

SURA YA KWANZA

1. Utangulizi

1.1 Mapitio ya Sekta ya Nyumba

Zanzibar inakabiliwa na changamoto kubwa ya nyumba kutokana na ongezko kubwa la idadi ya watu na ukuaji wa miji yake. Kiini cha changamoto hii nikuwapatia wananchi wa kipato cha chini, ambao ndio wengi mijini na vijijini, nyumba ambazo wanaweza kuzimiliki. Tatizo linakuwa kubwa zaidi kutokana na uhaba mkubwa wa nyenzo katika Serikali na Sekta ya watu binafsi.

Sera ya Nyumba iliyopita ambayo ilitayarishwa mwaka 1985 ilianzisha kipindi muhimu cha mabadiliko, kwa vilile ilisadifiana na kipindi cha kutoka kwenye mfumo wa uchumi uliodhibitiwa na Serikali na kuingia kwenye mfumo wa uchumi uliongozwa na mkakati wa maendeleo wa uchumi ulioongozwa na nguvu za soko. Baada ya miaka kupita, Sera hiyo iliyotayarishwa mwaka 1985 imekuwa haitoshelezi kabisa. Mahitaji ya nyumba yameongezeka sana na Sheria za ugawaji wa ardhi zimebadilika. Mabadiliko haya na umuhimu mkubwa uliowekwa kwenye hifadhi ya miji ni hoja ya kutosha ya kutayarisha Sera nyengine ya Nyumba. Wakati huo huo maendeleo ya dhana na mbinu za upatikanaji wa makaazi, pamoja na fikra mpya ya majukumu ya Sekta ya Umma na Sekta binafsi inatosheleza kuwa ni hoja ya ziada ya kuwa Sera mpya.

Sera hii inapendekeza matamko mengi ya Sera na mikakati yenye lengo la kukabiliana na changamoto ya nyumba ambayo inaikabili Zanzibar. Kwanza inaibua msuala yanayohusu nyumba za mijini na vijijini, Unguja na Pemba. Katika kukabiliana na masuala haya Sera inaeleza njia ambazo Serikali itafuata katika miaka ijayo.

Sera hii imetayarishwa kutokana na michango ya watu na Taasisi mbalimbali ambazo zilishirikishwa katika hatua tofauti za utayarishaji wake.

1.2 Ukuaji wa Miji na Ujenzi wa Nyumba

Ukuaji wa miji, mwenendo wa makaazi ambao hauwezi kuepukika, ni miongoni mwa vyanzo vya matatizo ya nyumba, hasa kwa sababu ya mahitaji ya kuzipatia nyumba familia mpya zinazohamia mijini. Ili kutathmini mahitaji ya jumla ya nyumba mpya katika miji ni lazima kufanya makisio ya:

- ❖ Idadi ya familia mpya ambazo zitakuwapo katika maeneo ya miji katika miaka ijayo;

- ❖ Nyumba zinazohitajika kuchukua nafasi ya nyumba ambazo zimeporomoka na kutoweza kukaliwa tena kwa usalama;
- ❖ Nyumba zinazohitajika kupunguza msongamano kwenye nyumba zinazokaliwa hivi sasa;
- ❖ Idadi ya nyumba zilizokuwa hazikaliwi na watu.

Si tatizo kukisia nyumba ambazo zinahitajika kwaajili ya makaazi ya familia mpya kwa vile takwimu za kidemografia zinapatikana, kama vile idadi ya msingi ya watu kwa kila mji, kasi ya ongezeko la watu kwa mwaka, na ukubwa wa wastani wa familia. Hata hivyo, makisio sahihi ya vipengele vyengine vya mahitaji ya nyumba hayapatikani. Hata hivyo, ukuaji wa familia ndio unaohusika kwa kiasi kikubwa na mahitaji ya nyumba hasa katika vipindi vya ukuaji ukuaji wa haraka wa miji. Kwa sababu hiyo, makisio ya mahitaji ya nyumba kwenye miji yaliyooneshwa katika Jadwali Nam. 1 yanatoa mahitaji halisi ya nyumba ambazo soko la nyumba linatakiwa kuzalisha.

**Jadweli Nam. 1: Idadi ya Nyumba
Zinazohitajika kwa mwaka – 2005-2010**

| Mkoa | Idadi ya Nyumba zilizopo | Idadi ya Watu | Mahitaji |
|--------------------------|--------------------------|---------------|----------|
| Mjini/Magharibi (Unguja) | 76,144 | 424,366 | 3,925 |
| Kaskazini (Unguja) | 27,695 | 150,143 | 2,946 |
| Kaskazini (Pemba) | 35,045 | 207,773 | 2,057 |
| Kusini (Pemba) | 31,689 | 198,690 | 1,987 |
| Kusini (Unguja) | 20,107 | 100,934 | 1,368 |

Chanzo: Makisio ya Sensa ya Watu na Bajeti ya Makaazi 2005

Jadweli inaonesha kwamba kwa Mkoa Mjini/Magharibi (Unguja) mahitaji ya nyumba inakadiriwa kuwa ni 3,925 kwa mwaka kwa kipindi cha miaka mitano. Kwa Mkoa Mjini/Magharibi (Unguja), ambayo itapata mripuko wa ongezeko la idadi ya watu katika miaka miantano ijayo, mahitaji yatapungua baada ya hapo, na kuonesha mwenendo wa kuteremka kasi ya ongezeko la idadi ya watu.

1.3 **Sera ya Nyumba Iliyopita: kutoka Sera ya Udhhibiti wa Serikali Kuu Hadi Sera Inayoongozwa na Nguvu za Soko (1964 – 1985)**

Kihistoria, jambo muhimu ambalo lilishajiisha kutayarishwa Sera ya Nyumba lilikuwa ni uamuzi wa kufuata Sera ya maendeleo ya ujamaa baada ya Mapinduzi ya mwaka 1964. Ilivyo hasa ni kwamba Serikali yenyewe

ilichukua jukumu la kutoa nyumba kwa wananchi. Kipindi cha miaka ishirini iliyofuatia, baada ya Mapinduzi, Sera ilisisitiza udhibiti wa Serikali juu ya ardhi na nyenzo nyengine katika mipango ya Serikali Kuu. Kutokana na hali hiyo, Taifa lilikuwa ndiye mtoaji mkuu wa nyumba wakati sekta ya binafsi ilichukuwa dhima ya usaidizi tu.

Sera za ujamaa zilizotekelezwa na Serikali katika kipindi hiki, ambazo zilisisitiza Serikali kuwapatia wananchi nyumba na kuzifidia nyumba hizo kwa kiwango kikubwa hazikuweza kutekelezwa kama ilivyokusudiwa kutokana na hali ya uchumi wakati huo.

Katikati ya miaka ya '80, Serikali ilibadilisha Sera yake ya uchumi na kuwa ya uchumi unaoongozwa na nguvu za soko. Mabadiliko haya yalitambua kwamba nafasi ya Serikali katika maendeleo ni kuwezesha na kuratibu na ikalenga katika kuweka mazingira bora ya kuwawezesha wawekezaji binafsi kuwekeza katika nyumba. Mabadiliko ya Sera ya ardhi yaliyoambatana na Sera hiyo yalilenga kwenye kuweka soko la nyumba lenye ufanisi na usawa na kuziingiza katika Sheria haki za umilikaji.

Sera ya Nyumba ya mwaka 1985 imeonyesha mabadiliko haya rasmi ya kuelekea kwenye uchumi ulioegemea soko. Sera hii ilisaidia kuanzisha maeneo mapya ya makaazi, maeneo yaliyojewa kwa kuvamiwa yalipatiwa maji na huduma nyengine za msingi na mkakati wa upangaji wenye kubadilika kulingana na hali uliwezesha watu kuanzisha shughuli za kiuchumi zisizokuwa rasmi karibu na nyumba zao. Sera mpya ilitambua umuhimu wa Mji Mkongwe kuwa ni msimamizi wa nyumba za Mji Mkongwe. Mji Mkongwe ulifanya kazi muhimu ya kushajisha matengenezo muafaka ya majengo, ambayo mengi yao yalikuwa katika hali mbaya baada ya kutofanyiwa matengenezo kwa muda mrefu.

Pamoja na mabadiliko ya Sera, upatikanaji wa nyumba kutoka sekta ya watu binafsi haujakua kwa kasi ya kutosha kukidhi mahitaji yanayoongezeka.

Utekelezaji wa Sera uliathirika kutokana na ushiriki mdogo wa wadau na hali ya uchumi iliyokuwepo.

1.4 Shindikizo Katika Upatikanaji wa Nyumba

Upatikanaji wa nyumba umekuwa kwenye shindikizo kubwa kila siku zikiendelea. Dalili kubwa ya shindikizo hiyo ni:

- ❖ Kuongezaka kwa kasi makaazi yasiyokuwa rasmi, yenye nyumba ambazo zimejewa bila ua idhini rasmi ya ujenzi na pia bila ya mpango rasmi ulioidhinishwa;

- ❖ Kutokuwepo huduma za lazima za kutosha kwenye makaazi mengi yasiyokuwa rasmi, kama vile maji salama na kuwapo hali mbaya ya usafi; hivyo kuongeza kuongeza hatari ya kukumbwa na maradhi;
- ❖ Utunzaji mdogo wa majengo ya umma yaliyokodishwa katika miji na Vijiji; na
- ❖ Hali mbaya ya majengo katika Mji Mkongwe.

Sababu nyingi zilizopelekea hali hiyo ziko bayana:

- ❖ Ongezeko la kasi la idadi ya watu kwenye miji ambao mahitaji yao ya nyumba kwa kiasi kikubwa yanazidi zile nyumba zinazopatikana;
- ❖ Vipato vidogo vya familia ambavyo huwafanya watu wengi wasiweze kudumu kupata nyumba kwa mpango ulio rasmi;
- ❖ Mapungufu kwenye mfumo wa utoaji ardhi;
- ❖ Bajeti ndogo itolewayo kwa ajili ya huduma za ujenzi na utunzaji wa nyumba na miundombinu;
- ❖ Ukosefu wa mikakati yenye kufaa kwa ajili ya kutunza majengo yanayokaliwa katika Mji Mkongwe;
- ❖ Ukosefu wa mfumo rasmi wa kifedha wa kugharamia ujenzi wa nyumba.
- ❖ Uwezo mdogo wa Sekta ya Ujenzi
- ❖ Uwezo mdogo wa taasisi husika ambao umekwamisha mabadiliko ya kutoka kwenye mfumo wa utoaji nyumba wa sekta ya umma na kuingia kwenye mfumo wa sekta binafsi.

Sera mpya inalenga kutatua matatizo yaliyoainishwa hapo chini:

1.5 Upatikanaji Mdogo wa Nyumba

Sehemu kubwa ya mahitaji ya nyumba yanayohudumiwa na nyumba zilizopo, na nyumba mpya zinawakilisha sehemu ndogo tu ya mahitaji yote ya nyumba. Ulinganishaji wa idadi ya viwanja vilivyoombwa na vile vilivyokwisha kugawiwa unatoa sura ya tofauti baina ya uzalishaji na mahitaji ya nyumba. Kwa mfano , baina ya mwaka 1978 na mwaka 2003, ni waombaji 11,450 tu, sawa na 24% kati ya waombaji 47,160 walipewa viwanja na Serikali. Pamoja na kuwa idadi ya watu walionufaika na fursa hiyo imeongezeka katika miaka ya hivi karibuni, takriban waombaji chini ya 30% walipewa viwanja na Serikali.

1.6 Kushamiri Ujenzi Usiokuwa Rasmi

Kwa kiasi kikubwa, nyumba za kudumu hivi sasa zinajegwa na sekta binafsi kutokana na uwezo mdogo wa Serikali wa kujenga nyumba za aina hiyo. Mwanzoni mwa miaka ya 90, uzalishaji wa jumla wa nyumba za kudumu ulikadiriwa kuwa nyumba 230 kwa mwaka. Idadi kubwa ya nyumba za aina hii sasa inagharimiwa moja kwa moja na mtu wa kipato cha kati na kipato cha juu ambao huwaajiri mafundi kuwajengea. Majengo ya vitega uchumi yanayojengwa na wawekezaji binafsi ni kidogo sana, na huku matarajio ya kukua yakiwa yanakwamishwa sana na ukosefu wa mfumo rasmi wa kifedha wa kugharimia ujenzi wa nyumba. Vikwazo nyengine dhidi ya uzalishaji rasmi wa nyumba vinajumuisha upatikanaji wa viwanja visivyotosha vilivyopimwa, bei kubwa ya vifaa vya kujengea na ukosefu wa vifaa vya kienyeji ambavyo vingetumika badala ya hivyo.

Aina mbili za ujenzi usio rasmi unaweza kuainishwa:

- ❖ Ujenzi wa nyumba za muda na za kudumu kwenye maeneo ‘yaliyopimwa’ ambayo hayana idhini rasmi ya upimwaji; na
- ❖ Ujenzi wa nyumba zisizokuwa rasmi kwenye maeneo yasiyopimwa.

Nyumba za muda na za kudumu kwenye maeneo ‘yaliopimwa’ ni nyumba ambazo hazifiki viwango vilivyowekwa kwenye kanuni rasmi za ujenzi, wala viwango rasmi vya plani vilivyowekwa na Idara ya Upimaji na Mipango ya Miji. Hata hivyo, nyumba hizi zimejengwa kwenye viwanja vilivyopangwa vyema na kusajiliwa chini ya utaratibu wa hatimiliki.

Nyumba zisizokuwa rasmi kwenye maeneo yasiyopimwa zimejengwa na watu kwenye ardhi ya Serikali ambayo wanaweza kuwa na haki ya kuitumia lakini hawawezi kisheria kuimiliki. Nyumba za aina hii zina matatizo kadhaa:

- ❖ Ardhi inayotumiwa huwa haimo katika mpango wa ujenzi wa nyumba na kuitumia kwa ajili hiyo ni kinyume cha Sheria;
- ❖ Hazina udhibiti wa ongezeko la watu;
- ❖ Miundombinu na huduma za jamii kama vile skuli na vituo vya afya mara nyingi huwa zinakosekana; na
- ❖ Nyumba nyingi hujengwa vibaya na huwa na mwangaza mdogo na hewa kidogo.

Japokuwa hapana takwimu sahihi, ni dhahiri kwamba nyumba nyingi zilizopo sasa hivi zinaangukia katika soko la nyumba zisizokuwa rasmi. Bila shaka Idara ya Upimaji na Mipango ya Miji inakisia kwamba kiasi cha 70% ya maeneo ya makaazi ni yale yasiyokuwa rasmi.

1.7 Utoaji wa Ardhi

Utoaji wa ardhi unasimamiwa na Sheria nyingi:

Sheria Nam. 8 ya 1989 ya kumtambua mwenye haki ya matumizi ya Ardhi inaweka taratibu za kujua haki za mmiliki na maslahi yake kwenye ardhi anayomiliki. Taratibu hizi zinajumuisha:

- ❖ Utangazaji wa baadhi ya maeneo kuwa ni maeneo ya kumtambua mwenye haki ya matumizi ya ardhi;
- ❖ Uteuzi wa ubainishaji wa uwezo maalumu wa maofisa na Kamati maalumu; na
- ❖ Ukusanyaji wa ushahidi na ushughulikiaji wa madai, utayarishaji na uwasilishaji wa kumbukumbu zinazohusiana na utambuzi wa mwenye haki ya matumizi ya Ardhi na usikilizaji wa rufaa.

Sheria Nam. 10 ya 1990 ya Usajiji wa Ardhi: Sheria hii inaweka taratibu za kutayarisha daftari la ardhi ili kusaidia uendelezaji wa ardhi kwa ajili ya matumizi na kuanzisha daftari la taarifa mbalimbali zinazohusu matumizi ya ardhi.

Sheria Nam. 12 ya 1992, ya Umilikaji wa Ardhi: Sheria hii inafafanua umiliki wa ardhi Zanzibar. Inachukua nafasi ya dikrii zote zilizotungwa baada ya Mapinduzi ya Mwaka 1964 na inafafanua jinsi mfumo wa umilikaji wa ardhi unavyotarajiwa kufanya kazi. Sheria hii inaweka umilikaji wa ardhi chini ya mamlaka ya Serikali.

Sheria Nam. 7 ya 1994, Sheria ya Baraza la Usuluhishi wa Ardhi: Sheria hii inaweka utaratibu wa kutatua migogoro inayotokana na masuala mbali mbali yahusuyo ardhi.

Sheria Nam. 8 ya 1994, ya Uhaulishaji wa Mamlaka ya Ardhi: Sheria hii inaisaidia Sheria Nam. 12 ya 1992. Inaweka utaratibu wa kusimamia uhaulishaji wa ardhi kwa kuikodisha kwa muda mrefu kutoka kwa mmiliki binafsi wa ardhi. Aidha Sheria hii inaweka taratibu maalumu zinazohakikisha kwamba uhaulishaji halali tu ndio unaweza kusajiliwa na kwamba uhaulishaji huo haukiuki Sheria Nam. 12 ya 1992, Sheria Nam. 10 ya 1990 au Sheria nyengine yoyote inayohusiana na masuala ya ardhi. Sheria hii vile vile inawalinda wamiliki wa jadi wa ardhi dhidi ya kuporwa ardhi yao na wawekezaji na waendelezaji wa ardhi wasiokuwa waaminifu.

Sheria hizi zinaonesha kwamba Zanzibar ina mfumo wa Sheria wa kutosheleza kuendesha masuala ya utawala wa ardhi, hata hivyo kuna haja ya kuwa na Sheria ihusuyo majengo ya fleti ili kuweka misingi ya kisheria itakayorahisisha ununuzi wa fleti. Zaidi ya hayo, utawala wa ardhi unaathiriwa

na uwezo mdogo wa utaalumu wa kuwezesha utekelezaji wa Sheria mbalimbali. Tatizo hili msingi wake ni ukosefu wa wafanyakazi wenye sifa, ukosefu wa vifaa, uhaba wa fedha za mfumo dhaifu wa taarifa zinazohusu ardhi. Pia tatizo jengine ni ukosefu wa daftari lenye taarifa mbalimbali za matumizi ya ardhi na taratibu zisizokamilika za usajiji wa ardhi; hali ambayo huwa ni kikwazo inapobidi kuitumia ardhi kuwa ni dhamana wakati mtu anapotaka kukopa kwenye taasisi za fedha.

Kwa ujumla, kutokuwapo viwanja vya kujengea nyumba vya kutosha kwa ajili ya sekta ya umma kunatokana na utaratibu unaopaswa kufuatwa katika kupanga na kugawa ardhi. Utaratibu huu unakuwa mrefu itokeapo kwamba ardhi inayohitajika ni kwa shughuli za maendeleo. Mbali ya taratibu nyengine, fedha za fidia lazima zipatikane kwanza kabla ardhi haijachukuliwa kwa ajili hiyo, jambo ambalo linakuwa taklifa katika mazingira ya ufinyu wa bajeti. Wale ambao hawakuweza kupata viwanja vilivyopimwa rasmi katika sekta ya umma hutegemea viwanja ambavyo hutolewa katika mfumo usiokuwa rasmi. Idadi kubwa ya ekari tatutatu walizopewa wananchi zimegawiwa viwanja na hivyo kuingiza sokoni viwanja vingi vya kujengea ambavyo si rasmi.

Utoaji wa ardhi pia unatatizwa na upangaji wa miji kutoweza kwenda sambamba na kasi ya ongezeko la mahitaji ya nyumba ya huduma nyengine za miji. Urekebishaji wa Sheria ya upangaji wa miji, ambayo ilitungwa mwaka 1955, kwa kweli umechelewa. Katika kuzingatia kiwango cha makaazi mpya, changamoto kubwa ni jinsi ya kushughulikia ongezeko kubwa la makaazi yasiyokuwa rasmi, kwenye maeneo yaliyopimwa na yasiyopimwa; hasa katika maeneo ambayo ujenzi uliopo inazuia baadhi ya sehemu kufikika na hamkuwekwa nafasi kwa ajili ya miundombinu, njia za kupitia na maeneo ya wazi. Aidha kutokuwepo mkakati ambao utahakikisha kuwa wenye haki ya kutumia ardhi wanaitowa ardhi yao kwa kufuata maadili ya upangaji wa makaazi.

1.8 Huduma za Miundombinu

Uwekaji wa huduma za miundombinu, hasa maji na huduma za afya, ni muhimu sana kwa utoaji wa nyumba. Mahali ambapo hapana huduma zilizounganishwa kimtandao, hasa kwenye makaazi yasiyokuwa rasmi, familia hutafuta njia zao wenyewe za kupata huduma hizo. Mara nyingi, maji hutolewa na wafanyabiashara wasiokua rasmi, ambapo wakati mwingine watu huchimba visima vyao wenyewe. Huduma hizo hazitoshelezi kutatua matatizo yaliyopo. Maji yanayouzwa na wachuuzi ni ghali kwa watu wa kipato cha chini; jambo ambalo linawiana na hali ilivyo kwenye miji inayokua, ambapo wakaazi wengi waishio kwenye maeneo yasiyopimwa, ndani au pembezoni mwa miji, hulipa fedha nyingi kwa huduma ya maji, aghalabu wakibeba gharama kubwa sana kuliko zile wanazolipa matajiri ambao hupata maji moja kwa moja kutoka mtandao wa jiji. Pili, visima vinatishia afya ya watumiaji kwenye maeneo yenye idadi kubwa ya watu, kwa vile vinakuwa karibu na vyoo vya shimo.

Imebainika kwamba Sera ya kuwapatia wananchi maji bila ya kulipa haikuwa endelevu. Kutokana na kukosekana ufidiaji wa gharama, Serikali imelazimika kulipa gharama za uendeshaji, pamoja na gharama za kutunza mitambo ya maji kutoka bajeti ya Serikali wakati ambapo hali ya fedha ni ngumu. Pili, ni shida sana kudhibiti upotevu wa maji katika matumizi, kama ilivyo kawaida kwenye huduma zote zitolewazo kwa wananchi bila ya kulipiwa. Changamoto inayoikabili Serikali ni kuimarisha upatikanaji wa maji uwe wa hakika na wa usawa, mambo ambayo yamezingatiwa katika Sera ya Maji iliyotayarishwa hivi karibuni.

Kuhusu afya na mazingira safi changamoto zaidi ipo kwenye:

- ❖ Kuanzisha njia salama za kutupa uchafu, kama vile vyoo bora vya shimo, kwenye makaazi yasiyokuwa rasmi;
- ❖ Kuanzisha njia bora za kutupa taka kwa kuyashirikisha Mabaraza ya Miji na wanajamii;
- ❖ Kutengeneza mitandao ya usafi katika maeneo ya Nyumba za Serikali;
- ❖ Kutengeneza mitandao ya maji machafu katika maeneo ya Nyumba za Serikali.

1.9 Ukodishaji wa Nyumba za Umma

Kwa miaka mingi fleti ambazo zinamilikiwa na Serikali Unguja na Pemba zimepatiwa matunzo madogo.

Matatizo makubwa yaliyoripotiwa na wakaazi ni:

- ❖ Hali mbaya ya mitaro na mabomba ya maji machafu yanayovuja;
- ❖ Mabomba ya maji machafu yaliyokatika huzuia upelekaji wa uchafu kwenye karo; na
- ❖ Uharibifu wa majengo, hasa kwenye ngazi na kanopi.

Ni dhahiri kwamba nyumba za umma za kukodi zinatoa changamoto kubwa kwani zimo katika hali mbaya na zinahitaji matengenezo, hali ya kuwa fedha zinazopatikana za utunzaji wa nyumba hizo ni kidogo. Msingi wa tatizo hili ni kodi ndogo inayotozwa kwa wapangaji kwa muda wa miaka mingi sasa, kutokana na Sera ya Serikali ya kuziainisha nyumba kuwa ni huduma ya jamii, urithi wa mtazamo wa utekelezaji wa mambo baada ya Mapinduzi ya mwaka 1964.

Ukiachilia mbali kodi ndogo wanayolipa wapangaji wa nyumba za umma, ukusanyaji wa kodi hizo si mzuri, kwani mapato yote yamekuwa yakipelekwa kwa Mkuu wa Hazina bila ya kutenga kiasi cha fedha kwa ajili ya kuzitunza nyumba. Hata kama mapato yote yangerejshwa kwa ajili ya utunzaji wa nyumba, yasingetosha kugharimia kuzifanyia matengenezo nyumba zilizokusudiwa wala zisingetosheleza gharama za utunzaji wa kawaida na uendeshaji.

Tabia iliyojengeka katika nchi zinazoendelea ni kuziua nyumba za umma kwa wapangaji wake, kwa masharti nafuu sana ambayo yanawawezesha kuzinunua; na hivyo kuepuka matokeo mabaya ya kijamii ambayo hayapendelewi. Wananchi wengi wanaoishi katika nyumba hizo walionesha nia yao ya kutaka wauziwe nyumba ambazo wamekodishwa.

1.10 Mji Mkongwe

Harakati za Uhifadhi wa Mji Mkongwe ni ya matokeo ya mipango ya miji ilipoanzishwa wakati wa ukoloni ambayo ilijumuisha masuala mbalimbali ya hifadhi ya nyumba katika Sheria za jumla za miji na za utawala; kwa mfano, katika ipangaji wa miji, udhibiti wa uendelezaji wa miji, vibali vya ujenzi, na usimamizi wa afya ya jami.

Sheria zinazohusu hifadhi ya Mji Mkongwe ni za hivi karibuni, jambo ambalo linadhihirisha uchelewaji wa Serikali baada ya Mapinduzi katika kuanzisha Sera ya upangaji na hifadhi ya miji. Hatua kubwa zaidi iliyichukuliwa na Serikali kuhusu hifadhi ya Mji Mkongwe ni kuutangaza kuwa ni Eneo la Urithi wa Dunia.

Mji Mkongwe una nafasi kubwa kijamii na kiuchumi katika Visiwa vya Zanzibar; kwani unajumuisha matumizi mbalimbali ya ardhi, kama vile majengo ya makaazi, biashara, dini na elimu. Uchumi huria ambao ulianza mnamo miaka ya 80 na kushamiri kwa utalii kumesababisha mzigo mkubwa kwa Mji Mkongwe na kuleta shindikizo la kuyageuza majengo ya kuishi na kuyafanya majengo ya biashara. Utekelezaji wa Sera uliathirika kutokana na ushiriki mdogo wa wadau na hali ya uchumi iliyokuwepo.

Changamoto ya sasa hivi ni kuifanyia marekebisho Sheria ya Mipango ya Miji ya 1955 na wakati huo huo kuoanisha maeneo yaliyolingana baina ya Sheria hiyo, Sheria ya Mazingira na ile Sheria ya Mamlaka na Hifadhi ya Mji Mkongwe.

1.11 Ugharamiaji wa Nyumba

Zanzibar ina vyanzo vichache rasmi vya kugharimia nyumba za watu wengi hutumia akiba zao na vyanzo vyengine kugharimia nyumba. Wakati uwezo wa uwekaji akiba unakwamishwa na uwezo mdogo wa kiuchumi walionao watu, Serikali inatambua kwamba watu mara nyingi wako tayari kuweka

akiba kama wangehakikishiwa kwamba wangepatiwa mikopo ya kujenga nyumba. Kupatikana kwa mikopo ya ujenzi kunawashajiisha watu kuweka akiba kwa mtindo wa kudunduliza kwa vile wanaelewa kuwa wanawajibika kutenga sehemu ya kipato chao kwa ajili ya kulipia mikopo. Uwezo wa ujenzi kushajiisha uwekaji wa akiba katika familia unatambuliwa duniani kote, na hivyo kuwa ni chachu muhimu katika ukuaji wa sekta ya fedha. Kwa hivyo, soko lenye ushindani zaidi na lenye wigo mpana wa huduma za kifedha zenye kufaa lingeshajiisha familia kuweka akiba kwenye taasisi za fedha.

Hata hivyo, Serikali inakubali kwamba hata soko rasmi lenye nguvu na lenye kufaa linakuwa na manufaa madogo sana kwenye mahitaji ya mikopo ya makundi ya watu wenye kipato cha chini. Kwa sababu hii, hatua za kuendeleza mikopo kwa mfumo ambao si ule uliozoeleka lazima ziwe ni kipengele muhimu cha kusaidia Sekta za fedha zilizopo.

Wakopeshaji ambao si wale waliozoeleka, kama vile jumuiya za kijamii, wana sifa nyingi ambazo huwavutia wakopaji: huwashirikisha wanachama wao katika kutoa uamuzi; ni taasisi ambazo hazina urasimu mkubwa na hivyo hufikiwa zaidi kuliko taasisi zilizozoeleka; aghalabu hazihitaji mkopaji kuwa na dhamana, na badala yake zinategemea zaidi shindikizo na udhamini binafsi wa wanachama kuzuia tabia ya kukwepa kulipa; na wanatoa mikopo yenye riba ambayo mara nyengine ni ndogo kuliko ile iliyoko kwenye soko la fedha. Tasisi hizi vilevile zinaweza kumudu gharama zao za kufanyia biashara kwa vile haziendeshi ghughuli zao kwenye maeneo yaliyo na gharama kubwa; na wala hawahitaji kutumia fedha kukusanya taarifa kuhusu iwapo wateja wao wanafaa kukopeshwa au la, hasa pale wanachama wanapokopa kwa vikundi.

1.12 Shughuli za Ujenzi

Sekta ya ujenzi ni ndogo, na sekta ndogo ya ukandarasi imejigawa ikiwa na kmapuni chache kubwa na nyingi za ukubwa wa kati na ndogondogo. Wapo wakandarasi kidogo sana ambao wanamudu kuchukua kazi kubwa lakini uwezo wa ziada kutoka Tanzania Bara unahakikisha kwamba sekta hii inabakia na ushindani. Hakuna taratibu za ndani zinazoratibu shughuli za Wakandarasi, lakini Wakandarasi wakubwa wa Zanzibar hujisajili kwenye Bodi ya Usajili wa Wakandarasi iliyoko Tanzania Bara. Ingawaje hakuna upungufu wa mafundi wenye ujuzi wa kazi za kawaida za ujenzi, ujuzi maalum unaohitajika katika hifadhi ya Mji Mkongwe haupo wa kutosha. Vifaa vya msingi vya kujengea kama vile mchanga, chokaa na mawe

yanapatikana hapa hapa Visiwani; lakini mbao, vifaa vya usafi, mabati ya kuezekea na vigae, nondo, rangi na vifaa vyengine vinavyozalishwa viwandani vinapatikana kutoka masoko ya Tanzania Bara au ya nchi za nje. Zana za kupimia vifaa vya ujenzi si za ubora mkubwa na vipimo vya kiufundi vinavyohitaji zana za kisasa hupelekwa Tanzania Bara. Mashauriano na sekta ya watu binafsi yamependekeza kwamba kuna haja ya kurekebisha mfumo wa sasa wa kodi ya vifaa vya ujenzi ili kupunguza mzigo wa gharama kwa wanunuzi, hasa wale wenye kipato cha chini.

1.13 Nyumba za Vijijini

Kiwango cha ubora cha nyumba za vijijini hakitoshelezi, lakini masuala ambayo yanaathiri nyumba za vijijini kwa kiasi kikubwa ni tofauti na yale ya maeneo ya mijini. Nyumba za vijijini hazina soko lililo tayari ambapo zingeweza kuuzwa na kununuliwa. Zaidi ya hayo, nyumba za vijijini zina uwezo mdogo wa kuzalisha kipato kwa wamiliki wake, ama moja kwa moja zinapokodishwa, au kwa namna nyengine wenyewe wanapokuwa wanaishi ndani yake. Hii ni tofauti muhimu kwani ndiyo inayofanya nyumba za vijijini kupata shida katika kukubalika kuwa ni dhamana ya mkopo. Hata hivyo tofauti nyumba za mijini, nyumba za vijijini hazina mahitaji makubwa ya ardhi inayotumiwa kwenye mfumo mzima wa upatikanaji wa nyumba. Tofauti hizi zinaonesha kwamba nyumba za vijijini zinahitaji mkabala wa kisera tofauti na ule wa nyumba za mijini.

Serikali haichukui tena dhima ya moja kwa moja katika utoaji wa nyumba za vijijini. Lakini hatua inazochukua zinachangia moja kwa moja katika uendelezaji wa huduma za msingi kwenye nyumba kama vile maji salama; uimarishaji wa barabara na utoaji wa huduma za jamii kama vile za afya na elimu. Huduma hizi zinatoa chanzo cha kuanzia maisha bora ya vijijini, jambo ambalo ni sharti la msingi kwa nyumba bora za vijijini.

1.14 Masuala ya Kitaasisi

Ingawaje Serikali imefafanua upya dhima yake kama ni mwezesaji badala ya kuwa mtoaji wa nyumba, shughuli ambazo zingepaswa kuambatana na ufafanuzi huu mpya hazijaweza kubainishwa waziwazi wala kutekelezwa. Ingawaje sekta binafsi imepewa jukumu la katoa nyumba, utekelezaji wake umekuwa hafifu, kutokana na kukwamishwa na uwezo wake mdogo wa kitaasisi na miundombinu dhaifu ya kifedha. Hata hivyo, ni sekta binafsi ambayo imetoa nyumba nyingi kuliko sekta nyengine yoyote. Pamoja na kwamba nyumba hizi zimekuwa zikijengwa bila ya idhini rasmi ya mamlaka ya mipango miji, na aghalabu ni za kiwango cha chini cha ubora, zimechukua nafasi muhimu katika kuwapatia nyumba wanazozimudu watu wa kipato cha chini. Bila ya mchango wa sekta isiyokuwa rasmi, makundi mengi ya watu wa kipato cha chini wangekabiliwa na hali mbaya ya nyumba.

Katika maeneo ya mijini, nafasi ya Serikali sasa inaonekana kwenye maeneo manne: Kutayarisha Sera ya Nyumba na kusimamia utekelezaji wake; kubadilisha Sera zihusuzo ardhi ili kuhakikisha upatikanaji wa ardhi na kulifanya soko la ardhi kuwa la ufanisi zaidi; kutoa huduma za mipango miji ili kuendeleza ukuaji wa miji wenye kufuata utaratibu mzuri; na kuweka miundombinu katika miji na huduma, kama vile maji, njia na huduma za kijamii (afya na elimu), ambazo zote ni vipengele muhimu vya makaazi ya mijini. Dhima hizi zinapaswa kuimarishwa.

Bodi ya Kudhibiti Kodi za Nyumba ambayo ina lengo la kuratibu kodi za makaazi kulingana na Sheria ya Udhibiti wa Kodi (Kifungu 98) haijaweza kufanya kazi vyema. Kwa sababu hapana chombo madhubuti cha kushajiisha wapangaji, haielekei kwamba Bodi itakuwa na nguvu za kutosha za kuleta mabadiliko. Kwa kuzingatia hali hii, na kwa sababu udhibiti wa kodi unaathiri soko la nyumba, kwa vyo vyote vile, Bodi haifanyi kazi iliyokusudiwa. Hata hivyo, mawasiliano na wahusika yalionesha kwamba si busara kuifuta. Hoja iliyotolewa ni kwamba utakapofika wakati wa kuzibinafsisha nyumba za umma zinazokodishwa, kutakuwa na haja ya kuwa na udhibiti japo mdogo ili kuzuia upandaji mkubwa wa kodi baada ya muda mfupi. Kwa hivyo, ni busara kuibakisha Bodi katika kipindi cha mpito.

SURA YA PILI

2. Utangulizi

Sura hii inaeleza haja ya kuwa na Sera ya Nyumba, Dira, Mwelekeo na Malengo Makhsusi ya Sera kwa ajili ya sekta ya Nyumba. Inaaminiwa kwamba ingawaje nyumba duni ni dalili ya umaskini, kwa upande mwingine ujenzi hutoa fursa muhimu za kuondoa umaskini. Uhusiano huu ni muhimu linapozingatiwa lengo la Serikali la kuondoa umaskini. Lengo kuu, kwa maelezo rahisi, huelezwa kuwa ‘Kujenga nyumba za kuishi wanazozimudu watu wa kipato cha chini’.

Kuna namna nyingi ambazo ujenzi husaidia kupambana na umaskini. Kwanza huwapatia kazi wafanyakazi wasiokuwa na ujuzi mkubwa. Huu huwa ni mwanzo wa watu wengi kuingia katika kundi la ajira. Pili, ujenzi wa nyumba husisimua ukuaji kwenye sekta nyengine kama vile uzalishaji wa vifaa vya ujenzi na vifaa vya matumizi ya nyumbani; mambop ambayo matokeo yake huwa ni kuongeza kipato na uwezo wa watu kununua. Tatu, kwa watu wengi wa kipato cha chini, nyumba na maeneo yaliyozunguka nyumba hutumika kuwa ni chimbuko la shughuli nyingi za kiuchumi zenye kuzalisha kipato. Nne programu zilizopangwa vyema zinapanua wigo wa upatikanaji wa ardhi wa uhakika wa muda mrefu kwa watu wengi wenye kipato cha chini, na hivyo kuimarisha uwezekano wao wa kupewa mikopo.

2.1 Haja, Dira na Mwelekeo wa kuwa na Sera ya Nyumba

2.2 Haja ya Kuwa na Sera ya Nyumba

Sera hii ya nyumba inatarajiwa kukidhi mahitaji yafuatayo:

- ❖ Itawezesha kuainisha maeneo ya kuyapa kipaumbele kwenye makaazi katika ngazi ya Taifa na ngazi ya vijiji;
- ❖ Itakuwa nyenzo muhimu ya kusaidia kupambana na umaskini;
- ❖ Itawezesha kuhakikisha kwamba malengo na mikakati ya nyumba yanawiana na malengo makuu ya kiuchumi na kijamii na pia nyenzo zilizopo;
- ❖ Itakuwa ni chombo cha kuanzisha ushirikiano miongoni mwa wahusika wote wa masuala ya nyumba pamoja na kugawa majukumu baina yao.

Ili kutimiza majukumu hayo panahitajika Sera iliyo bayana itakayohakikisha utekelezaji wa malengo ya Taifa ya maendeleo ya kiuchumi na kijamii. Sera hii inalenga kikudhi matakwa ya Dira ya Maendeleo ya Zanzibar ya mwaka 2020, Mpango wa Kupunguza Umaskini Zanzibar (MKUZA), Malengo ya Maendeleo ya Milenia na Ajenda ya Shirika la Makaazi la Umoja wa Mataifa Kuhusu Makaazi ya Watu.

Pamoja na malengo, mikakati ya Taifa mikataba na makubaliano ya kimataifa, Sera ya Taifa ya Nyumba inazingatia pia nafasi muhimu ya Sera nyengine kama vile Sera ya Kilimo, Sera ya Mazingira, Mpango wa Maendeleo ya Makaazi, Sera ya Madaraka Mikoani na programu nyengine za maendeleo za sekta mbali mbali.

2.3 Dira

Kuwawezesha wananchi kupata nyumba, kulinda na kuimarisha makaazi na maeneo yaliyozunguka makaazi ili kila mtu anayeishi Zanzibar awe na makaazi ya kutosheleza yenye afya, usalama, imara anayoyamudu na yenye kufikika na watu wote pamoja na watu wenye ulemavu.

2.4 Mwelekeo

Kuongeza upatikanaji wa makaazi ya kutosheleza na yenye kuweza kumudiwa na kuiimarisha upatikanaji wa miundombinu na huduma za msingi, yenye kuweka mkazo maalumu katika maeneo ya vijijini, kwa kusaidia mipango ya uendelezaji wa nyumba mijini na vijijini.

2.5 Malengo ya Sera

Malengo makuu ya Sera ya Taifa ya Nyumba ni:

- ❖ Kuwapatia makaazi watu wa viwango vyote;
- ❖ Kuwapatia fursa za kujenga nyumba za kuishi watu wa viwango vyote.

Sera imejiwekea malengo makuu mawili yafuatayo:

Kuwapatia makaazi watu wa viwango vyote

Ni lengo kuu la Sera kuhakikisha kwamba makundi ya watu wa viwango vyote vya kipato wanapata makaazi yanayotosheleza, na yanapatikana sawa kwa wanaume na wanawake. Kwa familia ambazo ni za kipato cha chini, hatua muhimu zitakazochukuliwa katika kuwapatia nyumba ni kuratibu umilikaji wa ardhi kwenye makaazi yasiyokuwa rasmi ambayo yapo, kutoa viwanja vilivyopimwa vyenye umilikaji wa uhakika, kuweka huduma za miundombinu na kuinua shughuli za kuzalisha kipato. Watu wenye kipato cha juu wataweza kupata fursa ya kuwa na nyumba za aina nyengine ambazo zaidi zitatolewa na sekta ya watu binafsi. Jukumu la msingi la Serikali litakuwa ni kuhakikisha, ama moja kwa moja au kwa namna nyengine, kwamba masoko ya nyumba yanakidhi haja za makundi yote ya wananchi.

Kuwapatia Viwanja vya Kujenga Nyumba za Kuishi Watu wa Viwango Vyote

Lengo la pili la Sera ni kuhakikisha kwamba ardhi ya miji inapatikana na soko lake linafanya kazi kwa ufanisi na usawa ili kukidhi mahitaji ya viwanja vyenye huduma na visivyokuwa na huduma kwa watu wa viwango vyote vya kipato. Ili kufikia lengo hilo, Serikali itazipitia na kuzirekebisha Sheria na kanuni zinazohusu utoaji wa nyumba. Pia itajenga uwezo wa taasisi za umma zenye dhamana ya utoaji wa ardhi.

Malengo haya yanatekelezeka kwa vile kukamilishwa kwake kunategemea zaidi kuweka mazingira mazuri kwenye Sekta ya Nyumba kuliko kupatikana fedha kwa ajili ya Sekta ya Umma. Kwa maneno mengine, mkakati wa msingi utakuwa kutumia vyema nyenzo kidogo zilizopo katika Sekta ya Umma kuongeza nguvu na kusaidia zile zilizopo katika Sekta binafsi. Hata hivyo, kiasi kikubwa cha fedha na watu kinahitajika ili kujenga uwezo, hasa katika taasisi ambazo zina dhamana ya kutoa ardhi na huduma za miundombinu.

SURA YA TATU

3. MATAMKO NA MIKAKATI YA SERA

3.1 UIMARISHAJI WA MAKAAZI

Mantiki

Kuziimarisha nyumba zilizopo zisizokuwa rasmi ambazo zinatoa sehemu kubwa ya huduma za makaazi, hasa kwa familia za kipato cha chini. Maeneo yatakayoimarishwa yatatofautiana kulingana na sifa za kila makaazi. Changamoto kubwa ni kuzipatia umilikaji wa uhakika wa nyumba hizo familia hizi zilizovamiwa kwenye ardhi ya Serikali. Katika maeneo ambayo uhakika wa umilikaji si jambo muhimu, matatizo mengine kadhaa yataapaswa kushughulikiwa: ubora na utoshelevu wa huduma ya maji na usafi; mpangilio wa ndani wa viwanja hasa kuhusu njia za kuingilia na za kutembelea, maeneo ya wazi na maeneo ya akiba kwa ajili ya huduma za miundombinu; upatikanaji wa huduma za jamii kama vile skuli na vituo vya afya; ubora wa majengo, nk.

Tamko la Sera Nam. 1

Uimarishaji wa makaazi katika maeneo yaliyo rasmi na yasiyo rasmi.

Mikakati

- ❖ Kuweka utaratibu wa upatikanaji wa huduma muhimu za jamii kama maji, umeme, barabara n.k.
- ❖ Kuanzisha utaratibu maalum wa kuyatambua makaazi yasiyokuwa rasmi yaliopo.
- ❖ Kuandaa utaratibu maalum wa kuwa na maeneo ya viwanja vya michezo, zahanati, skuli na maeneo ya maduka katika maeneo ya viwanja visivyokuwa rasmi.

3.2 UJENZI MPYA

Mantiki

Kushughulikia upatikanaji wa nyumba mpya katika miji ili kukabiliana na ongezeko la idadi ya watu. Nyumba nyingi zitakahitajika zitakuwa kwa ajili ya familia za kipato cha chini kwani hizi ndizo zinazofanya sehemu kubwa ya nyumba zinazojengwa.

Tamko la Sera Nam. 2

Ujenzi wa Makaazi Mapya

Mikakati

- ❖ Kupanua wigo wa utoaji wa viwanja rasmi na kurahisisha utoaji wa viwanja kwa kuzigawa ardhi zinazomilikwa na watu binafsi.
- ❖ Kuangalia upya agizo lililopo la kuwataka wenye haki ya kutumia ardhi kutoa 30% - 40% ya ardhi ili kuwawezesha kuigawa ardhi hiyo katika viwanja vidogo vidogo. Upitiaji huu wa agizo hili utalenga katika kupunguza kiwango hicho kufikia kiasi ambacho hakitawavunja moyo wale ambao wanataka kutoa ardhi yao kwa shughuli za maendeleo.
- ❖ Kushajiisha ujenzi wa nyumba kwenye sekta binafsi, ukijumuisha familia na makampuni, kwa vile Serikali haina fedha wala uwezo wa kiufundi wa kutosha wa kuzalisha nyumba kwa wingi kiasi cha kuleta mabadiliko makubwa kwenye upatikanaji wa nyumba.
- ❖ Kuanzisha Maeneo ya Nyumba za ghorofa za Biashara kwa ajili ya kuzikodisha na kuziuza, wakati huo huo kuokoa sehemu kubwa ya ardhi kwa idadi hio hio ya makaazi.

3.3 UTEKELEZAJI WA MPANGO WA MAENDELEO YA MAKAAZI

Mantiki

Kutekeleza Mpango wa Maendeleo ya Makaazi ambao unatoa muongozo wa kurahisisha ugawaji bora wa rasilimali za Taifa na usambazaji wa huduma za jamii.

Tamko la Sera nam. 3

Utekelezaji wa Mpango wa Maendeleo ya Makaazi

Mikakati

- ❖ Kuhakikisha Utekelezaji wa Mpango wa Maendeleo ya Makaazi ya watu ili kupunguza uhamaji wa watu vijijini na kwenda kuhamia mijini.

3.4 UPATIKANAJI WA ARDHI

Mikakati

Upatikanaji wa nyumba wenye kufaa unategemea sana upatikanaji wa ardhi ambao nao unategemea masoko madhubuti na yenye usawa. Kwa hivyo ni muhimu kupitia upya, na kurekebisha ikihitajika, Sheria na kanuni ambazo zinahusu utoaji wa ardhi na uhakika wa umilikaji. Vile vile ni muhimu kujenga uwezo wa taasisi za umma zenye kuhusika na utaoji wa ardhi na pia kuimarisha soko la ardhi.

Tamko la Sera Nam. 4

Uimarishaji na upatikanaji wa ardhi kwa watu wenye kipato cha chini na makundi maalum.

Mikakati

- ❖ Kuimarisha uwezo wa Sekta ya Ardhi ili kuiwezesha kutoa idadi kubwa zaidi ya viwanja vya kujengea nyumba za kuishi;
- ❖ Kuimarisha masoko imara ya ardhi, yenye kufaa na yenye usawa;
- ❖ Kuanzisha mfumo wa usajili wa ardhi ili kuifanya ardhi iweze kutumika kuwa ni dhamana kwenye mikopo;
- ❖ Kuwezesha kutoa hatimiliki za sehemu ndogondogo za ardhi;
- ❖ Kuhakikisha kwamba upangaji wa makaazi unazingatia mazingira yaliopo ili usiyaathiri;
- ❖ Kuirekebisha Sheria inayohusika na Mipango ya Miji ili ikidhi haja za wakati huu;
- ❖ Kuzuia umegaji wa ardhi inayofaa kwa kilimo kwa kuhamasisha ujenzi wa nyumba za ghorofa;
- ❖ Kuondokana na hali ya sasa ya nyumba moja kwa kila kiwanja na badala yake kujenga nyumba za ghorofa ili kupata nyumba nyingi iwezekanavyo kwa kiwanja hicho hicho.

3.5 HUDUMA ZA MIUNDOMBINU

Mantiki

Imedhihirika kwamba upatikanaji wa huduma za miundombinu, hasa maji na afya, ni muhimu sana katika upatikanaji wa nyumba. Katika makaazi

ambao hapana mtandao wa huduma hizo, hasa kwenye maeneo ya makaazi yasiyokuwa rasmi, watu mara nyingi hubuni mbinu zao za kupata huduma hizo. Mbinu wanazotumia mara nyingi huwa hazitoshelezi.

Tamko la Sera Nam. 5

Uekaji na uimarishaji wa huduma za miundombinu mijini na vijijini.

Mikakati

- ❖ Kufanya marekebisho yote ambayo yamependekezwa kwenye Sera ya Maji ili kuhakikisha uendelevu na usawa;
- ❖ Kusaidia mpango wa uhamasishaji wa kuendeleza njia salama za kuhifadhi taka na maji machafu katika maeneo ya makaazi yasiyokuwa rasmi, kama ujenzi wa vyoo vya shimo vizuri zaidi;
- ❖ Kuanzisha mbinu bora za kuendesha mfumo wa utupaji wa taka ngumu na mfumo wa maji machafu kwa kushirikiana na wanajamii wa maeneo husika;
- ❖ Kufanya matengenezo ya huduma za usafi kwenye nyumba za umma;
- ❖ Kuanzisha mfumo wa mipango ya miji kwenye maeneo mapya yanayopimwa; na
- ❖ Kuwa na upangaji makaazi mapya utakaozingatia kwanza miundombinu na huduma za msingi za jamii kabla ya majengo.

3.6 UKODISHAJI WA NYUMBA ZA UMMA

Mantiki

Ruzuku ambayo Serikali inatoa na kodi inayolipwa na wapangaji hazitoshelezi kukidhi haja ya kuzifanyia matengenezo Nyumba za Serikali. Serikali itajiondoa kwa awamu kumiliki na kukodisha baadhi ya majengo ya Umma. Serikali itaendelea kudhibiti na kusimamia majengo yote yanayotumiwa kwa shughuli za kiserikali. Aidha Serikali itaendelea kudhibiti na kusimamia majengo yote yenye umuhimu wa kihistoria na kiutamaduni (Historical and Cultural Significants), nyumba zilizomo kwenye Gazeti rasmi (Officially GAZZETTED BUILDINGS) na nyumba ambazo wananchi walipewa na Marehemu Mzee Abeid Amani Karume, Rais wa mwanzo wa Zanzibar (Baba wa Taifa la Zanzibar Huru).

Majengo hayo yalioanishwa hapo juu hayatauzwa kwa namna yeyote ile. Serikali itaweka utaratibu mzuri wa uuzaji wa nyumba kwa zile nyumba ambazo zitaamuliwa kuuzwa. Wizara husika haitoruhusiwa kuuza nyumba mpaka ipate idhini ya Baraza la Mapinduzi kwa kila jengo.

Kwa wale ambao wamepewa nyumba na Marehemu Mzee Karume, Rais wa mwanzo wa Zanzibar (Baba wa Taifa la Zanzibar Huru) kukaa ndani ya nyumba hizo kama mali yao, lakini bahati mbaya hawakuwahi kupewa Hati kutaundwa Tume maalum itakayopendekeza utaratibu maalum wa kuhakikisha kila anaestahiki anatambuliwa. Vile vile utaratibu wa kuzikimu nyumba hizo utapendekezwa.

Tamko la Sera Nam. 6

Serikali itajiondoa kwenye umiliki na ukodishaji wa baadhi ya Nyumba za Maendelea za mijini na vijijini, baadhi ya nyumba za Mji Mkongwe, nyumba za vijiji na nyumba kongwe kwa awamu kwa kuziua baadhi yake.

Mikakati

- ❖ Kujiondoa kwa kuziua nyumba moja moja zilizokubalika kwa watu wanaoishi ndani yake;
- ❖ Kuwahamasisha Wakaazi kuzifanyia matengenezo na utunzaji wa mara kwa mara.
- ❖ Kuandaa Kanuni za Sheria (Condominium Act) za kuzitunza na kuziendeleza nyumba hizo baada ya kuuzwa.
- ❖ Kuwa na sheria zitakazotambua umiliki wa sehemu za nyumba au jengo moja kwa watu tofauti ili nazo ziweze kuhesabika rasmi kama ni rasilimali.

3.7 MJI MKONGWE

Mantiki

Mfumo uliopo hivi sasa ambao unatoa maelekezo ya ukodishaji wa nyumba na kuweka msingi wa kuendeleza utunzaji wa nyumba za kukodi katika Mji Mkongwe, umekabiliwa na matatizo katika utekelezaji wake kutokana na nyenzo na ushirikiano hafifu wa wadau mbali mbali.

Tamko la Sera Nam. 7

Serikali itaendeleza utaratibu na ushirikiano wa Mamlaka ya Hifadhi na Uendelezaji wa Mji Mkongwe na taasisi nyengine.

Mikakati

- ❖ Kusaidia juhudi za Mamlaka ya Hifadhi na Uendelezaji wa Mji Mkongwe katika kujenga uwezo wake;
- ❖ Kupitia Sheria zinazohusu nyumba ili kusaidia shughuli za Taasisi inayohusika na masuala ya nyumba kadri zinavyohusiana na Mji Mkongwe;
- ❖ Kuwezesha uanzishwaji wa jumuiya za kijamii kwa kutoa mafunzo kwa ajili ya utunzaji wa nyumba za Mji Mkongwe;
- ❖ Kulisaidia Baraza la Mji la Zanzibar kuhakikisha kwamba miundombinu iliyochakaa inaimarishwa, mkazo ukiwekwa kwenye utunzaji;
- ❖ Kuendeleza mji wa Kiswahili wenye uhai kwa kudhibiti upenyaji wa matumizi yasiyodhibitiwa ya biashara na utalii;
- ❖ Kuhakikisha uwiano katika utoaji wa vibali vya biashara katika Mji Mkongwe.

3.8 UGHARAMIAJI WA UJENZI WA NYUMBA

Mantiki

Katika kipindi cha miaka ya 70 hadi 80, kutokana na hali mbaya ya uchumi ilioikabili Zanzibar, Serikali ilipunguza kasi ya ugharamiaji wa kifedha katika ujenzi wa nyumba.

Tamko la Sera Nam. 8

Serikali itawezesha upatikanaji wa fedha za kutosha kwa ajili ya kuendeleza ujenzi wa nyumba.

Mikakati

- ❖ Kuimarisha ugharamiaji wa ujenzi wa nyumba, kwa kuanzisha taasisi makhsusi kwa ajili hiyo.

- ❖ Kushajiisha taasisi za kifedha kuwapatia wananchi mikopo ya fedha kwa ajili ya ujenzi wa nyumba;
- ❖ Kuweka mazingira mazuri ya Taasisi za Fedha kuwekeza katika ujenzi wa nyumba.

3.9 UDHIBITI WA KODI

Mantiki

Serikali inatambua kwamba udhibiti wa kodi za nyumba hauhitajiki kwa vile unawavunja moyo wawekezaji binafsi kuwekeza katika ujenzi. Lakini kwenye ubinafsishaji wa ukodishaji wa nyumba za umma kutakua na haja ya kuwa na udhibiti japo mdogo ili kuzuia ongezeko kubwa la kodi. Bodi ya Kudhibiti Kodi za Nyumba iliopo haina uwezo wa kuleta tofauti kubwa kwenye soko la nyumba za kukodi. Kwa sababu hiyo, ni busara kuibakisha Bodi hii katika kipindi cha mpito.

Tamko ya Sera Nam. 9

Serikali itaweka utaratibu mzuri wa utatuzi wa migogoro ya nyumba.

Mikakati

- ❖ Kuwa nayo Bodi ya Kudhibiti Kodi za Nyumba katika kipindi cha mpito;
- ❖ Kuanzisha chombo chengine cha kushughulikia migogoro ya nyumba ili kuipa moyo sekta binafsi kuwekeza katika ujenzi wa nyumba za watu wenye kipato cha chini.

3.10 SEKTA YA UJENZI

Mantiki

Bei kubwa ya vifaa vya kujengea nyumba na kipato cha chini kwa watu walio wengi ni hoja ya msingi ya haja ya Serikali kusaidia sekta ya ujenzi wa nyumba ili kuhakikisha upatikanaji wa nyumba.

Tamko la Sera Nam. 10

Serikali itahimiza, itawezesha na itaendeleza uwezo wa kiutendaji wa sekta ya ujenzi.

Mikakati

- ❖ Kuupitia mfumo wa sasa wa utozaji kodi kwa vifaa vya msingi vya kujengea nyumba ili kupunguza mzigo wa gharama kwa watu wenye kipato cha chini;
- ❖ Kuimarisha uendelezaji na utumiaji wa vifaa vya kujengea vya kienyeji;
- ❖ Kuimarisha huduma za kupimia vifaa vya ujenzi;
- ❖ Kutoa msaada zaidi katika kuwafundisha mafundi wenye ujuzi;
- ❖ Kuimarisha mfumo wa kuratibu shughuli za wakandarasi;
- ❖ Kuirekebisha Idara ya Ujenzi kwa kuweka mkazo zaidi kwenye usimamizi na uratibu kwa ajili ya Sekta ya Ujenzi katika kuhakikisha viwango vya ujenzi na kusajili wakandarasi hasa wataalamu wa ujenzi;
- ❖ Kueneza teknolojia ya ujenzi inayofaa, hasa miongoni mwa wanajamii wa vijijini.

3.11 UJENZI WA NYUMBA VIJIJINI

Mantiki

Mikakati ya zamani ya ujenzi wa nyumba vijijini si endelevu tena. Fleti zilizojengwa katika vijiji mbali mbali kwa ajili ya wananchi haziwiani na mfumo wa maisha ya vijijini. Zaidi ya hayo, Serikali haiumudu gharama za kuendeleza na kutunza mkaazi hayo, ili kuondokana na tatizo hilo Serikali itaziuza nyumba hizo.

Tatizo kubwa la nyumba za vijijini ni kuwa ziko katika hali mbaya kutokana na kukosa matengenezo kwa muda mrefu.

Hata hivyo kuna hoja ya msingi kwa Serikali kusaidia ujenzi wa nyumba za vijijini cha msingi mipaka ya Serikali juu ya uhusika wake wa moja kwa moja ujulikane. Kwa hivyo kuna haja ya kuwa na mpango mzuri wa matengenezo ya nyumba za vijijini.

Tamko I a Sera Nam. 11

Serikali itasidia upatikanaji wa makaazi ya watu katika vijiji.

Mikakati

- ❖ Kuziuzua fleti zilizopo kwa watu wanaoishi ndani yake;
- ❖ Kusaidia miradi ambayo inaimarisha upatikanaji bora wa huduma za maji na afya, kwa vile hizi ni huduma muhimu.
- ❖ Kuzishauri familia za vijijini juu ya njia bora za ujenzi na matumizi bora ya vifaa vya ujenzi vya kienyeji;
- ❖ Kuimarisha uendelezaji wa vipaji vya mafundi wa kienyeji;
- ❖ Kutoa msaada wa kiufundi kwa jamii, ukiwemo utumiaji wa kanuni sahihi za upangaji wa miji na ujenzi;
- ❖ Kuimarisha upatikanaji wa mikopo midogo midogo ili kugharimia ununuzi wa vifaa vya ujenzi;
- ❖ Kushajiisha ushiriki wa Serikali za Mitaa, Jumuiya zisizokuwa za Kiserikali na sekta binafsi katika ujenzi wa nyumba vijijini;
- ❖ Kusaidia kuwafundisha watengenezaji na wauzaji wa vifaa vya ujenzi vya kienyeji kuhusu udhibiti wa ubora na uendeshaji wa biashara;
- ❖ Kushajiisha ujenzi wa nyumba za kudumu na kuwaasa wanajamii wasijenge kwenye maeneo ambayo yana uwezekano mkubwa wa kuathiriwa na majanga ya kamaumbile.
- ❖ Kushajiisha suala la upangaji makaazi hadi vijijini.

3.12 MASUALA YA KITAASISI

Mantiki

Muundo wa taasisi utabadilishwa ili kuhakikisha uondokaji wa haraka kutoka mfumo uliotawaliwa na Serikali wa utoaji nyumba kwenda kwenye ule unaongozwa na nguvu za soko.

Serikali ibadilisha majukumu ya Idara ya Ujenzi kutoka mzalishaji na kuwa msimamizi wa shughuli za ujenzi.

Tamko la Sera Nam. 12

Serikali itaanzisha Shirika na itabadilisha jukumu lake la sasa la kuwa motaji nyumba na kuwa mwezesaji wa kupata nyumba.

Mikakati

- ❖ Kuanzisha Shirika ambalo litasimamia na kuratibu masuala ya nyumba, ambalo litakua na mfuko wake wenyewe na Sheria zinazosaidia;
 - Ubinafsishaji wa nyumba za umma zinazokodishwa;
 - Kugharimia miundombinu katika makaiazi ya watu wa kipato cha chini; na
 - Kusimamia utekelezaji wa Sera ya Nyumba hasa katika kuimarisha upatikanaji wa nyumba katika sekta binafsi.
- ❖ Kuunda Kamati ya Uuzaji wa Nyumba za Seraikali.
- ❖ Kuratibu matengenezo ya nyumba mijini na vijijini.

SURA YA NNE

4. Utekelezaji wa Uratibu wa Sera

4.1 Utangulizi

Sura hii inaeleza hatua zitakazochukuliwa na Serikali na wahusika mbali mbali ili kuhakikisha kwamba Sera ya Nyumba itatekelezwa. Utekelezaji wa Sera utategemea mihimili mikuu miwili. Wa kwanza ni muundo wa taasisi na usimamizi ambao unaweza kulinyanyua soko la nyumba liwe imara na lenye usawa; na ambao pia utaweka majukumu bayana ya utekelezaji wa Sera. Majukumu makubwa ya taasisi yameelezwa katika sehemu hii. Mhimili wa pili ni uwezo wa kusimamia na kutathmini utekelezaji ili kujua ni maeneo gani ya Sera yanapaswa kufanyiwa marekebisho.

Taasisi inayohusika na masuala ya Nyumba na Maendeleo ya Makaazi itatayarisha mpango wa utekelezaji utakaobainisha ratiba ya utekelezaji na makisio ya nyenzo zinazohitajika kuhakikisha utekelezaji wa Sera.

4.2 Sekta ya Nyumba na Ardhi

4.2.1 Taasisi inayohusika na masuala ya Nyumba na Maendeleo ya Makaazi.

Ni muhimu Taasisi inayohusika na masuala ya Nyumba na Maendeleo ya Makaazi ya Watu kuimarisha uwezo wa kuongoza sekta ya ujenzi na kutekeleza majukumu yafuatayo:

- ❖ Kutoa uongozi wa kisera katika sekta ya nyumba;
- ❖ Kutayarisha mpango wa utekelezaji wa Sera ya Nyumba;
- ❖ Kuanzisha mfumo wa taarifa za nyumba;
- ❖ Kusaidia utafiti katika sekta ya nyumba;
- ❖ Kusimamia na kutathmini utekelezaji wa majukumu katika sekta ya nyumba kwa dhamiri ya kupendekeza hatua za urekebishaji;
- ❖ Kufanya mapitio kila baada ya muda ya Sera ya Nyumba ili kuinua ufanisi na usawa katika masoko ya nyumba;
- ❖ Kuhakikisha utekelezaji wa Sera ya Taifa ya Nyumba unazingatia jinsia.

- ❖ Kuimarisha nafasi ya jumuiya za wanajamii katika utunzaji na uendelezaji wa Nyumba na Makaazi.
- ❖ Kusimamia uundwaji wa Shirika la Nyumba.

Mara tu Shirika litakapokuwa limeundwa, Serikali itajiondoa kwenye ukodishaji wa nyumba zake. Muongozo kuhusu suala hili umeelezwa hapa chini.

- ❖ Kusimamia uundwaji wa Kamati ya uuzwaji wa nyumba, ambayo inakuwa na majukumu yafuatayo;
 - Kuweka bei za kuuzia nyumba ambazo watazimudu watu wanaoishi ndani yake;
 - Kuwataka wapangaji kununua nyumba walizokodishwa, ama mtu peke yake au kwa vikundi.
 - Kuwaalika wengine kununua itokeapo wapangaji wameshindwa kufanya hivyo.
 - Kuwataka wanunuzi walipe taslim au kwa utaratibu wa kulipa kidogo kidogo kulingana na kiwango cha kodi;
 - Kuweka utaratibu kwa wanunuzi wakuziendesha na kuzitunza nyumba walizouziwa;
 - Kuhaulisha umilikaji wa nyumba kwenda kwa wanunuzi mara tu baada ya kukamilisha malipo.

4.2.2 Taasisi zinazohusika na Ardhi

Taasisi zinazohusika na ardhi zitashughulikia shughuli za upimaji na ugawaji wa ardhi kwa ajili ya kuendeleza ujenzi, mkazo ukiwa kwenye kutosheleza mahitaji ya watu wenye kipato cha chini. Majukumu ya Taasisi zinazohusika na Ardhi ni kama ifuatavyo:

- ❖ Kuanzisha rejista la ardhi.
- ❖ Kuimarisha mifumo ya taarifa za matumizi ya ardhi, kwa kutumia kompyuta,
- ❖ Kuchunguza hatua zipi nyengine zinafaa kuchukuliwa ili kupunguza ucheleweshaji wa usajili na utoaji hatimiliki kwa ajili ya viwanja vya nyumba za kuishi, kulingana na thamani ya soko, kwa wawekezaji binafsi.

- ❖ Kugawa viwanja na kuwapa familia za watu wa kipato cha chini na vikundi vya wanajamii.
- ❖ Kukuza uwezo wa kitaaluma kwa wapimaji wa ardhi, wapangaji wa miundombinu na wathamini ardhi.
- ❖ Kufanya mapitio ya matumizi ya ardhi na taratibu za uendeshaji wa ardhi ili kuhakikisha kwamba utoaji wa ardhi kwa ajili ya ujenzi unakidhi mahitaji, mkazo ukiwa kwenye mpango wa makaazi ya watu.
- ❖ Kushajiisha na kuwawezesha watu kujenga majengo ya ghorofa kwa matumizi ya familia nyingi.

4.3 MJI MKONGWE

Mamlaka ya Hifadhi na Uendelezaji wa Mji Mkongwe itatekeleza Mpango wa Hifadhi wa mwaka 1994. Mamlaka itatekeleza majukumu yafuatayo:

- ❖ Kudhibiti matumizi ya ardhi ya kibiashara na kiutalii ili kuhifadhi matumizi mchanganyiko ya asili ya Mji Mkongwe;
- ❖ Kuimarisha jukumu la Mji Mkongwe kuwa ni eneo la makaazi.
- ❖ Kuyapanga upya maeneo ya wazi ya wanajamii, na kwa kufanya hivyo kuimarisha utendaji wa mji mzima.
- ❖ Kuimarisha ushiriki wa wanajamii na wapangaji katika uendeshaji wa nyumba.
- ❖ Kurahisisha utunzaji wa majengo kwa kutumia motisha mbalimbali na miongozo ya kiufundi; kwa mfano, kuwashajiisha wakaazi kuwekeza katika matengenezo kwa kupunguza kodi, mahali ambapo uwekezaji wa namna hiyo unawezekana.
- ❖ Kuimarisha utoaji wa huduma kwa kutumia mfumo unaofaa wa ugharimiaji, uendelezaji wa uwezo, utiaji bei na hifadhi;
- ❖ Kusaidia kuwafundisha mafundi namna ya kutunza majengo ya kihistoria;
- ❖ Kutafuta nyenzo za kuusaidia Mji Mkongwe kwa utaratibu wa kudumu na kwa kasi kubwa kwa kutumia vyanzo vyote vya ndani na vya nje.
- ❖ Kuanzisha mfumo unaofaa wa taarifa za uendelezaji wa ujenzi.

4.4 Taasisi zinazohusika na masuala ya Fedha, Biashara na Uchumi

Taasisi zinazohusika na masuala ya Fedha, Biashara na Uchumi zitakuwa na majukumu yafuatayo:

- ❖ Kushajiisha wawekezaji wa ndani na nje kuwekeza katika ujenzi wa nyumba;
- ❖ Kushajiisha taasisi za fedha kutoa mikopo kwa ajili ya ujenzi wa nyumba.
- ❖ Kuandaa mazingira mazuri ya ushuru kwa vifaa vya ujenzi ili viweze kumudiwa na watu wa vipato cha chini;

4.5. Taasisi inayohusika na masuala ya Habari na Michezo

Taasisi inayohusika na masuala ya Habari na Michezo itakuwa na majukumu yafuatayo:

- ❖ Kuandaa vipindi vitakavyohamasisha utumiaji wa vifaa vinavyopatikana ndani ya nchi kwa ajili ya ujenzi wa nyumba kwa kuzingatia uhifadhi wa mazingira.
- ❖ Kuelimisha jamii juu ya ujenzi bora wa nyumba na wenye kufuata taratibu.
- ❖ Kusimamia utunzaji na upatikanaji wa maeneo ya viwanja vya michezo.
- ❖ Kusaidia kuitangaza Sera ya Taifa ya Nyumba.
- ❖ Kutoa taaluma kwa vyombo vya habari na kutekeleza au kushauri ili viandike, vitangaze na vioneshe mambo ya habari zinazohusiana na Nyumba na Makaazi.

4.6 Taasisi inayohusika na masuala ya Afya na Ustawi wa Jamii.

Taasisi inayohusika na masuala ya Afya na Ustawi wa Jamii itakua na majukumu yafuatayo:

- ❖ Kusimamia upatikanaji na ujenzi wa vituo vya afya katika maeneo ya makaazi ya watu.

- ❖ Kuelimisha jamii juu ya usafi wa mazingira ili kuepusha maradhi mbali mbali.
- ❖ Kuhakikisha kuwa nyumba zote zinazojengwa zinazingatia watu wenye ulemavu.

4.7 Taasisi inayohusika na masuala ya miundombinu

Taasisi inayohusika na masuala ya miundombinu itakuwa na jukumu lifuatalo:

- ❖ Kusaidia na kuhakikisha upatikanaji wa miundombinu katika maeneo ya makaazi.

4.8 Taasisi inayohusika na masuala ya Tawala za Mikoa

Taasisi inayohusika na masuala ya Tawala za Mikoa itatekeleza majukumu yafuatayo :

- ❖ Kusimamia na kuratibu masuala yote ya usafi katika maeneo ya miji na vijiji.
- ❖ Kuandaa utaratibu mzuri wa utoaji vibali vya biashara mijini na vijijini
- ❖ Kusaidia udhibiti wa ujenzi holela katika maeneo mbali mbali ya miji na vijiji.

4.9 Taasisi inayohusika na masuala ya Elimu itakuwa na Jukumu

Taasisi inayohusika na masuala ya elimu itakuwa na jukumu lifuatalo:

- ❖ Kuhakikisha upatikanaji wa maeneo kwa ajili ya ujenzi wa skuli na viwanja vya michezo.

4.10 Taasisi inayohusika na masuala ya Sheria na Utawala Bora

Taasisi inayohusika na masuala ya Sheria na Utawala Bora itakuwa na jukumu lifuatalo:

- ❖ Kusaidia, kusimamia na kuratibu uundaji na urekebishaji wa Sheria zitakazosaidia utekelezaji wa Sera ya Taifa ya Nyumba.

4.11 Taasisi inayohusika na Kazi Maendeleo ya Vija Wanawake na Watoto

Taasisi inayohusika na Kazi Maendeleo ya Vija Wanawake na Watoto itakuwa na majukumu yafuatayo:

- ❖ Kusimamia na kuratibu masuala yote ya kazi katika Sekta ya Nyumba
- ❖ Kuweka mazingira mazuri yatakayosaidia upatikanaji wa ajira kwa vijana na wanawake.

4.12 Taasisi inayohusika na masuala ya Kilimo na Maliasili

Taasisi inayohusika na masuala ya Kilimo na Maliasili itakuwa na majukumu yafuatayo:

- ❖ Kuhakikisha sehemu zenye rutuba kwa ajili ya kilimo zinalindwa na hazivamiwi kwa shughuli za ujenzi.
- ❖ Kuhakikisha kuwa maeneo ya misitu na vianzio vya maji yanalindwa na kuhifadhiwa.

4.13 Sekta Binafsi na Washirika wa Kimaendeleo

Sekta Binafsi na Washirika wa Kimaendeleo itakuwa na majukumu yafuatayo:

- ❖ Kusaidia usambazaji na utekelezaji wa Sera ya Taifa ya Nyumba.
- ❖ Kutoa fursa za kifedha, kiutaalamu na ushauri kwa ajili ya ujenzi wa nyumba.

4.14 Taasisi za Kijamii

Taasisi za Kijamii zitakuwa na majukumu yafuatayo:

- ❖ Kuwezesha uanzishwaji wa jumuiya za kijamii ili kuinua maslahi ya wapangaji na kusaidia shughuli za mafunzo.
- ❖ Kutoka taaluma kuhusu Sera ya Nyumba na utekelezaji wake.

4.15 Jamii

Jamii itakuwa na jukumu lifuatalo:

- ❖ Kuweka mazingira mazuri ya utunzaji na uendelezaji wa makaazi.

4.16 Usimamizi na Tathimini

4.16.1 Usimamizi

Ni muhimu kutathmini kila mara utekelezaji wa Sera na kubainisha mabadiliko kwenye matokeo yaliyotarajiwa. Serikali italiwezesha Shirika kuwa na uwezo wa kusimamia utekelezaji wa Sera.

Ili matokeo ya usimamizi yaweze kutumika kikamilifu katika kutoa uamuzi na kuongoza utekelezaji wa Sera, patafanywa kongamano la Kitaifa ambalo litawajumuisha pamoja wawakilishi kutoka sekta ya umma na sekta binafsi. Kongamano hili mwenyekiti wake atatoka kwenye Shirika litakaloundwa na litafanyika angalau mara mbili kwa mwaka. Jukumu lake kubwa litakuwa kupitia mwenendo wa utekelezaji katika sekta ya ujenzi kwa lengo la kuondosha vikwazo vikubwa. Kongamano litachunguza vikwazo katika utoaji wa viwanja pamoja na kutathmini kila mara kufaa kwa mfumo wa utaribu juu ya upatikanaji wa nyumba.

4.16.2 Tathmini

Tathmini, ambayo itakuwa ni jukumu la Shirika, itaendeshwa katika vipindi mbali mbali, vilivyotengana kwa miaka mingi kidogo, ili kutathmini na kuamua iwapo mpango wa mikakati ya Sera iliyopo uendelezwe, ubadilishwe au uachwe. Vile vile, tathmini itashughulikia mambo muhimu ambayo yamo katika Sera: Kwamba Serikali ina uwezo wa kutoa ardhi na miundombinu kwa ajili ya ujenzi wa nyumba; kwamba sekta binafsi, rasmi na isiyokuwa rasmi, zinaweza kutoa mikopo ya kujengea kwa watu wa kipato cha chini; na kwamba sekta binafsi inaweza kuchukua nafasi muhimu katika kuwapatia watu makaazi.

4.17 HITIMISHO

Iwapo utekelezaji wa Sera hii utafanyika kwa ufanisi utawahakikishia wananchi wa Zanzibar walio katika viwango tofauti vya kipato kupata makaazi yanayotosheleza kwa kuzingatia usawa kwa wanaume na wanawake.

Taasisi inayohusika na Nyumba na Makaazi kwa kushirikiana na wahasika wengine wa kimaendeleo itaandaa mfumo mzuri wa utekelezaji, usimamizi na tathmini ili kuhakikisha kuwa Sera hii inatekelezwa kwa ufanisi na kuwaletea maendeleo wakaazi wa Zanzibar na Taifa kwa ujumla.`

Bibliografi

1. Aga Khan Trust for culture (1996) 'Zanzibar: A plan for the Historic Stone Town'
2. Alder, G. J. and Mutero, J. S. (1992) 'Zanzibar: Review of the Human Settlements Sector' Draft ripoti ya rasimu.
3. Ofisi Kuu ya Sensa (2003), 2002. Population and Housing Census: Ripoti Kuu ya Kitengo cha Takwimu cha Taifa, Dar es Salaam.
4. Wizara ya Fedha na Uchumi (2001) Zanzibar Poverty Reduction Plan, 10 July, 2001.
5. Mirza, A. K. (1996) 'The Development of Land Tenure in Zanzibar' Karatasi iliyowasilishwa katika semina ya Maendeleo ya Ardhi, Zanzibar.
6. Placenter LTD (1991): Zanzibar Urban Water Supply Development Plan (1991-2015).
7. Serikali ya Mapinduzi ya Zanzibar (1993) 'Settlement Structural Plan (1993-2015)'. Mradi wa ZILEM.
8. Serikali ya Mapinduzi ya Zanzibar (1995) National Land Use Plan. Exexutive Summary. Mradi wa ZILEM.
9. Serikali ya Mapinduzi ya Zanzibar (1996) Human Settlements Development Program for Zanzibar (1996-2010) Wizara ya Maji, Ujenzi, Nishati, Ardhi na Mazingira.
10. Saad Yahya and Associates (1982) 'Shelter for an Island Community: A Housing Strategy for Zanzibar and Pemba' Ripoti ya Wizara ya Ardhi, Majenzi na Nyumba.
11. Kikundi cha washauri Mji Mkongwe Zanzibar, (2002) 'Zanzibar Stone Town Heritage Society: Katiba.