

HƯỚNG DẪN
NHANH CHO
CÁC NHÀ
HOẠCH ĐỊNH
CHÍNH SÁCH



Nhà ở CHO người nghèo ở các thành phố CHÂU Á



UN-HABITAT



United Nations
ESCAP

4

TRỰC XUẤT THU HỒI ĐẤT:
Những giải pháp thay thế cho
sự phá hủy toàn bộ các cộng
đồng nghèo ở đô thị

Lời cảm ơn

Bộ sách gồm 7 quyển Hướng dẫn nhanh này là kết quả cuộc họp chuyên gia về xây dựng năng lực về nhà ở cho người nghèo ở khu vực đô thị, được tổ chức bởi UNESCAP tại Thái Lan hồi tháng 7 năm 2005. Các cuốn Hướng dẫn được đồng biên soạn bởi Bộ phận Đói nghèo và Phát triển của UNESCAP và chi nhánh Đào tạo và Xây dựng năng lực (TCBB) của UN-HABITAT, sử dụng khoản tài trợ từ Tài khoản phát triển của Liên Hợp Quốc và Chính phủ Hà Lan, trong khuôn khổ dự án: “Nhà ở cho người nghèo trong các nền kinh tế đô thị” và “Tăng cường năng lực đào tạo quốc gia hướng tới cải thiện chất lượng quản trị địa phương và phát triển đô thị”. Kèm theo bộ sách còn có một bộ áp phích giới thiệu những nội dung chủ yếu của mỗi cuốn Hướng dẫn nhanh và một bộ tài liệu tự học trực tuyến.

Bộ Hướng dẫn nhanh được xuất bản với sự điều phối chung của ông Ardan Aliani, Bộ phận Đói nghèo và Phát triển của UNESCAP và bà Asa Jonsson, chi nhánh Đào tạo và Xây dựng năng lực của UN-HABITAT với sự hỗ trợ to lớn và đóng góp tư liệu từ ông Yap Kioe Sheng, ông Raf Tuts và bà Natalja Wehmer. Bà Clarissa Augustinus, ông Jean-Yves Barcelo, ông Selman Erguden, ông Solomon Haile, ông Jan Meeuwissen, ông Rasmus Precht, bà Lowie Rosales và ông Xing Zhang đã đọc duyệt và có nhiều ý kiến đóng góp.

Các cuốn Hướng dẫn được biên soạn bởi ông Thomas A. Kerr, Liên minh Châu Á về Quyền Nhà ở (ACHR) dựa trên những tài liệu được chuẩn bị bởi các ông Babar Mumtaz, ông Michael Mattingly và ông Patrick Wakely, trước đây thuộc Bộ phận Qui hoạch Phát triển (DPU), trường đại học Luân Đôn; ông Yap Kioe Sheng ở UNESCAP; ông Aman Mehta, Sinclair Knight Merz Consulting, ông Peter Swan, Liên minh Châu Á về Quyền Nhà ở; và ông Koen Dewandeler, Học viện kỹ thuật King Mong-ku, Thái Lan.

Các văn bản gốc và các tài liệu khác có thể được truy cập tại: www.housing-the-urban-poor.net.

Những đóng góp trên đã giúp tạo ra bộ sách Hướng dẫn nhanh. Chúng tôi hy vọng nó sẽ giúp ích cho công việc hàng ngày của các nhà hoạch định chính sách ở Châu Á, trong nỗ lực tìm kiếm những giải pháp cải thiện nhà ở cho người nghèo ở đô thị.

Nội dung

ĐIỀU KIỆN

Trục xuất thu hồi đất đang tăng lên tại các thành phố ở Châu Á	2
5 nguyên nhân giải thích tại sao trục xuất thu hồi đất xảy ra	3
Một vài thực tế về người nghèo ở các thành phố	4
Những nhu cầu khác nhau, ưu tiên khác nhau	7

KHÁI NIỆM

Trục xuất thu hồi đất ảnh hưởng đến người nghèo như thế nào	8
Trục xuất thu hồi đất khiến người nghèo càng thêm túng quẫn thế nào	9
Nhà ở là một quyền con người và cưỡng chế thu hồi đất vi phạm quyền đó	10
Các quyền về nhà ở không hề trừu tượng	11

PHƯƠNG PHÁP TIẾP CẬN

Những giải pháp thay thế trục xuất	12
Giải pháp 1: Bảo đảm an toàn sở hữu và nâng cấp tại chỗ	13
Giải pháp 2: Chia sẻ đất đai	18
Giải pháp 3: Tái định cư	20

CÔNG CỤ & HƯỚNG DẪN

An toàn sở hữu có thể đưa các lực lượng thị trường mạnh mẽ tới cộng đồng nghèo.....	24
Sở hữu cá nhân hay tập thể?	25
7 cách tránh trục xuất thu hồi đất	26
Các xu hướng sử dụng hiệu quả.....	27
Hướng dẫn cho quá trình tái định cư	28
9 công cụ cộng đồng sử dụng để đàm phán phương án thay thế trục xuất thu hồi đất	30
Các hộp đựng đầy công cụ	32

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Sách, báo, các ấn phẩm và website.....	34
--	----

Cưỡng chế di dời đang đe dọa việc đạt mục tiêu phát triển thiên niên kỷ.

Ở thời điểm hiện tại, có ít nhất 34 triệu người và gần 70 triệu người sẽ bị thu hồi đất từ năm 2000 đến 2020: một con số quá lớn nếu xét mục tiêu cải thiện điều kiện sống của 100 triệu dân sống ở khu ổ chuột vào khoảng năm 2020 .

AGFE, 2007



Trục xuất thu hồi đất đai: Những giải pháp thay thế cho sự phá hủy toàn bộ các cộng đồng nghèo ở đô thị

HƯỚNG DẪN NHANH CHO CÁC NHÀ HOẠCH ĐỊNH CHÍNH SÁCH PHẦN 4

Bất chấp nhiều nỗ lực của các tổ chức về nhà ở và quyền con người, các tổ chức phi chính phủ, các thể chế đa phương và các tổ chức cộng đồng, việc trục xuất các hộ gia đình và cộng đồng nghèo đang tăng lên ở các thành phố Châu Á, gây sự xáo trộn, cơ cực, bần cùng hóa cho hàng triệu dân đô thị. Có nhiều nguyên nhân khác nhau cho các vụ trục xuất thu hồi đất, tuy nhiên điểm liên kết tất cả các nguyên nhân này lại chính là vai trò ngày càng tăng của các lực lượng thị trường trong việc quyết định cách đất đai đô thị được sử dụng.

Phần lớn các vụ việc trục xuất không thực sự cần thiết. Cuốn Hướng dẫn này xem xét một số nguyên nhân chính của các vụ việc này và ảnh hưởng của chúng lên đời sống, sinh kế và lựa chọn nhà ở của người nghèo đô thị. Sự khác biệt giữa các kiểu thu hồi đất khác nhau sẽ được thảo luận và bối cảnh pháp lý sẽ được xem xét trong khuôn khổ hiệp định quốc tế quan trọng về các quyền con người và nhà ở.

Quyển Hướng dẫn này xem xét vài giải pháp thay thế trục xuất có tính thực tế, khả dụng và có thể nhân rộng hiện đang được các chính phủ, nhóm cộng đồng và tổ chức cứu trợ xã hội ở các nước Châu Á kiểm tra, sàng lọc và mở rộng. Trong hầu hết các trường hợp, các cộng đồng nghèo đóng vai trò đối tác trung tâm với rất nhiều sáng tạo trong việc tìm kiếm giải pháp lâu dài cho vấn đề tìm kiếm nhà đất giá cả phải chăng – các giải pháp trong đó họ không buộc phải di dời. Cuối cùng, cuốn Hướng dẫn đưa ra các chỉ dẫn chung giúp cho chính phủ và các nhà hoạch định chính sách phát triển các thủ tục tiên bộ hơn nhằm hạn chế yêu cầu trục xuất để thu hồi đất.

Quyển Hướng dẫn này không dành cho các chuyên gia mà nhằm mục tiêu xây dựng năng lực cho các quan chức chính phủ trung ương và địa phương và các nhà hoạch định chính sách, những người cần nhanh chóng củng cố hiểu biết về các vấn đề nhà ở thu nhập thấp.



PHOTO: URC KARACHI

Trong vòng 4 năm từ 2003 đến 2006 ở các thành phố châu Á có 2,14 triệu người bị trục xuất khỏi nơi cư trú và 5 triệu người khác phải đối mặt với mối đe dọa bị thu hồi đất.

Nguồn: www.cohre.org

Trục xuất thu hồi đất tăng lên tại các thành phố ở Châu Á

Các tác động tổng hợp của đô thị hóa, toàn cầu hóa và thương mại hóa đất đai đô thị đang dần đẩy người nghèo ra khỏi nhà và đất của họ. Tất cả các thành phố đang trải qua giai đoạn phát triển mạnh mẽ, mọi thứ thay đổi nhanh chóng, có nhiều hoạt động xây dựng mới và nhiều người bị buộc phải rời chỗ ở hiện tại. Việc trục xuất thu hồi đất có xu hướng tăng lên khi nền kinh tế tăng trưởng và giảm đi khi nền kinh tế suy thoái. Hiện tại, châu Á đang trong thời kỳ bùng nổ kinh tế, việc trục xuất thu hồi đất tăng mạnh dẫn tới tình trạng mất nhà ở, cơ cực hóa

và bản cùng hóa xảy ra trên diện rộng.

Có những trường hợp thu hồi đất là không thể tránh khỏi nhưng ngay cả khi việc thu hồi đất là phục vụ lợi ích chung, để làm đường, tiện ích công cộng hoặc các dự án cơ sở hạ tầng đô thị khác hoặc là để bảo vệ cộng đồng khỏi những nguy cơ môi trường đe dọa thì các điều luật quốc tế vẫn không được tuân thủ đúng. Thậm chí những vụ việc trục xuất thu hồi đất này thường được thực hiện mà không có thông báo hợp pháp và không thông qua một qui trình thích hợp.

Định nghĩa “trục xuất thu hồi đất”

Các định nghĩa về trục xuất thu hồi đất, đặc biệt là “cưỡng chế thu hồi đất”, gây rất nhiều tranh cãi. Thuật ngữ cưỡng chế di dời chỉ xét đến mối quan ngại về luật pháp trong khi thuật ngữ “trục xuất không công bằng” có màu sắc chủ quan cho dù là có thể nó phản ánh sát thực tế hơn. Vậy những từ này được sử dụng trong cuốn hướng dẫn này theo nghĩa nào?

Cưỡng chế thu hồi đất: “Di dời tạm thời hay vĩnh viễn trái với ý nguyện của cá nhân, gia đình và/hoặc cộng đồng khỏi nhà hoặc đất ở hiện tại mà không cung cấp hoặc tạo điều kiện tiếp cận các hình thức bảo vệ pháp luật hoặc hình thức khác”. Tuy nhiên, luật cấm cưỡng chế thu hồi đất không áp dụng đối với những trường hợp di dời cưỡng chế tuân thủ đúng pháp luật

và Luật quốc tế về quyền con người.

Trục xuất thu hồi đất và thu hồi đất do tác động của thị trường: Di dời theo thỏa thuận với từng cá nhân nhưng các điều khoản thương lượng không công bằng với các hộ nghèo do địa vị sở hữu yếu hơn hoặc trên thực tế họ không tuân theo luật qui hoạch, phát triển và các tiêu chuẩn, qui chuẩn xây dựng.

Trong một số trường hợp việc di dời không thực sự bị “cưỡng chế” chính xác theo định nghĩa luật. Tuy nhiên, phần lớn thời gian, các vụ việc thu hồi đất gây gián đoạn và tỏ ra không thực sự cần thiết, làm bản cùng hóa người dân, phá bỏ hoàn toàn các công trình nhà cửa đã được đầu tư và hệ thống hỗ trợ xã hội giống như trong trường hợp cưỡng chế di dời.

5 nguyên nhân giải thích tại sao trục xuất thu hồi đất xảy ra:

- 1 ĐÔ THỊ HÓA TĂNG LÊN:** Tốc độ đô thị hóa tăng lên và ngày càng có nhiều người và vốn đầu tư đổ vào thành phố, các khu định cư không chính thức trước đây được phép tồn tại giờ không được chấp nhận nữa bởi vì thành phố cần lấy lại khoảng đất họ chiếm giữ để phát triển.
- 2 CÁC DỰ ÁN CƠ SỞ HẠ TẦNG LỚN:** Hầu hết các thành phố ở Châu Á bây giờ đang cạnh tranh để thu hút vốn đầu tư toàn cầu. Nhiều khoản tiền được đầu tư vào cải thiện cơ sở hạ tầng đô thị nhằm làm cho thành phố trở nên hấp dẫn hơn bao gồm đường cao tốc, cầu, cống, cấp nước, đường điện và các hệ thống vận tải công cộng. Ai cũng hiểu các thành phố cần những cải tạo này để phát triển nhưng cách hoạt động nâng cấp này đang được lên kế hoạch, đầu tư và thực hiện trên cơ sở di dời dân cư trên qui mô ngày càng lớn.
- 3 TÁC ĐỘNG THỊ TRƯỜNG:** Các thế lực thị trường ngày càng giữ vai trò quyết định đối với việc sử dụng không gian ở các thành phố. Các chính phủ đang bắt kịp xu hướng này và đất công do họ quản lý ngày càng được sử dụng vì lợi nhuận hơn là vì mục đích xã hội. Bởi vì người nghèo không thể trả tiền nhà theo giá thị trường, họ buộc phải rời khỏi khu đất tư hoặc đất công đã chiếm giữ hoặc thuê từ bao đời nay để dọn đường cho các dự án mang lợi nhuận cao hơn như trung tâm mua sắm, siêu thị và chung cư. Việc di dời trước đây diễn ra rải rác giờ đã tăng về qui mô và tần suất cùng với việc các lực lượng toàn cầu hóa, đầu cơ và tài chính quốc tế tiếp tục tăng cường ảnh hưởng.

- 4 “CHỈNH TRANG” THÀNH PHỐ:** Nhiều thành phố đang nỗ lực làm sạch chính mình để thu hút đầu tư và quảng bá hình ảnh như những thành phố mang tầm thế giới. Rõ ràng những khu ổ chuột nhếch nhác và các khu định cư lấn chiếm – dân nghèo nói chung – không phù hợp với viễn cảnh bộ mặt thành phố trong tâm thức nhiều người. Vì vậy, chỉnh trang đô thị cũng là một động lực khác dẫn tới trục xuất thu hồi đất.



PHOTO: SINGAPORE TOURISM DEPT.

- 5 PHÁP LUẬT THIẾU HIỆU QUẢ:** Luật pháp và quy chế bảo vệ các cộng đồng tránh việc trục xuất thu hồi đất hoặc đảm bảo an toàn sở hữu không tồn tại ở phần lớn quốc gia Châu Á. Ngay cả ở các quốc gia với một số điều luật tiến bộ, chúng cũng liên tục bị phá vỡ do mối quan hệ quyền lực thiếu bình đẳng giữa nhà nước, các nhà đầu tư bất động sản và các cộng đồng nghèo. Một số thể chế tài trợ cho các dự án là nguyên nhân của việc trục xuất thu hồi đất đai tiếp tục khẳng định rằng họ không cho phép cưỡng chế di dời và đã có những chỉ dẫn rõ ràng về tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án. Tuy nhiên, những hướng dẫn này thường bị bỏ qua.

Nguồn: Liên minh Quyền nhà ở Châu Á, Bản tin thư số 15, Vấn đề đặc biệt về Thu hồi đất đai, Tháng 10/2003

Một vài thực tế về người nghèo ở các thành phố

Thực tế: Người nghèo di cư đến các thành phố vì lý do tốt

Hàng thập kỷ qua, luồng dân cư ở hầu hết các nước Châu Á chuyển từ nông thôn vào các thành phố. Đợt sóng di cư khổng lồ của phần lớn người nghèo là một thực tế về nhân khẩu học mà không chính phủ nào có thể làm đổi chiều mặc dù nhiều chính phủ vẫn tiếp tục nỗ lực theo hướng này.

Người dân rời khỏi ngôi làng của họ vì những lý do tốt. Những thay đổi về cách thức đất đai được sử dụng trong nông nghiệp, được sở hữu và trở nên ngày càng gắn bó với các thị trường toàn cầu khiến cho nhiều người dân nông thôn lâm vào cảnh nợ nần, mất đất, mất việc, không tiền bạc hay hy vọng sống. Cùng lúc đó, số lượng ngày càng tăng các thảm họa thiên nhiên cũng phá hủy sinh kế nông thôn và khiến các gia đình thêm khốn khó. Cùng với TV,

điện thoại di động giá rẻ và giao thông liên lạc thuận tiện hơn, người dân ở những ngôi làng xa xôi nhất giờ đây có hiểu biết nhiều hơn về các thành phố và những gì thành phố có thể đem lại cho họ. Vì thế, quyết định di cư đến thành phố của họ là chắc chắn với đầy đủ thông tin.

Họ đến ở thành phố vì những lý do tương tự. Ở các thành phố, họ tìm thấy cơ hội việc làm cũng như thị trường cho những công việc kinh doanh không chính thức của mình. Họ sản xuất và bán hàng hóa và dịch vụ giá rẻ. Và tiền kiếm được ở các thành phố thường đủ để chu cấp cho chính họ và gia đình cũng như gửi về cho người thân ở làng quê. Ở các thành phố, họ có điều kiện tốt hơn về giáo dục, chăm sóc y tế, văn hóa và các cơ hội tương lai mà không ngôi làng nào có được.

Thực tế: Các thành phố cần người nghèo để phát triển thịnh vượng

Nguồn vốn đầu tư khổng lồ đang chảy vào các thành phố Châu Á và cung cấp tài chính cho sự phát triển của chúng cũng đến vì những lý do tốt đẹp. Công nghiệp hóa khiến các quốc gia giàu có hơn phải dựa vào lực lượng lao động đông đảo, rẻ mạt ở các nước khác như ở Anh thế kỷ 19 hay Trung Quốc thế kỷ 21. Nguồn nhân lực rẻ và lớn cho phép phát triển nhiều hoạt động kinh tế đô thị khác nhau trên nhiều lĩnh vực:

- Lao động công nghiệp: Người nghèo cung cấp nguồn nhân công có trình độ và nhận công chưa qua đào tạo tạo nên sự hấp dẫn của các nước châu Á đối với hoạt động đầu tư và xây dựng nhà máy và các ngành công nghiệp.
- Nhân công xây dựng: Người nghèo gia nhập đội ngũ xây dựng tại các công trình nhà ở, khu căn hộ, cầu, đường, đường tàu hỏa, khách sạn và trung tâm mua sắm cần

thiết cho một thành phố đang phát triển.

- Tham gia lực lượng lao động công cộng: Chính người nghèo quét dọn đường phố, dọn rác thải, bảo dưỡng hệ thống cống rãnh và công viên, cắt tỉa cây cối và giữ cho thành phố sạch đẹp.
- Lao động dịch vụ: Cũng chính người nghèo là người trông trẻ, giúp việc, bồi bàn, thư ký, nhân viên vệ sinh, đánh giày, soát vé, rửa đĩa, lái xe taxi và đưa hàng – những dịch vụ cần thiết để duy trì hoạt động của thành phố.
- Hàng hóa và dịch vụ giá rẻ: Các thành phố Châu Á sẽ thế nào nếu thiếu những người bán hàng rong và chợ bán hàng hóa và dịch vụ giá rẻ. Họ bán mọi thứ từ hoa quả, rau, hạt dẻ, rau thơm, mì, đồ ăn vặt, cơm bình dân, quần áo, quà tặng, sách, tạp chí, giày, đồng hồ và đồ thủ công cho đến thuốc men và kem.



Nhà ở là nhu cầu thiết yếu của con người:

Với động lực sinh tồn mạnh mẽ trong khi phải đối mặt với việc hoàn toàn không có sự lựa chọn nào khác về nơi ở, người nghèo buộc phải dựng lên các túp lều ổ chuột hoặc các khu định cư lán chiếm.

PHOTO: ACHR

Thực tế: Người nghèo không có lựa chọn nào khác ngoài việc phải sống trong các khu ổ chuột

Nguồn đầu tư lớn cùng với số dân đông đảo quy tụ về các thành phố khiến việc giá đất lên cơn sốt trở nên tất yếu. Người nghèo ngày càng nhận ra họ không đủ khả năng mua bất kỳ khu đất hay nhà nào trên thị trường chính thức. Ở phần lớn đô thị châu Á, các nhà hoạch định và chính quyền các cấp không thể giải quyết được bài toán nguồn nhân công nghèo đổ xô đến thành phố (cộng với gia tăng dân số tự nhiên trong nhóm nghèo thành thị), không thể nhận thức hoặc lên kế hoạch về nhu cầu nhà ở, đất đai và các dịch vụ cơ bản vừa túi tiền của người nghèo.

Chưa có Chính phủ châu Á nào can thiệp thành công vào các thị trường thông qua các chương trình hỗ trợ nhà đất cho cộng đồng nghèo. Các chương trình do chính phủ triển khai để xây dựng nhà ở xã hội cho người nghèo thường thất bại vì một số lý do sau:

- Số lượng nhà ở do các chương trình nhà ở của chính phủ mang lại chỉ đáp ứng một phần vô cùng nhỏ bé trong tổng cầu.
- Những ngôi nhà này thường ở vị trí xấu, xây kém chất lượng với thiết kế không phù hợp.
- Việc phân bổ các ngôi nhà bị quản lý sai lệch. Kết quả là những người có nhiều

tiền hơn, chứ không phải là người nghèo, chuyển đến ở những ngôi nhà này.

- Khoản tiền trả hàng tháng cho những ngôi nhà này thường quá cao đối với người rất nghèo khiến họ buộc phải bán lại cho những hộ gia đình có điều kiện kinh tế hơn.

Mọi người đều cần một nơi để sống – kể cả người nghèo ở thành phố

Do không thể dựa vào thị trường chính thức và các chương trình của chính phủ, người nghèo phải tự giúp bản thân. Không còn lựa chọn nào khác, họ phải dựng lên các khu định cư trong khả năng có thể trên các vùng đất ven đô thị hoặc đất bỏ hoang do quá nguy hiểm, không được hỗ trợ về mặt quy hoạch, không có dịch vụ cơ bản và không có đảm bảo về sở hữu hay một sự công nhận chính thức nào.



PHOTO: ACHR

Những nguy cơ đã được tính toán:

Khi người nghèo tính đến việc chuyển vào các khu ổ chuột hay khu định cư trái phép, họ đã đo lường kỹ các rủi ro, những mặt trái của cuộc sống mới, sự mất an toàn sở hữu và tình trạng môi trường tồi tệ. Vì thế, quyết định chuyển đến sống ở các khu ổ chuột của người nghèo luôn là một quyết định có lý được cân nhắc kỹ càng về các lợi ích phát triển kinh tế và sinh tồn của gia đình vượt lên những cân nhắc khác về tiện nghi, sự an toàn, vệ sinh hay an ninh.

Thực tế: Các khu ổ chuột là một giải pháp cho vấn đề nhà cửa

Các nhà hoạch định chính sách quốc gia, quản lý thành phố, quy hoạch đô thị và một bộ phận lớn trong xã hội có xu hướng nhìn nhận sự phát triển của các khu ổ chuột và khu định cư lán chiếm trong các thành phố như là mảng phát triển tối và bất hợp pháp nên bị loại bỏ hay ít nhất là di dời đến những khu vực không ảnh hưởng đến thành phố. Không ai cho rằng một khu định cư đông đúc, bần thỉu, không quy hoạch là một nơi sống lý tưởng, nơi mà nhà ở có chất lượng nghèo nàn, cơ sở hạ tầng tồi tệ (hoặc không có dịch vụ hạ tầng) và quyền sở hữu đất không được bảo đảm.

Nhưng nếu nhìn qua lớp vỏ ngoài nhếch nhác và để ý theo dõi những gì diễn ra ở các cộng đồng ổ chuột này, bạn sẽ thấy đây là những khu nhà tràn đầy sự tương trợ, hy vọng và phát triển chứ không phải là tuyệt vọng. Trên thực tế những khu định cư tạm bợ phát triển nhanh thành các hệ thống hỗ trợ cuộc sống quan trọng và phức tạp của người nghèo, giúp họ giải quyết các nhu cầu của mình và tạo cơ sở cho họ vươn lên thoát khỏi đói nghèo. Các khu ổ chuột mang lại điều gì cho người nghèo?

- 1 Nhà ở hợp với túi tiền** tự xây dựng, mua hay thuê, khi họ không tiếp cận được hoặc không đủ khả năng chi trả nhà ở chính thức.
- 2 Không gian làm việc** để tiến hành các hoạt động kinh tế không chính thức làm hàng thủ công, gia công theo sản phẩm, sản xuất nhỏ, may quần áo, tái chế, bán hàng, chuẩn bị đồ ăn và lưu kho hàng.
- 3 Các hệ thống hỗ trợ xã hội** với hàng xóm và bạn bè - đem đến liên lạc, lời khuyên, hướng dẫn, tín dụng và giúp đỡ ở nơi không có mạng lưới an sinh xã hội hoặc trợ giúp sẵn có cho người nghèo.
- 4 Tiếp cận với hàng hóa và dịch vụ** thông qua các doanh nghiệp không chính thức phù hợp với nhu cầu và túi tiền của họ, bao gồm đồ gia dụng, vay nợ từ nguồn phi chính quy, thực phẩm với số lượng nhỏ, thợ cắt tóc, làm đầu, phòng khám và các lớp học dạy tự.

Những nhu cầu khác nhau, ưu tiên khác nhau:

Người nghèo tìm điều gì khi họ kiếm nhà ở?

Những ưu tiên của một hộ gia đình nghèo khi cân nhắc về nơi trú ngụ rất khác so với các hàng xóm giàu có những người chú ý nhiều hơn đến địa vị, sự thoải mái, thiết kế, sự tiện lợi và giá trị tiềm năng khi bán lại. Chính phủ và các nhà đầu tư thường bỏ qua không xem xét điểm khác biệt này và đưa ra những giả định sai lầm về nhu cầu nhà ở của người nghèo, dẫn đến các chính sách và dự án nhà ở thất bại khi tiếp cận đối tượng nghèo. Điều gì quan trọng hơn cả đối với người nghèo khi tìm nhà ở?

1 VỊ TRÍ: Nhà ở gần với việc làm và cơ hội kiếm sống là yếu tố chủ chốt khi người nghèo lựa chọn nơi sinh sống. Sống ở gần các khu chợ, nhà máy, khu buôn bán, bến trung chuyển và địa điểm xây dựng đồng nghĩa với thu nhập cao hơn, nhiều cơ hội kiếm sống hơn và chi phí đi lại thấp hơn. Nhiều chương trình nhà ở thất bại trong việc thu hút và níu giữ người nghèo vì chúng được xây dựng quá xa trung tâm thành phố, các khu công nghiệp, trường học, bệnh viện chuyên khoa và các dịch vụ xã hội. Đó là lý do tại sao những khu ổ chuột trong lòng thành phố được ưa chuộng hơn bất chấp đông đúc hay bất ổn thế nào.

2 KHÔNG GIAN LÀM VIỆC: Đối với người nghèo, nhà ở không chỉ là không gian sống mà còn là nơi diễn ra các hoạt động mang lại thu nhập. Những hoạt động kinh tế tại gia đình này bao gồm may quần áo, sản xuất thủ công, nấu ăn để bán tại các quầy thực phẩm ở chợ, hay xe chở hàng rong, cửa hàng sửa chữa, sản xuất nhỏ, cửa hàng bán đồ gia dụng, cửa hàng chăm sóc sắc đẹp, giặt là, làm bánh, nhà hàng, quán rượu và phòng cho thuê. Nhà có tầng trệt luôn đem đến sự linh hoạt lớn cho việc kết hợp giữa các hoạt động sinh hoạt hàng ngày và kiếm tiền. Đây là lý do vì sao căn hộ tại các nhà cao tầng thường làm mất cơ hội kiếm tiền của người nghèo do thiếu không gian cho các hoạt động nêu trên.

3 CÁC HỆ THỐNG HỖ TRỢ CỘNG ĐỒNG: Những hộ gia đình ở các khu ổ chuột sống dựa vào mạng lưới bạn bè và hàng xóm trong sự đùm bọc và giúp đỡ lẫn nhau – không chỉ trong những trường hợp khẩn cấp. Những hệ thống hỗ trợ dựa trên cộng đồng và mạng lưới phức hợp các mối quan hệ cộng đồng này mang lại điều gì cho họ? Chúng mang lại sự tiếp cận không chính thức tới nguồn điện, người trông trẻ, giúp tìm việc làm, thông tin và nguồn tín dụng trong những trường hợp khẩn cấp và giúp sửa chữa bất kỳ thứ gì hỏng hóc. Dễ hiểu tại sao người nghèo không thể tồn tại khi bị cô lập trong các căn hộ tại các tòa nhà chọc trời ven thành phố và họ phải quay lại chỗ cũ.

4 CHI PHÍ: Các chuyên gia tài chính nhà ở giả định mức chi trả khoảng 25-30% trên tổng thu nhập hàng tháng cho nhà ở (đi thuê hoặc cầm cố) là chấp nhận được đối với một hộ gia đình. Tuy nhiên, đây là mức thích hợp với hộ gia đình có thu nhập trung bình và không áp dụng đối với các hộ nghèo. Các hộ nghèo dành phần lớn thu nhập cho các khoản chi thiết yếu như thực phẩm, chăm sóc sức khỏe, đi lại và trong trường hợp khẩn cấp. Ngay cả nhà cho thuê giá rẻ cũng thường đòi hỏi một khoản đặt cọc đáng kể vượt ngoài khả năng của người nghèo. Hộ gia đình càng nghèo càng ít khả năng chi trả cho nhà ở và trích phần trăm từ thu nhập hàng tháng của họ. Đó là lý do tại sao các lều lán được dựng lên và hoàn thiện dần tại các khu ổ chuột mới là kiểu nhà ở phù hợp hơn cả đối với các hộ nghèo – ngôi nhà cho phép họ từng bước gây dựng nền tảng kinh tế.

Trục xuất thu hồi đất ảnh hưởng đến người nghèo như thế nào

Thay vì giảm nghèo, trục xuất thu hồi đất dẫn tới nhiều đói nghèo hơn. Cách làm này làm trầm trọng hơn vấn đề nhà ở trong các thành phố thay vì giúp giải quyết chúng. Dù xét trên khía cạnh nào, trục xuất thu hồi đất thực sự đi ngược với sự phát triển.

Các cộng đồng nghèo là mục tiêu lớn nhất cho hoạt động trục xuất thu hồi đất ở các thành phố Châu Á. Họ cũng là nhóm có chuẩn bị ít nhất để vượt qua những hậu quả mà trục xuất thu hồi đất gây nên và có ít khả năng tìm được nhà đất vừa túi tiền trong các khu vực hợp pháp.

Khi bị đẩy ra khỏi nhà và cộng đồng của mình do cưỡng chế di dời, người nghèo trở nên nghèo hơn nữa. Họ mất đi của cải, các khoản đã đầu tư vào nhà cửa và cả hệ thống hỗ trợ cộng đồng quen thuộc. Nhiều người đồng thời mất việc làm và phương tiện kiếm sống. Các hộ gia đình bị trục xuất có nguy cơ chồng thêm nợ nần để có tiền xây dựng chỗ ở mới.

Phụ nữ và trẻ em

Đối với những người nghèo dễ bị tổn thương nhất— như các hộ gia đình mà người phụ nữ là trụ cột, người già và người khuyết tật — trục xuất thu hồi đất có thể dẫn đến vô gia cư và cùng cực. Phụ nữ và trẻ em nghèo nói riêng thường là mục tiêu trong quá trình thu hồi đất và khi phụ nữ chống đối thì họ thường bị đối xử hung bạo. Thêm vào đó, sau khi thu hồi đất, thông thường phụ nữ là người có trách nhiệm lớn nhất trong việc xây lại mái ấm hoặc tìm nơi trú ngụ thay thế.

Đối với trẻ em, thu hồi đất có thể gây ra chấn thương tâm lý, bị phá hoại mái ấm gia đình, quan hệ hàng xóm và cuộc sống thường nhật. Cùng với việc phải rời khỏi trường học và mất đi bạn bè thì nhiều đứa trẻ rơi vào trạng thái cảm xúc như tức giận và hận thù sau khi bị thu hồi đất.

Cưỡng chế thu hồi đất là một cách để loại bỏ các khu ổ chuột không ai muốn nhìn thấy trong thành phố. Tuy nhiên thành phố lại không làm gì để giải quyết tình trạng thiếu nhà ở là nguyên nhân sâu xa khiến người dân phải tới các khu ổ chuột trú ngụ. Trên thực tế, việc để người dân trở thành vô gia cư sẽ khiến cho vấn đề trở nên trầm trọng hơn. Khi các hộ gia đình bị cưỡng chế di dời khỏi nhà của họ mà không được cung cấp nơi trú ngụ phù hợp, họ sẽ buộc phải tạo ra những khu định cư lán chiếm mới ở ngoại vi thành phố hoặc chuyển đến những khu ổ chuột hiện có.

Chính phủ và nhà chức trách thành phố thường bào chữa cho việc trục xuất những người lán chiếm để thu hồi đất công hay đất tư, lập luận rằng các cộng đồng này cản trở các dự án hạ tầng quan trọng như đường sá, cống rãnh, mạng cáp điện hay cấp nước rất cần thiết cho sự phát triển của thành phố. Tuy nhiên trên thực tế, việc trục xuất ở châu Á đang diễn ra ngày càng nhiều để giải phóng mặt bằng cho các dự án thương mại như trung tâm mua sắm, sân golf, rạp chiếu phim, khu nhà ở hạng sang không thực sự thiết yếu hay vì lợi ích lớn hơn của cộng đồng.

Các tổ chức cộng đồng, các nhóm xã hội dân sự và các bên tài trợ đang đặt câu hỏi về những việc làm khiến cho nhiều người nghèo hơn và dẫn đến nhiều cơ cực hơn trên danh nghĩa thiết lập trật tự dân sự và phát triển quốc gia. Luật pháp có thể đứng về phía các chủ đất có giấy tờ hợp lệ và có thể đặt quyền sở hữu tài sản lên trên quyền có nhà ở tương tất cho tất cả mọi người, nhưng trục xuất thu hồi đất thực sự là cách thiếu tính xây dựng nhất để giải quyết các mâu thuẫn về nhu cầu phát triển của thành phố và nhu cầu của người nghèo về nhà ở.



PHOTO: URC KARACHI

Trục xuất thu hồi đất khiến người nghèo thêm túng quẫn như thế nào?

- Trục xuất đất là nguyên nhân chính gây ra nghèo đói ở các thành phố Châu Á. Chúng đẩy người nghèo ra khỏi trung tâm thành phố và đẩy họ vào những khu vực ngoại vi thiếu thốn và tách họ khỏi nơi làm việc.
- Thêm những gánh nặng về chi phí và thời gian đi lại lên vai người nghèo khiến cho cha mẹ (đặc biệt người mẹ) khó mà làm việc xa nhà hay nơi định cư.
- Tách người nghèo ra khỏi nơi chăm sóc sức khỏe phù hợp và các trường học và làm tăng phân hóa giàu nghèo trong thành phố.
- Tạo sự xa lánh và mâu thuẫn mà khi kết hợp với đói nghèo có thể làm tăng tệ nạn và bạo lực.
- Dẫn đến mất mát lớn về đầu tư nhà ở, hạ tầng, cơ sở kinh doanh nhỏ và phá hủy hàng hóa của cá nhân và các hộ gia đình.
- Làm gián đoạn việc học hành của trẻ em.
- Bẻ gãy hay phá hủy kết cấu mỏng manh của các hệ thống hỗ trợ xã hội ở những cộng đồng làng xóm cũ. Sau khi trục xuất đất, nhiều bạn bè, hàng xóm mất liên lạc với nhau.
- Gây ra những tình trạng bạo lực và chấn thương tâm lý cho nhóm người dễ bị tổn thương nhất của thành phố. Đối với trẻ em, trục xuất thu hồi đất có thể đặc biệt tồi tệ đe dọa sự ổn định và các thói quen hàng ngày rất cần cho sự phát triển của trẻ và có thể dẫn tới những vấn đề nghiêm trọng về tâm lý và phát triển.
- Trên hết, trục xuất đất đang tạo ra những khu định cư mới không có dịch vụ hoặc thiếu thốn dịch vụ ở ngoại vi đô thị nơi mà chính phủ sẽ phải nâng cấp trong tương lai.

Nguồn: Liên minh quyền nhà ở Châu Á, Bản tin thư số 15, Số đặc biệt về Trục xuất đất đai, Tháng 10/2003.

Nhà ở là một quyền con người và cưỡng chế thu hồi đất vi phạm quyền đó

Thu hồi đất thường được mô tả như một quá trình trong đó những người chiếm dụng bất hợp pháp một mảnh đất vốn thuộc về ai đó bị đuổi ra khỏi khu đất theo trình tự pháp luật. Theo cách nhìn này thì những người chiếm đất là tội phạm và những chủ sở hữu tài sản là các nạn nhân. Điều này không đề cập đến thực tế rằng việc bị trục xuất gây tổn thương, đẩy bạo lực và khiến người dân bị bần cùng hóa. Cách nhìn này cũng không phản ánh đúng hệ thống sử dụng đất và sở hữu tài sản không công bằng ở một số nước cho phép một số ít hưởng thụ giàu có trong khi số đông còn lại sở hữu ít hoặc không có gì.

Ở nhiều nước, cưỡng chế thu hồi đất bị coi là bất hợp pháp hoặc vi hiến theo luật quốc gia nếu không được thực hiện khi tuân thủ chặt chẽ theo các điều luật, chính sách, thủ tục

và hướng dẫn liên quan. Tuy nhiên, trong hệ thống luật pháp và chính trị ở nhiều quốc gia khác – ngay cả ở những quốc gia nơi người nghèo có tiếp cận tốt về pháp luật – các điều luật như trên vẫn bị né tránh và quyền sở hữu tài sản tiếp tục được đặt cao hơn quyền có nhà ở tương tất của tất cả mọi người và như vậy, tạo cơ sở cho việc tăng tốc thu hồi đất và trục xuất những người được cho là cản trở các dự án phát triển hoặc gây hại đối với tình hình an ninh.

Cho dù các tòa án có thể trở nên ngày một tiến bộ nhưng các thể chế này thường không đứng về phía những người bị trục xuất. Chính quyền thành phố, bang, quốc gia trên khắp thế giới thực hiện trục xuất thu hồi đất ngay cả khi việc này vi phạm luật và hiến pháp của chính họ.

Cưỡng chế di dời là bất hợp pháp

Kể từ khi Liên Hiệp Quốc được thành lập năm 1945, một trong những nhiệm vụ của nó là giảm bất bình đẳng thông qua các tuyên ngôn, công ước và chương trình nghị sự giúp đảm bảo quyền cơ bản của con người và giảm khoảng cách về kinh tế xã hội trong các hệ thống quản trị của các nước. Hầu hết các nước châu Á đã ký các công ước này và cam kết sẽ thực hiện đầy đủ các nguyên tắc được nêu ra.

■ **Điều 25 Tuyên ngôn về Quyền con người chỉ ra rằng:** “Mọi người có quyền đảm bảo điều kiện sống đầy đủ về sức khỏe và hạnh phúc của bản thân và gia đình, bao gồm thực phẩm, quần áo và nhà ở”

■ **Công ước quốc tế về các quyền kinh tế, xã hội và văn hóa (CESCR)** là nguồn luật chủ chốt về quyền nhà ở theo luật pháp quốc tế về quyền con người. Điều 11 (1) của công ước thừa nhận quyền có nhà ở tương tất. Chú giải chung số 7 trong Công ước về quyền có nhà ở tương tất nêu rõ “Nhà nước cần cố gắng tránh việc cưỡng chế di dời và đảm bảo rằng pháp luật phải được thực thi chống lại những cơ quan cấp dưới hay bên thứ ba có hành vi cưỡng chế thu hồi đất”. Văn bản này cũng chỉ ra rằng “Việc trục xuất không nên dẫn đến kết quả khiến các cá nhân trở thành vô gia cư hay trở nên dễ bị tổn thương trước những vi phạm nhân quyền khác”; và đồng thời, Công ước cũng gợi ý một số cơ chế bảo hộ đối với người bị trục xuất trong những trường hợp đặc biệt khi việc di dời là không thể tránh khỏi.

■ **Chương trình nghị sự về Định cư Con người, thông qua tại Istanbul năm 1996**, được 171 chính phủ ký kết và tái khẳng định cam kết “công nhận đầy đủ và tăng cường về quyền có nhà ở đầy đủ như đã nêu trong các văn kiện quốc tế. Trong khuôn khổ này, chúng tôi ghi nhận nghĩa vụ của các chính phủ giúp người dân có nơi trú ngụ và bảo vệ cũng như cải tạo khu định cư và các khu ở”.

Các quyền về nhà ở không trừu tượng

Quyền có nhà ở, như được xác định trong luật pháp quốc tế, đề cập đến những nhu cầu cơ bản của con người cho phép tất cả chúng ta tồn tại. Nhà ở tốt đóng góp vào hạnh phúc gia đình và đóng góp cho sự phát triển hơn nữa về kinh tế và xã hội của một quốc gia. Những yêu cầu tối thiểu cho nhà ở tương tất bao gồm:

- **Sở hữu hợp pháp và an toàn:** Người dân phải được bảo vệ khỏi việc thu hồi đất, quấy rối và các nguy cơ khác. Nhà nước phải mang lại và đảm bảo an toàn cho các nhóm bị ảnh hưởng.
- **Sẵn có các dịch vụ và cơ sở hạ tầng:** Nhà ở cần bao gồm những tiện nghi cần thiết để bảo đảm sức khỏe, an ninh, sự thoải mái và dinh dưỡng: nước uống hợp vệ sinh, năng lượng để nấu ăn, sưởi ấm, chiếu sáng, thiết bị vệ sinh, thùng rác, kho chứa và các dịch vụ khẩn cấp.
- **Khả năng chi trả:** Chi phí cho nhà tương tất không nên cao đến mức làm ảnh hưởng đến khả năng đáp ứng những nhu cầu cơ bản khác của một gia đình.
- **Không gian sống:** Nhà ở phải bảo vệ những người dân sống ở đó tránh khỏi lạnh giá, ẩm ướt, nóng, mưa hoặc các vấn đề nguy hiểm về sức khỏe và những mối nguy mang tính kết cấu. Nó cũng phải mang lại không gian đầy đủ cho họ.
- **Khả năng tiếp cận:** Tất cả người dân đều được phép có nhà ở tương tất và những nhóm người đặc biệt khó khăn cần phải có đầy đủ khả năng tiếp cận nhà ở, điều này có nghĩa là họ cần được đảm bảo vị trí ưu tiên trong các bản phân bổ nhà hay bản kế hoạch sử dụng đất.
- **Vị trí:** Nhà ở nên được xây ở những khu vực dễ tiếp cận được với những lựa chọn nghề nghiệp, dịch vụ sức khỏe, trường học, chăm sóc trẻ em và tiện nghi xã hội khác. Tiêu chí này áp dụng cả ở nông thôn cũng như ở thành thị. Nhà ở không nên xây dựng trên mặt bằng hoặc gần địa điểm ô nhiễm hoặc có nguồn ô nhiễm.
- **Văn hóa thích hợp:** Các hoạt động phát triển hoặc hiện đại hóa nhà ở cần được đảm bảo rằng các chiều sâu văn hóa không bị mất đi, đồng thời vẫn bảo đảm các tiện nghi kỹ thuật hiện đại.

Nguồn: Tuyên ngôn Liên Hợp Quốc về Quyền con người; Chú giải chung 4, Quyền có nhà ở tương tất, 1991.

Các nhà tài trợ có thể giúp bảo đảm quyền lợi nhà ở của người nghèo như thế nào?

Ở Manila, các cộng đồng bị trục xuất nhằm lấy chỗ cho vài dự án cơ sở hạ tầng do Nhật tài trợ - đường cao tốc trên không, cống nước, mở rộng đường tàu và mở rộng sân bay. Một hiệp hội các tổ chức của người nghèo, DAMPA, đã thỉnh cầu chính phủ Nhật điều tra sự xâm hại nghiêm trọng quyền con người của những người bị đuổi đi do những dự án này. Chính phủ Nhật đã cử một đội đi tìm hiểu sự thật (bao gồm đại diện từ các tổ chức tôn giáo, học thuật và tổ chức phi chính phủ), và đã phát hiện ra rằng người dân bị trục xuất mà không được tham vấn hay được báo trước và bị đưa tới các

địa điểm xa không có nước, điện, nhà vệ sinh, trường học hay bệnh viện. Nhiều người bị mất việc trong quá trình này trong khi những hứa hẹn về bồi thường và các dịch vụ hỗ trợ từ các tổ chức chịu trách nhiệm đối với dự án không hề được thực hiện. Những phát hiện này được in trên các báo địa phương và chính phủ Nhật cuối cùng đã hủy bỏ ngân sách cho những dự án liên quan đến tái định cư không tự nguyện và tuyên bố điều tra những khiếu nại về những vi phạm quyền con người trong các dự án này.

Nguồn: Williams và Barter, 2003



Các kế hoạch phát triển đòi hỏi trục xuất thu hồi đất hoàn toàn có thể chỉnh sửa. Quá trình quy hoạch đô thị mang tính chính trị cao và nên được xem xét cẩn thận theo chiều hướng đó. Mọi khía cạnh của những kế hoạch này đều có thể thỏa thuận được

Nguồn: ACHR

Những giải pháp thay thế trục xuất thu hồi đất

Hầu hết các vụ việc trục xuất đều có thể tránh được

Ở nhiều nơi và theo nhiều cách, người nghèo ở đô thị tiếp tục bị đối xử như những khối màu trên một bản đồ phát triển, bị bóc khỏi chỗ này và dán vào chỗ kia – cứ như họ không phải là con người với những nhu cầu thực sự, các hộ gia đình thực sự và có khát vọng thật sự, đang sống trong những cộng đồng thực sự. Rất ít những nhà hoạch định đô thị quan tâm đến việc hỏi xem họ mong muốn làm gì hay đầu tư tìm giải pháp cho những nhu cầu nhà ở của họ để “đôi bên cùng có lợi”, bởi vì công việc này tốn quá nhiều thời gian.

Các bản qui hoạch phát triển quyết định việc gì sẽ diễn ra ở đâu trong một thành phố thường được soạn thảo thành những tài liệu kỹ thuật mà chỉ có kỹ sư mới hiểu được. Chúng được chuẩn bị đơn thuần như một bài tập kỹ thuật sắp xếp đường xá, phân vùng, thiết kế hệ thống thoát nước và các tiếp cận sao cho có hiệu quả tối ưu.

Có nhiều lựa chọn giải pháp thay thế cho việc cưỡng chế thu hồi đất – các giải pháp phù hợp cho cả thành phố và người nghèo.

Các lựa chọn này đang được nhiều thành phố trên thế giới khai thác, tinh chỉnh, bổ sung và áp dụng mở rộng. Điểm mấu chốt trong việc tìm giải pháp thay thế trục xuất là cho phép người dân tham gia vào hoạch định kế hoạch có ảnh hưởng trực tiếp đến cuộc sống của họ. Điều này có thể bao gồm việc hợp pháp hóa quyền của người nghèo được tiếp tục sinh sống tại nơi họ đang cư trú hoặc cấp đất tái định cư cho phép họ tiếp tục phát triển cuộc sống của mình – hoặc nhiều giải pháp ở giữa. Một số giải pháp thay thế được mô tả sơ lược trong các trang tiếp theo của cuốn Hướng dẫn này.

Hầu hết việc trục xuất thu hồi đất ngày nay đều có thể tránh được. Không có sự cưỡng bức nào, là hậu quả của việc cưỡng chế di dời hoặc những quyết định qui hoạch sai lầm xuất phát từ việc coi nhẹ công bằng hay các động cơ phát triển sai lầm, lại là không thể tránh khỏi.

Nguồn: www.achr.net

GIẢI PHÁP THAY THẾ TRỰC XUẤT THU HỒI ĐẤT 1: Bảo đảm an toàn sở hữu và nâng cấp tại chỗ

Giải pháp thay thế thu hồi đất tốt nhất là duy trì cộng đồng tại chỗ và trao cho người dân quyền sở hữu an toàn đối với mảnh đất họ đang sinh sống.

Một trong những cách tốt nhất mà các thành phố có thể giúp công dân nghèo có tiếp cận tốt hơn về nhà ở và điều kiện sống là đảm bảo quyền sở hữu an toàn tại các khu định cư không chính thức nơi họ đang cư trú và cùng hợp tác với người dân trong dự án nâng cấp. Trong khi các cộng đồng nghèo biết đến giải pháp này từ lâu thì các chính phủ và những nhà hoạch định đô thị mất thời gian dài để nhận ra ích lợi từ việc nâng cấp tại chỗ. Các đô thị khắp Châu Á đang học hỏi từ kinh nghiệm của nhau để thấy rằng giúp người dân giành quyền sở hữu đất đai an toàn và cải thiện điều kiện ăn ở thay vì thu hồi đất là giải pháp tốt nhất không chỉ đối với người nghèo mà đối với toàn bộ nền kinh tế đô thị nói chung.

Việc các thành phố và các cộng đồng nghèo cùng hợp tác trong việc bảo đảm an toàn sở hữu và nâng cấp các khu định cư nghèo hiện tại là một phương pháp đầy tính nhân văn, có ích lợi về kinh tế, và khả dụng, đóng góp vào nhiệm vụ giữ gìn và mở rộng quỹ nhà ở giá rẻ lớn nhất dành cho người lao động. Đây là một cách giải quyết hiệu quả vấn đề nhà ở - một vấn đề không phải của riêng người nghèo mà là của thành phố nói chung. Quá trình nâng cấp cũng giúp chuyển hóa mối quan hệ giữa thành phố và cộng đồng dân nghèo từ đối đầu sang hợp tác và tin tưởng lẫn nhau rất có lợi.

Có nhiều ví dụ về các chương trình nâng cấp khu ổ chuột quy mô lớn đang được thực hiện ở các thành phố Châu Á. Điều này cho thấy tiềm năng to lớn mà sự an toàn sở hữu đất đai mang lại trong việc cải thiện chất lượng nhà ở và môi trường sống cho người nghèo thành thị (*Xem Hướng dẫn nhanh phần 2 về Nhà ở cho người thu nhập thấp*).

Số khu ổ chuột thuộc diện bắt buộc tái định cư chiếm không quá 20 %

Các chuyên gia về nhà ở ước tính rằng ở hầu hết các thành phố châu Á, có không quá 20% khu định cư không chính thức đang tọa lạc trên các khu đất thực sự cần thiết cho các mục tiêu phát triển công cộng như đường xá, cống thoát nước, các dự án kiểm soát lũ lụt hoặc các tòa nhà chính phủ.

Các khu định cư không chính thức cung cấp lượng nhà ở hợp túi tiền rất cần thiết cho người nghèo, những người đảm nhiệm các công việc nặng nhọc đóng góp vào sự phát triển kinh tế của thành phố. Cho phép những cộng đồng này ở lại nơi họ sống có nghĩa chính là một cách sử dụng đất công hợp lý. Khi người dân được trao quyền sở hữu an toàn kèm theo một chút hỗ trợ, họ có thể biến các khu định cư của mình thành



một nơi đẹp đẽ và trở thành một phần đáng tự hào của thành phố

Nguồn; ACHR

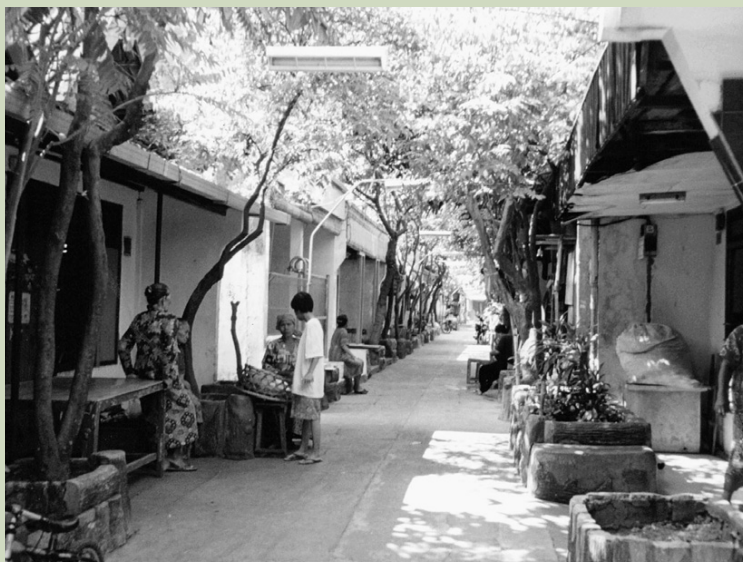


PHOTO: ACHR

Cho thấy người dân có thể làm được điều đó:

Ở thời điểm hầu hết các chính phủ Châu Á tiến hành xóa sổ các khu ổ chuột trong vùng nội đô, chương trình cải tạo Kampung (KIP) – một trong những chương trình chính phủ với qui mô lớn đầu tiên – đưa ra minh chứng hùng hồn rằng việc nâng cấp các khu định cư nghèo đáp ứng lợi ích sát sườn nhất của cả thành phố lẫn cư dân nghèo. KIP chỉ ra rằng khi người dân có quyền sở hữu an toàn và có các dịch vụ cơ bản, họ có thể nhanh chóng biến các khu ổ chuột thành những cộng đồng sạch đẹp, khỏe mạnh và đầy thu hút.

Nâng cấp cộng đồng ở Surabaya, Indônêsi

Cộng đồng Banyu Urip nằm ở trung tâm Surabaya trên khu đất trước đây là nghĩa địa Hoa Kiều lớn. Vào những năm 1950, những người di cư nghèo và những người tị nạn bắt đầu đổ vào Surabaya. Không có đủ nhà ở nên nhiều người phải dựng lều trên bất cứ mảnh đất trống nào mà họ có thể tìm thấy.

Trước đây ở Banyu Urip chỉ có một vài ngôi nhà cho người trông coi nghĩa địa. Tuy nhiên trong suốt thời kỳ bùng nổ, nhiều hộ gia đình di tiên phong (bao gồm cả gái mại dâm) bắt đầu sử dụng khoảng trống giữa các gò mộ để xây nhà. Khoảng cuối những năm 1960, nghĩa địa này trở thành một khu ổ chuột lớn và đông đúc với hơn 3000 ngôi nhà và hơn 40.000 người sinh sống.

Bất chấp nhiều áp lực trục xuất thu hồi đất đối với các hộ gia đình trên, chính quyền Surabaya đưa ra một quyết định dũng cảm là thu hồi đất của người chết và ủng hộ những nỗ lực cũng như những đầu tư nhà cửa đã có của cộng đồng dân cư nơi đây. Năm 1967, chính quyền thành phố chính thức đóng cửa nghĩa trang và yêu cầu thân nhân của những người chết di dời các ngôi mộ đến địa điểm mới, đồng

thời bật đèn xanh cho các cư dân khu ổ chuột ở lại và cải tạo nhà của họ cũng như cơ sở hạ tầng thông qua một loạt các dự án nâng cấp qui mô nhỏ.

Năm 1979, Banyu Urip được đưa vào Chương trình Nâng cấp Kampung (KIP) và được cải tạo trong những năm tiếp theo với đường được lát, cống rãnh, hệ thống thoát nước lũ, trồng cây xanh và loại bỏ rác thải, cùng một số thay đổi về bố trí không gian trên cơ sở khu dân cư cũ. Tất cả các cư dân của Banyu Urip giờ có chứng nhận quyền sở hữu đầy đủ và có tiếp cận trực tiếp tới nguồn nước sạch và nguồn điện.

Địa vị chính thức mà KIP mang lại cho Banyu Urip là khuyến khích sự phát triển của nhiều loại hạ tầng khác như đèn thờ, hội trường và trường học. Quyền sở hữu an toàn cũng khuyến khích tăng trưởng đối với các hoạt động kinh tế hộ gia đình, đồng thời phát triển thị trường nhà và phòng cho thuê thịnh vượng.

Nguồn: www.achr.net

Nâng cấp cộng đồng ở Sri Lanka

Chương trình Triệu ngôi nhà của Sri Lanka là một ví dụ khác minh họa cách mà một chính phủ với ngân sách và lực lượng hạn chế có thể thực hiện nâng cấp lượng nhà ở chuột khổng lồ chỉ nhờ việc cấp quyền sở hữu an toàn cho cư dân địa phương.

Tiểu chương trình nhà ở đô thị thuộc Chương trình Triệu ngôi nhà bắt đầu triển khai từ năm 1985 tại 51 thị trấn và thành phố Sri Lanka với trợ giúp kỹ thuật của Cơ quan Phát triển Nhà ở Quốc gia (NHDA). Trong khuôn khổ chương trình này, mỗi cộng đồng sẽ thành lập một hội đồng phát triển cộng đồng (CDC) để tiến hành khảo sát và vẽ bản đồ khu định cư hiện tại và làm việc với đội ngũ kỹ thuật của NHDA để lập kế hoạch bố trí các mảnh đất xây nhà, làm đường, không gian mở và mạng lưới cơ sở hạ tầng.

Nhiều khu định cư trong chương trình đã tồn tại hàng thập kỷ với những khác biệt lớn về diện tích đất và nhà ở. Thông thường những người đến định cư sớm hơn có đất và nhà ở lớn hơn những người đến sau. Việc thương lượng để điều chỉnh cách bố trí khu định cư nhằm giành đất cho các công trình hạ tầng mới và đảm bảo rằng tất cả mọi người có một lô đất với diện tích đủ rộng là một quá

trình lâu dài và phức tạp nhưng cũng là một bước đi quan trọng qua đó người dân phát triển tinh thần cộng đồng và tầm nhìn chung cho tương lai của cộng đồng. Trong hầu hết các trường hợp, động lực từ việc nhận được quyền sở hữu đất đủ làm mềm lòng bất kỳ người dân nào còn phản đối yêu cầu đóng góp một phần đất vào quá trình tái thiết.

Trong chương trình này, các cộng đồng có thể nộp đơn xin những khoản trợ cấp nhỏ từ chính phủ để thực hiện các dự án cơ sở hạ tầng do họ tự lên kế hoạch, xây dựng. Ở những cộng đồng mới tái thiết mỗi hộ gia đình có thể vay những khoản vay nhỏ để từng bước xây dựng nhà ở mới.

Nguồn: Shelter in Sri Lanka, 1991.

Chương trình này là một thành công vì chính phủ không tham gia trực tiếp vào thiết kế và xây dựng nhà ở, thay vào đó chính phủ khuyến khích quá trình trong đó người dân tự xây dựng chính ngôi nhà của họ và tự tái thiết cộng đồng theo những kế hoạch do chính họ triển khai.



PHOTO: ACHR

Người dân tiến hành công việc, chính phủ hỗ trợ bằng cách cấp quyền sở hữu an toàn, cho vay ựu dài và trợ cấp cơ sở hạ tầng:

Từ năm 1984 đến 1989, hơn 38.000 hộ gia đình ở Colombo được hưởng lợi từ việc cải tạo nhà ở, môi trường sống và quyền sở hữu an toàn trong khuôn khổ Chương trình Triệu ngôi nhà. Sự cải tạo đồng thời đem đến những ảnh hưởng tích cực tới sức khỏe và sự phồn vinh kinh tế cho họ.

Ưu tiên hàng đầu cho chính sách vì người nghèo: Hợp thức hóa khu ổ chuột ở Karachi, Pakistan

Từ năm 1975, việc hợp thức hóa và nâng cấp katchi abadis khu định cư không chính thức được đưa lên thành chính sách quốc gia của Pakistan. Mỗi tỉnh có quy trình riêng để thực thi chính sách này tuy nhiên ở giai đoạn đầu tiên tệ quan liêu và tham nhũng làm quá trình hợp thức hóa bị chậm lại ở nhiều tỉnh của Pakistan.

Trong khuôn khổ Chương trình hợp thức hóa và cải tạo Katchi Abadi của tỉnh Sindh, một trong những tỉnh đi tiên phong của cả nước, khi một khu định cư không chính thức được công nhận thì nó đủ điều kiện để hợp thức hóa. Thành phố Karachi, được biết đến với những vành đai đất công lớn, có một số khu định cư không chính thức lớn nhất Pakistan – một vài khu đã phát triển thành một thành phố thu nhỏ với dân số lên đến một triệu người.

Không còn phải chịu đựng nỗi lo lắng kéo dài và những đe dọa trục xuất thường kỳ, quá trình hợp thức hóa này cho phép người dân ở những khu định cư có quyền sở hữu an toàn, đưa cộng đồng của họ vào qui hoạch phát triển Karachi và giúp họ nhận được nhiều hình thức trợ giúp phát triển khác nhau từ chính quyền thành phố Karachi.

Sự an toàn về quyền sở hữu mà các chương trình hợp thức hóa đem lại cho dân nghèo thành phố khiến việc tái thiết cộng đồng về nhà ở và cơ sở hạ tầng bùng nổ trên diện rộng ở nhiều khu định cư nghèo ở Karachi.



Một trong những chương trình tái thiết cộng đồng quy mô lớn nhất được triển khai là ở khu định cư mở rộng Orangi trong khuôn khổ dự án thử nghiệm Orangi (xem trang đối diện) trong đó khu ổ chuột nghèo được biến đổi thành một thị trấn mà ngày nay được biết đến bởi sự phát triển, thịnh vượng với đầy đủ dịch vụ.

Quá trình hợp thức hóa katchi abadis này ở Pakistan hiện vẫn tiếp tục. Khoảng 5,5 triệu người hiện đang sống trong các katchi abadis ở Karachi. Đến năm 2005, gần 85% các khu định cư này đã được hợp thức hóa và cải tạo, cung cấp nhà ở sạch sẽ, tử tế, hợp túi tiền và có sở hữu an toàn cho gần nửa dân số thành phố - và gần như tất cả cư dân nghèo thành phố.

Nguồn: www.oppinstitutions.org.

Nâng cấp cơ bản:

Cộng đồng xây dựng các hệ thống vệ sinh ở Karachi, Pakistan

Từ năm 1980, Dự án thử nghiệm Orangi (OPP) nghiên cứu những vấn đề khó khăn ở Orangi, katchi abadi (khu định cư không chính thức) lớn nhất ở Karachi để tìm ra các giải pháp có thể áp dụng cả ở những khu định cư khác với một số thay đổi phù hợp và nâng lên thành chính sách quốc gia. OPP không cung cấp quỹ phát triển, nhưng cung cấp hướng dẫn kỹ thuật và xã hội cho cộng đồng nghèo, khuyến khích việc huy động nguồn lực địa phương và thúc đẩy hợp tác. Dựa trên những nguyên tắc đó, OPP đã phát triển hàng loạt chương trình về vệ sinh, chăm sóc sức khỏe, việc làm và giáo dục.

Chương trình vệ sinh giá rẻ của OPP giúp đỡ 100.244 hộ gia đình ở Orangi – và 57.616 hộ gia đình ở các khu định cư khác ở Karachi và những thành phố khác – xây dựng nhà vệ sinh và lắp đặt cống rãnh ngầm và các hệ thống cung cấp nước. Người dân cũng đã đầu tư 3,63 triệu đô la tiền của riêng họ để thực hiện các dự án xây dựng này.

Bằng cách thực hiện các nghiên cứu kỹ thuật, thay đổi tiêu chuẩn kỹ thuật và soạn thảo quy trình làm việc tương thích với quy trình xây dựng và cấp vốn do cộng đồng quản lý, OPP giúp giảm chi phí những dịch vụ này xuống chỉ còn 16 đô la mỗi hộ gia đình. Dựa trên kết quả này, OPP đã phát triển mô hình đảm bảo vệ sinh với việc phân chia trách nhiệm rõ ràng:

- **CƠ SỞ HA TẦNG bên ngoài** (các cống rãnh chính, cây cối, nguồn nước) do chính phủ thực hiện.
- **CƠ SỞ HA TẦNG bên trong** (nhà vệ sinh, cống rãnh và đường cung cấp nước ngầm, cùng với cống rãnh vùng lân cận) do các cộng đồng xây dựng và chi trả.

Mô hình đảm bảo vệ sinh của OPP hiện được áp dụng ở 50 khu định cư ở Karachi, 11 thành phố ở Pakistan và các vùng nông thôn. Các nguyên tắc của OPP cũng được áp dụng trong các dự án tái thiết cộng đồng ở khắp nơi trên thế giới.

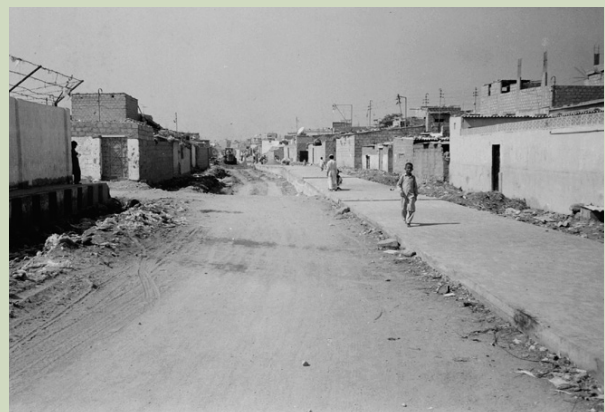
Nguồn: www.oppinstitutions.org



PHOTOS: OPP-RTI

Trước:

Con đường bẩn thỉu do cống rãnh bị ngập ở khu ổ chuột Manzoor Colony ở Karachi trước khi người dân cải thiện điều kiện vệ sinh với sự trợ giúp của OPP.



Sau:

Cũng con đường này sau khi được lắp đặt cống rãnh ngầm, đường được lát và tất cả các nhà dân đã lắp đặt nhà vệ sinh.

Giải pháp thay thế thu hồi đất 2: Chia sẻ đất đai

Chia sẻ đất đai là một chiến lược thỏa hiệp để giải quyết mâu thuẫn đất đai đô thị giữa các cộng đồng nghèo (người cần đất mà họ chiếm giữ để xây nhà) và chủ sở hữu đất tư nhân hay chính phủ (người muốn lấy lại đất để phát triển).

Sau một thời gian thương thảo và quy hoạch, hai bên đi tới một thỏa thuận để “chia sẻ” đất đai: chia khu định cư thành hai phần. Cộng đồng này được giao, mua hoặc được thuê một phần (thường là phần đất ít mang tính hấp dẫn về thương mại) để xây lại nhà ở của họ và phần đất còn lại được trả lại cho chủ sở hữu đất để phát triển. Không có luật lệ gì về việc đất được chia như thế nào: số lượng đất đai người dân nhận được và đất trả lại cho chủ sở hữu được quyết định thông qua quá trình thương thảo. Và cuối cùng, tất cả đều có lợi.

Chia sẻ đất đai thường là một quá trình kéo dài, phức tạp và không phải lúc nào cũng phù hợp với các trường hợp trục xuất thu hồi đất và mâu thuẫn đất đai. Đằng sau một kế hoạch chia sẻ đất thành công, phải có một tổ chức cộng đồng vững mạnh, những người trung gian hiểu biết và những người trợ giúp kỹ thuật lành nghề để giúp đưa ra một loạt kế hoạch chia sẻ đất làm cơ sở cho cuộc thương lượng. Chia sẻ đất không phải là một chính sách hay một bộ hướng dẫn khắt khe hay mơ hồ mà là

một chiến lược linh hoạt nhằm giải quyết các mâu thuẫn đất đai nghiêm trọng. Nền tảng của quá trình chia sẻ đất là khả năng biến nhu cầu và mong muốn trái ngược trở nên có thể thỏa hiệp được và tạo ra một cục diện cụ thể ai cũng có lợi và tất cả các bên liên quan đều đồng tình.

Không có người thua cuộc trong chia sẻ đất đai

Chia sẻ đất cũng là cách chia sẻ miếng bánh thịnh vượng đô thành một cách công bằng hơn. Người nghèo có được nhà ở tử tế tối thiểu với quyền sở hữu đất an toàn trong khi các công ty tư nhân – đối tượng đã hưởng nhiều lợi ích từ sự phát triển và giá nhân công nghèo rẻ mạt - thì giúp chi trả cho việc này.

- **Các chủ sở hữu đất** có thể nhanh chóng dọn sạch khu đất để phát triển, tiết kiệm thời gian và chi phí theo đuổi kiện tụng kéo dài.
- **Những cư dân khu ổ chuột** tiếp tục ở lại nơi họ đang sống và làm việc, nhận được quyền sở hữu đất an toàn mà họ mong mỏi từ lâu và giữ nguyên các cộng đồng.
- **Chính phủ** lấy lại được đất cần cho phát triển và đảm bảo việc cấp nhà cho các cộng đồng nghèo mà không phải chi trả cho việc đó.



PHOTO: ACHR

Chia sẻ đất là sự thỏa hiệp

Các hộ gia đình nghèo có ít đất hơn và chủ sở hữu đất lấy lại ít đất hơn quỹ đất vốn có của họ. Có một sự thỏa hiệp giữa đôi bên: người nghèo sẽ là những người sở hữu hợp pháp khu đất của họ và chủ đất cuối cùng lấy lại được đất để phát triển theo đúng nguyện vọng của họ.

Kẻ thù trở thành bạn bè:

Một điều lạ về quá trình chia sẻ đất ở Klong Lumnoon là sau khi kết thúc cuộc tranh đấu kéo dài và gay gắt nhằm giải quyết mâu thuẫn giữa cộng đồng và chủ đất thì hai đối thủ rốt cuộc trở thành bạn bè. Chủ sở hữu đất thậm chí đồng ý cung cấp vật liệu xây dựng một con đường bê tông mới dẫn vào khu định cư này.



Chia sẻ đất ở Bangkok, Thái Lan

Cộng đồng nhỏ chiếm hữu đất nằm ven bờ kênh của Klong Lumnoon hầu như chưa có nhà cửa khi người dân đầu tiên chuyển đến đây năm 1984. Nhưng khoảng năm 1997, khu đất này được sửa sang và chủ đất quyết định trục xuất dân cư nơi đây để phát triển khu đất theo hướng thương mại hóa. Một vài dân cư đồng ý nhận tiền đền bù và rời đi. Nhưng 49 hộ gia đình với công ăn việc làm gần đó không có chỗ nào để đi. Họ đấu tranh để được ở lại và bước vào một cuộc tranh đấu chống thu hồi đất kéo dài và gay gắt với chủ đất.

Các cư dân Klong Lumnoon đã liên kết với mạng lưới rộng lớn bao gồm các cộng đồng sống ven kênh ở Bangkok, và được chỉ dẫn cách tổ chức, cách làm việc với các nhà chức trách quận quản lý con kênh và nhận được sự giúp đỡ để thành lập một nhóm tiết kiệm. Một vài lãnh đạo cộng đồng cấp cao trong mạng lưới cũng giúp thương thảo một giải pháp chia sẻ đất mang tính thỏa hiệp trong đó chủ đất chấp nhận bán một phần đất nhỏ cho người dân làm nhà và đổi lại chủ đất lấy lại được phần đất còn lại.

Với Văn phòng quận làm trung gian, người dân đã đạt được thỏa thuận giảm giá bán đất xuống thấp hơn giá thị trường ở mức

21 đô la một mét vuông cho phần đất của họ. Sau khi đăng ký thành lập hợp tác xã, cộng đồng vay tiền từ Viện Phát triển Các tổ chức Cộng đồng (CODI), một tổ chức của chính phủ Thái Lan, để mua mảnh đất và sở hữu tập thể.

Người dân ở Klong Lumnoon sau đó làm việc với các kiến trúc sư trẻ của CODI để thiết kế sơ đồ bố trí không gian cho 49 ngôi nhà và triển khai 4 mô hình nhà ở giá rẻ cho các hộ gia đình phải xây dựng lại nhà. Ba mô hình đầu tiên được thiết kế bao gồm các phòng có thể tiếp tục hoàn thiện sau này khi các chủ nhà đã trả hết tiền nợ mua đất và làm nhà và để dành đủ tiền hay vật liệu xây dựng cho việc đó.

Người dân cũng dành riêng bốn lô đất trong sơ đồ mới này để xây một trung tâm cộng đồng do chính họ thiết kế cùng với các kỹ sư trẻ. Trung tâm cộng đồng này sẽ do họ tự tay xây dựng và bao gồm một trung tâm chăm sóc ban ngày. Tất cả các công việc từ quy hoạch đến xây dựng cơ sở vật chất đều do chính người dân thực hiện với trợ giúp của Chương trình Nâng cấp Cộng đồng Baan Mankong của CODI.

Nguồn: www.codi.or.th



PHOTO: ACHR

Tái định cư không rẻ

Nếu cộng các khoản chi phí mua đất mới, xây nhà mới, phát triển khu đất và cơ sở hạ tầng và dịch vụ xã hội mới thì một dự án tái định cư hoàn chỉnh tốn kém hơn nhiều so với chi phí nâng cấp nhà ở hiện tại cho người dân. Thêm vào đó, cần phải tính cả chi phí phát sinh do người dân bị mất việc làm, đi lại xa hơn và chi phí chuyển nhà.

GIẢI PHÁP THAY THẾ TRỰC XUẤT THU HỒI ĐẤT 3: Tái định cư

Mặc dù nâng cấp tại chỗ có thể là lựa chọn tốt nhất cho người dân nghèo, vẫn có những trường hợp mà người dân không thể tiếp tục ở lại khu định cư không chính thức. Nguyên nhân là do địa điểm quá nguy hiểm không thể nâng cấp (nằm ở lòng sông, dọc đường quốc lộ, đường tàu hay trên phần đất dốc hay xảy ra sụt lở đất), hoặc địa điểm thuộc dự án hạ tầng đô thị không thể thay đổi hoặc di dời.

Trong những trường hợp này, tái định cư sang nơi ở mới là lựa chọn duy nhất. Nhưng đây không phải hình thức di dời dễ dàng đối với người nghèo do chi phí di dời cao cũng như sự thay đổi đột ngột, sự phá vỡ sinh kế và hệ thống trợ giúp.

Phần lớn các thành phố tại Châu Á đều có vết đen lịch sử về tái định cư trong đó người nghèo bị đuổi khỏi nơi sinh sống và bị dồn vào những khu vực kém phát triển ở ngoại ô thành phố, không có sự trợ cấp hay đền bù nào để họ xây dựng lại nhà ở và cuộc sống. Hình thức tái định cư này chỉ khoét sâu thêm tình trạng đói nghèo và làm vấn đề nhà ở trở nên tồi tệ.

Chính sách tái định cư tại thành phố của bạn có phải là một chính sách đúng

Đây là tiêu chí chính dùng để kiểm tra liệu chính sách tái định cư của thành phố có tốt hay không. Nếu không đếm tất cả những người dân bị chuyển chỗ ở - do sự đầu cơ, người có thu nhập cao mua phần đất của người nghèo, hay do quá trình thương mại hóa đất đai, thì những người thực sự cần được tái định cư bao gồm những người đang sống trên khu đất nguy hiểm, hoặc đang cản trở một dự án hạ tầng quan trọng nào đó của toàn thành phố.

Thậm chí, ở những thành phố có mật độ người định cư bất hợp pháp đông đúc nhất (như ở Mumbai hoặc Manila, với 50% tới 60% dân cư thành thị định cư trái phép), cách tính như trên cũng chỉ cho kết quả từ 10-20% dân số cần bị di dời. Muốn biết chính sách thu hồi đất và tái định cư của thành phố có đúng đắn hay không và có hiệu quả hay không, chỉ cần nhìn vào con số 10-20% này xem có đúng những đối tượng cần di dời đang được di dời hay cả các đối tượng khác nữa.

Nguồn: www.achr.net

Khi tái định cư là không cần thiết

Một trong những lí do thông thường dùng để đuổi người dân khỏi khu định cư không chính thức của họ là thu hồi đất cho những dự án xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị qui mô lớn. Nhiều trong số những dự án này không được phát triển trong quá trình qui hoạch đô thị thông thường mà được thiết kế, tiếp thị và cấp vốn đơn lẻ từ các khoản vay phát triển quốc tế hay bởi các liên doanh giữa nhà

đầu tư tín dụng và các công ty tài chính quốc tế. Các dự án này thường được phê duyệt vội vã mà không được đưa ra công chúng xem xét cẩn thận. Các dự án này thường không thực sự cần thiết, quá tốn kém và hầu như chỉ có lợi cho các công dân có tiền của thành phố. Khi cộng đồng nghèo bị ép buộc di dời để nhường chỗ cho những dự án như vậy, họ có đầy đủ quyền phản đối.

Tái định cư không cần thiết tại Bangkok, Thái Lan

Ban Khrua là một cộng đồng 200 năm tuổi với 1,200 ngôi nhà gỗ tếch, được xây dựng dọc một kênh đào tàu bè qua lại được tại Bangkok, xung quanh là các tòa nhà chọc trời và đường cao tốc. Cuộc sống tinh thần của cộng đồng Hội Giáo Cham gắn liền với mảnh đất này, mảnh đất được nhà vua Thái Lan ban tặng.

Năm 1987, Cơ quan quản lý Đường cao tốc và Chuyển vận nhanh (ETA) đã công bố kế hoạch xây dựng cầu vượt Ban Khrua để giảm ách tắc. Ngoài yêu cầu lấy một nửa khu định cư và san phẳng nhà thờ Hội giáo, dự án cầu vượt còn đe dọa ảnh hưởng nặng nề đến phần đất còn lại bởi tuyến đường 10 làn giao thông ồn ào và ô nhiễm. Khi người dân biết đến kế hoạch này, họ giận dữ đổ ra đường và phản đối dưới hình thức hoà bình.

Qua 14 năm, cuộc chiến giữ đất ở tại Ban Khrua đã trở thành một trong những cuộc chiến đáng ghi nhớ chống lại sự thu hồi đất không cần thiết của thành phố. Chiến dịch của người dân được tổ chức công phu nhằm chống lại dự án bao gồm những cuộc hội thảo, biểu tình phản đối, biểu tình ngồi, mitting lớn, hội nghị chuyên đề, triển lãm và công tác điều tra. Từ khi bắt đầu, những thành viên cộng đồng đã tham dự tất cả những buổi hội thảo ETA và tự trang bị những thông tin cần thiết. Hai phiên toà chung đã diễn ra và quyết định dự án cầu vượt là không cần thiết và không giải quyết



PHOTO: ACHR

được vấn đề ách tắc giao thông, nhưng những doanh nghiệp bán lẻ có thể lực tại địa phương vẫn tiếp tục thúc đẩy dự án nhằm mở rộng bãi đỗ xe đến gần cửa hàng của họ trong khu vực. Sự phản kháng kiên trì của Ban Khrua đã đánh vào nhận thức của Bangkok, một thành phố đã bị mất mát quá nhiều nhân danh sự phát triển. Giới học thuật, các nhà sử học, nhà báo, nhiều nhóm người ở các vùng lân cận, nhà hoạt động vì quyền con người và cả quan chức nhà đất của chính phủ đứng sau ủng hộ cho cộng đồng từ những bước đi đầu tiên. Cuối cùng, trong tháng 05/2001, ETA đã công bố từ bỏ kế hoạch phát triển dự án.

Nguồn: www.achr.net

Tái định cư có sự tham gia tại Ahmedabad, Ấn Độ

Sông Sabarmati ở Ahmedabad gây lụt lội hàng năm, và đó là lúc những hộ dân nghèo sống dọc bờ sông phải chống lại nỗ lực di dời của thành phố. Nhưng vào năm 1973, khi lũ lụt cướp đi sinh mạng của rất nhiều người và phá hủy lán trại và gia súc của 3,000 hộ dân, thì những người dân nhận ra rằng đã đến lúc họ phải dời đi.

Với sự giúp đỡ từ tổ chức phi chính phủ có tên Nhóm Hoạt Động Nghiên Cứu Ahmedabad (ASAG), quá trình tái định cư đã được tổ chức với sự tham gia của những cộng đồng sinh sống dọc bờ sông trong từng giai đoạn. Vào thời điểm đó, không một ai biết đến việc lập kế hoạch có sự tham gia, ngay cả ASAG cũng vậy. Vì thế thành phố và người dân phải tự đề ra các qui tắc thực hiện trong quá trình này.

Bước đầu tiên là khảo sát những khu định cư chịu ảnh hưởng của lũ lụt để hiểu rõ hơn các hình thái kinh tế và xã hội của những người dân nơi này. 3.000 hộ dân được chia thành 20 nhóm, một số là Hồi Giáo và số còn lại là Hindu. Phần lớn dân cư ở đây là công nhân hoặc bán hàng rong.

Ý tưởng của ASAG là sử dụng quá trình tái định cư như bước đệm cho một quá trình phát triển toàn diện hơn trong cộng đồng nghèo, bao gồm sự cải thiện về nhà ở, cơ sở hạ tầng và kế sinh nhai, trong đó cộng đồng tham gia vào từng giai đoạn của kế hoạch và quá trình thực hiện.



PHOTOS: ASAG

Một số tổ chức quan trọng đã tham gia đóng góp:

- Chính quyền Gujarat cấp 43 hecta diện tích đất ở Vasna, cách trung tâm thành phố 7km, với số tiền trợ cấp là 40USD cho mỗi hộ dân. Hoạt động này nằm trong khuôn khổ chính sách tái thiết vùng lũ lụt.
- Hội đồng Thành phố cung cấp nước máy, cống, đèn đường, đường, trường học và những trung tâm cộng đồng, thậm chí cho cả những nơi nằm ngoài phạm vi quản lý của hội đồng.
- OXFAM đã đóng góp một khoản trợ cấp 20USD cho mỗi hộ dân và hỗ trợ tổ chức xã hội trong cộng đồng.
- HUDCO (Tập đoàn phát triển nhà ở và đô thị) đã cho những hộ dân vay với lãi suất thấp, kì hạn 20 năm.
- ASAG đã tổ chức quá trình thiết kế có sự tham gia để phát triển nhiều loại nhà ở và không gian tái định cư.

Cộng đồng được thành lập ở Vasna là kết quả của quá trình này cho bằng chứng đầu tiên về sự thành công một dự án tái định cư nhạy cảm có sự tham gia của các nhóm bị ảnh hưởng vào mọi khía cạnh từ thiết kế nhà, qui hoạch không gian định cư. Và quan trọng hơn, đây là bằng chứng về quyền của các cộng đồng có một nơi tái định cư phù hợp và có thể phát triển kinh tế.

Nguồn: Ấn phẩm của ASAG "Nhà ở và tái định cư" 1998





Bước đi đầu tiên cho Phnom Penh:

Dự án tái định cư Akphivat Mean Cheay là minh chứng đầu tiên của thành phố về sự ảnh hưởng tích cực khi thành phố và người dân nghèo hợp tác tìm giải pháp dung hòa nhu cầu phát triển và nhà ở. Dự án cho phép thành phố tiếp tục thực hiện các kế hoạch thoát nước đồng thời đảm bảo cho người dân tái định cư một cộng đồng an ninh, khỏe mạnh tại một khu vực có địa thế tốt.

Tái định cư bởi người dân ở Phnom Penh, Campuchia

Năm 1999, 129 hộ dân sống tại khu định cư ven đường Toul Svay Prey nhận thấy mối đe dọa bị trục xuất thu hồi đất cho dự án thoát nước của thành phố. Thông qua nhóm tiết kiệm cộng đồng, người dân quyết định dùng cuộc khủng hoảng này để tổ chức và đàm phán thực hiện tái định cư tự nguyện đến nơi ở mới tại Akphivat Mean Cheay, theo kế hoạch do họ soạn thảo.

- **Những thành viên cộng đồng đã tìm kiếm** những mảnh đất thay thế và chọn được một khu vực tốt trong số 9 lựa chọn.
- **UN-HABITAT đã cung cấp cơ sở hạ tầng** thông qua “hợp đồng cộng đồng” trong đó những thành viên cộng đồng (thay vì công nhân hợp đồng) được trả chi phí làm đường, ống thoát nước, hố xí, máy bơm nước và trồng cây.
- **Thành phố** đã mua khu đất mới bằng quỹ của dự án thoát nước và cấp cho mỗi hộ dân giấy tờ quyền sở hữu đất sau khi họ đã trả hết khoản vay nhà đất.
- **Những kiến trúc sư trẻ** cùng với Trung tâm Nguồn lực Đô thị đã giúp những người dân thiết kế bố trí không gian và nhà ở.

- **Lãnh đạo địa phương** giúp người dân đàm phán và thúc đẩy toàn bộ quá trình.
- **UPDF** đã cho 129 hộ dân vay tiền với số tiền 400USD/hộ
- **Những hộ dân** xây dựng nhà ở riêng, phần lớn dựa theo mô hình “nhà cơ bản” với gác xép bên trong, mô hình họ đã cùng xây dựng với những kiến trúc sư.
- **Mạng lưới Tiết kiệm Cộng đồng** đã chuyên từng bước trong quá trình thành chương trình đào tạo và niềm cảm hứng cho các cộng đồng khác ở thành phố thông qua nhiều chương trình thăm viếng trao đổi.

Dự án là cơ hội đầu tiên giúp thành phố nhận thức những cộng đồng nghèo có thể lên kế hoạch và thực thi quá trình tái định cư tự nguyện hiệu quả đến mức nào, trong khuôn khổ hợp tác chặt chẽ với các bên có liên quan.

Nguồn : Tin thư Quỹ phát triển Dân nghèo thành thị, tháng 05/2003. Tải từ trang: www.achr.net



Nên để người dân lựa chọn

Nhiều người cho rằng giới nhà giàu và trung lưu có quyền mua và bán những mảnh đất họ sở hữu, người nghèo cũng có quyền tạo ra của cải từ mảnh đất của họ. Mặc dù việc sở hữu hay quản lý đất tập thể có nhiều điểm lợi, vẫn nên để người nghèo có quyền lựa chọn cách quản lý đất đai của họ.

An toàn về sở hữu có thể đưa các lực lượng thị trường mạnh mẽ tới cộng đồng nghèo

Có những lợi ích và hạn chế của việc hợp thức hóa tài sản đất đai cho người nghèo. Một khi người nghèo có quyền hợp pháp đối với mảnh đất họ đang nắm giữ, họ có thể sử dụng các quyền đó để tiếp cận với các dịch vụ công cộng, vay tiền ngân hàng, khởi sự kinh doanh nhỏ lấy trụ sở tại nhà và hợp pháp hóa vị thế của họ trong thành phố.

Tuy nhiên, một trong những nghịch lý của chương trình xóa đói giảm nghèo và phát triển xã hội là sự không an toàn về sở hữu đất thực ra lại bảo vệ người nghèo khỏi tác động của thị trường. Ngay khi cư dân khu ổ chuột được hợp thức hóa, có quyền sử dụng hoặc có quyền sở hữu đất đai, những mảnh đất nhỏ trước kia không an toàn và không hấp dẫn đột nhiên gia nhập thị trường đất đô thị và trở thành hàng hóa có thể giao dịch. Những người giàu hơn có thể xếp hàng và vung tiền để mua đất rồi đẩy người nghèo ra khỏi nơi đó.

Tất nhiên rất nhiều cư dân ổ chuột sẽ bị cuốn hút và bán ngay túp lều của họ để lấy số tiền mặt lớn hơn tổng thu nhập vài năm của họ. Bản chất của đói nghèo là ngay khi khủng hoảng diễn ra (nợ nần, bệnh tật, tử vong xảy đến trong gia đình của họ) và khi khủng hoảng

đến – với người nghèo điều này luôn diễn ra – người dân có thể không còn lựa chọn nào khác ngoài việc bán đi tất cả những gì giá trị mà họ có để tồn tại, bao gồm cả mảnh đất mới được trao quyền sở hữu. Lựa chọn duy nhất còn lại cho họ là chuyển đến sống ở một khu ổ chuột khác và bắt đầu lại từ đầu.

Không phải ai cũng nhìn ra được việc chỉnh trang khu phố nghèo sẽ có vấn đề. Ngày càng nhiều chương trình xóa đói giảm nghèo được thực hiện trong đó các tài sản đất không chính thức đang được người nghèo sử dụng được hợp pháp hóa. Một vài chương trình trong số này khiến cho vấn đề nhà ở cho người nghèo trở nên tồi tệ hơn khi các lực lượng thị trường đẩy các hộ nghèo dễ bị tổn thương ra khỏi nơi ở của họ.

Đó cũng là một hình thức thu hồi đất - một hình thức nhẹ nhàng hơn, không cần một cá nhân hay tổ chức hoặc kẻ xấu nào nhúng tay vào, không có sự phá hủy nào và nó diễn ra từ từ, từng lô đất nhỏ một, vì thế hầu như không một ai nhận thấy cho đến ngày tất cả những người nghèo đều ra đi.

Sở hữu cá nhân hay tập thể?

Quyền sở hữu đất cá nhân ngày càng trở thành hình thức sở hữu đất chính trên thế giới - đặc biệt ở những thành phố mà tiếp cận thị trường đối với đất đai là nhân tố quan trọng để phát triển kinh tế. Những hệ thống sở hữu đất như quyền sở hữu theo thông lệ, hay sở hữu tập thể thông qua hợp tác đã được chứng minh là gây nhiều cản trở cho hoạt động đầu cơ tích trữ và mở rộng kinh tế. Vì thế, những hệ

thống này đang dần được phá bỏ trên thế giới, cùng với những người được chúng bảo vệ về chỗ ở, sinh kế và sự sinh tồn. Cách thức quyền sở hữu được tổ chức trong các khu định cư nghèo có thể là một nhân tố quan trọng giúp cộng đồng có khả năng chống lại các thế lực kinh tế mạnh mẽ và bảo vệ cư dân nghèo của mình. (Xem Hướng dẫn nhanh phần 3 về Đất đai).

Sở hữu an toàn tập thể ở Thái Lan

Trong một xã hội mà mọi thứ đang ngày càng trở nên tư nhân hoá, thì những người nghèo đơn độc càng yếu hơn. Đối với người nghèo, tính tập thể trong cộng đồng của họ tạo một cơ chế sinh tồn quan trọng, giúp họ giải quyết những nhu cầu và các vấn đề họ không thể tự mình giải quyết. Để tăng cường “sức mạnh tập thể” trong các cộng đồng nghèo, Chương trình Nâng cấp Cộng đồng Baan Mankong của Thái Lan đã thử nghiệm nhiều cách khác nhau để khiến cho các khía cạnh của quá trình nâng cấp cộng đồng được thực hiện một cách tập thể, càng nhiều càng tốt.

Trong khuôn khổ chương trình, các cộng đồng phải đàm phán quyền sở hữu đất an toàn của chính họ - bằng cách mua hoặc cho thuê đất họ đang sở hữu, hoặc mảnh đất họ tìm được gần đó. Các dự án sở hữu đất tư nhân gặp phải nhiều vấn đề hơn là những dự án đất được cho thuê hoặc mua dưới hình thức tập thể. Rõ ràng, sức mạnh tập thể giúp người dân xử lý các vấn đề nhỏ phát sinh trong quá trình. Sở hữu đất tập thể có thể bảo vệ người dân chống nạn đầu cơ và chỉnh trang đô thị luôn rình rập khi quyền sở hữu tại các khu định cư nội đô được đảm bảo.

Tuy nhiên bên cạnh việc đảm bảo rằng người dân sẽ giữ gìn cộng đồng của

họ, còn có một yếu tố tự nhiên và ràng buộc trong việc quản lý đất thông qua hợp tác xã giúp người dân gắn kết với nhau. Việc đi thu tiền thuê hoặc tiền nợ mua đất hàng tháng, hay quá trình ra quyết định liên quan đến đất đai sở hữu tập thể chính là cái cớ đưa người dân lại gần nhau hơn.

Điều này, tuy vậy, không có nghĩa là các gia đình không thể bán nhà và chuyển đi. Chủ sở hữu chỉ có thể bán nhà cho những người mà hợp tác xã cộng đồng chấp thuận. Tổ chức cộng đồng có thể quyết định thu một phần từ việc bán nhà để gộp vào thu nhập cộng đồng và cấp vốn cho các hoạt động cộng đồng khác hay cho hoạt động cải tạo khu định cư.

Sở hữu đất tập thể ở cộng đồng nghèo hiện đang trở thành thông lệ hơn là ngoại lệ ở Thái Lan. Cho đến nay, trong số hơn 575 dự án phát triển cộng đồng tại 200 thành phố ở Thái Lan (ảnh hưởng đến cuộc sống của 47,000 hộ dân), 470 dự án đang được thực thi tại những cộng đồng có sở hữu đất tập thể.

Nguồn: CODI cập nhật ngày 4 tháng 6, 2004. www.codi.or.th

7 cách tránh trục xuất thu hồi đất

Hầu hết các vụ trục xuất thu hồi đất đang diễn ra ở các thành phố Châu Á ngày nay không thực sự cần thiết và có thể ngăn chặn được. Những thống khổ và sự cơ cực hóa mà việc trục xuất đem lại, hay những quyết định qui hoạch không đúng, coi nhẹ công bằng, hay các động lực phát triển không thích hợp đằng sau các vụ thu hồi đất không phải là không thể tránh được. Vẫn có những lựa chọn trung gian đưa ra các phương án thay thế việc cưỡng chế di dời – những phương án này tốt cho người nghèo và tốt cho cả thành phố nơi họ sống. Và có rất nhiều điều chính phủ, các tổ chức phi chính phủ, các tổ chức hỗ trợ và các cơ quan viện trợ có thể làm để tạo điều kiện phát triển, tinh chỉnh và nhân rộng các phương án này.

1 Công nhận rằng người dân nghèo chỉ đang cố gắng để sinh tồn, và khi họ chiếm dụng đất bất hợp pháp, đó là bởi vì họ không còn lựa chọn nào khác và chiếm đất là cách duy nhất họ có thể làm để có thể tồn tại. Họ biết những mối đe dọa và nguy hiểm sẽ xảy đến với sự định cư trái phép này, nhưng họ có nhiều lí do chính đáng để sinh sống ở đó.

2 Không trừng trị dân nghèo thành thị bằng cách cưỡng chế thu hồi đất và đuổi họ khỏi nơi mà họ đang có một cuộc sống ổn định, bằng cách dùng sức mạnh của bộ máy luật pháp. Giải pháp tốt hơn, công bằng hơn và lâu dài hơn cho vấn đề đất đai và nhà ở là thành phố hợp tác với dân nghèo như những đối tác phát triển chính.

3 Học cách lắng nghe ý kiến của cộng đồng, đối mặt với sự trục xuất trước khi đề ra những chính sách và kế hoạch ảnh hưởng đến họ. Sự lắng nghe và học hỏi này có thể chỉ diễn ra trên phạm vi quốc gia và vùng, bằng cách thăm viếng và học tập từ một vài phương án thay thế trục xuất thu hồi đất khác và những giải pháp thỏa hiệp đang được xúc tiến và thử nghiệm ở các thành phố và quốc gia trong đó người nghèo đóng vai chính trong việc thực hiện.

4 Ủng hộ việc xây dựng và phát triển các tổ chức cộng đồng, mạng lưới và liên hiệp cộng đồng, nhằm tạo nền tảng cho người nghèo có thể chia sẻ ý kiến và nhân rộng giải pháp đã từng thành công ở những nơi khác. Đó là nơi những hạt giống của những giải pháp sáng tạo nhất, thực tế nhất và bền vững nhất thay thế trục xuất thu hồi đất được gieo.

5 Hợp tác với cộng đồng nghèo khi soạn thảo các dự án phát triển đô thị, để đảm bảo các dự án này dành quỹ đất để xây nhà ở giá rẻ, ở những khu vực có nhiều cơ hội việc làm cho người nghèo.

6 Đề xuất cách thức quản lí và quản trị đất tốt hơn khiến cho việc đầu cơ đất đô thị không có mục đích sử dụng trở nên đắt đỏ và việc đầu tư xây dựng nhà ở giá cả phải chăng trên đất trống mang lại nhiều lợi nhuận hơn.

7. Làm việc với những tổ chức cải cách và hỗ trợ luật pháp để rà soát và sửa đổi luật và qui trình thu hồi đất đang tồn tại, yêu cầu họ cân nhắc kĩ hơn vấn đề thiếu thốn đất đai và lựa chọn nhà ở cho người nghèo và bảo vệ tốt hơn quyền lợi và tài sản cho người nghèo trong những trường hợp trục xuất thu hồi đất.

Các xu hướng sử dụng hiệu quả ...

■ **PHÂN QUYỀN:** Tại nhiều nước Châu Á, một số quyền quyết định và ngân sách đang được giao lại cho các cơ quan chính quyền địa phương. Mặc dù các dự án phát triển đô thị sẽ tiếp tục được soạn thảo ở thủ đô xa xôi nhưng chính quyền địa phương đã có nhiều quyền và trách nhiệm hơn trong việc qui hoạch sử dụng đất và phát triển trong phạm vi quản lý của họ. Đồng thời chính quyền sở tại cũng trở nên có trách nhiệm hơn trong việc giải quyết các vấn đề xã hội như nhà ở và xóa đói giảm nghèo. Không phải chính quyền địa phương nào cũng chuẩn bị sẵn sàng để đảm nhận những trách nhiệm mới trên. Nhưng do họ được bầu ra ở địa phương, gần gũi đời sống và hiểu biết tình hình thực tế của cử tri (đặc biệt là người nghèo), họ thường dễ cảm thông hơn và có trách nhiệm hơn. Trong những trường hợp này, sự phân quyền khiến cho cuộc đàm phán giữa các bên cộng đồng và chính quyền về các vấn đề phát triển có ảnh hưởng trực tiếp đến người dân mang tính xây dựng hơn.

■ **CÁC TỔ CHỨC CỘNG ĐỒNG:** Trong vòng 25 năm trở lại đây, những tổ chức cộng đồng nghèo đã phát triển, lớn mạnh và trưởng thành tại nhiều nước Châu Á. Mạng lưới và liên hiệp cộng đồng ở những quốc gia này đã trở nên có tổ chức hơn, am hiểu hơn và liên kết chặt chẽ hơn. Thông qua nhiều sáng kiến do cộng đồng phát triển, hàng nghìn hộ dân nghèo thành thị đã có được nơi ở, đất đai an toàn, điều kiện sống, công việc tốt hơn, có tiếp cận tín dụng và có nhiều cơ hội hưởng phúc lợi xã hội hơn. Các phong trào cộng đồng này, phần lớn ra đời trong các cuộc đấu tranh chống trục xuất thu hồi đất, đã trở nên tích cực hơn và hướng đến giải pháp nhiều hơn trong cách tiếp cận để tìm ra các đáp án lâu dài cho bài toán đói nghèo, an ninh đất đai và nhà ở ở các thành phố châu Á.

■ **QUAN HỆ ĐỐI TÁC:** Qui mô lớn và những sáng tạo trong xử lý vấn đề nhà ở, đất đai, tiết kiệm hay sinh kế khiến các phong trào cộng đồng trở nên hấp dẫn với các đối tác phát triển. Nhiều phong trào cộng đồng đã thương thảo để thiết lập quan hệ đối tác mạnh với chính quyền địa phương, tỉnh và quốc gia và với các bên liên quan khác. Chính phủ cũng ngày càng nhận thấy tiềm năng lớn trong việc hợp tác với các phong trào cộng đồng – thay vì tìm cách chống lại – để cùng phát triển các giải pháp cho các vấn đề của thành phố. Quan hệ đối tác mang tính xây dựng giữa chính quyền địa phương và các cộng đồng có tổ chức hiện đang tạo nền tảng vận hành một số chương trình đất đai và nhà ở hiệu quả và tiên tiến nhất Châu Á.



PHOTO: HOMELESS INTERNATIONAL

Các thành phố Châu Á tiếp tục đối mặt với những thách thức lớn trong việc cấp đất và dịch vụ để phục vụ nhu cầu của dân số ngày một tăng hiện nay. Nhà cầm quyền đã mắc nhiều sai lầm trong các chính sách và thực tiễn áp dụng mà không qua tham khảo ý kiến người dân chịu ảnh hưởng - đặc biệt là người dân nghèo. Tuy nhiên sự phân quyền và các cộng đồng được tổ chức tốt hơn, có nhiều thông tin hơn đang giúp tạo nhiều không gian để chính phủ tham gia cùng dân nghèo tìm kiếm giải pháp đôi bên cùng có lợi cho các vấn đề nêu trên



Nên xây dựng hơn là phá hủy:

Nếu quá trình tái định cư được tổ chức theo những cách giúp đảm bảo sự tham gia của người dân chịu ảnh hưởng và giúp họ tiếp tục làm ăn sinh sống tốt tại nơi ở mới thì đây có thể là một quá trình xây dựng cộng đồng chứ không phải là phá vỡ cộng đồng.

Hướng dẫn cho quá trình tái định cư

Điều quan trọng mà chính quyền địa phương và tổ chức nhà ở cần ghi nhớ đó là tái định cư luôn là một quá trình thực sự căng thẳng và gây ra những xáo trộn lớn với cuộc sống vốn đã bấp bênh của người nghèo. Những căng thẳng này có thể được giảm thiểu nếu người dân nhận được sự giúp đỡ cũng như sự đảm bảo rằng mỗi bước trong quá trình được lên kế hoạch để đáp ứng tốt nhu cầu của họ. Để bảo vệ nhóm dân nghèo nhất và dễ tổn thương nhất trong cộng đồng chuẩn bị tái định cư, chính quyền nên hợp tác với cộng đồng thảo ra một bộ hướng dẫn trong đó nêu rõ các điều khoản, điều kiện lựa chọn, những chuẩn bị cần có trước, trong và sau khi di dời. Một số khía cạnh trong quá trình tái định cư mà bộ hướng dẫn này có thể đề cập bao gồm:

- 1 Mời những người bị ảnh hưởng cùng tham gia:** Những người bị ảnh hưởng thường sẵn sàng di dời nếu họ không cảm thấy bị động mà được tham gia vào tất cả quá trình lên kế hoạch tái định cư, để họ nhìn thấy tương lai tốt và an toàn hơn tại nơi ở mới. Nếu cộng đồng được mời tham gia vào tất cả các bước của quá trình tái định cư và đảm bảo rằng quá trình này đáp ứng nhu cầu của họ, tái định cư sẽ trở thành một cơ hội để tăng cường sức mạnh kinh tế của họ và xây dựng năng lực phát triển tập thể.
- 2 Cộng đồng phải được tổ chức:** Các cộng đồng cần được tổ chức tốt và chuẩn bị tốt để đàm phán thành công các điều kiện tái định cư và cùng chung sức xây dựng khu định cư mới sao cho khu này đáp ứng tốt nhất nhu cầu của mỗi thành viên trong cộng đồng. Tiết kiệm cộng đồng là một công cụ mạnh nhằm xây dựng tổ chức. Một công cụ khác là trao đổi cộng đồng giúp cho người nghèo học hỏi lẫn nhau và tới thăm các dự án tái định cư khác để xem điều gì sẽ có hiệu quả và điều gì thì không (*Xem Hướng dẫn nhanh Phần 6 về Những tổ chức dựa vào cộng đồng*).
- 3 Thông tin về việc tái định cư:** Các cuộc họp cộng khai cần được tổ chức trong thời gian dài trước thời điểm tái định cư để giải thích rõ về quá trình, về điều khoản sở hữu tại khu đất mới và những khoản mà người dân sẽ phải chi trả cho đất và các dịch vụ cơ bản tại đó. Cần thông báo cụ thể khung thời gian và qui trình cấp giấy chứng nhận sở hữu đất cho hợp tác xã cộng đồng hoặc tới từng hộ gia đình.

- 4 Khảo sát cộng đồng:** Cộng đồng cần tiến hành khảo sát đầy đủ về các cư dân thành viên để giúp bản thân cộng đồng và nhà chức trách quyết định ai sẽ được đăng ký sở hữu đất tại khu tái định cư. Trong một số trường hợp, cộng đồng có thể quyết định rằng chỉ có người chủ thực tế hoặc người thuê nhà đã sống trong cộng đồng trong một khoảng thời gian nhất định mới được ghi tên trong dự án tái định cư. Một số cộng đồng khác có thể cho phép tất cả mọi người tham gia. Dù theo cách nào, dữ liệu khảo sát được xác minh chéo sẽ giúp đảm bảo quá trình phân bổ đất được thực hiện một cách công bằng và minh bạch.
- 5 Chuẩn bị kế hoạch mới:** Cộng đồng cũng cần thời gian và sự giúp đỡ để tự tổ chức việc di dời, tìm hiểu các loại hình nhà ở và lựa chọn mặt bằng để quyết định loại đất nào họ cần, loại nhà nào họ có thể xây, khoảng không và tiện ích cộng đồng nào họ muốn có trong khu định cư mới. Với một chút hỗ trợ về kỹ thuật, các cộng đồng có thể tự phác họa sơ đồ mặt bằng thực tế và kế hoạch xây dựng nhà ở cho khu định cư mới, ngay cả khi ngân sách eo hẹp và đất đai bị giới hạn.
- 6 Lựa chọn khu đất mới:** Những khu tái định cư phải tiếp cận được với những dịch vụ cần thiết như nguồn nước, điện và cấp thoát nước, cũng như những tiện nghi như trường học, phòng khám, nơi thờ cúng và giao thông công cộng. Đối với các cộng đồng, khoảng cách tới các nguồn việc làm luôn là ưu tiên hàng đầu khi họ lựa chọn nơi ở mới. Vì tất cả những lí do này, lựa chọn những khu vực mới cần sự tham gia của những người dân chịu ảnh hưởng và lựa chọn cuối cùng rất cần có sự đồng ý của họ.
- 7 Chuẩn bị nơi ở mới và di dời:** Không nên di dời tới nơi ở mới cho đến khi nơi đó được chuẩn bị đầy đủ với những dịch vụ cơ bản, nhà ở tạm thời và hệ thống trợ giúp.
- 8 Tổ chức di dời:** Việc di dời không nên được thực hiện trong điều kiện mưa gió. Cần cung cấp phương tiện vận chuyển giúp người dân chở đồ đạc và vật liệu xây dựng tới mảnh đất mới. Người già yếu, tàn tật hoặc các hộ có phụ nữ là chủ gia đình cần được giúp đỡ thêm để tháo dỡ nhà và xây dựng tại nơi ở mới. Cần cung cấp lương thực cho đến khi người dân có sự ổn định bước đầu.

Các thành phố đã có sẵn những chuyên gia về nhà ở

Thay vì mất nhiều tiền thuê tư vấn để giải quyết vấn đề nhà ở, nhiều nhà hoạch định chính sách đô thị tìm trợ giúp từ những nhóm người đang cung cấp phần lớn nhà ở giá rẻ cho thành phố của họ - chính là những người nghèo. Không có gì ngạc nhiên khi một số ý tưởng xuất sắc nhất và thực tiễn nhất giúp thực hiện hiệu quả các chương trình nhà ở (như kế hoạch tái định cư) lại xuất phát từ những cộng đồng nghèo và từ những mạng lưới và liên hiệp rộng lớn hơn của họ.



PHOTO: CODI

9 công cụ cộng đồng sử dụng để đàm phán phương án thay thế trục xuất thu hồi đất

Đã có một cuộc cách mạng lớn về cách mà các tổ chức cộng đồng châu Á và những người ủng hộ họ đương đầu với việc trục xuất. Hai mươi năm trước, công cụ chính được sử dụng là tổ chức phản kháng lại những vụ việc trục xuất cụ thể hoặc đệ đơn ra tòa yêu cầu chấm dứt phá dỡ. Tuy nhiên, giữa những lo sợ, bạo lực và xáo trộn của cuộc thu hồi đất, khó có thể nghĩ thông suốt và thương thảo tìm ra những giải pháp thay thế hợp lý. Khi khủng hoảng đã nổ ra thì số công cụ mà cộng đồng có thể sử dụng để đấu tranh sẽ giảm đi nhanh chóng. Vì thế câu hỏi đặt ra cho các cộng đồng nghèo ở châu Á là làm sao tạo được một quá trình chủ động và lâu dài hơn nhằm giải quyết những xung đột thu hồi đất này. Thay vì thụ động chờ đợi các đội thu hồi đất tới và cố gắng ngăn chặn, điều gì sẽ xảy ra khi cộng đồng tập trung vào mục tiêu lâu dài về an toàn sở hữu nhà ở một thời gian dài trước khi có sự thu hồi đất? Các tổ chức cộng đồng Châu Á đã phát minh, tinh chỉnh và áp dụng rộng rãi một số chiến lược ngăn chặn trục xuất thu hồi đất, đồng thời thay đổi quan hệ đối tác với chính quyền thành phố. Những chiến lược này đang giúp gặt hái được nhiều kết quả tốt. (Xem chi tiết hơn về công cụ cộng đồng này trong Hướng dẫn nhanh Phần 6 về Các tổ chức Cộng Đồng)

1 Tiết kiệm cộng đồng: Tích lũy tập thể ràng buộc người dân lại với nhau, dạy cho họ cách để quản lý tài sản chung và giúp họ kiểm soát sự phát triển của chính mình. Việc tích lũy tạo cơ hội cho người nghèo dần dần tăng sức mạnh và có khả năng đưa ra quyết định cùng nhau thông qua bộ máy tập thể. Khi những nhóm tích lũy nhỏ tập hợp lại thành một mạng lưới lớn hơn, những mạng lưới này sẽ mở cánh cửa cho các thành viên trong cộng đồng tiếp cận những nguồn tài chính lớn hơn và giúp họ có tiếng nói lớn hơn khi thương thảo về các nhu cầu cơ bản của họ, và giúp người nghèo đương đầu với những vấn đề lớn hơn, phức tạp hơn - đặc biệt là vấn đề thu hồi đất và tiếp cận đất đai thành thị.

2 Lên dữ liệu về cộng đồng: Khi các thành phố tiến hành kiểm kê, người nghèo thường không được điều tra đầy đủ. Nhưng nếu người nghèo làm công tác này, đó có thể là một công cụ huy động cộng đồng hiệu quả. Khi các cộng đồng và mạng lưới cộng đồng khảo sát tất cả các khu định cư nghèo và không chính thức của thành phố, họ thường thu được các dữ liệu chưa bao giờ được ghi chép về số lượng, sinh kế, các vấn đề, điều kiện sống của bộ phận lớn trong dân số đô thị. Việc kiểm kê giúp các cộng đồng nghèo nhận ra họ không đơn độc, rằng vấn đề nhà ở mà họ đang phải đối mặt có liên hệ tới những vấn đề mang tính cơ cấu lớn hơn về sử dụng và qui hoạch đất đô thị.

3 Bản đồ định cư: Đối với mạng lưới cộng đồng nghèo, một phần quan trọng trong quá trình thu thập dữ liệu là làm bản đồ định cư chi tiết. Lập bản đồ là một hoạt động gây dựng kỹ năng cần thiết khi lên kế hoạch phát triển khu định cư. Bản đồ cộng đồng cung cấp thông tin ban đầu quý báu giúp cho việc qui hoạch và huy động cũng như đàm phán về quyền sở hữu an toàn, tiếp cận tới các dịch vụ cơ bản và các quyền nhà ở khác.

4 Triển lãm mô hình nhà ở: Khi các cộng đồng xây dựng các mô hình nhà ở kích thước thật và mời chính phủ và công chúng tới xem cách họ tiến hành qui hoạch, rất nhiều điều sẽ xảy ra. Triển lãm mô hình nhà ở đã “dân chủ hóa” các khả năng. Các cuộc triển lãm này giúp đào tạo mọi người về vấn đề xây dựng, khuấy động bầu không khí, tạo lòng tin trong nội bộ cộng đồng, giúp người dân hình dung rõ ràng những thiết kế nhà ở giá cả phải chăng và cho chính phủ cũng như xã hội dân sự thấy người nghèo có thể làm được gì.

5 Bước vào đàm phán với các kế hoạch thay thế chuẩn bị sẵn sàng: Nếu cộng đồng có thể chuẩn bị và phát triển giải pháp cho chính họ một thời gian dài trước khi sự thu hồi đất diễn ra, họ sẽ có nhiều sự lựa chọn hơn và kiểm soát quá trình này tốt hơn. Khi những cộng đồng nghèo bước tới bàn đàm phán với các giải pháp toàn diện và thực tiễn về nhà ở - các giải pháp giải quyết được những vấn đề sinh tồn cơ bản của người dân trong khi đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, chính quyền không thể không lắng nghe.

6 Tìm kiếm đất: Người ta thường than phiền không có đất trống để xây dựng nhà ở cho người nghèo. Nhưng khi người dân tìm hiểu kỹ hơn về thành phố, họ có thể kiếm được các mảnh đất trống và khi biết rõ hơn về các kế hoạch phát triển, họ có thể chất vấn và tham gia các cuộc thương lượng tái định cư hiệu quả hơn.

7 Kế hoạch nhà ở: Thật khó để giành được một căn nhà ở an toàn và hợp pháp nếu không hề có ý niệm xem ngôi nhà đó hay cộng đồng đó trông thế nào. Bản thân người nghèo vốn đã là những người xây dựng nhà ở và qui hoạch không gian sống của họ hiệu quả. Khi các kỹ năng nói trên được vận dụng, tinh chỉnh và hướng vào quá trình qui hoạch nhà ở thực sự, chúng có thể mở ra nhiều hình thức sáng tạo.

8 Trao đổi học hỏi: Trao đổi qua lại giữa cộng đồng-với-cộng đồng, trong đó người nghèo thăm hỏi lẫn nhau và học tập lẫn nhau, đó là công cụ phát triển giúp người nghèo xây dựng năng lực đối mặt với những vấn đề gốc rễ của đói nghèo và sự thu hồi đất. Học hỏi giữa người-với-người thông qua trao đổi đã được chứng minh là công cụ phát triển nhiều mặt. Là một cách phá vỡ sự cô lập, thúc đẩy tự tin, mở rộng những lựa chọn và xây dựng mạng lưới, việc trao đổi thực sự là một trong những liệu thuốc hữu hiệu nhất giải quyết các bài toán tưởng như vô vọng.

9 Xây dựng mạng lưới: Không một hộ dân hoặc cộng đồng đơn lẻ nào có thể thương lượng với thành phố về các nguồn lực. Chỉ khi họ bắt tay nhau cùng đàm phán, trong những tổ chức có sức mạnh tập thể từ số đông thì vấn đề mới được giải quyết. Để thay đổi, cần phải đảm bảo yêu cầu được đưa ra từ một “đơn số trọng yếu” và “đơn số trọng yếu đó cần đưa ra được giải pháp khả thi để dập tắt sự ngăn trở và phá vỡ rào cản giữa dân nghèo và nguồn lực. Các mạng lưới cộng đồng cũng giúp tạo không gian trao đổi ngang, hỗ trợ lẫn nhau và chia sẻ ý kiến giữa các cộng đồng nghèo từ các khu khác nhau của thành phố hoặc từ các vùng khác nhau của đất nước.

Nguồn: ACHR

Tổ chức Cư dân Ô chuột Thế giới (SDI)

Trong 10 năm qua, SDI đã nỗ lực xây dựng khu vực bầu cử cho các tổ chức nhân dân trên toàn thế giới nhằm phát triển và phát huy những chiến lược chủ động đương đầu với sự trục xuất thu hồi đất, đồng thời tạo các cơ hội cho các nhóm này chia sẻ hiểu biết và kinh nghiệm với nhau. Mạng lưới đưa ra những dẫn chứng sống động thu thập từ nhiều thành phố và nhiều khu vực trên thế giới nơi các cộng đồng đã đàm phán thành công và giành được quyền sở hữu đất đai an toàn để xây nhà ở và các công trình hạ tầng. Một trong những ưu điểm lớn nhất của mạng lưới cơ sở như SDI là nó thông tin cho các cộng đồng đối mặt với mối đe dọa bị trục xuất biết rằng:

- Họ không cô độc, rằng những người khác đang đối mặt với những cuộc khủng hoảng tương tự và đang tìm kiếm giải pháp cho vấn đề nhà ở và sở hữu đất đai an toàn.
- Phần lớn các chính phủ có thể thương lượng được, với điều kiện có sự chuẩn bị tốt.
- Có thể tìm ra giải pháp và các dự án thu hồi đất có thể được sửa đổi để giảm số người phải thay đổi chỗ ở; có thể đàm phán về nội dung các gói tái định cư sao cho hợp lí.
- Họ có thể chọn một trong hàng loạt các giải pháp và chiến lược để đạt được điều này - có thể những giải pháp đó không có sẵn trong môi trường của họ nhưng đã được xây dựng và thử nghiệm thành công ở nơi khác.

Nguồn: www.sdinet.org

Nhóm cố vấn về Vấn đề Cưỡng chế thu hồi đất (AGFE)

AGFE được UN-HABITAT khởi động năm 2004, xuất phát từ ý tưởng của của một số đại biểu đến từ các tổ chức quốc tế, các tổ chức phi chính phủ, các chính phủ và các tổ chức đại diện cư dân ổ chuột – những người, qua kinh nghiệm của mình, biết rằng các cộng đồng, thành phố và các chuyên gia có thể hợp tác để đề xuất các giải pháp khả dĩ thay thế cưỡng chế thu hồi đất. Ý tưởng ban đầu là thành lập một nhóm độc lập, gồm nhiều thành phần quốc tế, các cá nhân có khả năng can thiệp vào các trường hợp cưỡng chế thu hồi đất hiện tại hoặc sắp xảy ra. Mục tiêu chính của AGFE là ngăn chặn hoạt động cưỡng chế thu hồi đất thông qua việc phát triển các giải pháp thay thế như nâng cấp tại chỗ, tái định cư thông qua thương lượng. Với việc nhấn mạnh vào yêu cầu phát triển của những giải pháp chủ động, lâu dài, định hướng đến quá trình và có thể biến đổi cuộc khủng hoảng thu hồi đất thành cơ hội xây dựng (hoặc tái xây dựng) quá trình giải quyết vấn đề nhà ở dựa vào nhân dân, cách tiếp cận của nhóm cố vấn trên thực tế vượt ra ngoài phạm vi can thiệp vào các cuộc khủng hoảng đơn thuần.

Thành viên AGFE đến từ tổ chức xã hội dân sự, chính phủ trung ương, viện hàn

lâm, các tổ chức chuyên nghiệp và được UN-HABITAT bổ nhiệm 2 năm một lần, trên cơ sở cân bằng về khu vực, lĩnh vực và giới tính. Do AGFE không thể can dự vào tất cả các trường hợp cưỡng chế thu hồi đất trên thế giới, các tổ chức có liên hệ với AGFE thông qua việc tham gia cuộc đấu tranh chống lại việc cưỡng chế di dời đã lập ra mạng lưới ủng hộ của Nhóm tư vấn trên khắp thế giới. Ở nơi nào AGFE không thể có mặt, các cá nhân và tổ chức thuộc mạng lưới cộng đồng này sẽ giúp tìm kiếm các giải pháp thay thế cưỡng chế di dời.

Kể từ khi được thành lập, AGFE đã xác định, xử lý và lưu trữ hồ sơ về hơn 30 trường hợp cưỡng chế thu hồi đất và đóng vai trò trung gian hoà giải trong các chuyển làm việc tới các thành phố nơi trực xuất đang xảy ra hoặc sắp xảy ra. Trong hai báo cáo đầu tiên (xem tại www.un-habitat.org), AGFE đưa ra những kinh nghiệm và chiến lược phát triển những lựa chọn “đôi bên cùng có lợi” để bảo vệ quyền của người dân có nơi cư trú trong khi vẫn ủng hộ sự phát triển đô thị cần thiết.

Nguồn: www.un-habitat.org

Cái hộp đựng đầy công cụ

“Tôi nghĩ rằng NHÓM CỐ VẤN giống như một hộp chứa đầy công cụ. Bên trong hộp chúng ta đặt tất cả các công cụ khác nhau mà chúng ta đã phát triển tại những thành phố và những khu vực khác nhau nhằm chiến đấu chống lại sự trục xuất thu hồi đất. Sau đó chúng ta đóng hộp lại và mang nó đi sửa chữa nơi nào có hỏng hóc. Và tôi cũng là một trong những công cụ được đặt trong chiếc hộp đó! Vì vậy khi chính phủ tiến tới chúng ta và nói, ‘Được rồi, các vị có ý kiến về việc chúng tôi không nên thu hồi đất của những người dân này - vậy giải pháp thay thế của các vị là gì?’. Đó là lúc chúng ta đưa ra hộp công cụ này”.

Rose Molokoane, Liên đoàn Người vô gia cư Nam Phi, tổ chức thành viên của mạng lưới AGFE.

Tài liệu tham khảo

CÁC ẢN PHẨM

Tổ chức nghiên cứu hành động Ahmedabad, 1998, Nhà ở và Định cư. (Mọi nhu cầu tìm hiểu thêm thông tin về hoạt động của ASAG xin vui lòng liên hệ địa chỉ email: asagad1@sancharnet.in).

Liên minh Quyền nhà ở Châu Á (ACHR), Tháng 10/2003, Người nghèo ứng phó với cưỡng chế di dời ra sao, Số đặc biệt bản tin thư của ACHR, Số 15. Nội dung ấn phẩm có thể tìm hiểu trực tuyến tại trang web của ACHR: www.achr.net

Bombay First, 2003, Đô thị: Thực trạng sử dụng đất đai và Nhà ở tại Mumbai, Tập 1, Kỳ 4.

Trung tâm Quyền nhà ở và Trục xuất (COHRE), Điều tra toàn cầu về cưỡng bức di dời, sự vi phạm nhân quyền, Bản dự thảo, Tháng 12/2006

Bộ Phát triển quốc tế Anh (DFID), Tháng 04/2001, Đối mặt thách thức đói nghèo tại đô thị.

Fernandes, Kenneth (ed.), 1998, Cưỡng bức di dời và Lạm dụng nhân quyền tại Châu Á, Báo cáo lần hai 1996-97, Liên minh Quyền nhà ở Châu Á, Nhà xuất bản City Press, Karachi.

Hardoy, Jorge E. & Satterthwaite, David, 1989, Các công dân trên đất chiếm dụng: Cuộc sống tại đô thị thế giới thứ ba, Nhà xuất bản Earthscan, London.

Hardoy, Jorge E., Cairncross, Sandy & Satterthwaite, David (eds.), 1990, Người nghèo chết trẻ: Nhà ở và Y tế tại các đô thị thế giới thứ ba, Nhà xuất bản Earthscan, London.

Lloyd, Peter, 1979, Những khu nhà ổ chuột của hi vọng? Những thị trấn ổ chuột của thế giới thứ ba, Nhà xuất bản Manchester University Press.

Chính quyền địa phương Kotamadya Surabaya, hợp tác với Tổng vụ Định cư, Bộ Công chính, Indonesia, 1991, Những Kampung xanh, sạch tại Surabaya: Chương trình cải thiện Kampung nhằm hỗ trợ nhà ở cho người dân.

Mehta, Dinesh, 2000, Đô thị hóa đói nghèo, Habitat Debate, Tập 6, Phần 4, Nairobi.

Bộ Nhà ở và Xây dựng, và Sở An cư và Phát triển quốc gia, 1991, Nhà ở tại Sri Lanka, 1978-1991. (Mọi nhu cầu sao chụp tài liệu xin vui lòng liên hệ Sevanatha tại Colombo: www.sevanatha.org).

Mitlin, Diana & Satterthwaite, David (eds.), 2004, Trao quyền cho cư dân chiếm dụng đất: Chính quyền địa phương, Xã hội dân sự và Xóa đói giảm nghèo thành thị, Nhà xuất bản Earthscan, London.

Văn phòng Cao ủy về Nhân quyền (OHCHR), 1997, CESCR Đánh giá chung số 7, Quyền có Nhà ở xứng đáng (Điều khoản 11.1: Cưỡng bức di dân, Phiên thứ 16.

Tổ chức cứu trợ trẻ em Thụy Điển, 2002, Các quyền môi trường của trẻ em.

Sen, Amartya, 2000, Sự phát triển như một quyền tự do, Nhà xuất bản Oxford University Press, Oxford và New York.

Ủy ban Liên Hợp Quốc về Kinh tế và Xã hội khu vực Châu Á – Thái Bình Dương (UNESCAP), 1996, Sinh sống tại các đô thị Châu Á: Khủng hoảng, nguyên nhân, hậu quả và các giải pháp lựa chọn cho tương lai, Báo cáo diễn đàn đô thị Châu Á-Thái Bình Dương thứ hai, Liên Hợp Quốc, New York.

Chương trình Định cư con người của Liên Hợp Quốc (UN-HABITAT), 2005, Cưỡng bức di dân — Hướng tới giải pháp? Báo cáo lần một của Nhóm cố vấn về vấn đề cưỡng chế thu hồi đất gửi Chủ tịch điều hành UN-HABITAT.

UN-HABITAT, 2007, Cưỡng bức di dân — Hướng tới giải pháp? Báo cáo lần hai của Nhóm cố vấn về vấn đề cưỡng chế thu hồi đất gửi Chủ tịch điều hành UN-HABITAT.

UN-HABITAT, 2003, Những khu ổ chuột thế giới: Cuộc chạm trán đói nghèo thành thị trong thiên niên kỷ mới? Tài liệu nghiên cứu, Nairobi.

UN-HABITAT, 2003, Thách thức từ các khu ổ chuột: Báo cáo toàn cầu về định cư, 2003, Nhà xuất bản Earthscan, London và Sterling, VA.

Tin thư Quỹ phát triển Dân nghèo thành thị. Tập hợp những thư giới thiệu và báo cáo của Quỹ Phát triển nghèo đô thị (UPDF) tại Phnom Penh, Campuchia có thể tìm hiểu trực tuyến tại trang web của Liên minh Quyền nhà ở Châu Á (ACHR): www.achr.net

Liên minh Quyền nhà ở Châu Á (ACHR): www.achr.net

Trung tâm Gia cư và Trục xuất (COHRE): www.cohre.org

Viện Phát triển các tổ chức cộng đồng (CODI), Thái Lan: www.codi.or.th

Môi trường và Đô thị hóa, Tạp chí của Viện Môi trường và Phát triển quốc tế (IIED), London, Anh. Tất cả những vấn đề trong tạp chí này có thể truy cập tại website của Nhà xuất bản Sage: www.sagepub.com

Liên minh quốc tế về vấn đề nhà ở (HIC): Một phong trào quốc tế, phi lợi nhuận của các tổ chức và cá nhân đang hoạt động trong lĩnh vực định cư con người, các điều kiện an cư và quyền nhà ở: www.hic-net.org

Đề án thử nghiệm Orangi, Karachi, Pakistan: www.oppinstitutions.org

Tổ chức phi chính phủ Sevanatha, Colombo, Sri Lanka: www.sevanatha.org

Tập đoàn nghiên cứu thúc đẩy các trung tâm tài nguyên vùng (SPARC): Một tổ chức phi chính phủ Ấn Độ hoạt động trong lĩnh vực nhà ở và các vấn đề hạ tầng cho người nghèo thành thị, và hợp tác với Liên đoàn dân cư ổ chuột quốc gia (NSDF) và Mahila Milan: www.sparc-india.org

Tổ chức quốc tế người dân khu ổ chuột (SDI): www.sdinet.org

Toolkit Citizen Participation: Một nhóm xã hội dân sự (Tổ chức phi chính phủ) và các tổ chức chính quyền địa phương khắp năm châu, hợp tác cùng nhau trong việc thúc đẩy mô hình Quản lý nhà nước có sự tham gia tại chính quyền địa phương: www.toolkitparticipation.nl

Trung tâm tài nguyên đô thị (URC), Karachi, Pakistan: www.urckarachi.org

UNESCAP: www.unescap.org

Nhà ở cho dân thành thị nghèo: Dự án của Ủy ban Liên Hợp Quốc về kinh tế xã hội khu vực Châu Á - Thái Bình Dương: www.housing-the-urban-poor.net

Chương trình Định cư con người của Liên Hợp Quốc (UN-HABITAT). www.un-habitat.org

Danh sách các website chính: Để xem danh sách các website cung cấp thêm thông tin về các vấn đề chính được thảo luận tại tuyển tập Hướng dẫn nhanh này, mời độc giả truy cập website về Nhà ở cho dân thành thị nghèo, theo đường dẫn tới “Cơ sở dữ liệu của các tổ chức”.

www.housing-the-urban-poor.net

TÀI NGUYÊN HỢP PHÁP VỀ THU HỒI ĐẤT ĐAI

Ngoài ra, quý độc giả quan tâm có thể tìm hiểu thông tin về các vấn đề luật quốc tế, các hiệp định và tuyên ngôn nhân quyền, quyền nhà ở và thu hồi đất đai tại ấn phẩm sau đây của Trung tâm Quyền an cư và Trục xuất (COHRE): *Tài nguyên hợp pháp đối với các quyền nhà ở: Tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế — Tài nguyên COHRE số 4*, được trình bày dưới dạng văn bản PDF: www.cohre.org



PHOTO: URC KARACHI

Sức ép của đô thị hóa nhanh và tăng trưởng kinh tế tại Châu Á - Thái Bình Dương đang khiến ngày càng nhiều dân thành thị nghèo bị đẩy khỏi khu vực họ đang sinh sống. Trong hầu hết trường hợp người dân buộc phải chuyển dịch tới các vùng ven xa trung tâm việc làm và xa các cơ hội kinh tế. Cùng lúc đó, hơn 500 triệu người hiện nay phải sinh sống tại những khu ổ chuột và các vùng đất lấn chiếm thuộc khu vực Châu Á - Thái Bình Dương và con số này đang tăng lên.

Các chính quyền địa phương cần một hệ thống công cụ chính sách để bảo vệ quyền nhà ở cho dân thành thị nghèo với ý nghĩa là bước đi quan trọng tiến tới hoàn thành Mục tiêu Phát triển Thiên niên kỷ nhằm cải thiện đáng kể cuộc sống của cư dân tại các khu ổ chuột từ nay đến 2020. Mục đích của tài liệu Hướng dẫn nhanh này nhằm nâng cao hiểu biết của các nhà hoạch định chính sách vùng và quốc gia đối với vấn đề nhà ở cho tầng lớp bình dân cũng như phát triển đô thị trong khuôn khổ xóa đói giảm nghèo thành thị.

Tuyển tập 7 quyển Hướng dẫn nhanh được trình bày đơn giản, dễ hiểu với cái nhìn khái quát về các xu hướng và điều kiện, các khái niệm, chính sách, công cụ và đề xuất nhằm giải quyết một số vấn đề liên quan tới nhà ở như:

(1) **Đô thị hóa:** Vai trò của người nghèo trong phát triển đô thị (2) **Nhà ở cho người thu nhập thấp:** Các cách tiếp cận nhằm hỗ trợ dân thành thị nghèo tìm kiếm nơi ở phù hợp (3) **Đất đai:** Nhân tố quan trọng giải quyết vấn đề nhà ở cho dân thành thị nghèo (4) **Cưỡng chế di dời:** Các giải pháp thay thế việc phá hủy toàn diện những cộng đồng dân thành thị nghèo (5) **Tài chính nhà ở:** Cách giúp người nghèo trang trải chi phí (6) **Những tổ chức dựa vào cộng đồng:** Người nghèo với tư cách nhân tố của sự phát triển (7) **Nhà cho thuê:** Giải pháp nhà ở cho người nghèo ít được quan tâm.

Hướng dẫn nhanh Phần 4 đưa ra những giải pháp thay thế thiết thực, có tính ứng dụng và có thể nhân rộng đối với sự trực xuất thu hồi đất - những giải pháp đang được thử nghiệm, tinh chỉnh và mở rộng bởi chính phủ, các nhóm cộng đồng và tổ chức cứu trợ Châu Á. Trong hầu hết các trường hợp, cộng đồng nghèo là trung tâm, đối tác sáng tạo của những quá trình này. Hướng dẫn vạch ra những phương pháp giúp các nhà hoạch định chính sách có thể xây dựng những quá trình tốt hơn nhằm giảm thiểu sự cưỡng chế thu hồi đất.

Để tìm hiểu thêm thông tin, độc giả có thể ghé thăm trang: www.housing-the-urban-poor.net

Chương trình Định cư Con người của
Liên Hợp Quốc (UN-HABITAT)
P.O.Box 30030 GPO 00100
Nairobi, Kenya
Fax: (254-20) 7623092 (TCBB Office)
E-mail: tcbb@un-habitat.org
Web site: www.un-habitat.org

Ủy ban LHQ về Kinh tế Xã hội khu vực
Châu Á - Thái Bình Dương (UNESCAP)
Rajdamnern Nok Avenue
Bangkok 10200, Thailand
Fax: (66-2) 288 1056/1097
Email: escap-esdd-oc@un.org
Web site: www.unescap.org