

إرث
فلسطين

THE LEGACY OF PALESTINE

**تقييم الجدوى الاقتصادية للأوقاف
الإسلامية والمسيحية في مدينة القدس**
(دراسة حول سوق الخواجات وسوق الكنيسة اللوثرية)

تقييم الجدوى الاقتصادية للأوقاف الإسلامية والمسيحية في مدينة القدس

(دراسة حول سوق الخواجات وسوق الكنيسة اللوثرية)

إعداد بريمير ون للاستشارات المالية والخدمات التجارية
إشراف عام: د. مصطفى ابو صوي
مراجعة: د. مهدي عبد الهادي
تحرير وتدقيق لغوي: عبد الرحمن ابو شمالة
تصميم: قاسم طوبال

نفذت هذا البحث مؤسسة الرؤيا الفلسطينية ضمن مشروع "إرث فلسطين" للمساهمة في الحفاظ على الطابع الفلسطيني والتراث الثقافي للقدس من خلال تعزيز الهوية الفلسطينية ورفع الشعور بالانتماء لدى الفلسطينيين.

بتمويل من



الاتحاد الأوروبي

تنفيذ



الرؤيا الفلسطينية
PALESTINIAN VISION

بالشراكة



أكت لحل النزاعات
Conflict Resolution



تشرين الثاني - نوفمبر 2022
© مؤسسة الرؤيا الفلسطينية
م 2022

مؤسسة الرؤيا الفلسطينية

مؤسسة الرؤيا الفلسطينية PalVision، هي مؤسسة أهلية فلسطينية مستقلة، لا تسعى للربح أو التجارة أو المنفعة المالية، وغير مرتبطة بأي جهة حكومية أو حزبية، تهتم بقطاع الشباب والتعليم والتنمية الاقتصادية، وترتكز رؤيتها على أن يقوم الشباب الفلسطيني بعمل جماعي نحو التنمية المستدامة لمجتمعاتهم، لذلك فإنها تعمل على حشد وتمكين الشباب الفلسطيني لتحقيق تطلعاتهم والحفاظ على هويتهم الفلسطينية الجماعية والشروع في تنمية مستدامة يقودها الشباب من خلال العمل التطوعي والنشاط الاجتماعي وريادة الأعمال وكسب التأييد والدعوة، على المستويات المحلية والوطنية والدولية.

تأتي هذه الدراسة ضمن جهود مؤسسة الرؤيا الفلسطينية للحفاظ على الإرث الديني والحضاري والثقافي في مدينة القدس، ضمن مشروع "إرث فلسطين" المعني بحماية الإرث الثقافي الإسلامي والمسيحي في القدس، وتمويل من الاتحاد الأوروبي.

إنّ ما ورد في هذه الدراسة من آراء وأفكار، يُعبر عن اجتهاد ووجهة نظر الباحث الشخصية، ولا يعكس أو يُمثل بالضرورة موقف أو رأي مؤسسة الرؤيا الفلسطينية، أو الاتحاد الأوروبي.



المحتويات

8.....	الملخّص التنفيذي
12	مقدّمة
14	الشكل 1: خريطة السوقين في قلب البلدة القديمة بالقدس
15	محددات الدراسة
16	الأوقاف الإسلامية والمسيحية
18	الوقف الإسلامي
19	الوقف المسيحي
19	الشكل 2: توزيع أعداد الأديرة والكنائس والأضرحة المسيحية ال 134 المملوكة للطوائف المتعددة داخل البلدة القديمة وخارجها في القدس
20	الجدول 1: توزيع المحلات التجارية حسب الطائفة داخل البلدة القديمة في القدس
20.....	مشروع موسى أفندي
23	الجدوى الاقتصادية للسوقين موضوع الدراسة
24.....	سوق الخواجات
24	الصورة 1: مشهذان من سوق الخواجات.
25	الشكل 3: مخطط سوق الخواجات، مبيناً المحلات المفتوحة والمغلقة
26	الصورة 2: محلات تجارية في سوق الخواجات.
27.....	سوق الكنيسة اللوثرية
27	الشكل 4: مخطط سوق الكنيسة اللوثرية، ويُظهر المحلات المفتوحة والمغلقة
28	الصورة 3: سوق الدباغة.
29	الصورة 4: مشهد لأحد الشارعين.



30.....	النقاش
33	الجدوى المالية وأداة التقييم
34.....	النتائج
36.....	التوصيات
36.....	مستوى السوق
37.....	المستوى المؤسسي
38	الملحق الأول: قائمة بأسماء الأشخاص الذين أجريت المقابلات معهم
39.....	الملحق الثاني: قائمة الأسئلة للمقابلات الشخصية
43.....	الملحق الثالث: أداة التقييم المالية
50.....	قائمة المراجع



الملخص التنفيذي

تُعَدُّ أملاك الوقف الإسلامي والمسيحي في شرقي القدس أصولاً مهمة تسهم في المحافظة على الهوية الثقافية والدينية التي يحملها الفلسطينيون. وقد اضطلعت مؤسسات الوقف الإسلامي والمسيحي، على مدى تاريخها، بدور له أهميته في تقديم الخدمات الاجتماعية، كالسكن، والصحة، والتعليم، وتنمية المجتمع. ومع ذلك، تفرض قيود سلطات الاحتلال الإسرائيلي المتزايدة وسياساتها التمييزية، فضلاً عن الزيادة في عدد السكان الفلسطينيين في شرقي القدس، الضغوط على منظمات المجتمع المدني، وعلى شركائها الدوليين، والسلطة الوطنية الفلسطينية، للحيلولة دون الاستفاد من الأصول والأملاك الوقفية في تأمين السكن، وإعادة إحياء الأنشطة الاقتصادية، وتعزيز الهوية الثقافية الفلسطينية في المدينة. وقد واجه اعتماد البلدة القديمة على السياحة تحديات خطيرة، بسبب التقلبات التي شهدتها أعداد السياح خلال الأعوام القليلة الماضية. وزادت جائحة كورونا من تردي الظروف الاقتصادية فيها. فلا يزال عدد لا يُستهان به من المحلات التجارية في البلدة القديمة مغلقاً منذ فترة طويلة، ويحجم مستأجرو هذه المحلات عن إعادة فتح محلاتهم أو الاستثمار في مشاريع تجارية جديدة، خشية من المستقبل الذي يكتنفه الإبهام والغموض.

تجري هذه الدراسة بحثاً مستفيضاً حول سوق الخواجات وسوق الكنيسة اللوثرية بغية الخروج بتوصيات تستند إلى الأدلة بشأن مبادرات التنمية التي من الممكن تنفيذها في المستقبل في هاتين المنطقتين، والتي يمكن استنساخها في مناطق أخرى من البلدة القديمة. وتلقي الدراسة، على وجه التحديد، نظرة عامة على سوق الخواجات وسوق الكنيسة اللوثرية، بما يشمل وضعهما الراهن، ووصفاً يتناول الأنشطة الاقتصادية فيهما، والإمكانيات المتاحة لتطويرهما، والتحديات التي يواجهانها (الحواجز، والعقبات القانونية، والقيود التي يفرضها الاحتلال الإسرائيلي، وغيرها)، وجمع البيانات، وأدوات الجدوى المالية المصممة بما يتناسب مع السياق الفلسطيني في البلدة القديمة. ومن شأن هذه المعلومات أن تساعد القائمين على صنع القرار في مؤسسات الوقف الإسلامي والمسيحي، ورفدهم بالموارد التي تيسر لهم ضمان الاستفادة المالية لمؤسساتهم ولمستأجري أملاكهم. كما تهيئ المعلومات التي تقدمها هذه الدراسة فرصاً جديدة لتوليد الدخل، وسبلاً تكفل حماية الهوية الفلسطينية التي تميز أسواق البلدة القديمة، وتعزيز الرواية الفلسطينية وترسيخها في أوساط زوّارها. ونورد في الدراسة الدروس المستفادة من مشروع ترميم مركز موسى أفندي، ونضع التوصيات التي ترمي إلى تيسير المزيد من فرص تطوير أصول الوقف الإسلامي والمسيحي في البلدة القديمة. وقد كانت الشروط المرجعية الأصلية التي استند تقييم الجدوى هذا إليها تركز على التراث الثقافي المسيحي في القدس. وبناءً على النقاشات التي أجراها فريق البحث مع فريق مؤسسة الرؤيا الفلسطينية، تم الاتفاق على إدراج أملاك الوقف الإسلامي التي تقع في سوقين داخل البلدة القديمة في البحث.



ولإجراء هذا التقييم، قسّم فريق البحث المهمة الموكلة إليه إلى أربع مراحل:

- بدء المشروع: إعداد خطة عمل مفصلة تشكّل إطاراً للمراحل، وتبين مواعيد الإنجاز الرئيسية وسير العمل، والمستشارين الذين يجري تعيينهم. وقد عُقدت النقاشات مع مدير مشروع «إرث» في مؤسسة الرؤيا الفلسطينية، والمشرف العام على المشروع، بشأن استهداف مناطق محددة داخل البلدة القديمة، وإدراج الوقف الإسلامي.
- مراجعة الدراسات السابقة: بالنسبة للمرحلة الثانية، أجرى فريق البحث مراجعة مستفيضة للدراسات السابقة الخاصة بالمشروع، وأخرى خارجية، حيث ركز فيها على منطقتين محوريّتين في البلدة القديمة بالقدس، وهما سوق الخواجات وسوق الكنيسة اللوثرية. وقد يسرت هذه المراجعة جمع المعلومات والبيانات المحددة عن خلفية كل منطقة من هاتين المنطقتين، وعن وضعهما الراهن، والنشاط الاجتماعي والاقتصادي فيهما، ... وغير ذلك.
- العمل الميداني لجمع البيانات: أجرى فريق البحث بحثاً ميدانياً من خلال المقابلات والزيارات الميدانية لغايات مسح الملكية وحدود السوقين، ورصد النشاط الاقتصادي، وفهم قوى السوقين وديناميكياتهما واستكشاف إمكانيات تنميتها.
- تحليل البيانات والتقرير النهائي: حلل فريق البحث البيانات التي جُمعت خلال المراحل السابقة من أجل جمع الدروس المستفادة والخروج بالتوصيات ذات الصلة.

ويُعدّ دعم سوق الخواجات وإسناده مهماً للمحافظة على هذه المنطقة وحمايتها من المصادرة على يد سلطات الاحتلال الإسرائيلي، وبخاصة بالنظر إلى أن هذا السوق يقع بجوار ما أطلق عليه الاحتلال الإسرائيلي اسم الحي اليهودي (المقام على أنقاض حارة المغاربة التي هدمتها قوات الاحتلال الإسرائيلي عام 1967، وعلى أملاك حي الشرف الإسلامي – والذي يعتبر كلاهما وفقاً لإسلامياً خالصاً). وقد لاحظ فريق البحث أن أصحاب المحلات التجارية أعربوا عن رغبتهم في إعادة فتح محلاتهم في حال وجود خطة إنمائية اقتصادية شاملة وجادة وموثوقة، ومن شأنها أن تفضي إلى تغيير الديناميكيات الاقتصادية في البلدة القديمة.

كما تواجه منطقة الكنيسة اللوثرية، وفق مسؤولي الأوقاف الإسلامية والمسيحية الذين تم مقابلتهم، وعلى الرغم من موقعها الإستراتيجي، العديد من العقبات؛ أبرزها: الافتقار إلى الأنشطة الثقافية التي تجذب السياح، وغياب الظروف المناسبة لدى إدارة الأوقاف لتقديم الدعم لأصحاب المحلات التجارية، وانعدام الرغبة لدى أصحاب هذه المحلات في عرض منتجات ذات جودة عالية ومميزة، وعرض أصناف الطعام والحرف والبضائع الفلسطينية، ومن المعروف أن هذه المنتجات تلقى رواجاً كبيراً في أوساط السياح.

وتتفاقم هذه العقبات بفعل الوضع الاقتصادي الصعب في هذه الآونة، واستمرار الضغوط التي تفرضها سلطات الاحتلال الإسرائيلي، من خلال سلطاتها الضريبية والأمنية.

وبينما يعتمد نحو 30 في المائة من السياح الذين يزورون البلدة القديمة على وكالات السفر والأدلاء السياحيين الإسرائيليين الذين يحددون خط سير جولات السياح، والأماكن التي يزورونها، في الوقت ذاته الذي يركزون فيه على ما يُسمى بمنطقة الحي اليهودي، فإن ما نسبته 60 في المائة من السياح لا يعتمدون على وكالات السفر، ويسافرون وحدهم. وتشكّل هذه الشريحة مجموعة مهمة ينبغي استهدافها من خلال استراتيجية تسويقية شاملة، تتضمن الأدوات التي تزخر بها شبكة الإنترنت.¹

1 مسح عام لأسواق القدس، شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو القابضة)، 2019.

وقد واجه فريق البحث تحديات شتى:

- لم تحتو الأبحاث والدراسات الأخرى التي أعدتها مؤسسة الرؤيا الفلسطينية على معلومات تفصيلية بشأن أملاك الوقف الإسلامي والمسيحي في السوقين موضوع الدراسة، أو أية تفاصيل عن ملكية المحلات التجارية الكائنة فيهما. ولم يجر إعداد أي بحث أو تقييم قانوني في هذا الشأن كذلك كونه لم يكن من الممكن الحصول على كافة المعلومات والوثائق القانونية الخاصة بملكيات السوقين لإجراء تقييم قانوني، علماً أن البحث القانوني الذي تم إعداده من قبل مؤسسة الرؤيا الفلسطينية قد أضاف فعلاً معلومات مهمة إلى دراسة الجدوى من خلال تقديم التفاصيل القانونية المتعلقة بوضع الملكية، والمنازعات القانونية، والوسائل القانونية التي تكفل إعادة فتح المحلات التجارية، والشروط الواردة في اتفاقيات الإيجار الراهنة.
- لم يتمكن فريق البحث من الالتقاء بكافة المسؤولين المعنيين في الأوقاف الإسلامية والمسيحية، للوقوف على احتياجاتها المتصلة بالتقييم المالي لأملأها، وتأكيد وضع محلاتها التجارية في هذين السوقين.
- على غرار التجربة التي مرت بها الجهات الأخرى الفاعلة في المجال التنموي، أجمع أصحاب المحلات التجارية ومستأجروها، عن تبادل البيانات المتصلة بمحلاتهم التجارية، من قبيل الدفعات التي يسددونها لبلدية الاحتلال الإسرائيلي، والسلطات الضريبية، والإيرادات السنوية التي تدّرها مشاريعهم التجارية عليهم، والتحديات المالية التي يواجهونها، وقيمة الإيجار وشروطه، ... إلخ. ولا غنى عن هذه البيانات لإعداد أداة واقعية للتقييم المالي، ووضعها في متناول الأطراف المسؤولة في مؤسسات الأوقاف الإسلامية والمسيحية، لضمان الاستفادة المالية لأملك الوقف ومستأجريها، والتأكد في الوقت نفسه من أن المقدسيين تتيسر لهم الفرص والمجالات التي تدر الدخل عليهم وضمان حماية الهوية الفلسطينية للسوقين المذكورين. على سبيل المثال، تحديد الدفعات الضريبية والمصروفات الحقيقية ودفعات الإيجار والمسؤولية الضريبية، يساهم في تحديد أدق لثقل المعايير التي تساعد مسؤولي الأوقاف والمؤسسات التنموية على فهم الظروف والتحديات الحقيقية التي تواجه التجار، وبالتالي تساعد في تطوير شروط تعاقدية مرنة في الوقت نفسه، تضمن مصالح الأطراف كافة. ومع ذلك، فالأداة المالية التي تم تطويرها يمكن تطويرها بسهولة تامة لاستيعاب كافة البيانات المذكورة سابقاً لتحقيق الغرض المرجو منها.



عقب احتلالها الشطر الشرقي من القدس في العام 1967، انتهجت سلطات الاحتلال الإسرائيلي سياسة تقوم على عزل المدينة من النواحي المادية والسياسية والاقتصادية عن بقية أنحاء الأرض الفلسطينية المحتلة. وتتبوأ البلدة القديمة في القدس مكانة الصدارة في المواقع الدينية والتاريخية والتجارية. وتضم البلدة في هذه الآونة 47 مسجداً و65 كنيسة.² ويرتكز الاقتصاد في شرقي القدس على قاعدة ضيقة تتألف من السياحة، ومبيعات التجزئة، والورش الصغيرة. ويفرز جدار الضم والتوسع (جدار الفصل العنصري) أثراً سلبياً هائلاً على اقتصاد القدس، حيث تشير التقديرات إلى أنه يكبد الاقتصاد الفلسطيني خسائر مالية تصل إلى 194 مليون دولار سنوياً.³ كما يواجه السكان الفلسطينيون البالغ تعدادهم 358,800 نسمة في شرقي القدس،⁴ تحديات جسيمة على صعيد تأمين السكن. فقطاع السكن في شرقي القدس بحاجة الآن إلى 15,600 وحدة سكنية، فضلاً عن 3,500 وحدة كل عام.⁵ ويدفع هذا النقص في الوحدات السكنية، بما يشمل السكن الميسور التكلفة، بالآلاف من الفلسطينيين إلى الرحيل عن مدينتهم، والسكن في ضواحيها خارج جدار الفصل العنصري، مثل قرية كفر عقب.

ويؤد قطاع الخدمات في شرقي القدس غالبية الأنشطة الاقتصادية، وتأتي بعده أنشطة مبيعات الجملة والتجزئة والصناعات الخفيفة. وتسهم هذه القطاعات في ما نسبته 77 في المائة من الناتج المحلي الإجمالي في شرقي القدس.⁶ وبسبب جدار الفصل العنصري، تراجع عدد المنشآت الاقتصادية في شرقي القدس من 4,967 منشأة في العام 2012 إلى 4,670 منشأة في العام 2017، بينما تزايد عدد المنشآت القائمة في محافظة القدس خارج الجدار بما نسبته 14 في المائة، حيث وصل عددها إلى 5,240 منشأة، ما يشير إلى أن العديد من المنشآت انتقلت من شرقي القدس إلى المناطق الواقعة خارج الجدار.⁷ كما تشير البيانات المتاحة إلى تراجع معدل مشاركة القوى العاملة في قطاعات الزراعة والمواصلات والاتصالات، فضلاً عن الركود الذي أصاب قطاعي الصناعة والخدمات في الفترة بين العامين 2011 و2017. وفي هذه الأثناء، شهد عدد العاملين في قطاعي السياحة والبناء ارتفاعاً ملحوظاً بسبب زيادة عدد المقدسيين الذين يعملون في شركات البناء والسياحة الإسرائيلية، التي توظف 39.4 في المائة من إجمالي القوى العاملة في المحافظة. ويعمل العمال الفلسطينيون من أبناء شرقي القدس في صناعات البناء والسياحة بصورة حصرية تقريباً.⁸

ومن ناحية هشاشة الاقتصاد الفلسطيني في شرقي القدس، لوحظ أن السياحة وقطاع الخدمات تحملاً العبء الأكبر الذي نجم عن فترات الإغلاق المستمرة بسبب جائحة كورونا والقيود المفروضة على السفر. وعلى وجه الخصوص، لحقت أضرار جسيمة بخدمات الإقامة والطعام والمواصلات، مع العلم أن ما نسبته 27.5 في المائة من القوى العاملة في شرقي القدس، تعمل في قطاعات التجارة والمطاعم والفنادق. كما تبين الإحصاءات أن 3.4 مليون سائح زاروا فلسطين خلال العام 2018، وأنفقوا ما يزيد على 1.3 مليار دولار.⁹

2 http://passia.org/media/filer_public/3f/2c/3f2c6cd4-3555-4b7e-a57a-ebf4336d9041/factsheet_jerusalem_2019.pdf

3 <https://unispal.un.org/pdfs/aic.pdf>

4 <https://jerusalemstitute.org.il/en/yearbook/#/4034/22629>

5 https://unhabitat.org/sites/default/files/2021/11/sdg_11_report_english.pdf

6 <https://www.mas.ps/files/server/20191703143807-1.pdf>

7 المصدر السابق.

8 المصدر السابق.

9 <https://www.euromesco.net/publication/covid-19-in-palestine-economic-slump-rising-vulnerability-and-limited-policy-response/>



كما تشير آخر الإحصائيات إلى أن عدد السياح الذين زاروا مدينة القدس بشطريها (وفق معيار المكوث في الفنادق) كان 1.871 مليون شخص في العام 2019، إلا أن العدد انخفض بشكل حاد في 2020 إلى 446800 سائح بسبب جائحة الكورونا.¹⁰

نبذة عن البحث

أجرى بحث الجدوى الاقتصادية للأوقاف الإسلامية والمسيحية ضمن مشروع "إرث فلسطين" المنفذ من قبل مؤسسة الرؤيا الفلسطينية بالشراكة مع الجمعية الفلسطينية الأكاديمية للشؤون الدولية (باسيا) ومؤسسة (اكت) لحل النزاعات بتمويل من الاتحاد الأوروبي بهدف الارتقاء بجهوزية السلطات المعنية في مجال إدارة الموارد والأملاك القائمة ورفدها بأداة للتقييم المالي، والتعلم من التجارب التي خاضها الآخرون، وإعادة تفعيل الأملاك الموجودة (النشطة منها والمغلقة) وإنعاشها لكي تقدم خدمات أفضل للفلسطينيين، في الوقت ذاته الذي تحافظ فيه على الهوية الثقافية الفلسطينية. كما يرتبط بحث الجدوى بجهود مهمة أخرى يبذلها المشروع العام، من قبيل مسح الأملاك، وتحليل وضع ملكيتها، وجوانبها القانونية، والشراكات التنظيمية، وغيرها من الجهود الإدارية والمجتمعية.

وقد اقتضت الشروط المرجعية الأصلية، بعد التوضيح من مؤسسة الرؤيا الفلسطينية، التي تنفذ المشروع بعمومه، أن تشمل محاور البحث التي يتناولها المشروع مجالات أكاديمية وقانونية ومسحية وتجارية. وكان نطاق العمل الأصلي الذي تغطيه دراسة الجدوى ينص على وجوب تركيز البحث على التراث الثقافي المسيحي. وبعد الاجتماع الذي عقد مع فريق مؤسسة الرؤيا الفلسطينية، والمشرف العام على المشروع، جرى الاتفاق على أن تركز دراسة الجدوى على وصف عام للأملاك لاستشراف الإمكانيات المتاحة لتطويرها، وعلى التحديات الماثلة والوضع الراهن في الموقعين التاليين داخل البلدة القديمة في شرقي القدس:

• سوق الخواجات.

• شارع الكنيسة اللوثرية.

واستند هذا الاختيار إلى افتراض أن كلتا المنطقتين تغطي أوقافاً إسلامية ومسيحية.

10 https://jerusalemstitute.org.il/wp-content/uploads/2021/05/Pub_564_facts_and_trends_2021_eng.pdf



الشكل 1: خريطة السوقين في قلب البلدة القديمة بالقدس



شارع سوق الكنيسة اللوثرية



شارع سوق الخواجات





محددات الدراسة

واجه فريق البحث قيوداً عدة نجملها فيما يلي:

- ندرة البيانات الموثوقة والتناقضات بين الأرقام المستقاة من مصادر مختلفة بشأن المحلات المغلقة في البلدة القديمة. ووفقاً للغرفة التجارية في القدس (2016)، يبلغ عدد هذه المحلات 200 محل، في حين أنّ مركز القدس للحقوق الإجتماعية والاقتصادية يحددها ب 250 محلاً¹¹ ولا يرد في الكتاب الإحصائي السنوي الصادر عن الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني أي بيانات عن البلدة القديمة.
- كانت ثمة صعوبات على صعيد تنظيم الاجتماعات الرسمية مع حلقات الاتصال في الكنيسة الأرثوذكسية ودائرة الأوقاف الإسلامية. وكان يتعين على فريق البحث أن يعتمد على الاتصالات الشخصية لكي ييسر عقد هذه الاجتماعات. وفضلاً عن ذلك، لم يكن في الإمكان الالتقاء مع السيد عزام الخطيب، رئيس دائرة الأوقاف الإسلامية. فقد أحال مكتبه فريق البحث إلى السيد حسن بقبيلة، مدير إدارة أملاك الوقف الذي أحال الفريق بدوره إلى الاجتماع مع السيد يوسف النتشة، مدير إدارة الترميم في دائرة الأوقاف. ولا يتعاطى السيد النتشة مع المسائل القانونية والاستراتيجية التي لها صلة بإنعاش أملاك الوقف وتفعيلها بصورة شمولية.
- كما كان متوقعاً، لا يملك أصحاب المحلات التجارية ومستأجروها سوى ثقة محدودة في الجهات الفاعلة في المجال الإنمائي، ويميلون إلى الامتناع عن تبادل البيانات المالية معها، من قبيل الدخل السنوي، ومبالغ الضرائب، وقيمة الإيجارات، وإبراز الاتفاقيات، ... وغير ذلك، علماً أن هذه البيانات تعتبر ضرورية لإعداد أداة تقييم مالية واقعية لاستخدامها من قبل الأطراف المسؤولة في الأوقاف الإسلامية والمسيحية، لضمان الاستدامة المالية للأملاك التابعة للوقف والمستأجرين، مع ضمان حصول المقدسيين على فرص وأماكن مدوّرة للدخل حمايةً للهوية الفلسطينية للأسواق. على سبيل المثال، تحديد الأنواع المختلفة من مدفوعات الضرائب ومبالغها والطرف (المستأجر أو الوقف) المسؤول عن دفعها، ودفع الإيجار وجدولتها، من شأنه أن يمنح سلطات الوقف القدرة على تحديد قيمة كل معيار منها. كما أنها تساعد في تزويد سلطات الوقف بالقدرة على تحديد مبلغ الإيجار المناسب، وتاريخ (تواريخ) استحقاقه، وبالتالي تلبية مصالح كلٍّ من المستأجرين وسلطات الوقف على حدٍّ سواء. في جميع الحالات، فإن الأداة المالية التي تم إعدادها مع هذه الدراسة مرنة، ويمكن تعديلها أو تطويرها بمجرد جمع البيانات المذكورة أعلاه.

11 <http://english.wafa.ps/page.aspx?id=z0KCTMa91664283183az0KCTM>



الأوقاف الإسلامية والمسيحية

الوقف صورة من صور الصدقة الطوعية التي تلقى تشجيعاً ورواجاً كبيرين في الإسلام والمسيحية. وتُحسب أملاك الوقف لأغراض خيرية على الدوام. وفي فلسطين، تمتد جذور المؤسسات الدينية ومؤسسات الوقف عميقاً في تاريخ المؤسسات الدينية، فضلاً عما تقدمه من خدمات شتى. فمن الناحية التاريخية، كان الناس ينقلون ملكيتهم إلى المؤسسات الدينية لأسباب لها صلة بالدين والمجتمع والضريبة والحماية، وأيضاً عمل الخير. وتعد الأوقاف الإسلامية والمسيحية مؤسسات لها أهميتها في قطاع المجتمع المدني في فلسطين. فالخدمات التي تقدمها تشمل التعليم والمنح الدراسية ودور رعاية الأيتام والخدمات الصحية. ولكن مؤسسات الوقف لا تشهد نمواً ذا بال على المستوى العام على الرغم من الدور التاريخي الذي اضطلعت به، والأهمية التي تحظى بها.¹² وتشكل أملاك الوقف عوامل محرّكة رئيسية تدعم الاقتصاد، ولا سيما في شرقي القدس، وتكفل حماية الهوية السياسية والثقافية الفلسطينية كذلك.

وعلى وجه العموم، يمكن تصنيف الوقف حسب خمسة عوامل، هي: التوقيت، المشروع، المنتفع، استخدام الوقف، الغاية المتوخاة منه. فمن المسلم به عموماً، أن الإطار الزمني للوقف ينبغي أن يكون «دائماً». ومع ذلك، يعتقد بعض الفقهاء أن الوقف قد يكون «مؤقتاً»، وهو ما يصرح عليه بـ«الحبس». وقد يكتسب الوقف من ناحية مشروعيته صفة «مشروعة» -من الوجه الديني- أو «غير مشروعة». ويختلف نوع الوقف باختلاف المنتفع (الموقوف عليه)، وهو بذلك ينقسم إلى أنواع ثلاثة، هي: الوقف «الأهلي أو الذري» (ما جُعلت فيه المنفعة لذرية الواقف لغاية محددة)، الوقف «العام أو الخيري» (ما جُعلت فيه المنفعة عامة لغاية من غايات البر والخير)، الوقف المشترك (ما يجمع بين الوقف الأهلي والخيري). ويمكن تصنيف استخدام الوقف إلى الانتفاع، من قبيل تشييد مدرسة على أرض مملوكة ملكية خاصة، و«المنفعة» حيث تكمن الغاية المنشودة منه في جني الربح. وعادة ما تكون عين الوقف عيناً «منقولة» أو «غير منقولة».¹³

للووقف ثلاث خصائص ينفرد بها عمّا سواه:¹⁴

- يدوم على التأييد، بمعنى أنه حالما يكترس أصل من الأصول باعتباره وقفاً، فهو يبقى وقفاً بحاله هذا.
- لا رجوع فيه، بمعنى أن أي إنسان يعيّن وقفاً من الأوقاف لا يملك الحق في الرجوع عن هبته في أي وقت من الأوقات. ويعد الوقف سارياً وملزماً حال إعلانه من الواقف دون حاجة إلى تسليم حيازته للمنتفع.
- المنع من التصرف، بمعنى أن عين الوقف تنتقل بعد الإعلان عنه إعلاناً صحيحاً إلى ملكية الوقف ولا يمكن التصرف فيه أو الفراغ عنه، سواء من جانب مؤسسة الأوقاف أو متولي الوقف، ولا يملك الورثة حيازته عن طريق الميراث.¹⁵

وضع الأوقاف الإسلامية والمسيحية وإدارتها

تشكل الأملاك الموقوفة للمنفعة التجارية ما نسبته 76 في المائة من الأوقاف الإسلامية، و62 في المائة من الأوقاف المسيحية. وتمثل الأملاك السكنية 10 في المائة من الأوقاف الإسلامية، و30 في المائة من الأوقاف المسيحية. وتنعكس هذه النسب من ناحية المساحة (فما نسبته 40 في المائة من الأوقاف الإسلامية، و38 في المائة من الأوقاف المسيحية، هي وحدات سكنية).¹⁶

12 <https://core.ac.uk/download/pdf/234650379.pdf>

13 <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/IJIF-07-2017-002/full/pdf?title=application-of-italicwaqfitalic-for-social-and-development-finance>

14 https://mpr.aub.uni-muenchen.de/81144/1/MPRA_paper_81144.pdf

15 https://mpr.aub.uni-muenchen.de/81144/1/MPRA_paper_81144.pdf

16 أسامة سلمان، مسودة بحث أكاديمي عن التراث الثقافي المسيحي في القدس، القدس: مؤسسة الرؤيا الفلسطينية، تم الاستفادة من البحث قبل نشره، وأصدرته مؤسسة الرؤيا الفلسطينية بشهر تموز 2022.



وتزخر البلدة القديمة في القدس بأنواع الوقف المختلفة، علماً أن منطقة المسجد الأقصى المبارك، والتي تشكل سدس مساحة البلدة القديمة تعد وقفاً إسلامياً برمتها. ومما تجدر ملاحظته أيضاً أن نسبة كبيرة من أملاك الوقف الإسلامي كانت موجودة فيما يُعرّف اليوم بالحي اليهودي، بما يشمل حارة الشرف التي صادرتها قوات الاحتلال، وحي المغاربة الإسلامي بكلمه، الذي هدمته قوات الاحتلال الإسرائيلي عن بكرة أبيه في العام 1967.



الوقف الإسلامي

تعرف دائرة الأوقاف الإسلامية بمسؤوليتها عن المقدسات والأوقاف الإسلامية في البلدة القديمة بالقدس وخارجها، ورعايتها، وإدارتها، بما فيها المسجد الأقصى المبارك الذي يشكّل سدس مساحة البلدة القديمة والذي تبلغ مساحته 144 دونم. وتتبع دائرة الأوقاف الإسلامية في القدس وزارة الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلامية في المملكة الأردنية الهاشمية. ويرأس دائرة الأوقاف الإسلامية مدير عام يشرف على إدارة الأماكن المقدسة. وتدير السلطة الوطنية الفلسطينية مؤسسات ذات صلة، وهي وزارة الأوقاف والشؤون الدينية، والمحاكم الشرعية، ومفتي القدس، ومجلس الإفتاء الأعلى، وكلها تتبع السلطة الفلسطينية، ومكاتبها تقع خارج حدود بلدية الاحتلال الإسرائيلي في القدس.

ويتمثل الدور الرئيسي الذي تؤديه دائرة الأوقاف الإسلامية في القدس في إسناد أماكن العبادة ومؤسسات التعليم الشرعي داخل أسوار البلدة القديمة وخارجها ضمن حدود شرقي القدس. وتخصص غالبية أملاك الوقف، أو ترصد كل الدخل الذي تجنيه أو معظمه لصيانة المسجد الأقصى المبارك وقبة الصخرة المشرفة، أو الحرم الشريف بكامله، فضلاً عن دعم المعاهد الدينية أو المدارس الشرعية، وأعمال خيرية مثل تكية خاصكي سلطان التي تقوم على إطعام الفقراء. وكان التركيز على تطوير البنية التحتية يشكل جانباً مهماً من العمل على إقامة أملاك الوقف الأخرى. وقد أوقف الخليفة سليمان القانوني العثماني برك سليمان والبساتين المحيطة بها لصالح فقراء المدينة. ويتسم وضع أملاك الوقف بالتعقيد بصفة خاصة في القدس بسبب وضعها الخاص بموجب القانون الدولي. فأملاك الوقف تمثل نحو 80 في المائة من الأملاك القائمة داخل البلدة القديمة. وخلال حقبة الانتداب البريطاني، كان الفلسطينيون يستخدمون الوقف كما لو كان حائلاً يحول دون بيع الأراضي للمستوطنين اليهود. ويسجّل كل ملك من أملاك الوقف في المحكمة الشرعية في القدس، وفي دائرة الأوقاف الإسلامية، غير أن عدد أملاك الوقف في البلدة القديمة ليس معروفاً على الملأ. ولا يمكن إنفاذ القرارات التي تصدر عن المحكمة الشرعية في شرقي القدس في قضايا الإيجار أو الاستئجار إلا من خلال المحاكم المدنية، ولكن بما أن هذه المحاكم محاكم إسرائيلية، فهي لا تحظى باعتراف المحكمة الشرعية. ولا يستطيع متولي الوقف أن يحل المنازعات التي تنشأ حول أملاك الوقف، لأن القرارات الصادرة عن المحكمة الشرعية التي تتبع إدارياً للأردن لا يمكن إنفاذها.¹⁷

ونتيجةً لهذا «الفراغ الذي يشوب السلطة القانونية»، يعتمد مديرو الأوقاف وإدارتها على الضغط الأخلاقي والمجتمعي لإنفاذ القرارات المتعلقة بها. وقد جرى إهمال الاستثمار في أملاك الوقف، وإنشاء أوقاف جديدة بسبب حالة انعدام اليقين والغموض السائدة، ما أفضى إلى تدهور حالة هذه الأملاك في القدس، ولا سيما في البلدة القديمة. وينص قانون حماية المالكين والمستأجرين لسنة 1953 على أنه لا يمكن إخلاء المستأجر بسبب تخلفه عن سداد الإيجار أو التغييرات التي يجريها على العين المؤجرة أو تأجيرها من الباطن إذا كان مقيماً فيها لمدة تزيد على 15 عاماً. وفضلاً عن ذلك، تتيح معظم عقود الإيجار للمستأجر أن يؤجر العين المؤجرة من الباطن، حيث لا يملك متولي الوقف التحكم في التأجير من الباطن على الرغم من أنه لا يزال يتولى المسؤولية عن صيانة الملك. ويرتبط رفع الإيجار بمؤشر غلاء المعيشة، ولا يسري ذلك إلا على الإيجارات التي تؤدي بعملة الشيكل الإسرائيلي. وبما أن معظم الأملاك في البلدة القديمة تسدّد إيجاراتها بالدينار الأردني، ففي وسع المستأجرين أن يتفادوا رفع الإيجار بمساعدة المحاكم الإسرائيلية. وقد غيّر بعض أصحاب الأملاك عملة الإيجار إلى الشيكل الإسرائيلي، الذي ينظر إليه على أنه أكثر استقراراً من الدينار الأردني، ولكن انكماش العملة الإسرائيلية خفّض قيمة هذه الإيجارات. ويحظر القانون الإسرائيلي تعديل عقود الإيجار أو إخلاء المستأجرين.¹⁸

17 <https://www.zora.uzh.ch/id/eprint/112530/1/Conflict%20over%20Waqf%20property%20in%20Jerusalem.pdf>

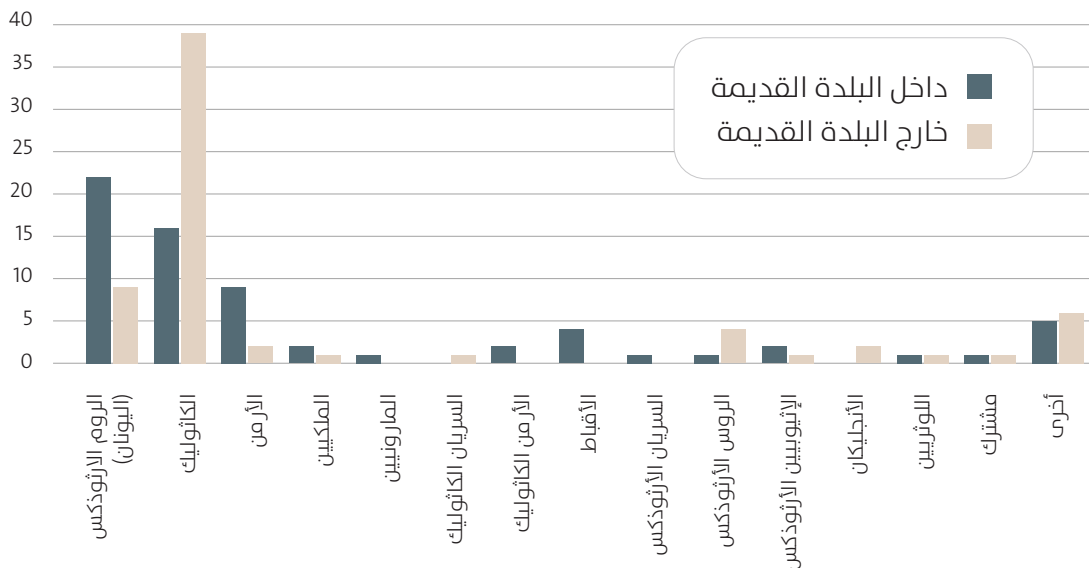
18 <https://www.zora.uzh.ch/id/eprint/112530/1/Conflict%20over%20Waqf%20property%20in%20Jerusalem.pdf>

الوقف المسيحي¹⁹

تملك طوائف مسيحية شتى الأملاك المسيحية وتديرها وتنتفع بها في البلدة القديمة بالقدس. وكان من المهام المعقدة والصعبة تحديد ملكية الأراضي في البلدة القديمة، حيث نشأت الخلافات فيما مضى بين أبناء هذه الطوائف ومؤسساتها. وتنشأ هذه المشاكل بصفة رئيسية لأن السلطات المعنية لم تُجر في السابق تصنيفاً رسمياً وملزماً وشاملاً من شأنه أن يتيح إصدار صكوك ملكية الأراضي. وتستخدم الأراضي أسر متباينة تنحدر من أصول إثنية شتى في مجموعة متعددة من المشاريع. وتؤجر بعض الأراضي من الوقف الذري أو الوقف العام، وتشير البيانات المتاحة إلى أن 24 في المائة من البلدة القديمة تعود في ملكيتها إلى الأوقاف الإسلامية، و29 في المائة إلى المؤسسات المسيحية، بينما تملك مؤسسات الوقف الذرية الإسلامية والمسيحية 28 في المائة منها، وتسيطر حكومة الاحتلال الإسرائيلي على النسبة المتبقية وهي 19 في المائة. ومن ناحية استعمال الأراضي، فثمة تشابه كبير بين الأوقاف العامة المسيحية والإسلامية بالنظر إلى أن الغائتين الرئيسيتين، التجارية والسكنية، تنمان عن نمطين متقاربين لاستعمال تلك الأملاك.

وتمتد 134 موقعاً دينياً مسيحياً عاماً داخل البلدة القديمة وخارجها بناءً على المنطقة الجغرافية ونطاق البحث الأكاديمي الذي أجرته مؤسسة الرؤيا الفلسطينية حول التراث الثقافي المسيحي في القدس. وهناك 67 موقعاً دينياً مسيحياً عاماً في البلدة القديمة بالقدس، تعود ملكيتها لمختلف الطوائف المسيحية. وبناءً على المسح الميداني الذي أُجِدَّ في سياق هذا البحث، تعود ما نسبته 32.9 في المائة من هذه المواقع المسيحية العامة الواقعة داخل البلدة القديمة إلى أوقاف اليونان الأرثوذكس، و23.9 في المائة إلى أوقاف الروم الكاثوليك، و13.4 في المائة إلى أوقاف الأرمن الأرثوذكس، بينما تعود ملكية ما تبقى منها إلى طوائف مسيحية أخرى (انظر الرسم البياني أدناه الذي يوضح توزيع ملكية الطوائف المتعددة للـ 134 موقع ديني عام مسيحي في البلدة القديمة وخارجها بناءً على العدد الذي تملكه كل طائفة، وليس بناءً على النسبة المئوية). ويعد نحو 1.5 بالمائة من المواقع الدينية المسيحية «مشاركة»، بمعنى أنها تخضع في إدارتها لطوائف مسيحية شتى، وتصنّف 7.5 في المائة من تلك المواقع إلى فئات «أخرى»، ما يعني أنها ملك لكنائس مسيحية أخرى، أو طوائف دينية أجنبية أو مؤسسات دينية لا تتبع الطوائف المسيحية الرسمية الثلاث عشرة.²⁰

الشكل 2: توزيع أعداد الأديرة والكنائس والأضرحة المسيحية الـ 134 المملوكة للطوائف المتعددة داخل البلدة القديمة وخارجها في القدس



19 اقتبست هذه الجزئية من مسودة بحث أكاديمي عن التراث الثقافي المسيحي في القدس، أسامة سلمان، مؤسسة الرؤيا الفلسطينية، مصدر سبق ذكره.

20 المصدر السابق.

ووفقاً لدراسة بحثية أُجريت في العام 2012، ثمة 1,614 محلاً تجارياً في البلدة القديمة بالقدس.²¹ وحسبما ورد في هذا البحث الميداني، يملك المسيحيون 500 محل، يقع معظمها في الحي المسيحي. وتعود ملكية 79 في المائة من إجمالي هذه المحلات إلى كنيسة اليونان الأرثوذكس، و8.6 في المائة إلى الفرنسيين، و3.4 في المائة إلى الأرمن، و1.2 في المائة إلى كنيسة الأقباط الأرثوذكس، و4 في المائة إلى الكنيسة اللوثرية. ولا تملك الأسر المسيحية سوى عدد قليل من المحلات التجارية.

الجدول 1: توزيع المحلات التجارية حسب الطائفة داخل البلدة القديمة في القدس

النسبة المئوية التراكمية	النسبة المئوية	عدد المحلات	الطائفة
79.8	79.8	399	اليونان الأرثوذكس
88.4	8.6	43	الفرنسيين
91.8	3.4	17	الأرمن
93.0	1.2	6	الأقباط
97.0	4.0	20	اللوثرية
100.0	3.0	15	آخرون
	100.0	500	المجموع

مشروع موسى أفندي

يعد ترميم مركز موسى أفندي من المبادرات التي تحظى بالتقدير والإشادة في البلدة القديمة بالقدس. ويشكل نموذج الشراكة التي أقيمت لغايات تنفيذ هذا المشروع، وما اقترن به من أهداف ونتائج، حالة دراسية مهمة يمكن التعلم منها.

وسوف تشكل بناية موسى أفندي مركزاً متعدد الأغراض يستهدف السياحة المحلية، ويكمل المركز الأهلي لتنمية الشباب المقرر إنشاؤه في مجمع دار القنصل الذي يقع مقابل البناية.

21 عمر بدريّة. القدس، البلدة القديمة: أسواق وحوانيت. القدس، مكتبة الحياة 2012، ص 92

إعادة تأهيل بناية موسى أفندي²²

أطلقت حراسة الأراضي المقدسة، على مدى الأعوام الخمسة عشر الماضية، زمام المبادرة لإعداد مشاريع رئيسية في مجال إعادة التأهيل والترميم في البلدة القديمة بالقدس. وجرى التعاقد على تنفيذ هذه الأعمال في الأحياء السكنية التي تضم وحدات سكنية ومساحات عامة مفتوحة. وفي بعض التجمعات السكنية، تُستخدم طوابق التسوية باعتبارها مخازن أو محلات تجارية. كما تملك الحراسة مساحات عامة تضم قاعات متعددة الأغراض، ومدارس، ومتاحف، ومكتبات، ومركزاً إعلامياً، ومجمعات رياضية، ونوادي.

ومع مرور الوقت، أقامت حراسة الأراضي المقدسة شراكات عدة مع الجهات المانحة والمؤسسات الثقافية والتعليمية، بينما كانت تعمل على مشاريع من قبيل السياحة والأنشطة الشبابية. ويكمن أحد الأهداف الرئيسية التي تتوخاها استراتيجيات التنمية التي يمولها المانحون الأوروبيون في تعزيز قدرة المجتمع الفلسطيني في القدس على الصمود. ولذلك، يسرت الأهداف المشتركة التي يتقاسمها الطرفان بناء الشراكة على صعيد تقديم الدعم للمجتمع المحلي الفلسطيني داخل البلدة القديمة. وفي هذا الخصوص، أطلقت الحراسة مشروع إعادة تأهيل بناية موسى أفندي، باعتباره مشروعاً تجريبياً في البلدة القديمة.

وقد شجع وجود برامج تنمية ممولة دولياً حراسة الأراضي المقدسة على توفير المساحات المهملة لغايات تطويرها ووضعها في متناول أبناء المجتمع المحلي، سواء أكان ذلك لأغراض ثقافية أم تعليمية أم رياضية، وبالتالي خلق فرص عمل جديدة، والارتقاء بالتجربة التي يعيشها زوّار البلدة القديمة في القدس في الوقت نفسه. وشجعت هذه الغايات والموقع الاستراتيجي الذي تقع بناية موسى أفندي فيه على ترميمها بإضافة مقهى فريد وورشّة/معرض للحرف التقليدية إليه، باعتباره مجمعاً تاريخياً في قلب القدس.

ومن الأسباب المهمة الأخرى التي تقف وراء ترميم مركز موسى أفندي، المحافظة على المباني التاريخية، مما له أهمية حيوية في هذا المقام، والمحافظة على تهوية هذه المباني وتشغيلها، بالنظر إلى أن التلف والرطوبة والإهمال تشكل الأسباب الرئيسية التي تقف وراء انهيار هياكلها. وقد كانت بناية موسى أفندي مهجورة على مدى عقود من الزمن، وكانت تستخدم لأغراض التخزين. ومن أجل تمهيد الطريق أمام إطلاق هذا المشروع، توصلت حراسة الأراضي المقدسة إلى اتفاق مع المستأجر من خلال تقديم التعويض (المالي) له لقاء تسليم البناية وإعادتها إلى الحراسة. وفي المباني السكنية التي تنوي الحراسة أن تستخدمها، يُعطى المستأجرون منازل أخرى في مواقع داخل البلدة القديمة، أو في المجمعات السكنية التي تملكها الحراسة خارج البلدة القديمة.

وعمل فريق من المحامين مع الحراسة من أجل تقديم ما يلزمها من دعم قانوني. وبينت المهندسة لانا الربضي، المنسقة السابقة للمشروع، أن «الحراسة تنسج علاقات قائمة على الود والانسجام مع المؤسسات الأخرى في المدينة، ومع دائرة الأوقاف الإسلامية والكنيسة الأرثوذكسية وغيرها، ومع أصحاب الملكية الخاصة كذلك». وإذا نشأ أي خلاف بشأن الأملاك، تُعقد المفاوضات لتسوية المصالح التي تعود لمختلف الأطراف.

ووفقاً لحراسة الأراضي المقدسة، تجمع الحراسة علاقة عمل مع بلدية الاحتلال الإسرائيلي في القدس من أجل المصادقة على أعمال التطوير التي تباشرها. ولم يكن التنسيق مع دائرة الآثار الإسرائيلية والسلطات الاحتلالية الأخرى ذات العلاقة يسيراً، ولكن صدرت الموافقة على تنفيذ العمل في نهاية المطاف. وتجري أعمال صيانة المرافق على مدار أيام السنة بموازات تُرصد من

22 تم تجميع البيانات الخاصة بمشروع تأهيل موسى أفندي من خلال مقابلة منسقة المشروع السابقة في حراسة الأراضي المقدسة المهندسة لانا الربضي.

الصندوق الرئيسي التابع للحراسة، أو من خلال التبرعات والمنح التي تقدمها الجهات المانحة (حسب المشروع).

وبالاستناد إلى متطلبات تشغيل المرافق، وفرت الحراسة فرص عمل عدة لموظفين من مختلف التخصصات من أجل تنفيذ العمليات وإنجاز المهام الإدارية، بمن فيهم المهندسون، والمحامون، والمقاولون، والعمال، والمدرسون.

ومن الجدير بالذكر أن مركز موسى أفندي هو أول مشروع يبصر إنجازهُ النور في عقبة التكية، إلى جانب مشروع مهم آخر في الشارع نفسه، وهو مشروع المركز الأهلي في دار القنصل الذي أُنجز مؤخراً. ومن المتوقع تشغيل المشروعين وإطلاق أنشطتهما بالتوازي مع بعضهما بعضاً، وهو ما يفضي إلى بعث الحياة في الحي وإعادة النشاط إليه.

وقد سبق افتتاح المركز إجراء تقييم ودراسة جدوى من أجل تحديد وظائف هذا الفضاء، والأطراف المستفيدة التي يستهدفها. وركزت الدراسة على الموقع المباشر للمشروع، وتناولت الوقائع الاجتماعية والاقتصادية في المناطق المحيطة به. وجرى تقييم أفكار محددة عدة في مجال المشاريع التجارية من الناحية المالية.

بعض المعلومات المهمة عن البناية والمشروع:

- تقع بناية موسى أفندي في طابق التسوية من بناية تاريخية تتألف من ثلاثة طوابق في عقبة التكية في البلدة القديمة بالقدس.
- البناية عبارة عن كنيسة من أملاك الوقف، وتخضع بأكملها لإدارة حراسة الأراضي المقدسة.
- نُفذ المشروع بصورة مشتركة بين الحراسة وبرنامج دعم صمود وتنمية المجتمع التابع لبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي/برنامج مساعدة الشعب الفلسطيني. وقد وقع الطرفان اتفاقية بشأن تجديد المركز وتشغيله.
- نظمت إدارة المشروع ورشات تدريبية عدة، ورعت بناء قدرات المهندسين والعمال في مجال مبادئ تقنيات الترميم.
- يشكل المشروع جزءاً من برنامج شامل يُعنى بتطوير حي عقبة التكية بأكمله.

سوف يشمل هذا المرفق مقهًى خاصاً وورشة/معرض للحرف التقليدية في موقع تاريخي في قلب القدس، ويرتبط بمبانٍ أخرى في المشروع في مبادرة تفاعلية.

الدروس المستفادة من مشروع إعادة تأهيل مركز موسى أفندي

- يجب إعادة فتح المباني التاريخية في البلدة القديمة وترميمها لتجنب تلفها أو تعرضها لأي أضرار أخرى.
- ينبغي أن يكون أصحاب أملاك الوقف على وعي بأهمية وفوائد تحسين أملاكهم وتشغيلها من أجل إطلاق المشاريع التجارية المستدامة، وخلق فرص العمل، وإحياء الأسواق، وتشجيع الآخرين على فتح مشاريعهم التجارية وجذب السياح.
- سوف تؤقن هذه المشاريع التجارية الأموال لأصحاب الأملاك (مؤسسات الأوقاف، مثلاً) من أجل استخدامها في مشاريع أخرى، أو في أعمال الصيانة وغيرها من الأنشطة.
- مما يكتسب أهمية بالغة بالنسبة لمشاريع إعادة التأهيل، اعتماد أهداف واسعة النطاق تتناسب مع تنوع الاستخدامات التي تضمن المحافظة على الحي بأكمله.
- سوف تمنح المساهمة في مصادر التمويل وإعداد مقترحات المشاريع المهنية حافزاً يدفع أصحاب أملاك الوقف إلى المشاركة في مشاريع الترميم والتطوير.
- مما له أهمية حيوية بناء الثقة وتيسير مساعي التطوير من أجل المحافظة على علاقات جيدة بين أصحاب أملاك الوقف ومستأجريها.

الجدوى الاقتصادية للسوقين للدراسة

حسبما بيّنا أعلاه، اختار فريق مؤسسة الرؤيا الفلسطينية سوق الخواجات وسوق شارع الكنيسة اللوثرية باعتبارهما سوقين تعود ملكيتهما للأوقاف الإسلامية والمسيحية، من أجل دراستهما وفهم وضع الملكية فيهما، والوقوف على التحديات التي تواجه تطويرهما واستخدامهما التجاري. كما جرى الاتفاق على أن ينصب التركيز على الاستخدام التجاري دون تقييم البنية التحتية الاجتماعية والدينية أو دراستها. ولذلك، يمدّ هذا البحث المشروع بالمعلومات حول خصائصه العامة، ويسلط الضوء على التحديات الماثلة أمامه، بحيث يكمل محاوره الأخرى، ولا سيما المسح الثقافي والتقييم/الدعم القانوني.

وتعد أسماء شوارع القدس وأسواقها شهادة على الواقع الذي يقول إن البلدة القديمة تملك قاعدة اقتصادية متينة ومتنوعة تشمل الحرف التقليدية والصناعات، فضلاً عن التجارة، وتقديم خدمات، وتوفير بضائع للسياح ولسكان المدينة معاً.

فكل سوق في المدينة أُسبغ عليه اسمه حسب نوع الأعمال التجارية والأنشطة التي تجري فيه. فسوق العطارين، مثلاً، اكتسب اسمه مما يباع فيه من بهارات وتوابل، وسوق الخواجات يبيع الأنسجة والملابس للسياح، وسوق الدباغة يعرض الحرف التقليدية ومنتجات الجلود، ... إلخ.

وخلال القرن المنصرم، كانت الأسواق في القدس عامرة ومزدهرة، حيث كانت المدينة وجهة للحجاج من جميع أنحاء العالم. ولكن بنية الأعمال التجارية شهدت تغييراً مع مرور الوقت؛ فالاقتصاد بات يفقد أسواقه المتخصصة شيئاً فشيئاً بسبب الاحتلال الإسرائيلي وإجراءاته، من قبيل بناء جدار الفصل العنصري الذي يحول بين الفلسطينيين من أبناء الضفة الغربية وقطاع غزة وبين زيارة المدينة، وغيرها من إجراءات الإغلاق والقيود، بما فيها الإغلاقات التي فُرِضت مؤخراً في سياق جائحة كورونا. وتشير التقديرات إلى أن ما يقرب من 100,000 مقدسي فلسطيني، ممن يعيشون على الجانب الآخر من الجدار، لا يملكون القدرة على الوصول إلى أسواق القدس.²³

23 <https://www.mas.ps/files/server/20170902102100-1.pdf>

سوق الخواجات

لمحة عن السوق

يبيع سوق الخواجات (تعني كلمة الخواجات في معناها الحرفي «التجار الأجانب») الأزياء التقليدية والأنسجة الخاصة بالمناسبات الاجتماعية، وهو يقع على مقربة من تقاطعين رئيسيين في البلدة القديمة، ويعد واحداً من أسواقها الثلاثة المتقاربة: سوق العطارين، وسوق اللحامين، وسوق الخواجات.

وكان السوق يشتهر ببيع الذهب، ما أكسبه اسمه، سوق الصاغة وسوق الخواجات. وبعدها انتقل معظم الصاغة إلى سوق الدباغة في مطلع القرن العشرين، غدا سوق الخواجات يخصص بمحلات الأنسجة ولوازم الخياطة والأزياء.

وتعرضت الجهة الشمالية من السوق لأضرار فادحة نتيجة للزلزال الذي ضرب القدس في العام 1927. وأدى ذلك إلى تدمير نصف السوق من الجهة الشمالية، وقلص طوله من 541 متراً إلى نحو 57 متراً. وأُغلق القسم الذي لحقت به الأضرار، وتردى إلى حالة سيئة، ولم يجر ترميمه حتى الآن.



الصورة 1: مشهذان من سوق الخواجات.

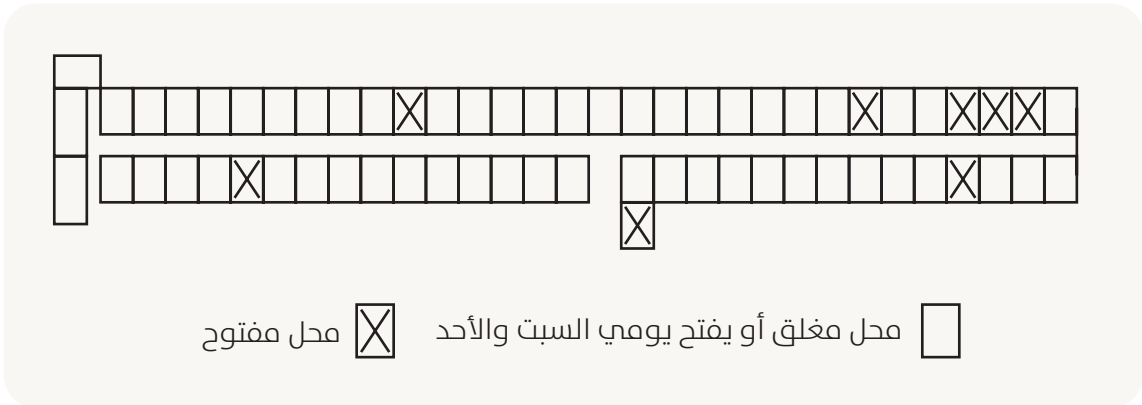


ويقع شارعاً سوقيّ الدباغة والخواجهات على امتداد شارع الكاردو التاريخي في البلدة القديمة. وكان الكاردو شارعاً حضرياً مهماً يُستخدم في تخطيط المدن الرومانية، ويمتد من شمال المدينة إلى جنوبها. ويبدأ هذا الشارع من باب العامود، الذي يقع العامود الذي يحمل تمثال الإمبراطور على مدخله، تحت الباب الموجود الآن بخمسة أمتار، وينتهي في الجهة الجنوبية الغربية من المدينة في المنطقة التي يقع فيها ما بات يُعرّف اليوم بالحي اليهودي (المقام على أنقاض حارة المغاربة التي هدمتها قوات الاحتلال الإسرائيلي عام 1967، وعلى أملاك حي الشرف الإسلامي – والذي يعتبر كلاهما وقفاً إسلامياً خالصاً).

وخلال القرن التاسع عشر، بدأت صناعة النحاس بالتراجع رويداً رويداً ولم يبق اليوم سوى محل واحد يتخصص في هذه الحرفة. ويرجع السبب وراء ذلك إلى تدفق تجار الأنسجة الذين غزوا السوق وشرعوا في بيع الأنسجة اليونانية والتركية التي تميزت بجودتها العالية بأسعار الجملة. وكان معظم زبائن هؤلاء التجار من أبناء الطبقة البرجوازية في القدس.

وبذلك، تغير اسم السوق من النحاسين إلى سوق التجار أو سوق الخواجهات. وأطلق اسم سوق الخواجهات على السوق لأن معظم ممولي تجارة الأنسجة فيه كانوا من الخواجهات (التجار اليونانيين) الذين كانوا يبيعون الأنسجة على مدى ربح طويل من الزمن لأصحاب المحلات التجارية العرب. وفي يومنا هذا، فإن نحو 55 محلاً من أصل 63 محلاً مغلقاً في سوق الخواجهات، لا تفتح أبوابها إلا في نهاية الأسبوع، أو تستخدم كمخازن، بسبب المشاكل المالية التي تعصف بها. وقد أحصى فريق البحث ثمانية محلات تفتح أبوابها يومياً.

الشكل 3: مخطط سوق الخواجهات، مبيناً المحلات المفتوحة والمغلقة



وكان سوق الخواجهات سوقاً مزدحماً يبيع الأنسجة والتحف للحجاج الذين يزورون كنيسة القيامة، وهو يفضي إلى باب السلسلة على الطريق المؤدي إلى الحرم القدسي الشريف وحائط البراق.

وثمة محلات على كلا جانبي الشارع الذي تغطيه سقوف من الأقواس المتقاطعة وفي أعلاها فتحات لغايات التهوية، وهذا نمط سائد في الأسواق المغطاة في المدينة.



ولموقع السوق الجذاب أهميته، حيث يتناسب مع سكان المدينة والسياح معاً، ويمكن الوصول إليه من بابين رئيسيين من أبواب البلدة القديمة (باب العامود عبر شارع سوق خان الزيت، وباب الخليل). ويسير المرء فيه براحة، وهو واحد من الأسواق الثلاثة المتقاربة في البلدة القديمة. وتبيع المحلات المفتوحة فيه في هذه الآونة الأنسجة ومشغولات النحاس اليدوية والأغذية والمرطبات والآلات الموسيقية.

والعديد من المحلات مغلقة على الرغم من موقعها الفريد، أو لا يزيد الأمر على استخدامها لأغراض التخزين بسبب الوضع المالي والصعوبات المالية التي يواجهها مستأجروها. وتتضاعف المعاناة التي يكابدها التجار بسبب وجود مستوطنة إسرائيلية فوق السوق، والتهديد المستمر الذي يشكله إلقاء الحجارة من النوافذ الجانبية المطلقة عليه. وقد أجبر هذا الحال بعض التجار إلى نصب أسيجة من الأسلاك الشائكة لإغلاق هذه النوافذ إغلاقاً تاماً.



الصورة 2: محلات تجارية في سوق الخواجات.

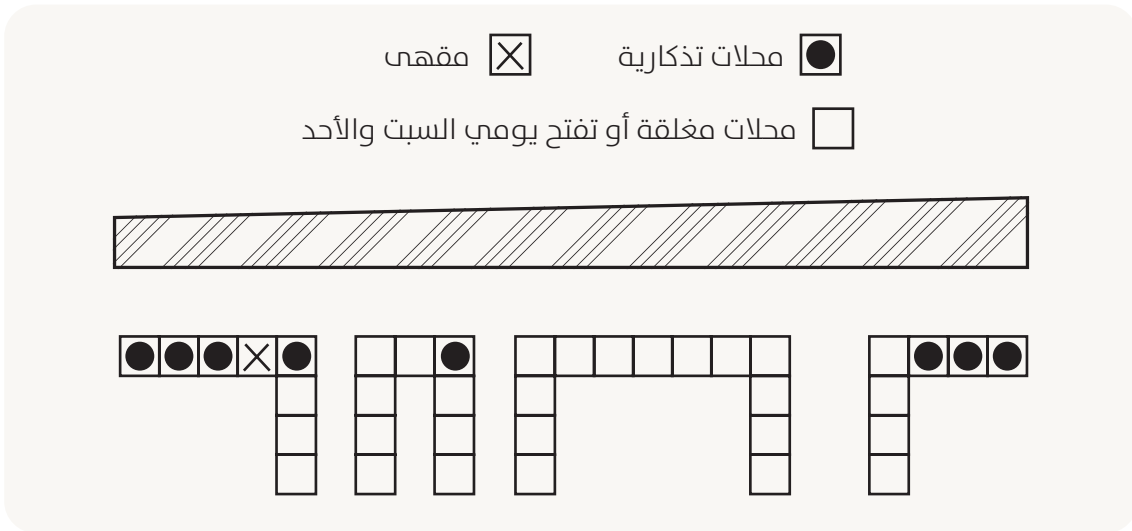


سوق الكنيسة اللوثرية (المحلات قبالة كنيسة المخلص اللوثرية وجانب من سوقة علون)

لمحة عن السوق

يضم هذا السوق المشهور 37 محلاً، أحصى فريق البحث تسعة منها تفتح أبوابها يومياً، بينما الأخرى مغلقة أو تفتح في نهاية الأسبوع، أو تستخدم لأغراض التخزين. ويزور معظم السياح هذه المنطقة في إطار جولة (دينية) منتظمة.

الشكل 4: مخطط سوق الكنيسة اللوثرية، ويظهر المحلات المفتوحة والمغلقة



وقد أُجبر بعض أصحاب المحلات على إغلاق محلاتهم بسبب الوضع الاقتصادي والصعوبات المالية التي يواجهونها. واليوم، يبيع معظم التجار في السوق سلعاً سياحية ومنتجات جلدية جاهزة. وثمة اعتماد كبير على السياح الأجانب مع تنامي أعداد المطاعم والمقاهي في هذا السوق.

وتقع منطقة المورستان في البلدة القديمة بالقدس بمحاذاة كنيسة القيامة وتضم أزقة فرعية عدة تلتقي في المنتصف عند نافورة مياه.

وتقع شوارع السوق في منطقة المورستان (وهي كلمة محرفة عن كلمة بيمارستان التي تعني مستشفى)، حيث كان المرضى يتلقون العلاج على مدى حقب مختلفة من التاريخ. وفي وقت لاحق، صارت أجزاء من منطقة المورستان تستخدم في مزاولة الأنشطة التجارية وبيع السلع للسائح والسكان المحليين.

ويعد شارع الكنيسة اللوثرية وسوق الدباغة وسوق الخواجات الشوارع الثلاثة التي أقيمت لغايات خدمة الحجاج الذين كانوا يفتدون إلى زيارة كنيسة القيامة وباقي أرجاء البلدة القديمة.





الصورة 3: سوق الدباغة.

وكان شارع الدباغة المفتوح والعريض، الذي كان يضم محلات تجارية على أحد جانبيه والكنيسة اللوثرية على الجانب الآخر، شارعاً مزدحماً للغاية. وكانت منتجات الجلود، بما فيها الملابس والأحذية والحقائب، تباع في العادة في هذا السوق. وفي مرحلة لاحقة، صارت المجوهرات تباع في بعض المحلات والهدايا التذكارية في محلات أخرى.

وتقع الكنيسة اللوثرية على المدخل الرئيسي الشمالي لشارع الكنيسة اللوثرية. وللكنيسة برج يبلغ ارتفاعه 40 متراً، وفيه درج دائري يتألف من 178 درجة، ويعرض مشاهد بانورامية لمدينة القدس من أعلاه. وهناك مقهى في حديقة الكنيسة. وتقع في الجهة المقابلة عدة مخازن تملكها الكنيسة الأرثوذكسية، ولكن هذه المخازن مغلقة بسبب الوضع الأمني والاقتصادي الناجم عن إجراءات الاحتلال الإسرائيلي. وقد علم فريق البحث أنه ثمة نزاع قانوني بين الأوقاف الإسلامية والمسيحية بشأن ملكية تلك المحلات. وكان وقف البيمارستان الإسلامي، الذي يعود في تاريخه إلى العصر الأيوبي إبان عهد الناصر صلاح الدين الأيوبي، يملك السوق في الأصل.



الصورة 4: مشهد لأحد الشارعين.

وتبدأ المحلات التجارية في سوقة علون عند مدخل باب الخليل على رأس شارع طريق علون وتنتهي عند التقاطع الذي يقع على الجهة اليسرى المؤدية إلى كنيسة القيامة. وقد سمي هذا السوق بهذا الاسم بسبب وجود مسجد سُيد في عهد المماليك ونُسب إلى أسرة علون المقدسية.²⁴

ويضم السوق 28 محلاً، يرجع بعضها في تاريخه إلى حقبة الحملات الصليبية. وكان معظم هذه المحلات متخصصاً في بيع الجلود في الزمن الماضي.

وقد أفضت سلسلة من الأحداث الأمنية والسياسية الناتجة عن انتهاكات الاحتلال الإسرائيلي إلى تدهور الأوضاع الاقتصادية في البلدة القديمة، واضطر أصحاب المحلات إلى إغلاقها. ولجأ معظم تجار السوق إلى بيع السلع السياحية ومنتجات الجلود الجاهزة. وتزايدت أعداد المطاعم والمقاهي فيه، ولكنها تعتمد اعتماداً كبيراً على السياح الأجانب، وحالها في ذلك حال غيرها من المشاريع التجارية.

24 تقرير عن أسواق القدس العتيقة. تلفزيون الجزيرة مباشر
<https://mubasher.aljazeera.net/gallery/2019/11/16/%D8%A3%D8%B3%D9%88%D8%A7%D9%82-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%AF%D8%B3-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%AA%D9%8A%D9%82%D8%A9-%D9%82%D8%B5%D8%B5-%D9%85%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%AE>

النقاش

زار الفريق البلدة القديمة والسوقين اللذين يتناولهما هذا البحث في فترات متعددة، وفي أوقات مختلفة على مدار أيام؛ من أجل جمع المعلومات عن ملكيتهما واستخدامهما، والالتقاء مع أصحاب المحلات فيهما، أو مستأجريها، ودراسة النشاط التجاري فيهما. وقد لاحظ أعضاء فريق البحث أن عدد المتسوقين كان أعلى بكثير في أيام السبت منه في أيام الأسبوع الأخرى. وكانت قوات الاحتلال الإسرائيلي حاضرة بكثافة في جميع الشوارع. وخلال زيارات عدة، لاحظ فريق البحث وجود سلطات الضريبة الإسرائيلية التي تستفسر عن المحلات المغلقة. واكتشف الفريق، من خلال الأسئلة التي طرحها عن المحلات والنشاط التجاري، أن العديد من تلك المحلات تستخدم كمخازن من جانب التجار الذين يملكون محلات داخل السوقين وخارجهما، في حين لا تفتح محلات أخرى أبوابها إلا في نهاية الأسبوع. ولاحظ فريق البحث، كذلك، أن سبعة محلات في سوق الخواجات تستدعي حالتها الترميم على الرغم من أن برنامج الأمم المتحدة الإنمائي أعاد تأهيلها في العام 2015.

وكانت البلدة القديمة تشكل أحد المحاور القوية في اقتصاد شرقي القدس، وكانت تستقطب الزبائن والسياح العرب والفلسطينيين. وبشكل الركود الذي يعترى البلدة القديمة، في هذه الآونة، مثلاً صارخاً على التهميش الاقتصادي الذي أضعف الاقتصاد، وزاد من صعوبة الحياة على الفلسطينيين في شرقي القدس. ويرتبط الركود الذي تمر به الأسواق التجارية في البلدة القديمة ارتباطاً وثيقاً بتراجع قطاع السياحة وتدهوره في شرقي القدس.

وكان من الممكن أن ترى الأنشطة التجارية والثقافية الازدهار لو كان الفلسطينيون ينعمون بالاستقلال عن الاحتلال الإسرائيلي الذي يهيمن على أرضهم ومقدراتهم، ولكن الاستثمار والتنمية يشهدان الإهمال بسبب حالة انعدام اليقين والغموض القانوني. ففي هذا الإطار، أصدرت المحكمة اللوائية الإسرائيلية قراراً أولاً تمنح نفسها بموجبه الحق في مراجعة القضايا المتعلقة بأماكن الوقف الإسلامي في القدس.²⁵

وتفاقم الوضع الاقتصادي بسبب الضرائب الباهظة التي تفرضها سلطات الاحتلال الإسرائيلي بغية تكبيل النشاط التجاري الذي يزاوله الفلسطينيون، حيث يشترط على التجار الفلسطينيين أن يدفعوا الضريبة، والأرنونا أو ضريبة الأملاك، وضريبة القيمة المضافة، وضريبة الدخل، والتأمين الوطني، وضريبة الأجور ورسوم الرخص. وترافق ما نجم عن ذلك من ضياع الميزة التنافسية للسوق (سمعته التاريخية وموقعه الاستراتيجي) مع ظهور مراكز تجارية جديدة، مثل شارع صلاح الدين، وشعفاط، وبيت حنينا، والرام، ورام الله. فغدا الوصول إلى هذه المواقع أيسر وأكثر اجتذاباً للفلسطينيين، ولا سيما بعد بناء جدار الفصل العنصري، وانتشار الحواجز العسكرية حول محيط القدس ونظام التصاريح الصارم الذي تفرضه سلطات الاحتلال الإسرائيلي، والذي يقيد حرية الحركة والوصول إلى القدس. وفي مسعى إلى المحافظة على انخفاض أسعار السلع، بات التجار الفلسطينيون يعتمدون اعتماداً متزايداً على البضائع الأجنبية والإسرائيلية المستوردة الرخيصة. ونتيجة لذلك، أمست الأسواق التجارية في البلدة القديمة، التي كانت تُعرف في ماضي عهدها بالجودة العالية التي تميز بضائعها المصنوعة محلياً، ترتبط ببيع المنتجات ذات النوعية الرديئة.²⁶

وينظم خبراء السياحة الفلسطينيون في شرقي القدس، من قبيل التجمع السياحي المقدسي، أو مؤسسة دالية، أو مؤسسات قاعدية مقدسية، الجولات السياحية في البلدة القديمة، وذلك في مسعى يرمي إلى تعزيز الحضور الفلسطيني فيها، ومواجهة العقبات التي تفرضها سلطات الاحتلال الإسرائيلي عليها. كما كان يقدم صندوق القدس التابع للرئاسة الفلسطينية المنح، ويدعم

25. أسامة سلمان. مسودة بحث أكاديمي عن التراث الثقافي المسيحي في القدس، مصدر سبق ذكره.

26. http://www.haqocom.ps/sites/default/files/researches/arafeh_policybrief_eng_nov2016.pdf



مشاريع التنمية المجتمعية من أجل النهوض بالمبادرات المحلية وتقليل الاعتماد على المساعدات التي تقدمها الجهات المانحة. وقد عكف القطاع الخاص الفلسطيني والبنوك الفلسطينية على وضع مبادرات عدة للاستثمار في شرقي القدس. وتشمل هذه الجهات صندوق الاستثمار الفلسطيني، وشركة باديكو القابضة، وشركة القدس للاستثمار السياحي. فضلاً عن ذلك، تقدم المنظمات الدولية، مثل برنامج الأمم المتحدة الإنمائي ومؤسسة التعاون، المساعدة في الجهود التي ترمي إلى تجديد السوقين.

وأشار أصحاب المحلات الذين أجرى فريق البحث مقابلات معهم، إلى أن الوضع السياسي يشكل عاملاً مثبتاً لا يشجع المزيد من الاستثمار. فأى استثمار في منتجات جديدة، أو المحافظة على مستويات مُرضية من المخزون من تلك المنتجات، يستدعي اقتراض مبالغ كبيرة تستبعضها شروط عسيرة لسدادها. ولذلك، باتت أنشطة الأعمال القديمة تندر، وثمة إجماع عن ابتداء أفكار تجارية جديدة أو تبنّيها. وفي هذا السياق، صرح أحد أصحاب المحلات بأن أولاده لم يُبدوا الاهتمام بفتح مشروع تجاري جديد في البلدة القديمة بسبب المخاطر العالية التي تحدد به. كما يتأثر الاعتماد على السياحة بالوضع السياسي بالنظر إلى تراجع أعداد السياح خلال الفترات التي تشهد اضطرابات سياسية.

ويعاني التجار في سوق الخواجات من الضرائب المرتفعة التي تثقل كاهلهم. ففي هذا السياق، قال أحد أصحاب المحلات التجارية، إن التجار اضطروا إلى إغلاق محلاتهم والرحيل عن السوق بسبب الضرائب التي تفرض عليهم في صورة الأرنونا (ضريبة الأملاك) المتراكمة،²⁷ والتي تتراوح قيمتها من 250,000 شيكل إلى مليون شيكل. وفي الوقت نفسه، تناول المنظمات الاستيطانية الاستيلاء على بعض المحلات بغية استخدامها كمدخل إلى كنيس يهودي أقيم خلف السوق. ويستخدم المستوطنون أسطح السوق كمرر لدخول هذا الكنيس والخروج منه.

ومن العوامل البالغة الأهمية التي لاحظها فريق البحث في أثناء المقابلات التي عقدها مع أصحاب المحلات والأدلاء السياحيين، أن كلاً من الأدلاء ومشغلي الجولات السياحية يتحكمون في مسار الجولات والوقت الذي يمضيه السياح في البلدة القديمة. ويبدو أنه ثمة علاقة تقوم على دفع العمولة بين أصحاب المحلات والأدلاء السياحيين، حيث يوجه الدليل السياحي مجموعته للشراء من موقع معين. ولذلك، ينبغي أن تضع أفكار تطوير المشاريع التجارية في الاعتبار أنها تتواءم مع الحوافز المتاحة للأدلاء السياحيين ومشغلي الجولات السياحية ومصالحهم. وقد أشار بعض أصحاب المحلات والأدلاء السياحيين إلى أن غالبية السياح اليوم على علم بأسعار الهدايا التذكارية وغيرها من الأصناف، لذا، يجب دراسة التنوع في تسعير هذه الأصناف بعناية لكي تكون جذابة وتنافسية في آن واحد. كما أشار الأدلاء السياحيون، الذين عقد فريق البحث مقابلات معهم، إلى أن حكومة الاحتلال الإسرائيلي والمشغلين الإسرائيليين يهيمنون على إدارة قطاع السياحة، بما يشمل ذلك من توجيه السياح بعيداً عن الحي الإسلامي، وإخبارهم بأن التجار العرب يبيعون منتجات ذات نوعية رديئة وعالية الثمن. وصرح هؤلاء الأدلاء، أيضاً، بأن السياح باتوا أكثر وعياً بما يتوقعونه عندما يزورون البلدة القديمة، بسبب وجود العديد من المواقع على شبكة الإنترنت والمنصات الإلكترونية التي يتبادل السياح وجهات نظرهم عليها. ومع ذلك، يعتقد الأدلاء السياحيون الذين أجريت المقابلات معهم أن نحو 60 في المائة من السياح الذين يفدون إلى البلدة القديمة يزورونها بمفردهم، وأنهم هم أنفسهم من يقرر الأماكن التي ينوون زيارتها. ولكن هذا الأمر يستدعي بذل جهود كبيرة واستثمارات معتبرة على صعيد تعزيز الرواية الفلسطينية، وتقديم عروض جديدة من جانب التجار الفلسطينيين، من خلال تطوير تطبيقات ومواقع/منصات إلكترونية تتسم ببسر استخدامها وتعدد لغاتها. كما يعد التسويق الإلكتروني ومنصات الطلبات اتجاهاً جديداً داخل البلدة القديمة،

27 <https://jerusalem-real-estate.co/jerusalem-real-estate-arnona-municipal-tax/>



ومن شأنهما أن يمّدا يد العون للتجار الفلسطينيين في اختراق شرائح جديدة. وأخيراً، لاحظ الأدلاء السياحيون وعدد قليل من التجار أن ترويج البلدة القديمة وإدارة أسواق جديدة، قد يستفيد من استهداف بلدان من قبيل إندونيسيا، والفلبين، وتركيا، ... وغيرها.

ولا تعرض المحلات التجارية القائمة التي ما زالت تزاوّل عملها منتجات جذابة للسياح. وصرح الأدلاء السياحيون بأن الحاجة تستدعي إقامة مطعم فلسطيني في شارع الكنيسة اللوثرية، لكي يقدم الأطعمة الفلسطينية التقليدية التي يمكن تحضيرها وتقديمها على وجه السرعة. ويتبوأ موقع المطعم بجوار كنيسة القيامة موقعاً فريداً، حيث يسلك السياح الشارع الذي يقع فيه وهم في طريقهم إلى حائط البراق بعد أن يزوروا الكنيسة. وعلاوةً على ذلك، تغيب الحرف التقليدية الفلسطينية الفريدة، ولا سيما الأصناف المعدّة خصيصاً للسياحة؛ كالمطرزات، والشموع، والبهارات ذات الجودة المتميزة من السوقين. بالإضافة إلى ذلك، هناك الكثير من الأشياء المفقودة في السوقين التي قد تكون جذابة للسياح الأجانب: المصممون الفلسطينيون المستقلون الذين يقدمون الملابس الحديثة بتفاصيل عربية أو مطرزة، والمزيد من الأعمال الفنية والمطبوعات، والأشياء المطبوعة على الشاشة، والسيراميك الحديث، والمجوهرات الحديثة (ما دون الذهب)، الشوكولاتة، الكعك، أماكن تناول الطعام في المقاهي العصرية. يجب أن يكون من الأسهل على الشركات الناشئة الشابّة أن تأخذ عقود إيجار قصيرة الأجل. مفهوم المتجر «المنبثق».

وفيما يتعلق بالعلاقات القائمة بين المالكين والمستأجرين، تتفادى دائرة الأوقاف الإسلامية الدخول في مواجهات قانونية مع المستأجرين، وتميل إلى حل المنازعات التي تنشأ بينها وبينهم دون تدخل جهات أخرى، بما فيها السلطات القانونية والقضائية التابعة للاحتلال الإسرائيلي. ويعد إغلاق المحلات التجارية مؤشراً على ضعف آليات حل المنازعات، وهو أمر لا يعود بالنفع على الطرفين، أو على المجتمع المحلي الفلسطيني في البلدة القديمة. فقد أشار ممثل برنامج الأمم المتحدة الإنمائي إلى أن مسألة الثقة تعد عاملاً مهماً، وأن دائرة الأوقاف الإسلامية والمستأجرين ثقتهما ضعيفة في المنظمات الدولية والقطاع الخاص الفلسطيني. وقد حاول صندوق الاستثمار الفلسطيني أن يعيد إحياء منطقة الباب الجديد، ولكن مساعيه لم تحقق الأهداف المرجوة كافة. وكان أحد أصحاب المحلات على علم ببرنامج صندوق الاستثمار، وحاول أن يستفيد من الخدمات المالية التي يقدمها، ولكنه أحجم عن ذلك في نهاية المطاف بسبب إجراءاته الطويلة والبيروقراطية، بما تشمله من التعرض للسؤال عن معلومات حساسة، مثل الاستفسار عن الدخل الحقيقي والملكية والضرائب المدفوعة. وتعد منطقة الباب الجديد الآن هدفاً تضع بلدية الاحتلال الإسرائيلي في القدس عينها عليه، حيث نظمت أنشطة عدة استهدفت سكانه والسياح معاً.

ومن شأن الشوارع العريضة نسبياً والباحات المفتوحة أن تثبت جدواها كعامل إيجابي على صعيد تحسين الأنشطة التجارية في شارع الكنيسة اللوثرية. وقد تشمل هذه الأنشطة إقامة أسواق أسبوعية وموسمية، إلى جانب فعاليات تعقد في البارات. ومن المطلوب إقامة شراكات قوية بين المنظمات غير الحكومية الفلسطينية، ومؤسسات المجتمع المحلي، والقطاع الخاص الفلسطيني، من أجل إطلاق زخم ثقافي يرمي إلى إعادة إنعاش الحركة التجارية.

الجدوى المالية وأداة التقييم

يكمّن الهدف الرئيسي المتوخى من أداة الجدوى المالية، في رفق إدارة أملاك الوقف الإسلامي والمسيحي بأداة عملية تستطيع أن تستخدمها في تقييم طلبات تأجير أملاك الوقف، واختيار المستأجرين، حسب المعايير الموضوعة في هذا الخصوص. ومن وجهة نظر الأوقاف الإسلامية والمسيحية، ثمة عوامل عدة يجب وضعها في الاعتبار عند تقييم الطلبات الواردة من فلسطينيين لاستئجار المحلات التجارية. وتعكس هذه العوامل المبادئ التي تملها استراتيجية «الاستثمار المسؤول»²⁸ وهذه تشمل، من جملة أمور، القدرة على دفع الإيجار، باعتباره أحد العوامل الرئيسية التي ينبغي أن تقرر اختيار المستأجرين. والعوامل المقترحة هي:

- أن المستأجر مسجل في غرفة تجارة القدس.
- أن المشروع التجاري المقصود سوف يملك القدرة على تسديد الإيجار وتوليد الأرباح للمستأجر.
- أن المشروع التجاري المقصود سوف يعزز الهوية الثقافية الفلسطينية.
- أن المشروع التجاري المقصود سوف يهيئ فرص عمل مباشرة وغير مباشرة لصالح الفلسطينيين.

وقد أُعدّ جدول إلكتروني يتضمن ورقة ديناميكية تتضمن معايير التقييم وأوزانها، وتستطيع إدارة الأوقاف أن تعمل على تحديثه. كما يشمل هذا الجدول بيان الأرباح والخسائر الخاصة بفكرة المشروع التجاري، والتقييم الذي يقوم على التدفقات النقدية في أساسه، وتوقع البيانات المالية الأخرى وتمثيلها بالرسومات البيانية للمشروع. ويجري اعتماد بيان الأرباح والخسائر لأنه يبين جدوى فكرة المشروع التجاري وقدرة على الصمود، في الوقت ذاته الذي يركز فيه على هيكل التكاليف والمصاريف من أجل التأكد من أن المستأجر سوف يكون قادراً على دفع الإيجار، وأنه يولد بالتالي الإيرادات المستدامة لصالح إدارة الوقف. ويتفاوت هيكل تكاليف فكرة المشروع التجاري بالاستناد إلى طبيعة المشروع، من قبيل العمل، والتكاليف الجارية، وسلسلة التوريد، والضرائب، ... وغيرها. ولذلك، يجب أن تملك إدارة الأوقاف القدرة على تقييم هيكل التكاليف المرتبط بكل فكرة من أفكار المشاريع التجارية على حدة، ومراجعتها إذا اقتضى الأمر ذلك، للتأكد من أن صافي الدخل التشغيلي الناتج إيجابي. وتكون القائمة الأولية لهيكل التكاليف على النحو التالي، مع العلم أن المبالغ المقابلة التي ترد في الجدول الإلكتروني المرفق تضاف لغايات التوضيح:

الإيجار، وتكلفة المبيعات والتسويق، وتهالك القيمة، والأجور، وضريبة الأجور، والتأمين الوطني، وضريبة الأملاك (الأرنونا)، وتكاليف الصيانة والترميم، والمنافع، وتكلفة مناولة البضاعة داخل البلدة القديمة، والرسوم الإدارية، ومصروف الفائدة على الدين الطويل الأجل، وضريبة الدخل، وضريبة البلدية (بلدية الاحتلال الإسرائيلي في القدس)، ... وغيرها من المصاريف. فضلاً عن ذلك، قد يتيح توقع الأرباح والخسائر على مدى سنوات قليلة لإدارة الأوقاف، أن تتفاوض على شروط إضافية بشأن دفع الإيجار، بحيث تتيح المرونة للمستأجر، وتسهم، بالتالي، في ديمومة فكرة المشروع التجاري.

ومن الفوائد المهمة الأخرى التي يعود بها إعداد التحليل المالي المذكور أعلاه، تيسير الدعم المالي من منظمات تابعة لأطراف ثالثة، من قبيل الغرفة التجارية، والمنظمات الوطنية والدولية، والحكومة الفلسطينية وغيرها، لصالح المقدسيين. فمعظم، إن لم يكن جميع، مشاريع التنمية الاقتصادية في البلدة القديمة، تعتمد على التحليل الكمي والمقاييس المالية في تحديد المنح التي تهدف إلى توسيع نطاق المشاريع التجارية القائمة، أو تقديم الدعم لإطلاق مشاريع تجارية جديدة. كما ورد تأكيد ذلك خلال الاجتماعات التي عُقدت مع صندوق الاستثمار الفلسطيني، والوكالة الألمانية للتعاون الدولي (GIZ)، وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي.

28 <https://www.unpri.org/an-introduction-to-responsible-investment/what-is-responsible-investment/4780.article>

النتائج

يستدعي تحقيق الاستفادة من أملاك الوقف في السوقين، وتأمين فرص جديدة تدر الدخل للمقدسيين، وحماية التراث الثقافي الفلسطيني في البلدة القديمة، تضافر جهود أطراف عدة. وينبغي أن تضع هذه الجهود نصب عينها تفعيل الطلب من جانب السكان المحليين في البلدة القديمة والزوار المحليين والسياح، فضلاً عن إتاحة فرص جديدة وفريدة للمقدسيين لإطلاق مشاريعهم التجارية. وفي هذا الخصوص، يمكن إيراد نتائج عدة في سياق بحث الجدوى هذا:

- يكتسي إنعاش أملاك الوقف الإسلامي والمسيحي وتفعيلها قدراً بالغاً من الأهمية ليس من أجل النهوض بالأوضاع الاقتصادية التي يعيشها الفلسطينيون في البلدة القديمة فحسب، وإنما من أجل ترسيخ التراث الثقافي والرواية الفلسطينية كذلك.
- تحتل العلاقة القائمة بين المالكين والمستأجرين أهمية حاسمة بالنسبة لإمكانيات التنمية. وتقتضي الضرورة اعتماد آلية مبتكرة، وتستند إلى المجتمع المحلي لحل المنازعات (مثل الوسائل البديلة لحل المنازعات، كالوساطة، والتحكيم) لكي تحل محل المنظومة القانونية التابعة إلى الاحتلال الإسرائيلي.
- من الأنجع لإدارة الأوقاف أن تقود جهود التنمية، لا أن تتولى قيادتها منظمات دولية أو القطاع الخاص.
- يجب أن تضع الاستراتيجيات التي تعنى بإحياء السوق بكامله، وإعادة تنشيطه، في الاعتبار، قدرات المالكين والحوافز وقوى السوق (من قبيل القدرة الاقتصادية وقوى التأثير).
- لم يرد وجود أي أنشطة ثقافية فلسطينية في السوقين، فضلاً عن دور أصحاب المحلات التجارية أو مستأجريها، ففي وسع المنظمات غير الحكومية والمؤسسات الأهلية الفلسطينية أن تضطلع بدور مهم في تشجيع المستأجرين على فتح محلاتهم، وجذب السياح إلى مناطقهم، ونشر صورة تعكس الأمان في البلدة القديمة، وتعزيز الهوية الفلسطينية داخل القدس.
- ينبغي العمل على تعزيز قدرات الأوقاف الإسلامية والمسيحية فيما يتعلق بتقييم أفكار المشاريع التجارية الجديدة من ناحية الأعمال التي تباشرها، وتقييمها من الناحية المالية. ومن الأهمية أن تدار أملاك الوقف بعقلية تجارية.
- بناءً على الأبحاث التي أجريت حول التراث الإسلامي والمسيحي، يجدر تقييم الوضع الاجتماعي والاقتصادي العام في البلدة القديمة من الناحية المكانية، وحسب القطاعات، من أجل الخروج بتحديد أفضل لاجتياحات المجتمع المحلي وقوى السوق وقنوات التسويق وأدواته، ومسح الاحتياجات وغيرها بطريقة شمولية، والعمل في الوقت نفسه على تقييم المشاريع البالغة الصغر داخل الأسواق.



التوصيات

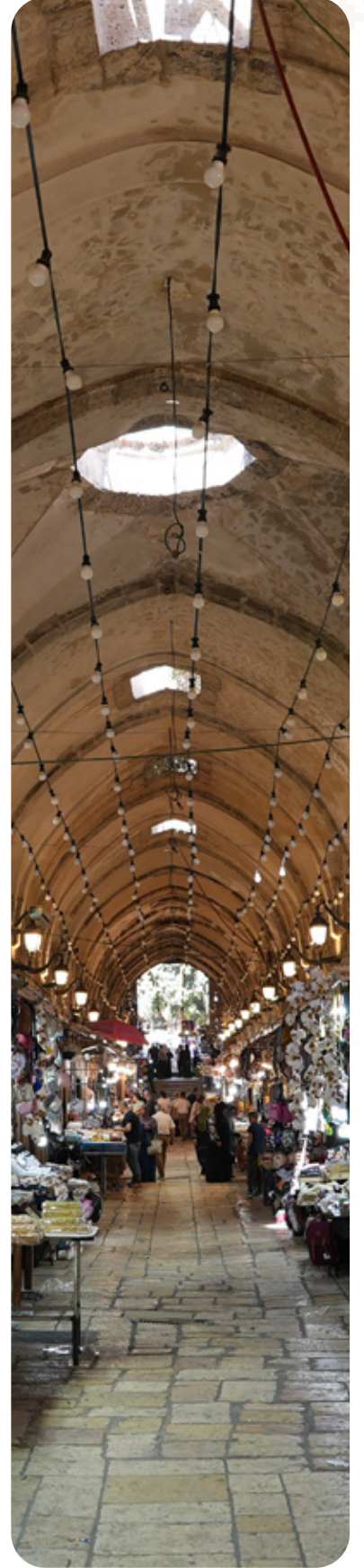
فيما يلي توصيات تُعنى بإعداد طائفة متنوعة من الحوافز على مستوى السوق والمؤسسات.

مستوى السوق

يكمن الهدف العام في تحفيز الطلب في السوقين.

أولاً. جذب أعداد أكبر من السياح عن طريق:

- تنفيذ استراتيجية تسويقية تشمل البلدة القديمة بأسرها.
- استهداف بلدان جديدة، كتركيا والفلبين وإندونيسيا وغيرها، وتنظيم جولات سياحية يقودها الفلسطينيون.
- استهداف السياح الدوليين الذين يزورون البلدة القديمة بمفردهم، من خلال إعداد منصات إلكترونية تتسم ببسر استخدامها وبلغات شتى.
- تشجيع الأدلاء السياحيين الفلسطينيين على تخصيص وقت أطول لمجموعات السياح في البلدة القديمة.
- تأسيس مطعم متخصص في المطبخ التقليدي الفلسطيني في شارع الكنيسة اللوثرية.
- إقامة موقع خاص للحرف اليدوية الفلسطينية؛ من أجل ترويج الحرف المعاصرة التي تتميز بجودتها العالية، حيث يستطيع السياح شراء الحرف الفلسطينية المعاصرة والتقليدية، وصناعتها حسب الطلب، ومعاينتها والتعرف عليها.
- توسيع نطاق تصاميم المنتجات وتنوعها وتسليمها في الأسواق.
- تقديم الدعم للمشاريع التجارية ومساندتها في إعداد خطط أعمالها واستراتيجياتها، وبخاصة فيما يتعلق بالأسعار، وتنوع الأصناف التي تعرضها، وجودتها، وإدارة تدفقاتها النقدية، وتشجيع أصحاب هذه المشاريع على رفع مستوى تفاعلهم مع وسائل الإعلام الرقمية وشبكات التواصل الاجتماعي.
- إعداد برامج سياحية جديدة تتركز على الرواية الفلسطينية، من قبيل البرامج والجولات التعليمية.





ثانياً. جذب الناس إلى السوق المحلي عن طريق:

- تنظيم الفعاليات ذات الطابع الفلكلوري على نحو منتظم، وفي المواسم في البلدة القديمة.
- تنظيم الفعاليات والزيارات الاجتماعية التي يشارك فيها المواطنون والشباب الفلسطينيون الذين يفتدون إلى البلدة القديمة من الضفة الغربية وفلسطين التاريخية، من أجل زيادة توافد الزوّار على السوقين.

المستوى المؤسسي

- إعداد آلية يقودها الفلسطينيون لحل النزاعات (كمأسسة نظام للوسائل البديلة لحل النزاعات كالوساطة والتحكيم)، بحيث تؤمّن الدعم والإسناد لأحكام الوقف الإسلامي والمسيحي ومستأجريها في حل المنازعات، وحماية مصالح جميع الأطراف، والإسهام في التنمية الاقتصادية، وتعزيز قدرة الفلسطينيين على الصمود.
- تقديم الدعم الفني والمالي للأوقاف الإسلامية والمسيحية من خلال إدراجها في جميع الأنشطة.
- تعزيز قدرات الأوقاف الإسلامية والمسيحية في مجالات التقييم المالي، وتقييم المشاريع التجارية، من أجل اختيار المستأجرين على أساس جدوى فكرة المشروع التجاري، وقدرته على الاستمرار، والعوائد التي تدرها على الأوقاف. ومن الأهمية بمكان إدارة أملاك الوقف بعقلية تجارية.
- تعزيز قدرات الأوقاف الإسلامية والمسيحية في مجالات إدارة المشاريع وإدارة المساعدات بغية تحسين نوعية الدعم الذي تقدمه المنظمات الوطنية والدولية للمشاريع التي تعنى بتطويرها.
- ضمان مشاركة الشخصيات السياسية والدينية لضمان استدامة مبادرات التخطيط المستندة إلى المجتمع المحلي.
- إعداد سياسات وإجراءات تؤمّن الدعم للأنشطة التجارية، من أجل تهيئة بيئة تعود بالمنفعة المالية على المستأجرين والأوقاف.
- بناء الشراكات وإبرام اتفاقيات الأعمال التجارية مع الأدلاء السياحيين، لترويج السوقين ومشاريعهما التجارية في أوساط السياح.
- إعداد إستراتيجية حضرية للعلامات التجارية لترويج السوقين والمواقع السياحية والثقافية التي يضمنها على نحو يعزز هويتها الفلسطينية ويرسخها.



الملحق الأول: قائمة بأسماء الأشخاص الذين أجريت المقابلات معهم

التاريخ	الهدف	مع من؟/كيف؟
8 حزيران 2021	التعرف على تجربة صندوق الاستثمار في تطوير مواقع في القدس، وتحديدًا في سوق الخواجات.	لقاء مع أحمد زيدان، مدير المشروع، فلسطين للتنمية
13 حزيران 2021	للتعرف على تجربة برنامج الأمم المتحدة الإنمائي في تطوير المواقع في القدس (داخل البلدة القديمة وخارجها)، وبخاصة تجديد سوق الخواجات، ووضع خطة عمل للبلدة القديمة، بما في ذلك سوق الدباغة، وأوتيموس، وشارع الكنيسة اللوثرية، ... إلخ. كما ناقش الاجتماع التحديات التي تواجه الفاعلين في التنمية والمشاركة المجتمعية.	لقاء مع السيد سفيان مشعشع
28-29-30 حزيران 2021	التعرف على الأسواق والأنشطة التجارية وجمع البيانات الأساسية.	زيارات ميدانية لسوق الخواجات وشارع الكنيسة اللوثرية
30 حزيران 2021	لقاء مع المستفيدين: أبو جلال دعنا، عماد بركات.	لقاء مع المستفيدين من سوق الخواجات وسوق الكنيسة اللوثرية
1 و2 و4 تموز، 2021	التعرف على الأسواق والأنشطة التجارية، والاستفسار عن المستأجرين.	زيارات ميدانية لسوق الخواجات وشارع الكنيسة اللوثرية
الأول من تموز 2021	لقاء مع السيد يعقوب خوري	لقاء مع مسؤول الكنيسة اللوثرية
11 تموز 2021	لقاء مع د. يوسف النتشة	لقاء مع الأوقاف الإسلامية
12 تموز 2021	لقاء مع السيد طه ناصر الدين، والسيد خالد القواسمي	لقاءات مع سكان البلدة القديمة
12 تموز 2021	لقاء مع السيد أنطون بلاطة	لقاء مع ممثل الكنيسة الأرثوذكسية
13 و14 و15 تموز	تعرف على الأسواق والأنشطة التجارية واستفسر عن المستأجرين	زيارات ميدانية لأسواق سوق الخواجات وشارع الكنيسة اللوثرية
26 تموز 2021	لقاء مع السيد طالب بركات	لقاء مع مرشدين
27 تموز 2021	لقاء مع السيد نادي الرضي	سياحيين

الملحق الثاني: قائمة الأسئلة للمقابلات الشخصية

الفئة الأولى التي سيتم جمع المعلومات منها
1. المستفيدون من أملاك الأوقاف في السوقين.

الهدف
معرفة مدى الاستفادة من عقارات الوقف في السوقين والمشاكل المحيطة بها.

الأسئلة

- ما هو العمل التجاري الذي تستعمل أملاك الأوقاف فيه؟
- هل هي اتفاقية استخدام العقد الأصلية نفسها؟
- هل لديك المعرفة للتعامل مع الإجراءات الإدارية الوقفية لديمومة استعمالك للوقف؟
- هل هناك أي متابعة من إدارة ممتلكات الوقف لأي شكوى أو طلب تجديد من قبلك إن وجد؟
- هل هناك أي دعم مالي يقدمه الوقف لدعم أعمالك؟
- هل أنت مهتم بتوسيع/تحسين الأعمال الحالية؟
- ما هي أفضل طريقة لوصف المنطقة (تجارية، سكنية، عامة)؟
- ما هي، برأيك، أفضل طريقة لإعادة تنشيط هذه المنطقة؟
- ماذا تحتاج لإعادة فتح متجرك؟
- كيف تؤثر إجراءات الاحتلال الإسرائيلي على عملك؟
- ما هي نوعية الخدمات أو التجارة المتوفرة في السوق؟
- هل أنت على استعداد للتعاون مع مؤسسة لتوسيع/تحسين أنشطتك التجارية؟
- ما نوعية الحرفة التي تزاولها؟
- ما نوعية المصلحة التجارية (خاصة، تعاونية، مؤسسة أهلية)؟
- هل هناك طلب على منتوجك؟ وهل أنت مهتم بتغيير طبيعة عملك؟
- ما هي اقتراحاتك، إن وجدت، لتحسين الوضع الاقتصادي للبلدة القديمة في القدس؟
- ما قيمة الأرنونا والضرائب المدفوعة على الملكية وحجمها؟
- ما حجم مبيعاتك الشهرية؟
- ما هو أفضل وقت لمبيعاتك الموسمية؟
- ما نوعية المصاريف الموجودة لديك؟
- هل لديك عدد كاف من الموظفين؟
- هل البنية التحتية في السوق مناسبة لأعمالك؟
- من هم المنافسون لمصلحتك التجارية؟
- ما هي التراخيص المطلوبة لعملك؟
- هل توجد شروط بيئية مفروضة على مصلحتك التجارية؟
- ما هي المواد الأولية المستخدمة في عملك؟
- ما هي الفئة العمرية للمشتريين في السوق؟

2. الفئة الثانية التي سيتم جمع المعلومات منها إدارة الأوقاف المسيحية والإسلامية في القدس ذات العلاقة بالسوقين.

الهدف

للحصول على صورة عامة عن إدارة الأوقاف المسيحية الإسلامية في القدس، ومعرفة التحديات الموجودة التي تواجههم، ورغبة الأوقاف في التطوير، إضافة إلى الحصول على معرفة أفضل من وجهة نظر الأوقاف عن سوق الخواجات وشارع الكنيسة اللوثرية.

الأسئلة

- ما هي أنواع العقارات الوقفية في القدس؟
- ما هو الهيكل الإداري التنظيمي لإدارة أملاك الوقف؟
- ما نوع الآليات المتاحة للسيطرة على تلك الأملاك؟
- ما هي التحديات في الجانب الإداري لإدارة أملاك الوقف في القدس؟
- ما هي الإجراءات الإدارية في الاستثمار في أملاك الوقف؟
- ما هي التحديات التي تواجه الوقف في التطوير العقاري؟
- ما هي التحديات التي تواجهكم مع المستفيدين؟
- كيف تقومون بتقييم الاستثمار المتوقع؟
- هل هناك أي خطط جديدة لتطوير الوقف؟
- ما هي الأدوات المستخدمة لضمان استدامة إيرادات ممتلكات الوقف؟
- ما أهم النقاط التي تأخذها الأوقاف بالاعتبار عند عمليات التأجير أو التطوير؟
- ما هو وضع سوق الخواجات في عمليات تطوير أملاك الأوقاف في المرحلة القادمة؟ هل توجد هناك أية خطط لإعادة إحياء السوق؟
- ما هي المحاولات السابقة، إن وجدت، لإحياء السوق؟
- ما عدد الأملاك الوقفية وطبيعتها في سوق الخواجات؟
- من هم الأشخاص المستفيدون من سوق الخواجات؟
- ما طبيعة الأعمال الموافق عليها للمستفيدين من الأوقاف؟ وهل يوجد اختلاف؟
- هل هناك أية مشاكل قانونية مع المستفيدين؟
- ما هي المعوقات التي يضعها الاحتلال، إن وجدت، في عملية تطوير السوق؟
- هل هناك أية جهات ساهمت في عملية تطوير أملاك الأوقاف في السوق؟ اذكر مع بيان المبالغ التي صرفت.
- ما هو وضع سوق شارع الكنيسة اللوثرية في عمليات تطوير أملاك الأوقاف في المرحلة القادمة؟ هل توجد أية خطط لإعادة إحياء السوق؟
- ما هي المحاولات السابقة، إن وجدت، لإحياء سوق شارع الكنيسة اللوثرية؟
- ما عدد الأملاك الوقفية وطبيعتها في سوق شارع الكنيسة اللوثرية؟
- من هم الأشخاص المستفيدون من سوق شارع الكنيسة اللوثرية؟
- ما طبيعة الأعمال الموافق عليها للمستفيدين من الأوقاف؟ وهل يوجد اختلاف؟
- هل هناك أية مشاكل قانونية مع المستفيدين؟
- ما هي المعوقات التي يضعها الاحتلال الإسرائيلي، إن وجدت، في عملية تطوير سوق شارع الكنيسة اللوثرية؟

3. الفئة الثالثة التي سيتم جمع المعلومات منها
فلسطين للتنمية/صندوق الاستثمار الفلسطيني.

الهدف

للحصول على معلومات عن طبيعة الاستثمار في القدس، والتحديات التي تواجه المستثمرين في القطاعات المختلفة، وتقييم الأدوات والإنجازات لأخذ الدروس المستفادة.

الأسئلة

- ما هو طبيعة تدخلكم في القدس (تجاري، سكني، اجتماعي)؟
- ما هي الجدوى الاقتصادية أو الاجتماعية من هذا التدخل؟ ولماذا؟
- ما هي التحديات التي تمت مواجهتها خلال مرحلة الإعداد؟
- ما هي الأدوات المستخدمة لتحديد الحاجة وآليات التدخل؟
- ما هي الإجراءات المتبعة مع الوقف للاستثمار العقاري؟
- هل قمتم بتغيير الهدف في المرحلة الأولية؟
- ما هي الإنجازات والتحديات التي تمت مواجهتها في التعامل مع تعليمات الوقف، والاحتلال الإسرائيلي، والسكان، وغيرهم؟
- كيف تمكنت من إدارة المخاطر بالعمل في القدس؟
- كيف تحققت من استدامة مشروعك؟
- ما هي الخطوات القانونية التي تم اتخاذها للاستثمار في القدس؟

4. الفئة الرابعة التي سيتم جمع المعلومات منها
برنامج الأمم المتحدة الإنمائي و(UN-Habitat).

الهدف

لمعرفة توجهات المانحين والمشاريع المنفذة سابقاً ومعرفة الدروس المستفادة.

الأسئلة

- ما كان الهدف من تدخلكم في سوق الخواجات؟
- ما هي العناصر التي أخذت في الاعتبار لتحقيق هذه الأهداف؟
- هل وجدت لديكم خطة اقتصادية للسوق؟
- ما هي الإجراءات والتراخيص التي اتبعتها في تجديد عقارات الوقف في سوق الخواجات؟
- ما هي الإجراءات الإدارية لبدء التعاون مع الأوقاف التي تم عملها، وما نوع الاتفاق الذي وقع عليه؟
- ما هي الإنجازات والتحديات التي تمت مواجهتها في التعامل مع تعليمات الوقف، والاحتلال الإسرائيلي، وبلدية الاحتلال في القدس، ووزارة الآثار، والسكان، وغيرهم؟
- هل كان هناك أي نوع من العقود أو التفاهات جرت مع المستفيدين؟
- هل هناك أية مخططات مستقبلية لاستكمال التعاون مع الأوقاف في السوق؟

5. الفئة الخامسة التي سيتم جمع المعلومات منها شخصيات عامة أو مؤسسات أهلية فلسطينية ممن يعملون في البلدة القديمة أو لهم علاقات بالسوقين.

الهدف معرفة المعوقات التي تواجه تطوير سوق الخواجات وسوق الكنيسة اللوثرية، إن وجدت، وإذا كان هناك أية مقترحات للتطوير.

الأسئلة

- ما هي اقتراحاتك لتطوير سوق الخواجات وسوق الكنيسة اللوثرية؟
- ما هي التحديات التي تواجهها في التعامل مع تعليمات الوقف، والاحتلال الإسرائيلي، وبلدية الاحتلال في القدس، ووزارة الآثار، والسكان، ... وغيرهم؟



الملحق الثالث: أداة التقييم المالية

Assessments

Name of tenant:		
Property No:	Marks	
1. The tenant is registered at the Jerusalem Chamber of Commerce.	TRUE	10
2. The intended business will be able to pay the rent as well as generate profit to the tenant.	TRUE	50
3. The intended business will strengthen the Palestinian cultural identity.	TRUE	10
4. The intended business will generate direct jobs:		
a. 1-3	FALSE	0
b. 4-7	TRUE	30
Total score		100



Model Inputs

Name of tenant:			
Property No:			
FORECASTED REVENUE			
	"Units sold annually"	"Average price per unit"	"Annual revenue per product"
Product 1	122	125.00	15,250.00
Product 2	430	100.00	43,000.00
Product 3	210	65.00	13,650.00
Product 4	540	25.00	13,500.00
TOTAL OF FORECASTED REVENUE			85,400.00
COST OF GOODS SOLD			
	"Expected gross margin"		"Annual cost of goods sold"
Product 1	30%		4,575.00
Product 2	25%		10,750.00
Product 3	25%		3,412.50
Product 4	30%		4,050.00
TOATL COST OF GOODS SOLD			22,787.50
ANNUAL MAINTENANCE, REPAIR AND OVERHAUL			
Factor (%) on capital equipment	15%		
ASSET DEPRECIATION			
Number of Years	5		
TAX			
Annual Tax Rate	30%		
INFLATION			
Annual Inflation Rate	2%		
PRODUCT PRICE INCREASE			
Annual Price Increase	2%		



Profit and Loss

Name of tenant:					
Property No:					
PROFIT AND LOSS ASSUMPTION					
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
Annual cumulative price (revenue) increase	0.00%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%
Annual cumulative inflation (expense) increase	0.00%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%
INCOME					
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
Revenue					
Product 1	15,250.00	15,555.00	16,177.20	17,147.83	18,519.66
Product 2	43,000.00	43,860.00	45,614.40	48,351.26	52,219.37
Product 3	13,650.00	13,923.00	14,479.92	15,348.72	16,576.61
Product 4	13,500.00	13,770.00	14,320.80	15,180.05	16,394.45
Total revenue	85,400.00	87,108.00	90,592.32	96,027.86	103,710.09
Cost of Sales					
Product 1	4,575.00	4,666.50	4,853.16	5,144.35	5,555.90
Product 2	10,750.00	10,965.00	11,403.60	12,087.82	13,054.84
Product 3	3,412.50	3,480.75	3,619.98	3,837.18	4,144.15
Product 4	4,050.00	4,131.00	4,296.24	4,554.01	4,918.34
Cost of goods sold	27,587.50	28,139.25	29,264.82	31,020.71	33,502.37
Gross Profit	57,812.50	58,968.75	61,327.50	65,007.15	70,207.72
Non-Operation Income					
Rental	-	-	-	-	-
Interest income	-	-	-	-	-
Loss (gain) on sale of assets	-	-	-	-	-
Other income (specify)	-	-	-	-	-
Toatal Non-Operation Income	-	-	-	-	-
TOTAL INCOME	57,812.50	58,968.75	61,327.50	65,007.15	70,207.72





EXPENSES						
Operating expenses						
Rent	1,000.00	\$1,000	\$1,000	\$1,000	\$1,000	
Sales and marketing	1,000.00	1,020.00	1,060.80	1,124.45	1,214.40	
Depreciation	6,000.00	6,120.00	6,240.00	6,360.00	6,480.00	
Insurance	7,500.00	7,650.00	7,956.00	8,433.36	9,108.03	
Payroll and Payroll Tax	21,000.00	21,420.00	22,276.80	23,613.41	25,502.48	
Property taxes (Arnona)	2,500.00	2,550.00	2,652.00	2,811.12	3,036.01	
Municipality tax	1,000.00	1,020.00	1,060.80	1,124.45	1,214.40	
License fees	500.00	510.00	530.40	562.22	607.20	
Maintenance, repair, and overhaul	1,500.00	1,530.00	1,560.00	1,590.00	1,620.00	
Utilities	5,000.00	5,100.00	5,304.00	5,622.24	6,072.02	
Administrative fees	300.00	306.00	318.24	337.33	364.32	
Interest expense on long-term debt						
Other	1,000.00	1,020.00	1,060.80	1,124.45	1,214.40	
Total operating expenses	48,300.00	49,246.00	51,019.84	53,703.03	57,433.27	
Non-Recurring Expenses						
Unexpected Expenses	-	-	-	-	-	
Other expenses	-	-	-	-	-	
Total Non-Recurring Expenses	-	-	-	-	-	
TOTAL EXPENSES	48,300.00	49,246.00	51,019.84	53,703.03	57,433.27	
TAXES						
Income Tax	2,853.75	2,916.83	3,092.30	3,391.24	3,832.33	
Other Tax (specify)	-	-	-	-	-	
TOTAL TAXES	2,853.75	2,916.83	3,092.30	3,391.24	3,832.33	
NET PROFIT	6,658.75	6,805.93	7,215.36	7,912.88	8,942.11	
CASH FLOW SUMMARY inflows (outflows)					Discount rate	5%
Cash inflows (outflows)						
						Total
Benefits and Gains.....	57,812.50	58,968.75	61,327.50	65,007.15	70,207.72	313,323.62
Costs.....	-51,153.75	-52,162.83	-54,112.14	-57,094.27	-61,265.61	-275,788.58
NET CASH FLOW	6,658.75	6,805.93	7,215.36	7,912.88	8,942.11	37,535.04
Cumulative Net CF.....	6,658.75	13,464.68	20,680.04	28,592.92	37,535.04	37,535.04
Discounted Cash Flow						NPV
At 5.0%.....	6,341.67	6,173.17	6,232.90	6,509.95	7,006.38	32,264.07



Balance Sheet

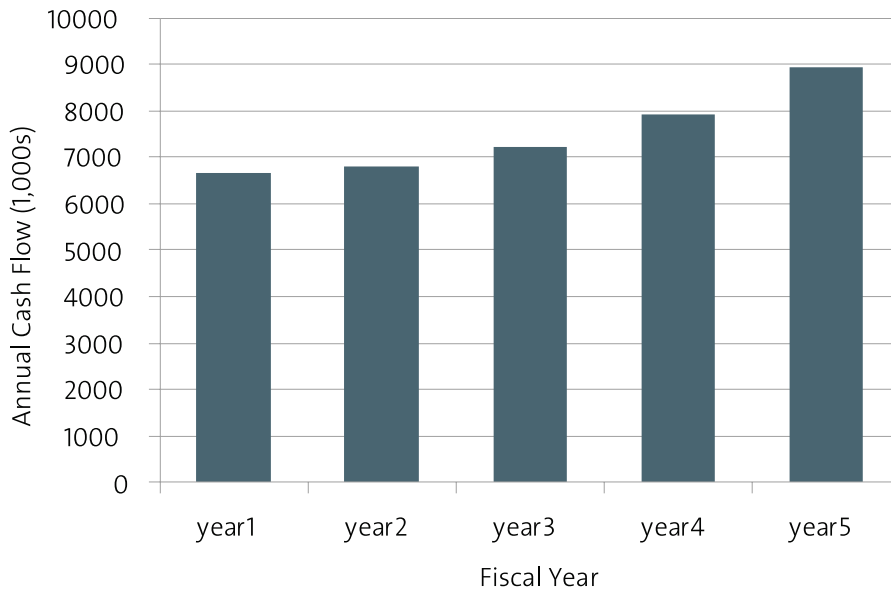
Name of tenant:						
Property No:						
ASSETS						
Current Assets	Initial balance	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
Cash and short-term investments	78,000.00	78,000.00	78,000.00	78,000.00	78,000.00	78,000.00
Accounts receivable	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
Total inventory	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
Prepaid expenses	-	-	-	-	-	-
Deferred income tax	-	-	-	-	-	-
Other current assets	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
Total current assets	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00
Property and Equipment	Initial balance	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
Buildings	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
Land	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
Capital improvements	-	-	-	-	-	-
Machinery and equipment	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
Less Accumulated depreciation expense		6,000.00	12,120.00	18,360.00	24,720.00	31,200.00
Total Property and Equipment	40,000.00	34,000.00	27,880.00	21,640.00	15,280.00	8,800.00
Other Assets	Initial balance	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
Goodwill	-	-	-	-	-	-
Deferred income tax	-	-	-	-	-	-
Long-term investments	-	-	-	-	-	-
Deposits	-	-	-	-	-	-
Other long-term assets	-	-	-	-	-	-
Total Other Assets	-	-	-	-	-	-
TOTAL ASSETS	180,000.00	174,000.00	167,880.00	161,640.00	155,280.00	148,800.00

LIABILITIES						
Current Liabilities	Initial balance	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
Accounts payable	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
Accrued expenses	-	-	-	-	-	-
Notes payable/short-term debt	-	-	-	-	-	-
Capital leases	-	-	-	-	-	-
Other current liabilities	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Total Current Liabilities	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
Debt	Initial balance	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
Long-term debt/loan						
Other long-term debt						
Total Debt	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
Other Liabilities	Initial balance	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
Other liabilities (specify)	-	-	-	-	-	-
Other liabilities (specify)	-	-	-	-	-	-
Total Other Liabilities	-	-	-	-	-	-
TOTAL LIABILITIES	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
EQUITY						
	Initial balance	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
Owner's equity (common)		-	-	-	-	-
Paid-in capital		-	-	-	-	-
Preferred equity	-	-	-	-	-	-
Retained earnings	-	6,658.75	13,464.68	20,680.04	28,592.92	37,535.04
TOTAL EQUITY	-	6,658.75	13,464.68	20,680.04	28,592.92	37,535.04
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY	2,100.00	8,758.75	15,564.68	22,780.04	30,692.92	39,635.04

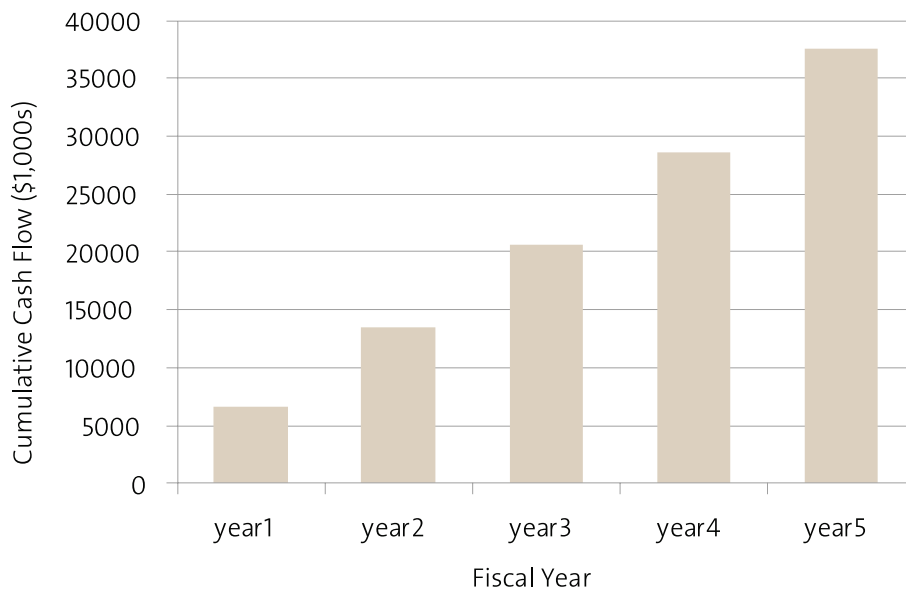


Graphic Design

Proposal Cash Flow



Proposal Cumulative Cash Flow



Data For Graphing

Proposal Scenario					
Fiscal Year	year1	year2	year3	year4	year5
Proposal CF	6658.8	6805.9	7215.4	7912.9	8942.1
Fiscal Year	year1	year2	year3	year4	year5
Prop Cumul CF	6658.8	13464.7	20680.0	28592.9	37535.0



قائمة المراجع

أولاً. الكتب:

- أسامة سلمان. "مسودة بحث أكاديمي عن التراث الثقافي الفلسطيني المسيحي في القدس"، القدس: مؤسسة الرؤيا الفلسطينية. تم الاستفادة من البحث قبل نشره، وأصدرته مؤسسة الرؤيا الفلسطينية بشهر تموز 2022.
- عمر بدرية. القدس، البلدة القديمة: أسواق وحوانيت. القدس: مكتبة الحياة، 2012.
- مسح عام لأسواق القدس، شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو القابضة)، 2019.

ثانياً. المقالات:

مقابلة مع منسقة المشروع السابقة في حراسة الأراضي المقدسة المهندسة لانا الرضي.

ثالثاً. المواقع الإلكترونية:

- <https://mubasher.aljazeera.net/gallery%/16/11/2019/>
- http://passia.org/media/filer_public3/f2/c3/f2c6cd4-3555-4b7e-a57a-ebf4336d/9041factsheet_jerusalem.2019_pdf
- <https://unispal.un.org/pdfs/aic.pdf>
- <https://jerusalemstitute.org.il/en/yearbook/#/4034/22629>
- https://unhabitat.org/sites/default/files/2021/11/sdg_11_report_english.pdf
- <https://www.mas.ps/files/server/20191703143807-1.pdf>
- <https://www.euromesco.net/publication/covid-19-in-palestine-economic-slump-rising-vulnerability-and-limited-policy-response/>
- https://jerusalemstitute.org.il/wp-content/uploads/2021/05/Pub_564_facts_and_trends_2021_eng.pdf
- <http://english.wafa.ps/page.aspx?id=z0KCTMa91664283183az0KCTM>
- <https://core.ac.uk/download/pdf/234650379.pdf>
- <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/IJIF-07-2017-002/full/pdf?title=application-of-italicwaqfitalic-for-social-and-development-finance>
- https://mpr.aub.uni-muenchen.de/81144/1/MPRA_paper_81144.pdf
- <https://www.zora.uzh.ch/id/eprint/112530/1/Conflict%20over%20Waqf%20property%20in%20Jerusalem.pdf>
- <https://www.mas.ps/files/server/20170902102100-1.pdf>
- http://www.haqocom.ps/sites/default/files/researches/arafeh_policybrief_eng_nov2016.pdf
- <https://jerusalem-real-estate.co/jerusalem-real-estate-arnona-municipal-tax/>
- <https://www.unpri.org/an-introduction-to-responsible-investment/what-is-responsible-investment/4780.article>





Palestinian Vision Organisation
Al-Rashid St. Jerusalem Arab Chamber of
Commerce Building - Jerusalem

Tel: 02-6285080 | info@palvision.ps | www.palvision.ps

 [palestinian.vision](https://www.facebook.com/palestinian.vision) |  [PalestinianVision](https://www.youtube.com/PalestinianVision) |  [pal_vision](https://www.instagram.com/pal_vision)

 [palvision2014](https://twitter.com/palvision2014) |  [pal-vision](https://www.snapchat.com/add/pal-vision)