

استراتيجيات تمويل مشاريع الأوقاف في سنغافورة

أشرف نصر جمعة محمد نصر¹ ، د. عبد المجيد عبيد حسن العمري² ، د. عزماني محمد نور³

الملخص

تواجه الكثير من المؤسسات الوقفية صعوبات تمويل مشاريع الأوقاف وتطويرها وتحويلها لأوقاف منتجة، ذات إيراد عالي وأكثر فاعلية في مساهمتها التنموية، والأوقاف في سنغافورة من النماذج التي يهتدى بها في الأوقاف المنتجة بكفاءة وفاعلية عالية، ومساهمة كبيرة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتهدف هذه الورقة إلى استعراض بعض النماذج التي طبقها المجلس الإسلامي في سنغافورة في تمويل مشاريع تطوير بعض الاصول الوقفية من خلال شركة ویرس (wares) لتطوير وتجديد الاصول الوقفية، وتحويلها لاوقاف ذاتية التمويل، وتسهم بفاعلية في تنمية المجتمع المسلم في سنغافورة، واستخدم الباحث المنهج الاستقرائي من خلال مراجعة ما نشر من مقالات وكتب وتقارير حول تجربة سنغافورة في تمويل مشاريع تطوير الأوقاف، واهم ما خلصت اليه الورقة أن الادارة الانتاجية للأوقاف ساهمة بشكل كبير في تنمية وتطوير الأوقاف في سنغافورة، ودل على هذا النجاح الزيادة في قيمة وايرادات هذه الاصول وزيادة ثقة المسلمين في قدرة المجلس الإسلامي على التميز والاداء الفعال.

الكلمات المفتاحية، الأوقاف في سنغافورة - تمويل الأوقاف - تطوير الأوقاف

¹ طالب دكتوراة في المعهد الدولي للصيرفة والتمويل الإسلامي، الجامعة الإسلامية العالمية - ماليزيا، (iiium)، ash.jsk845@gmail.com

² alamri@iiium.edu.my

³ azmznn@iiium.edu.my

Abstract

Many Waqf institutions face difficulties in financing Waqf projects, developing them and transforming them into productive endowments, with higher and more efficient revenues in their developmental contribution. Endowments in Singapore are models that guide the endowments produced efficiently and effectively, and contribute significantly to economic and social development. Some models applied by the Islamic Council of Singapore to finance Waqf assets development projects through (Wares) to develop Waqf assets, turn them into self-financed endowments, and contribute effectively to the development of the Muslim community in Singapore. The researcher used the inductive method by reviewing the published articles, books and reports on the experience of Singapore in financing endowment development projects. The most important conclusion of the paper is that the productive management of endowments has contributed significantly to the development of endowments in Singapore. Assets and increased Muslim pride in the ability of the Islamic Council to excel and perform effectively

مقدمة

يمثل المسلمون في سنغافورة أقلية بالمقارنة مع بالديانات الأخرى، حيث يمثلون حوالي 15% من سكانها غالبيتهم من الماليزيين العرقيين¹، على الرغم من أن الإسلام دين أقلية في سنغافورة، إلا أن المسلمين يتمتعون بحرية تنفيذ تعاليمهم الدينية، بما في ذلك تعاليم الوقف، حيث يخضع جميع المسلمين للقانون الذي يُسمى قانون إدارة الشريعة الإسلامية (AMLA) أو القانون الإداري للشريعة الإسلامية، وبموجب هذا القانون تم تشكيل المجلس الإسلامي الديني في سنغافورة (MUIS)²، ويتصرف المجلس الإسلامي كهيئة قانونية تشرف على شؤون المسلمين في سنغافورة، ويختص بإدارة الزكاة والأوقاف وشهائد الحلال والحج والمساجد والمدارس الدينية، ويتولى المجلس الإسلامي (MUIS) بشكل رئيسي إدارة الأوقاف بسنغافورة والإشراف عليها³، وقد تبنى عدة استراتيجيات لتمويل مشاريع تطوير الأصول الوقفية من أجل توليد إيرادات إضافية للمساهمة بفاعلية في التنمية الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع المسلم. وبذلك أصبحت سنغافورة واحدة من البلدان الرائدة في تطوير الأصول الوقفية، وتركز هذه الورقة على بعض صور تمويل مشاريع تجديد عقارات الوقف في سنغافورة كحالة رائدة لتنشيط المؤسسات الاقتصادية الإسلامية التقليدية باستخدام التمويل الإسلامي.

منهجية البحث

استخدم الباحث المنهج الاستقرائي في هذا المبحث من خلال مراجعة ما نشر من مقالات وكتب وتقارير حول تجربة سنغافورة في تطوير الأصول الوقفية، وقد قسم هذا البحث إلى مطلبين تناول المطلب الأول نظرة عامة عن الأوقاف في سنغافورة شملت الخلفية التاريخية، وأنواع الوقف، الهيكل القانوني للوقف، والتعريف بالمجلس الإسلامي، والمطلب الثاني تناول أساليب تمويل مشاريع الوقف في سنغافورة، وتناولنا أهم هذه الأساليب وهي، استخدام التمويل القائم على حقوق الملكية - المشاركة (المشروع المشترك) والمضاربة (تقاسم

1 - <https://www.marefa.org> - مجلة المعرفة - 3/2017

2 - Administration of Muslim Law Act (AMLA) chapter 3 of the Singapore statute. قانون املاء

3 - (Abdu Karim, 2010) ،

الأرباح)، واستخدام التمويل المستند إلى الديون - إجارة، استصناع، صكوك، واستخدام التمويل الداخلي مثل قرض من بيت مال، أو حكومة، أو باستخدام أموال الوقف الخاصة.

الدراسات السابقة

توجد الكثير من الدراسات حول الأوقاف ، وتباين التركيز الرئيسي لكلا منها على النواحي القانونية والتاريخية والإدارية، وبذلت جهودا كبيرة في الآونة الأخيرة لدراسة دور المؤسسة الوقفية كمؤسسة مالية واقتصادية أثبتت قدرتها على المساهمة في تنمية المجتمعات الإسلامية، وكذلك الأقليات المسلمة في الدول الغير إسلامية، وتعتبر سنغافورة أحد النماذج للأقليات المسلمة التي كان للوقف دور كبير في تحسين الوضع الاجتماعي والاقتصادي للجالية المسلمة، وذلك من خلال عدة استراتيجيات قام بها المجلس الإسلامي لتطوير الأصول الوقفية لتكون أكثر مساهمة وفاعلية في الدور التنموي الذي تقوم به ، وتناولت الكثير من الدراسات التجربة السنغافورية في تطوير وتمويل الأوقاف مثل :-

الدراسات التجربة السنغافورية في تطوير وتمويل الأوقاف مثل :-

1 - تطوير الأوقاف في سنغافورة، Jaenal Arifn- STAIN Kudus 2005

2- رسالة حول وإدارة أصول الوقف في سنغافورة

CONTEMPORARY SHARI'AH STRUCTURING FOR THE DEVELOPMENT AND MANAGEMENT OF WAQF ASSETS IN SINGAPORE , ABDUL-KARIM, SHAMSI AH , 2010

3- رسالة بعنوان تطوير الوقف في ماليزيا وسنغافورة: دراسة مقارنة

WAQF DEVELOPMENT IN MALAYSIA AND SINGAPORE: A) COMPARATIVE STUDY) BY HAJI-MOHIDDIN, HAJAH,MAS,NOORAINI ,2105, Durham E-Theses

4 - ورقة حول صكوك المشاركة وتكوير الوقف في سنغافورة.

Abdullah, A., & Saiti, B. (2016). A Re-examination of musharakah bonds and waqf .development: The Case of Singapore. Intellectual Discourse, 24

من خلال تتبع هذه الدراسات وتحليلها يمكن تلخيص الآتي:

- 1- تناولت الدراسات تطوير وتنمية أصول الوقف وخصوصا الوقف المهتم بالجانب العقاري.
- 2- تناولت أساليب تمويل الأوقاف في سنغافورة والتي جمعت بين اساليب التمويل الإسلامي الحديثة والقديمة.
- 3- تناولت هذه الدراسات ايضا الاوقاف النقدية والتي يمكن من خلالها تطوير العقارات الوقفية المتهالكة، ومن خلال هذا العرض يرى الباحث امكانية استفادة الكثير من الدول التي تعاني اوقافها من ضعف الانتاجية وانخفاض العائد من هذه التجربة في تمويل تطوير اراضي وعقارات الوقف.

أهداف الدراسة

- أ- إعطاء نظرة بسيطة عن الأوقاف في سنغافورة
- ب- بيان أن المنتجات المالية الإسلامية تدعم تطوير الأوقاف وتنميتها
- ت- إبراز أهمية التطور في المؤسسات الوقفية لمساهمة أكثر فاعلية في التنمية.
- ث- بيان قدرة التمويل التقليدي على المساهمة الفعالة في تطوير الاصول الوقفية.

المطلب الاول: الوقف في سنغافورة

أولاً: مقدمة

يدعم الوقف أشكالاً مختلفة من الأعمال الخيرية للمسلمين في المجتمع السنغافوري، ومسلمي سنغافورة محظوظون لتمكنهم من ممارسة الأنشطة الدينية بموجب أحكام قانو يحكم شؤونهم الدينية في سنغافورة، ويسمى هذا القانون بقانون إدارة المسلمين (AMLA)، (قانون إدارة الشريعة الاسلامية)¹. هذا القانون ينص على

¹ <https://www.agc.gov.sg> -2108

إنشاء مجلس ديني إسلامي (Muis أو Uqama Islam Singapura) يشرف على جميع الشؤون الدينية للجالية المسلمة، مثل إدارة الزكاة فيما يتعلق بجمعها وصرفها، وإدارة وتنظيم الأوقاف، الحج، المساجد والمدارس الدينية.¹ وتعتبر سنغافورة دولة علمانية بها 14٪ من المسلمين غالبيتهم الملايو، وأكبر فئة دينية هي البوذية كما تشكل الصينية غالبية السكان كما في الجدول التالي.²

جدول 1 : نسب السكان حسب الدين في سنغافورة

ت	الفئة	النسبة
1	البوذية	33
2	المسيحية	18
3	الاسلام	15
4	بدون دين	17
5	الهندوسية	5.1
6	الداويست والكونفوشيوسية	11
7	اخرين	0.9

المصدر: إدارة الإحصاء في سنغافورة، تعداد السكان 2010: إصدار إحصائي عن الخصائص الديموغرافية والتعليم واللغة والدين.

وقد وجدت المؤسسات الخيرية في شكل الأوقاف في سنغافورة منذ 1820م، وأنشئت في الغالب في أواخر القرن التاسع عشر وأوائل القرن العشرين، وتشكل الأوقاف أكبر قيمة أصول من إجمالي الأصول التي يديرها المجلس الإسلامية الديني لسنغافورة حسب إحصائية في ديسمبر 2015م ما مجموعه 130 أصل وقفي بلغت قيمتها 711 مليون دولار (Haneef, 2017).

¹ المدرسة هي مدرسة دينية. ومع ذلك، فإن المدارس في سنغافورة توفر تعليم رئيسيًا المناهج التعليمية مثل الرياضيات والعلوم الإنسانية وتجهز الطلبة للامتحانات الدولية، بالإضافة إلى منحهم دينية التعليم كذلك. تتمتع "موس" بسلطة السيطرة على جميع المدارس الدينية الإسلامية وتسجيلها.

² وفقاً لإحصاءات الحكومة، بلغ عدد سكان سنغافورة اعتباراً من سبتمبر 2007 4.58 مليون شخص، منهم 3.7 مليون مواطن سنغافوري ومقيم دائم (يطلق عليهم اسم سنغافورة السكان "شكلت الصين 75.2٪ من" سكان سنغافورة"، والملاييون 13.6٪، والهنود 8.8٪، في حين شكلت الوراثة والمجموعات الأخرى 2.4٪. تم تقييمه في 9 سبتمبر 2008 على <https://www.agc.gov.sg>

ثانيا: الخلفية التاريخية للأوقاف في سنغافورة

يرجع تاريخ الوقف في جزيرة سنغافورة إلى تاريخ دخول الاسلام إلى الجزيرة، بما فيها المناطق التي تطلق عليها حاليا شبه جزيرة ملايو التي كانت جزيرة سنغافورة جزء منها، وكان للتجار العرب والهنود والإندونيسيين الذين هاجروا لسنغافورة فضل كبير في انشاء الاوقاف، حيث أنشاء الجنيدي، (وهو مهاجر من اصل يميني) مسجد يسمى بمسجد عمر كامبونج ملقا، وهو أول وقف وأول مسجد بني في سنغافورة، بالإضافة الكثير من المساجد التي بنيت بعد ذلك من قبل المسلمين التجار الهنود والتي وصلت لحوالي 14 مسجد (Arifn & Kudus, 2015) ولم يقتصر الامر على أنشاء المساجد بل قاموا بشراء عقارات وخصصت للإيجار والعائد من الإيجار خصص للصيانة الاوقاف والصرف على الانشطة الدينية، وهو ما يسمى بالوقف الانتاجي (Abdu Karim, 2010) وعليه فقد حرص المسلمون الأوائل الذين استقروا في سنغافورة على وقف أوقاف خاصة على غرار الأوقاف المعروفة في بلدهم الأصلي - يعود ريعها على أعمال الدعوة الإسلامية ورعاية أبناء الجالية الإسلامية في سنغافورة، وتعليمهم وابتعث البعض منهم إلى الدول الإسلامية، خاصة إلى حضرموت واليمن موطن غالبية المهاجرين الأوائل وذلك لكي يتعلموا الدين الإسلامي والشريعة الإسلامية السمحة. وأصبحت أوقاف خيرية مفتوحة للجميع، وكانت هذه الأوقاف أحد الأسباب التي أعطت سمعة جيدة للجاليات العربية بين المسلمين في جزيرة سنغافورة، وقد تم إنشاء معظم الأوقاف خلال الهجرة المبكرة للمسلمين في الآونة الأخيرة القرن التاسع عشر وأوائل القرن العشرين. ومع ذلك حتى عام 2010م، لم يكن هناك إبداعات جديدة في انشاء الوقف ربما يرجع إلى الأسباب التالية:

- 1- عدم وجود معلومات حول إنشاء الوقف والتي تؤدي الي التوسع في انشاءه.
- 2- ارتفاع أسعار العقارات بما يتجاوز إمكانيات الكثير من المسلمين السنغافوريين.
- 3- هناك العديد من أشكال التبرعات الأخرى والتي تستهدف المسلمين في سنغافورة مثل المدارس والمساجد مع الترويج القليل لأموال المؤسسة الوقفية.

4- كل وقف ينسب إلى Muis، هي اوقاف أولئك الذين لا يرتاحون لإدارة أصول اموالهم من قبل هيئة حكومية، أو الذين يفضلون إدارة اوقافهم الخاص بهم دون أي تدخل من السلطات من خلال الأمناء المعينين ذاتياً وقد يمتنعون عن إنشاء الاوقاف. (Ibrahim & Datuk, 1965).

ثالثاً: تعريف وأنواع الوقف في سنغافورة

في قانون إدارة المسلمين (AMLA)، يتم تعريف الوقف على النحو التالي:
"الوقف" يعني التخلي الدائم أو المستمر من قبل المسلمين عن أي ممتلكات منقولة أو غير المنقولة لأي غرض ديني أو خيري¹.

ويقسم قانون AMLA الوقف الى نوعين منفصلين من الأوقاف، النوع الاول هو الوقف العام أو الوقف "Am" وهي تعني العام كما هي في اللغة العربية، والنوع الآخر هو "الوقف الخاص". "Khas" وتعني الخاص كما في اللغة العربية، و يتم استخراج هذه التعريفات من قانون AMLA على النحو التالي:
ويقصد بالوقف العام التخلي الدائم عن رأس المال ودخل الممتلكات لأهداف دينية أو خيرية معترف بها من قبل المسلمين والقانون.

"الوقف الخاص" يعني التخلي الابدي عن راس المال أو الممتلكات الخاصة لأغراض دينية أو خيرية معترف بها في قانون المسلمين، ودخل هذه الممتلكات تدفع للأشخاص أو للأغراض المحددة في قبل الواقف. (AMLA).

رابعاً: المجلس الإسلامي السنغافوري (MUIS] Majlis Ugama Islam Singapore)

قبل صدور قانون (AMLA) كانت جميع الأوقاف الموجودة في سنغافورة تدار من قبل المجلس الداعم للمسلمين والهندوس الذي صدر في 8 سبتمبر 1905م، (Abdu Karim, 2010) وفي عام 1968 أنشاء قانون إدارة شؤون المسلمين (AMLA) لضمان دعم جميع الشؤون الدينية وأحكامها من خلال البرلمان، ويوفر AMLA

¹ - MLAA - قانون <https://sso.agc.gov.sg/Act/AMLA1966?provlds=p1||#pr58>

نظام إدارة مركزي يغطي جميع جوانب حياة المسلمين في سنغافورة، وبموجب هذا القانون تم تشكيل المجلس الإسلامي الديني في سنغافورة (MUIS)، وهو يتصرف كهيئة قانونية تشرف على شؤون المسلمين في سنغافورة، ويختص بإدارة الزكاة، والاقواف، وشهائد الحلال، والحج، والمساجد والمدارس الدينية، وبذلك حصل المسلمون في سنغافورة على ميزة خاصة، لأن أيًا من أصحاب الأديان الأخرى لم يحصل على هذا الحق، والمجلس تحت إشراف وزارة تنمية المجتمع والشباب والرياضة، ويتكون المجلس من رئيس المجلس و12 عضوًا، والوزير هو المسؤول عن المجلس ويختار خمسة من أعضائه، وترشح الجمعيات الإسلامية من يصلح لعضوية المجلس، أما رئيس المجلس فتعيينه الحكومة وكذلك الأمين العام للمجلس، والمفتي يعينه رئيس الدولة وهو عضو في المجلس ومنصبه ثابت لا يتغير هو والأمين العام للمجلس، ويظلان حتى سن التقاعد، أما رئيس المجلس وأعضاؤه فمدتهم 3 سنوات بعدها يجدد تعيينهم أو يتم اختيار غيرهم. (سميط, 1998م).

وفيما يتعلق بدور المجلس الإسلامي فهو ممثل المسلمين أمام الحكومة، وقد أُعطي هذا المجلس الإسلامي صلاحيات واسعة إدارية وتنفيذية في الاشراف على المساجد والمدارس الإسلامية. ويسعى المجلس لتحقيق مجموعة من الاهداف فيما يخص الوقف وهي:

- إنشاء أوقاف جديدة لتلبية احتياجات التمويل الجديدة للمجتمع المسلم
- الاستمرار في إعادة تطوير جميع ممتلكات الاوقاف والمحافظة عليها.
- ضمان نمو وتنويع أصول الاوقاف
- تعظيم إمكانات وخصائص الوقف
- إدارة صندوق الاوقاف بكفاءة وفعالية
- إثبات أن الوقف هو صيغة نموذجية للإنفاق الخيري
- توجيه العائدات الوقفية نحو تنمية المجتمع.¹

خامسا: الهيكل القانوني للوقف في سنغافورة

¹ (muis)https://www.muis.gov.sg-

قبل ظهور قانون إدارة القانون الإسلامي في 1 يوليو 1968، تم تنظيم كل التبرعات والجمعيات الخيرية بموجب قانون الأوقاف الإسلامية والهندية (الفصل 27)، ودخل حيز التنفيذ في 8 سبتمبر 1905م، وفي عام 1968م إنشاء قانون إدارة شؤون المسلمين (أملاء، AMLA) لضمان دعم جميع الشؤون الدينية وأحكامها، وفقا للمادة 58 من قانون AMLA، تم نقل جميع الأوقاف تحت إدارة المجلس الإسلامي MUIS، ومع ذلك فإن غالبية الأوقاف لا تزال تحت سيطرة الأمناء الخاصون، وهذا سبب سوء الإدارة والتعامل غير السليم مع الأصول الوقفية والكثير من المشاكل التي أدت إلى بيع الأصول من قبل الأمناء دون علم MUIS، ولحل هذه المشاكل تم تعديل قانون AMLA في عام 1995م ليصبح تسجيل جميع مؤسسات الوقف إلزامياً تحت مظلة المجلس، وحصلت تعديلات مختلفة لتطوير نظام إدارة الوقف وتقويته (Abdu Karim, 2010) ويتضمن قانون AMLA العديد من الأحكام القانونية المتعلقة بإدارة الوقف، وتتضمن هذه الأحكام استحقاق الوقف، وتسجيل الوقف، الاعتماد المالي للأوقاف كما في المادة 62، 64 حول الأصول الوقفية، وكذلك تعيين النظار أو فصلهم ومحاسبتهم أيضاً، ومن حيث السعي للتمييز الإداري لمجلس الإسلامي فقد حصل MUIS على شهادة ISO 900 لإدارتها بشكل عام وللوقف بشكل خاص، ويسعى المجلس باستمرارية هذا النظام الإداري المتميز، وحقق المجلس أيضاً علامة الجودة من الالتزام بالوفاء بمعايير ممتازة في عملياته مثل القيادة، معاملاته مع المستفيدين والزبائن، والعديد من النتائج المرموقة في سنغافورة.¹

المطلب الثاني: اساليب تمويل تطوير الأوقاف في سنغافورة

تمويل الوقف هو التفكير بأسلوب علمي للحصول على رؤوس أموال لتغطية حاجات الوقف ورعايته وتنميته، ولزيادة دوره التنموي لابد من زيادة رأس ماله المتداول أو البحث عن يشاركه بالأموال التي قد لا تتوفر لديه من خلال العقود والشركات المعروفة في الفقه الإسلامي (السيد، 2006م)، وقد أدى البحث المستمر والعمل الريادي لتطوير وإحياء الأصول الوقفية إلى ابتكار أساليب تمويل مختلفة لتطوير عقارات الوقف في جميع أنحاء العالم.

¹ الموقع الرسمي للمجلس الإسلامي سنغافورة <https://www.muis.gov.sg> - 2018

اعتمد المجلس الاسلامي بسنغافورة على أسلوب التمويل الداخلي والخارجي (المشروعات المشتركة) باستخدام طرق مختلفة لتمويل مشاريع تنمية الأصول الوقفية وبتوافق مع الشريعة الاسلامية، وفيما يلي بعض الأدوات المستخدمة لتمويل تطوير الوقف في سنغافورة:

1- استخدام التمويل القائم على حقوق الملكية - المشاركة (المشروع المشترك) والمضاربة (تقاسم الأرباح)

2- استخدام التمويل المستند إلى الديون - إجارة، استصناع، صكوك

3- استخدام التمويل الداخلي مثل قرض من بيت مال، أو حكومة، أو باستخدام أموال الوقف الخاصة. قرض حسن، استبدال (Abdu Karim, 2010).

أولاً - التمويل القائم على حقوق الملكية.

أ- المشاركة (مشروع مشترك)

يعتبر العديد من العلماء أن المشاركة هي الأكثر أصالة في العقد الإسلامي، وكان يمارس في شبه الجزيرة العربية قبل ظهور الإسلام بفترة طويلة (Ariff, 1989)، حيث يجمع شخصان أو أكثر بين رأس مالهم أو النشاط التجاري معاً، وأية خسائر يتم وفقاً لمساهمة رأس المال.

التمويل القائم على حقوق الملكية، وهو الأسلوب الرائد لتمويل الأصول الوقفية للمجلس الديني الإسلامي في سنغافورة، معظم أصول الوقف تم تطويرها باستخدام هذا النمط من التمويل ومن أمثلة هذا التمويل تمويل وقف قاسم، والذي من خلاله تم الجمع بين مفهوم المشاركة في تطوير العقارات مع مفهوم الإيجار الطويل (الحكر) في تطوير وقف قاسم، وفيما يلي شرح هذا النمط من التمويل.

تمويل وقف قاسم

العقار: أنشاء وقف مسجد قاسم في عام 1921م كان الوقف عبارة عن قطعة أرض للمسجد، والباقي مباني مستأجرة يتلقى عليها الوقف إيجارات دورية من المستأجرين، والتي تعود ملكيتها إلى أحنا محمد قاسم بن علي محمد، المعروف بوقف قاسم، حيث كان المسجد في حالة متداعية ويحتاج إلى إعادة بناء كبيرة للخدمة المجتمع المسلم عالي الكثافة في تلك المنطقة.

التطوير: تتمثل عملية التطوير في إقامة مبنى جديد للمسجد ومجمع تجاري، و40 وحدة سكنية، وقُدرت كلفة المسجد الجديد بمبلغ 5 ملايين دولار سنغافوري، وكذلك 10 مليون دولار أخرى تحتاجها المحلات من أجل توفير دخل مستقبلي للمسجد، في المجموع يحتاج الوقف إلى 15 مليون دولار من أجل التطوير.

التمويل: اعتمد الوقف على التمويل الداخلي في هذا المشروع بالتعاون مع بيت المال -المجلس Muis، تم المشاركة بين المجلس - بيت المال¹ والأوقاف، حيث قدم الوقف الأرض وبيت المال يوفر رأس المال والخبرة اللازمة لتطوير، ولكي يتمكن بيت المال من جني رأس المال الذي قدمه، ومن أجل أن يتمكن الوقف من سداد المبلغ المرتفع، تم طرح فكرة بناء 40 شقة للإيجار، وكانت الأرض التي يمتلكها الوقف مساحتها كبيرة ومناسبة جداً لإقامة المشروع.(Abdu Karim, 2010).

كيفية عمل هذا النموذج : المرحلة الأولى كانت بداية المشروع بتنفيذ الصفة التجارية إقامة 40 وحدة من الشقق المكونة من طابقين بكلفة ما مجموعه 10 ملايين دولار، والذي استغرق عامين كاملين، سبقتهما فترة طويلة من التفاوض على إخلاء جميع المحلات التجارية القديمة من المستأجرين مقابل تعويض مالي، تم تسويق العقار وتم بيع جميع الوحدات الأربعين عن طريق نظام المناقصة أثناء عملية البناء، وبلغ مجموع العائدات المحصلة من البيع حوالي 28 مليون دولار، وبذلك يمكن أن يبدأ بناء المسجد والمجمع التجاري، وبذلك لم يبحث الوقف عن تمويل خارجي لعملية التطوير.

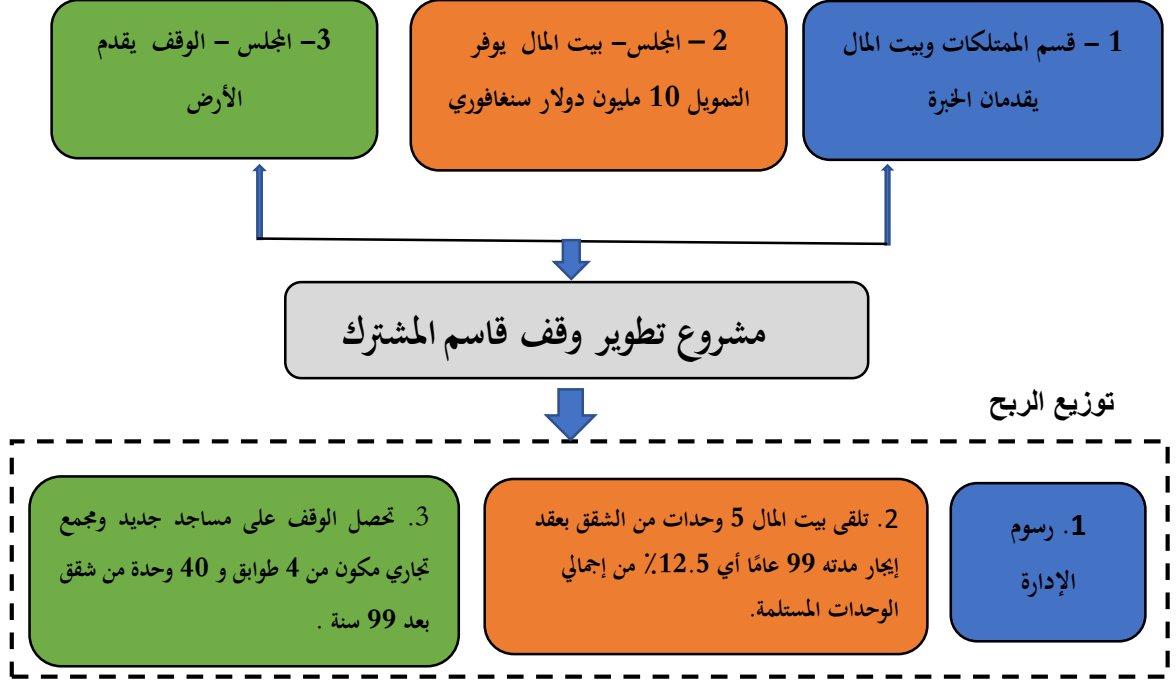
وكان صافي الربح من التطوير حوالي 15 مليون دولار، وهو ما يكفي بالضبط لتمويل المرحلة الثانية من التطوير لبناء المسجد والمجمع التجاري وتحقيق المتطلبات اللازمة للوقف.

هيكل المشاركة لتمويل التطوير

في المثال أعلاه، جاء الوقف وبيت المال معاً شركاء في عملية تطوير المنطقة، قدم بيت المال رأس المال بقيمة 10 ملايين دولار، وقدم الوقف الخبرة الإدارية والأرض.

توزيع الأرباح: يتلقى بيت المال ما يعادل 5 وحدات من الشقق مقابل خبرته الإدارية والأموال التي قدمتها، والوقف يحصل على مسجد جديد ومجمع تجاري جديد لتوفير دخل مستدام للمسجد كما هو مبين بالشكل (13) (Abdu Karim, 2010).

¹ بيت المال هو صندوق هبات عام يديره مجلس أوغاما إسلام سنغافورا. تم إعداد الصندوق كصندوق الأغراض العامة للجالية المسلمة بشكل عام. انظر تقرير مويس السنوي عن الأنشطة المالية وتقرير بيت المال.



الشكل 1 : هيكل المشاركة في تمويل وقف قاسم

ب - هيكل المضاربة

تقوم فكرة المضاربة على قبول ناظر الوقف الاموال النقدية بصفته مضارب، ويصدر فيها وثائق متساوية القيمة، ويستعمل الناظر هذه الاموال في تنمية اموال الوقف، ويقوم الناظر بحساب الربح والخسارة حسب الاتفاق (قحف, 1997م).

وقد استخدمت المضاربة في تنمية وتمويل العديد من الأوقاف، وكمثال على هيكل المضاربة حالة الاصول الوقفية في شارع ديكسون في سنغافورة.

تمويل وقف ديكسون

تم تمويل هذا الوقف بأسلوب المضاربة، حيث يقوم المستأجر بتوفير رأس المال (صاحب المال)، ويوفر المضارب (الوقف)، والخبرة في الإدارة والتطوير.

في هذا المشروع قدم المستأجر تكلفة تجديد العقارات الوقفية المتهاككة بمبلغ 300000 دولار سنغافوري، سيحصل الوقف على أصول وقفية جديدة تم تجديدها وتأجيرها ولكن بسعر مخفض للمستأجر، وعليه فإن المستأجر قد تحصل على فترة تأجير لمدة 12 سنة بسعر مخفض، وهذا أفضل من ترك الممتلكات في حالة متداعية وعدم القدرة على كسب أي إيجار، وبهذه الطريقة كان المستأجر قد احتاط من ارتفاع معدل الإيجار، وقام بتأمين عقد الإيجار للسنوات لفترة زمنية قادمة متفق عليها، وقد استخدمت طريقة التمويل هذه في تمويل العديد من الأوقاف في سنغافورة، للابتعاد عن الحاجة إلى الاقتراض أو التمويل عالي التكاليف (Abdu Karim, 2010).

ثانياً- التمويل المستند إلى الديون (الصكوك)

أحد التطورات في الصناعة المالية الإسلامية هو طرح الصكوك، والصكوك هي مواصفات جديدة للديون عند البحث في قدراتها لتوفير الأموال. (Khan & Siddiqui, 2018).

تستخدم الصكوك لجمع الأموال لتمويل المشاريع، وهي الآن تكتسب شعبية مع الحكومات التي تصدر الصكوك للسيادة لتمويل معظم مشاريعها الضخمة مثل الطاقة والنقل وغيرها من مشاريع البنية التحتية، هناك أنواع عديدة من الصكوك مثل المشاركة، الإجارة، المضاربة، المراجعة، الاستصناع، السلم، الأنواع الأكثر شعبية من الصكوك هي صكوك الأجارة تليها المشاركة، وصل إصدار الصكوك العالمية إلى 74.8 مليار دولار أمريكي في نهاية عام 2016م. ومن بين أعلى مصدري الصكوك هي ماليزيا، 34 مليار دولار أمريكي والتي تمثل 46.4% من سوق الصكوك العالمية (Khouildi & Kassim, 2018).

وفي مجال الوقف، مع وجود العديد من أصول الوقف في شكل ممتلكات، يمكن للصكوك أن تكون واحدة من الخيارات الأكثر شعبية في تمويل تطوير الوقف، ومع ظهور الصكوك، يمكن لهذه الأدوات أن تسرع من تطور الوقف، وهو ما تحتاجه العديد من مؤسسات الأوقاف.

وفي عام 2015م أصدرت خزانة ناشيونال الماليزية صكوكا أطلق عليها صكوك "إحسان"، وهي عبارة عن صكوك استثمارية ذات مسؤولية اجتماعية، الهدف من إصدارها تمويل مدارس وقفية، من خلال سوق رأس المال كتجربة هي الأولى من نوعها (Ibrahim & Datuk).

ففي حين أن الأساليب التقليدية في الأيام القديمة تستخدم أدوات الحكر والإجارة إلا أن ظهور الصكوك أدّى إلى تسريع تطوير الوقف، حيث أن هناك حاجة ماسة في العديد من مؤسسات الأوقاف لتطبيق هيكل الصكوك لتطوير أوقافها.

وقد استخدمت إدارة الوقف في سنغافورة الصكوك في تطوير بعض أوقافها، وستتناول كيف استفادت الأوقاف في سنغافورة من هذا الأسلوب في تمويل تطوير الأوقاف في كلا من مشروع بناء مبنى في طريق الشاطئ 11، ومشروع جمع مبلغ 35 مليون دولار لمشروع تطوير أصول الوقف في شارع بنكولين.

تمويل تطوير مسجد بنكولين

أ - مشروع تمويل تطوير مسجد بنكولين (صكوك المشاركة)

تأسس هذا المسجد 1845م، بنسخة دائمة بناها تاجر عربي، يدعى عمر بن الجنيد، في عام 2001م، بسبب إعادة تطوير المنطقة، تم هدمه ودمج المسجد في مجمع سكني متعدد الاستخدامات وافتتح في عام 2004م¹، وهو تحت وصاية MUIS.

ومن أجل تمويل هذا التطوير، اقترح المجلس حل مبتكر من خلال صكوك المشاركة، وتفاصيل هذا الهيكل والموضحة بالشكل البياني (13) كما يلي:

الجزء الأول من العقد - عقد المشروع المشترك / المشاركة.

عقد المشروع المشترك بين الأوقاف وبيت المال وشركة Wares (شركة تابعة MUIS)، تتعامل مع المجلس في تنمية العقارات الوقفية) دخلت هذه الشركة في عقد بناء مختلط لتطوير في شارع Bencoolen، ويساهم الوقف بالأرض وبعض رأس المال، ويقوم بيت المال بتوفير المبلغ اللازم للتطوير 35 مليون دولار سنغافوري من خلال المستثمرين، وشركة Wares توفر مبلغ أسمي وكذلك خبرتها الاستثمارية (Abdu Karim, 2010).

الجزء الثاني من العقد - عقد الإجارة

¹ - http://eresources.nlb.gov.sg/infopedia/articles/SIP_174_2005-01-25.html

من أجل توفير عائد للمستثمرين، تم إبرام عقد التأجير بين شركة الأغراض الخاصة (تسمى هنا SPV) لإبرام عقد إيجار مع Ascott International Pte Ltd¹، وافقت أسكوت على استئجار العقار لمدة 10 سنوات. ومن ثم تم تأمين تدفق مستمر للدخل للوقف، ويمكن من خلال ذلك تقديم العائد للمستثمرين، على الرغم من إصدار السندات لمدة 5 سنوات، تم توقيع عقد الإيجار لمدة 10 سنوات، وذلك لكي لا يكون هناك أي عوائق لأن هناك خيارًا للتجديد السندات بعد 5 سنوات (Abdu Karim, 2010).

توزيع الربح

بناءً على اتفاق المشاركة أعلاه يتم تقسيم الربح وفقاً لذلك نسبة رأس المال المستثمر كما موضح بالشكل البياني (14)، سوف يكسب المستثمرين من خلال بيت المال على تيار مستمر من الدخل على أساس إيرادات الإيجار المستلمة والمتفق عليها عند التعاقد، وسيحصل الوقف على مسجد جديد بقدرة استيعابية أكبر و 4 طوابق من العقارات التجارية لتوفير دخل للمسجد لتشغيله والحفاظ عليه، بما أن بيت المال تحمل معظم المخاطر للقيام بتوفير الاموال اللازمة للاستثمارات، سوف يحصل على خدمات الشقق مع عقد إيجار لمدة 99 عاماً. وستحصل شركة Wares على عائد استثماري اسمي ورسوم مهنية لإدارة الاستثمار والتطوير (Kamsani & Leung, 2005).

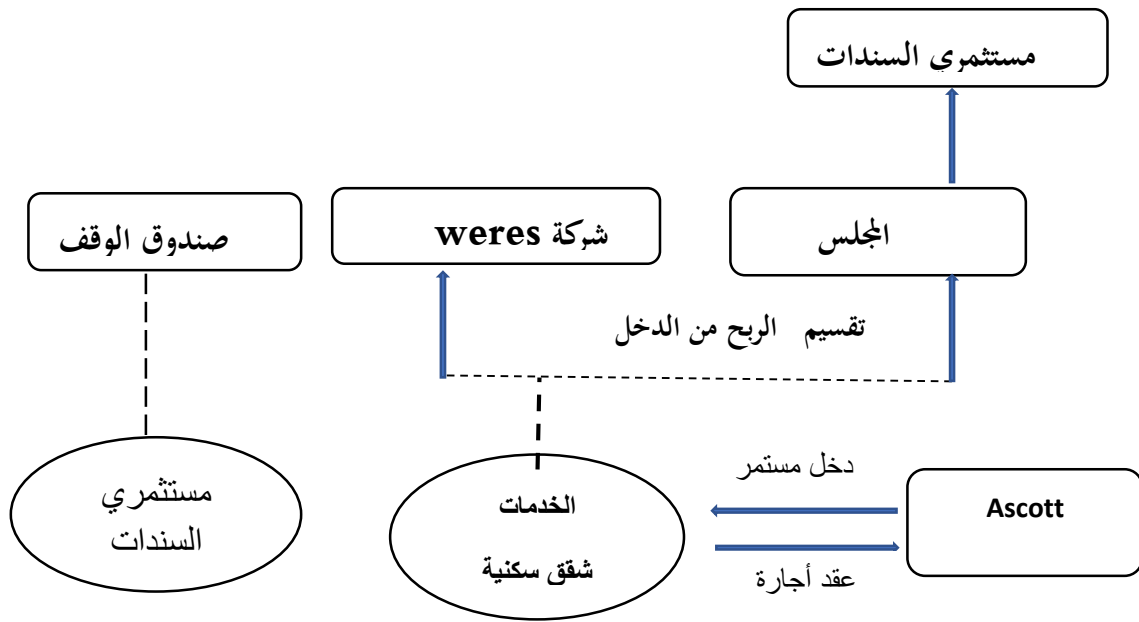
خصائص هذا النموذج سيحصل المساجد على دخل للحفاظ عليه وتشغيله. وبما أن بيت المال تحمل معظم المخاطر في القيام بالاستثمار البالغ 35 مليون دولار، فسيحصل في المقابل على خدمة الشقق بعقد إيجار مدته 99 عاماً. علاوة على ذلك، تعاقدت شركة بيت المال أيضاً مع شركة أسكوت بي تي إي المحدودة على مشاركة الأرباح في أعمال الشركة.

ستحصل شركة Wares Investments Pte Ltd على عائد استثماري اسمي ورسوم مهنية مقابل الإدارة.



الشكل 2 : ترتيب صكوك المشاركة

توزيع العائدات من هذه الصفقة على الشركاء في المشاريع المشتركة كما في الشكل التالي :-



الشكل 3 : توزيع الربح بين الشركاء

هذا الحل المبتكر في التمويل من خلال سوق رأس المال زادت قيمة أصول الوقف في شارع

بينكولين وله عدة مزايا وهي :

- أ- احتياجات المستفيدين الذين تم إنشاء الوقف لهم تم الوفاء بها.
- ب- أصبح هناك مسجد جديد مع مضاعفة قدرته الاستيعابية لعدد أكبر من المصلين.

ت - أصبح المسجد يمتلك دخل ثابتًا من دخل العقارات التجارية.

العيب الوحيد في هذا النموذج أن الوقف يحتاج إلى التضحية بجزء من الأرض التي يستخدمها لبيت المال لمدة 99 سنة .

ب - مشروع تمويل طريق الشاطئ 11، (Beach Road 11)

تقع بعض أصول الوقف في سنغافورة في مواقع مختلفة، بعضها في أماكن ذات مستوى إيجار منخفض، في حين أن بعضها يقع في مناطق رئيسية، ويتم الحصول على عوائد إيجار عالية، وهذا التشتت في الأصول الوقفية ترتب عليه عدة مشاكل في الإدارة والإشراف والصيانة، مما ترتب عليه زيادة في التكاليف، والذي انعكس سلبيًا على العائد من وراء هذه الأصول (Nagaoka, 2016)، وبناءً على ذلك قرر المجلس الإسلامي الماضي قدمًا في عملية ترحيل الأصول من الأماكن ذات العوائد المنخفضة إلى العقارات ذات العائد الأعلى، أستلزم ذلك تجميع كل تلك الأصول لشراء أصل واحد عالي القيمة في مكان بارز جدًا، في ظل ذلك تم تنفيذ مشروع وقف طريق الشاطئ 11 (Beach Road 11 waqf)، وتم التخلص من مجموعة من الأصول الوقفية المتهالكة والمشتتة في أماكن مختلفة من أنحاء البلاد ودمجها في مبنى جديد في وسط المدينة بجوار فندق رافليز. Raffles Hotel (Abdu Karim, 2010)، يبين الشكل 1 ادناه مواقع الأصول الوقفية التي تم التخلص منها ويشير إليها الشكل الدائري، والممتلكات المطورة حديثًا بشير إليها صورة المنزل.



المصدر: NAGAOKA Shinsuke 2016

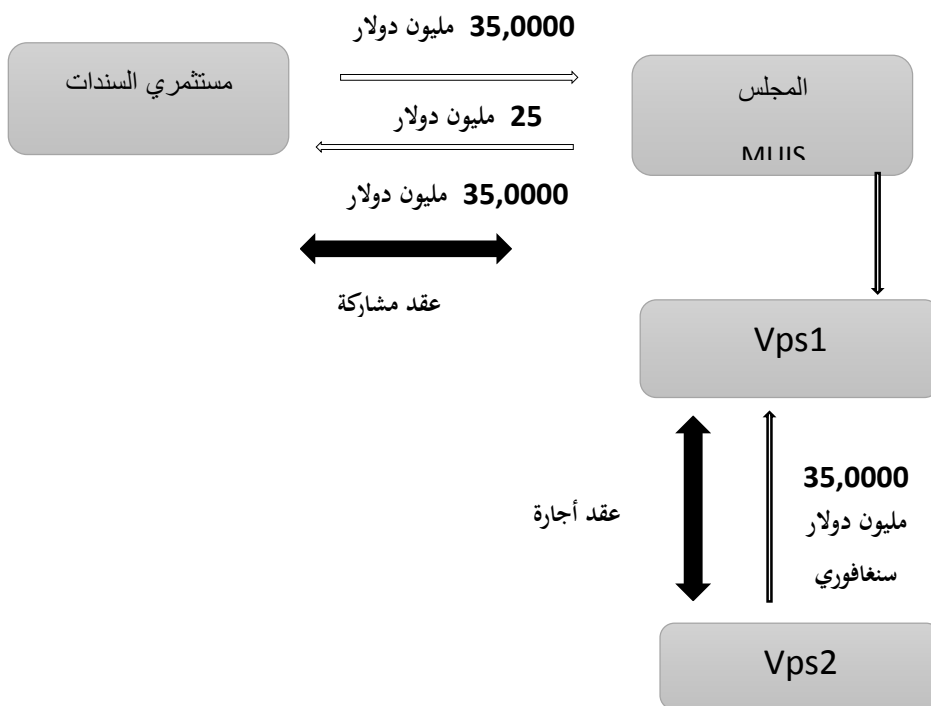
الشكل 4 : مواقع الأصول الوقفية التي تم التخلص منها (الشكل الدائري) والأصول المطورة حديثًا (شكل المنزل)

حيث أنفق المجلس الاسلامي MUIS 35 مليون دولار سنغافوري لهذا المشروع، حوالي 9 ملايين دولار سنغافوري حصل عليها المجلس من خلال التخلص من الاصول الوقفية، والباقي من خلال إصدار صكوك المشاركة، وبفضل الموقع الجيد للعقار، وكان إيجار العقار الجديد أعلى ؛ لذلك قام المشروع بتحسين إيرادات الوقف بإدارة فعالة،

تمويل هذا المشروع

المرحلة الاولى تمثلت في مشروع مشترك بين المجلس MUIS والمستثمرين في صكوك المشاركة لشراء وتجديد عقار تجاري مكون من 6 طوابق بجوار فندق (Raffles) بلغت كلفة المشروع 34 مليون دولار سنغافوري، قدم الوقف 9 مليون دولار سنغافوري، و 25 مليون دولار سنغافوري من قبل المستثمرين، نسبة رأس المال من 26.5 % قدمها الوقف إلى 73.5 % جمعت من المستثمرين من خلال الصكوك، والتي كانت أيضا نسبة تقاسم الربح المتفق عليها.

المرحلة الثانية من المشروع وهو مرحلة التأجير، حيث قامت شركة خاصة SPV1 بتأجير العقار وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل لبيت المال والشاركة SPV2 ستقوم بإدارة الاصول وتضمن اعادة اموال المستثمرين.



الشكل 5: تمويل مشروع طريق الشاطئ 11 (BEACH ROAD11)

ثالثاً- استخدام التمويل الداخلي

التمويل الداخلي يتمثل في قرض من بيت مال (قرض حسن)، أو استبدال، أو باستخدام أموال الوقف الخاصة.

أ - التمويل من خلال بيت المال

بيت المال هو صندوق هبات عام يديره المجلس الاسلامي، تم إعداد الصندوق كصندوق الأغراض العامة للجالية المسلمة بشكل عام.

يتم توفير تمويل بدون فوائد في إطار صندوق بيت المال للأوقاف المالية وتطوير المشروع. ينطبق هذا التمويل على مفهوم القرض الحسن، وبيت المال أو صندوق الهبات العام يستخدم لتمويل العديد من مشاريع تطوير الأوقاف واحتياجات التمويل، ومن المشاريع التي تم تمويلها من بيت المال مشروع وقف جبار:

وقف جبار (Waqf Jabbar)

في عام 1990م، بدأت MUIS إعادة تطوير المباني الوقفية القديمة بتمويل داخلي من بيت المال لتأخذ نهج الأوقاف الحديثة.

العقار: هو وقف جبار (waqf Jabbar)، والذي اسس عام 1947م، وكان تحت وصاية المجلس والذي كان عبارة عن أرض شاغرة في طريق دوكو (Duku Roadm) والمستفيدون من هذا الوقف المسجد وأيتام المسلمين، وكانت عملية التطوير انشاء مسجد بالإضافة الى وحدات سكنية.

تمت عملية التمويل من خلال التمويل المشترك، بين الوقف وبيت المال، حيث يوفر الوقف الارض ويوفر بيت المال الأموال.

وبعد عملية التطوير زادت الإيرادات من الإيجار من 68 دولار سنغافوري سنويًا في عام 1990م إلى حوالي 36.000 دولار سنغافوري سنويًا في عام 2005م (Md Sadd، وآخرون. 2010م)، ويستخدم صافي

الدخل السنوي من الممتلكات لدفع ثمن صالح المسجد (رواتب الأئمة والترميم في المسجد، فواتير الكهرباء) والشق الثاني لصالح تعليم أيتام المسلم. (Mohsin et al., 2016)

ب - الوقف النقدي لمساهمات بناء المساجد

شكل آخر من أشكال الوقف، الذي يمارس في سنغافورة منذ 1970م هو الوقف النقدي. هذا الصندوق، المعروف أيضًا باسم بناء المسجد وصندوق مينداكي MBMF، يهدف إلى إعادة تطوير جميع المساجد في سنغافورة. يهدف هذا النمط من التمويل إلى إشراك جميع الموظفين المسلمين في المساهمة في تطوير جميع المساجد في سنغافورة من خلال نظام فحص تلقائي يستند إلى إجمالي الدخل الشهري. سيتم بعد ذلك توجيه المبلغ المخصص من رواتبهم الشهرية من خلال صندوق الادخار المركزي CPF إلى MUIS حيث سيتم توجيهه مباشرة لإعادة تطوير جميع المساجد في سنغافورة، وهذا النوع من الأوقاف النقدية أداة مالية قوية، والتي تتمكن جميع المساجد من الحصول على دخل مستمر لصيانتها ودعمها (Karim, 2010 Abdu).

الخلاصة

لا ينبغي المجادلة بأن ممارسة تجديد الأوقاف في سنغافورة هي مثال واضح ورائد في التكامل بين الارث الإسلامي والاقتصاد الحديث، حيث تعتبر الأوقاف أداة تنموية قوية في الإسلام لها دور كبير في تعزيز التنمية الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع السنغافوري المسلم.

ومع ذلك تختلف ممارسات التنشيط الموجودة في البلدان الأخرى في الآونة الأخيرة عما هو موجود في سنغافورة، فالعديد من البلدان مثل ماليزيا، إندونيسيا والسودان وتركيا والمملكة المتحدة ودول الخليج بدأت في تنشيط نظام الوقف بشكل أساسي بإنشاء نظام وقف جديد باستخدام نظام الوقف النقدي، على عكس سنغافورة التي قامت بتنشيط وتجديد الاصول الوقفية القائمة.

من خلال ما سبق نحث هذه الورقة بمجموعة من النتائج التي توصلت إليها الدراسة وهي:

1 - قدرة الوقف على المساهمة في التمويل الاجتماعي كبديل مكمل للمؤسسات الحكومية والخاصة

- 2 – الابتكار في تطوير الأصول الوقفية داعم أساسي للاستفادة من الوقف في تمويل التنمية
- 3 – نماذج العمل الفعالة في تطوير الأوقاف المبنية على دراسات علمية أمر ضروري للحصول على أقصى استفادة من الأصول الوقفية
- 4 – الكثير من قضايا الوقف تقوم على الاجتهاد وهذا دافع للمزيد من الإبداع في مجال استثمار الأوقاف
- 5 – التكامل بين التمويل وتطوير الأوقاف ممكن جداً ، ولا يجب أن يكون التمويل رادع لتطوير الأوقاف
- 6 – يعكس هذا النموذج الثقة الكبيرة في المؤسسة الوقفية من قبل المستثمرين وشركات الاستثمار الابتكار والابداع في ادارة واستثمار الأصول الوقفية، الاسلوب العلمي في الادارة
- 7 – ساهمت ثقة المستثمرين وشركات الاستثمار في المؤسسة الوقفية على الحصول على التمويل وعلية لابد من البحث عن عوامل هذه الثقة ودعمها.

قائمة المراجع

1- المراجع العربية

السيد، طایل مصطفى كمال، (2006م). القرار الأستثماري في البنوك الإسلامية. الاسكندرية، مصر: المكتب الجامعي الحديث.

سميط،. سعيد عيسى. (1998م). ندوة حول عدم جواز اختلاف الفتوى في قضايا ورد حولها نص صريح في القرآن والسنة. الحياة.

قحف, منذر. (1997م). تمويل وتنمية أموال الاوقاف تطوير الاوقاف الاسلامية وتنميتها نواكشط- موريتانيا

2- المراجع الاجنبية

Abdu Karim, S. (2010). Contemporary shari'a compliance structuring for the development and management of waqf assets in Singapore. *Kyoto Bulletin of Islamic Area Studies*, 3(2), 143-164

- Arifn, J., & Kudus, S. (2015). PENGEMBANGAN HARTA WAKAF DI *Jurnal Ekonomi Syariah- universitas Indraprasta PGRI .SINGAPURA .Jakarta, 25*
- Haneef, M. A. (2017). Waqf-Based Social Micro Venture Fund: A Proposal for the .Malay-Muslim Community in Singapore
- Ibrahim, A., & Datuk, T. S. (1965). *The legal status of the Muslims in Singapore: .Malayan Law Journal*
- Kamsani, F. R. B., & Leung, D. D. T. (2005). *Islamic Real Estate Finance and Middle East Opportunities*. Paper presented at the REDAS Conference ‘Construction and Property Prospects 2005’ Orchard Hotel, Singapore
- A., & Siddiqui, D. A. (2018). Islamic (Sukuk) vs. Conventional Financing: .Khan, F Analysis of Profitability. *International Journal of Experiential Learning & Case .Studies, 3(2), 246-257*
- To Khouildi, M. Y., & Kassim, S. H. (2018). An Innovative Financing Instrument Promote The Development Of Islamic Microfinance Through Socially Responsible Investment Sukuk. *Journal of Islamic Monetary Economics and .Finance, 4(2), 33-46*
- Mohsin, M. I., Dafterdar, H., Cizakca, M., Alhabshi, S. O., Razak, S. H. A., Sadr, S. Obaidullah, M. (2016). *Financing the Development of Old WaqfK .Properties: Springer*
- MUIS, S. M. U. I. S. (2007). Continuing the legacy: 30 years of the Mosque Building .Fund in Singapore
- Nagaoka, S. (2016). Revitalization of Waqf in Singapore: Regional Path Dependency of the New Horizons in Islamic Economics (Special Feature: New Waves in Islamic Economics: Renovation of the Traditional Economic Institutions (Waqf and Zakat) and Reconsidering Early Generations).

3- المواقع الالكترونية

1- مجلة المعرفة

- <https://www.marefa.org>- 3/2017

2- قانون MLAA

3- <https://sso.agc.gov.sg/Act/AMLA1966?provids=p1||#pr58>

4 - الموقع الرسمي للمجلس الاسلامي سنغافورة

2018 – <https://www.muis.gov.sg>

5 - المكتبة الوطنية سنغافورة

[-http://eresources.nlb.gov.sg/infopedia/articles/SIP_174_2005-01-25.html](http://eresources.nlb.gov.sg/infopedia/articles/SIP_174_2005-01-25.html)