع تصغير حجم الدين العام واعادة ضخ سيولة في السوق من ضمن خطة انقاذ شاملة. هذا الطرح الذي يرفضه البعض الآخر بحجة تفشي الفساد وتغلغله في مفاصل الدول ومؤسساتها، سيطيح حتما الكتلة النقدية التي ستجنيها الدولة من البيع فتأتي الخسارة مزدوجة: خسارة المؤسسات المباعة، وثمنها، علما ان هذه المؤسسات ترفد الدولة سنويا بمئات ملايين الدولارات ويحقق بعضها نموا متقدما، وعلى سبيل المثال لا الحصر "الميدل ايست" و"الريجي"، فيما بعضها الآخر كالاتصالات يعتبر بمثابة البقرة الحلوب للمالية العامة اذا ما أُحسنت ادارته.

في موازاة طرح بيع المؤسسات العامة، ثمة مشروع بيع عقاري طرحه الوزير السابق محمد المشنوق على الحكومة، يشجع فيه على السير قدماً بالافادة من بيع جزء من الأملاك العقارية للدولة في مختلف المناطق اللبنانية لرسملة صندوق سيادي مستقل يُنشأ لهذه الغاية، لا علاقة له بمصاريف الدولة (الحساب رقم ٣٦)، مع اهمية وجود مجلس لادارة املاك الدولة وفق ما يؤكد المشنوق لـ"النهار، موضحاً أنه شرح تفاصيل المشروع لرئيس الحكومة حسان دياب، وقد لاقى قبولا لديه، كونه يعالج مشكلة عمرها ٣٠ سنة من المخالفات، ويمكن ان يضخ في الصندوق نحو ٥٠ مليار دولار.

ويشير المشنوق الى ان ٥٠% من الاراضي ممسوحة ومسجلة، و٣٠% ممسوح لكنه غير مسجل، وثمة ٢٠% غير ممسوح وتاليا غير مسجل ويقع معظمها في المناطق الحدودية والنائية. املاك الدولة التي يتحدث عنها المشنوق تضم أملاكا اميرية واملاكا عامة وخاصة، وكذلك "المشاعات" الموضوعة تحت ادارة البلديات، اضافة الى الاملاك البحرية والسكك الحديد التي تقدر مساحتها بنحو ٩٠ مليون متر مربع. هذه الاملاك عاثت فيها المخالفات الكبيرة مدى الاعوام الماضية، وتاليا من الاجدى وضع الامور على السكة والافادة من ايراداتها عبر تشجيع الناس على تملّك اراضٍ في مناطقهم.

في المقابل، تقدر بعض الاحصاءات مساحة عقارات الدولة بنحو مليار و٢٠٠ مليون متر مربع. وقد قدرت وزارة المال (فترة الوزير علي حسن خليل) سعر المتر الواحد بنحو ١٠٠ دولار للمتر المربع، بما يعني أن قيمة هذه العقارات تساوي نحو ١٢٠ مليار دولار. وفيما يعتبر البعض أن هذا السعر مبالغ فيه، ثمة دراسة اعدها الخبير شربل قرداحي عام ٢٠٠٦، قدَّر فيها قيمة الابنية الحكومية بنحو ١٢ مليار دولار، والاراضي والمساحات العامة بنحو ٢٣ مليار دولار. وفي حال تقييم سعر الاملاك حاليا على قاعدة نسب التضخم عام ٢٠٠٦، فإنها ستساوي ٥٥ مليار دولار، علما أن هذه القيمة لا تتضمن ثمن الشركات أو المؤسسات الحكومية التي تملكها الدولة والتي قد تلجأ الى تطويرها وخصخصتها مثل الكهرباء والاتصالات. أما على اساس قيمة الناتج المحلي فتقدَّر هذه الاملاك بنحو ١٠٠ مليار دولار.

وبالعودة الى مشروع المشنوق، فهو ينطلق من دراسة لواقع متفاقم تعيشه الدولة منذ عشرات الاعوام، وهو واقع أملاك الدولة الأميرية والخاصة والعامة والمشاعات التي تشكل نسبة عالية من مساحة لبنان "١٠٤٥٢" كلم مربع، ويقدرها الخبراء بحدود ٦٠% من المساحة الكلية لدولة لبنان الكبير. هذه الأملاك تشمل البرية منها والبحرية والمناطق الداخلية والجبلية وتتوزع على مختلف الأقضية باستثناء العاصمة بيروت.

وفق المشروع فإن "ثمة مخالفات خطيرة نالت من أملاك الدولة واعتداءات على الشواطئ والأملاك البحرية واستغلال كامل لمناطق ومشاعات تحت سلطة البلديات وبطرق غير قانونية. هذه الاستباحة دفعت الدولة والحكومات مدى العقود الماضية إلى القيام بمسح كامل للأراضي اللبنانية تمهيداً لاتخاذ قرارات لمعالجة هذا الواقع المتفاقم. وتبين أن ٥٠% من الأراضي اللبنانية قد جرى مسحها وتسجيلها قانونيا، بينما ثمة ٣٠% من الاراضي جرى مسحها ولكن لم يتحقق ضمّها قانونياً إلى القسم الممسوح سابقا، ويبقى ٢٠% من الأراضي تحتاج إلى المسح ومعظمها في المناطق النائية."

وفي حين يحرص المشروع على "تفادي المحميات والمناطق الأثرية والغابات والموارد المائية والأنهار"، يؤكد المشنوق أن "الهدف من المشروع ليس التنازل المطلق عن أملاك الدولة أو بيعها كاملة للبنانيين، بل المطلوب هو فرز نحو ١٠% من هذه الأملاك إلى مساحات صغيرة ٥٠٠/٧٥٠/١٠٠٠/٢٠٠٠ متر مربع، وفق تخطيط مدني نموذجي واختيار المواقع التي يمكن العيش فيها، أي بارتفاعات لا تزيد عن ٢٤٠٠ متر، وعدد المساحات المعروضة مليون قطعة تقريبا في ١٠٠٠ كلم مربع بمقياس ٥٠٠/٧٥٠/١٠٠٠/٢٠٠٠ متر مربع موزعة على كل الاقضية بعد حسم المساحات المقتطعة للطرقات والحدائق والساحات العامة ومناطق الخدمات."

على ماذا يرتكز الحل؟ يلخص المشنوق الحل بأن "تعرض الدولة على أصحاب الودائع في المصارف فرصة شراء قطعة أرض أو أكثر من المساحات المعروضة بما يمكّن المواطن وعائلته أو شركاءه من الشراء والاستثمار ضمن تسهيلات بالدفع ووفق شروط تحددها الدولة وتلتزم تطبيقها تأمينا لإنعاش هذه المناطق وتأمين النهضة فيها من خلال مشاريع إنتاجية وفق تصنيف المناطق زراعية سكنيا، صناعيا، أو سياحيا."

أهم نقطة في هذا الحل هي أن "الأموال التي ستدخل إلى الدولة لن تُدرج كما العادة في بند خاص في وزارة المال (البند ٣٦)، بل ستذهب إلى صندوق سيادي بإدارة المجلس الوطني لإدارة أملاك الدولة، ويفترض أن تؤمن مليون قطعة أرض من الأحجام المختلفة دخلاً قد يتجاوز ٥٠ مليار دولار ١٠٠٠٠٠٠ x 50 ألف دولار = ٥٠ مليارا" في هذا

الصندوق. وبسبب اختلاف المناطق والارتفاع والمساحات والتصنيف السكني والصناعي والزراعي والسياحي والاسعار التشجيعية، فان الدخل للصندوق السيادي لن يقل عن ٢٥ مليار دولار.

ويتحدث المشنوق عن إيجابيات سيلمسها اللبنانيون ومنها "عودة الثقة لدى المواطنين بالحكومة وأركان الدولة بعد شعورهم بأن ودائعهم لم تهدر ولم تبتلعها المصارف أو قرارات تسديد الديون الدولية والسندات، اضافة الى ضبط إدارة أملاك الدولة ووضع حد للمخالفات والاعتداءات بعد حصر هذه الأملاك وتحديد الاعتداءات على أملاك الدولة الأميرية والخاصة والعامة والمشاعات بما سيؤمن دخلا كبيرا يذهب هو أيضا إلى الصندوق السيادي."

الى ذلك، سيساهم المشروع في إطلاق عملية النهوض إنمائيا في المناطق من خلال التصنيف الجديد وإقامة بلدات وقرى نموذجية ومنشآت مفرزة تؤمن عشرات الآلاف من الوظائف وفرص العمل، اضافة الى تعزيز مبدأ تخفيف الاختناق السكاني في مناطق والخلوّ السكاني أو المتراجع في مناطق أخرى، بما يساعد على تطبيق أكثر عدلاً للامركزية الإدارية ويؤدي إلى الإنماء المتوازن المرتجى في الأقضية الأكثر فقراً في لبنان.

ومن ايجابياته ايضا "تعزيز النمو السكاني في جميع المناطق ومن خلال التوازنات السكانية المناطقية عبر تشجيع سكان هذه المناطق من "حمَلة سجلها" على شراء الأراضي في القضاء نفسه تفاديا لأي مزايدات طائفية ومذهبية، وإفساح المجال للمواطنين أصحاب السجلات في العاصمة والمقيمين فيها للإفادة من هذا العرض وحصر ذلك بنسبة ٢٠% من المجموع العام لقطع الأراضي المفرزة والمحددة في كل قضاء."

ولعل الجانب المشرق في هذا الصدد هو أن "المديرية العامة للشؤون الجغرافية في وزارة الدفاع ومجلس الانماء والاعمار والمديرية العامة للشؤون العقارية تملك مجموعة كبيرة من الدراسات والبيانات والخرائط والأرقام التي ستعجل في تنفيذ الإجراءات التطبيقية لهذا المشروع". كذلك يشير المشنوق الى ان مصرف لبنان "يمتلك كل البيانات وأرقام الإيداعات في المصارف والتي ثبت فيها أن هناك ٩٥% من المودعين يملكون ما يقل عن ٢٠٠ ألف دولار في المصارف، وهم يتدرجون بدءا من المواطنين الذين وطّنوا رواتبهم في المصارف مما يجعل ودائعهم لا تزيد عن بضعة ملايين من الليرات اللبنانية، وصولا إلى الذين يملكون ٧٥ أو ١٠٠ أو ٢٠٠ مليون ليرة، وهذا سيجعل أصحاب الودائع بأمان، فضلا عن ضمانات إذا أرادوا شراء مساحة أرض لإقامة مشاريع فردية أو مشتركة، وذلك في ضوء تسعير المجلس السيادي لقيمة الأمتار المربعة في المناطق من قبل هيئات موثوق بها، على أن يجري تقديم حسم خاص للذين يتقدمون للشراء يجري اعلانه من هذه الهيئة كي يشعر المواطنون بأنهم مقدمون على مشروع قابل للتطوير والاستثمار الجيد."