

NÂNG CAO TÍNH TỰ CHỦ CỦA CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ TRONG CÁC DỰ ÁN TÁI PHÁT TRIỂN VÀ DI DÂN ĐÔ THỊ

Nguyễn Thị Thanh Mai¹

Tóm tắt: Vai trò của cộng đồng dân cư ngày càng được quan tâm nhiều hơn trong công tác quy hoạch cải tạo đô thị. Có nhiều những phương pháp quy hoạch mới ra đời những năm gần đây nhằm thay thế phương pháp quy hoạch truyền thống. Mục tiêu và cách thức triển khai quy hoạch hướng đến việc tạo điều kiện và cơ chế tham gia nhiều hơn cho các thành phần xã hội. Sự tham gia của người dân ở nhiều cấp độ khác nhau tùy theo tính chất của các dự án quy hoạch. Đối với các dự án tái phát triển đô thị, kèm di dân và tái định cư, vai trò của cộng đồng dân cư không chỉ nhìn nhận ở mức độ hợp tác và chấp hành, mà cao hơn người dân phải được trao quyền quyết định trong các hoạt động di dời, tổ chức và ổn định cuộc sống. Chính quyền có vai trò thiết lập cơ chế, hành lang pháp lý để kiểm soát các hoạt động theo đúng luật pháp của nhà nước. Đã có nhiều ví dụ thực tiễn ở Việt Nam được xem là điểm sáng về tăng cường tính chủ động của người dân trong dự án tái phát triển. Bài viết nghiên cứu dưới đây đề cập tới vai trò của cộng đồng dân cư trong các dự án tái phát triển kèm di dân, tái định cư, cũng như kinh nghiệm từ các dự án đã thành công ở Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội để làm sáng tỏ những quan điểm đưa ra.

Từ khóa: di dân, tái định cư, sự tham gia của cộng đồng, quản lý đô thị, quy hoạch

Summary: The role of community is increasingly interested in urban renewal planning. There are many new planning methods born in recent years in order to replace the traditional planning tools. The objective of renovation of planning method is to strengthen the community participation in planning by setting up a logical mechanism with more favorable conditions. In theory, the people participation could be divided into some categories depending on the features of the planning project. In the case of redevelopment projects that cause relocation and resettlement, the community participation should not to be considered as cooperation and compliance. But at the highest level the re-settlers must be empowered to decide all activities in process of relocation and organizing a sustainable habitat for themselves. It is necessary here that government should build up a clear mechanism and legal framework to control these activities. There have been some case studies deployed in Vietnam with certain success in improving the role of community participation. This research article below refers to the role of communities in the redevelopment project accompanied with resettlement. The lessons from successful experience in reality also are launched to demonstrate the points out (Case studies of Hanoi and Ho Chi Minh city).

Keywords: relocation, resettlement, community participation, urban management, urban planning.

Nhận ngày 11/5/2012, chỉnh sửa ngày 17/5/2012, chấp nhận đăng ngày 30/5/2012

¹ TS, Khoa Kiến trúc và Quy hoạch, Trường Đại học Xây dựng.
E-mail: maixd@yahoo.com

1. Đặt vấn đề

Tái phát triển là hoạt động thường xuyên diễn ra trong quá trình cải tạo xây dựng đô thị ở các thành phố lớn, nơi chịu sức ép của đô thị hóa cao. Trong quá trình đó, một bộ phận người dân sẽ phải di dời để lấy đất phục vụ các mục tiêu phát triển của cộng đồng.

Quá trình di dân giải phóng mặt bằng thường gây ra không ít những tác động tiêu cực tới đời sống xã hội của nhóm dân di dời như mất việc làm, nhà ở, các dịch vụ, xáo trộn cuộc sống, làm nghèo đi một bộ phận dân cư... Trước những vấn đề xã hội tiêu cực, chính quyền địa phương đã nỗ lực rất nhiều trong việc giảm thiểu các tác động tới đời sống người dân, như ban hành các quy định về sử dụng quỹ nhà, quỹ đất phục vụ tái định cư, tạo điều kiện cho chủ đầu tư tiếp cận nguồn vốn xây dựng nhà ở, ưu tiên vốn vay ưu đãi hay cơ chế trả góp, thuê nhà đối với dân tái định cư... Mặc dù vậy, trên thực tế các biện pháp đưa ra vẫn chưa đạt được hiệu quả đạt cao. Trong các cuộc điều tra xã hội học [5], đánh giá chung phần lớn người dân đều có những phản ứng tiêu cực và không mấy thỏa mãn về các giải pháp đền bù, di chuyển cũng như chất lượng khu ở mới tái định cư.

Có nhiều nguyên nhân dẫn đến những bất cập kể trên, tuy nhiên ở đây tập trung thảo luận xung quanh vấn đề vai trò tham gia của cộng đồng dân cư và hiệu quả của dự án. Một số ví dụ thực tiễn cũng được nêu ra nhằm khẳng định vai trò quan trọng của cộng đồng đối với thành công của dự án tái định cư. Mức độ tham gia tăng dần theo từng cấp độ và tỷ lệ thuận với thành công của dự án. Để tăng cường vai trò của cộng đồng dân cư, các khuyến nghị cần tập trung vào việc thay đổi từng bước cơ chế quản lý hành chính theo hướng mở và phi tập trung hóa nhiều hơn.

Từ những cuộc điều tra khảo sát thực tế tại các khu tái định cư tập trung ở Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng và Huế, trong khoảng thời gian 2006 đến 2011, nghiên cứu đã đánh giá thực tiễn tham gia của cộng đồng dân cư trong các dự án tái phát triển, đặc biệt giai đoạn tổ chức cuộc sống sau di dời và tái định cư. Quá trình tham khảo tài liệu và trao đổi thảo luận ở các hội thảo góp phần làm sáng tỏ những đánh giá của nghiên cứu.

2. Tái phát triển và các vấn đề xã hội

Tái phát triển là hoạt động thường xuyên diễn ra trong quá trình quy hoạch cải tạo đô thị. Các thành phố có tốc độ đô thị hóa cao, sức ép về dân cư và phát triển kinh tế lớn càng thúc đẩy mạnh mẽ các hoạt động xây dựng cải tạo phát triển đô thị.

Đương nhiên các hoạt động này thường tập trung nhiều hơn ở những khu vực trung tâm của thành phố, nơi hình thành khá lâu, có giá trị đất cao, thuận tiện về giao thông, tiếp cận hạ tầng dịch vụ. Với nhu cầu cao về đất đai phục vụ kinh doanh, phát triển thương mại, dịch vụ và xây dựng nhà ở, nhiều chính quyền đô thị phải tiến hành các biện pháp cải tạo và tái sử dụng hợp lý quỹ đất trống, đất chưa khai thác hiệu quả trong trung tâm thành phố. Song song nâng cao chất lượng tiện nghi dịch vụ, các dự án cải tạo hạ tầng kỹ thuật đô thị (dự án mở rộng đường xá, xây dựng nút giao thông chiếm tỷ lệ lớn) cũng được triển khai tại những khu vực này.

Quá trình xây dựng cải tạo đô thị theo cách này đòi hỏi sắp xếp lại người dân đang cư trú (có thể là hợp pháp hay bất hợp pháp) trên những mảnh đất tái phát triển. Dù trong trường hợp nào thì việc di dời người dân ra khỏi khu vực họ đang sinh sống đều ít nhiều gây tác động tiêu cực tới đời sống xã hội của cộng đồng dân cư như bị tước đoạt quyền làm chủ trong không gian sinh sống quen thuộc, mất đi những đặc thù về văn hóa, lối sống, phá vỡ mối quan hệ xã hội, một số hộ rơi vào cảnh mất việc làm, thu nhập và thất nghiệp. Bên cạnh đó kể đến những vấn đề về sức khỏe, ô nhiễm môi trường sống như tăng tỷ lệ chết và những người nhiễm bệnh, giảm sút chất lượng không khí, cạn kiệt nguồn tài nguyên tự nhiên do khai thác để bù đắp vào

thu nhập, việc làm bị tước đoạt. Cuối cùng, dẫn đến những tổn thương về mặt tâm lý đối với người dân bị di dời: họ cảm thấy nghi ngờ vào sự thành công của dự án, và mất lòng tin vào các hoạt động cải tạo phát triển của nhà nước, cuối cùng là những phản ứng tiêu cực, làm khó khăn hơn tiến trình thực hiện.

Bởi vậy quan điểm của các tổ chức như Tổ chức định cư Quốc tế, tổ chức Quyền con người, hay các tổ chức Ngân hàng thế giới: Hạn chế tối đa việc di dời và xáo trộn nơi ở của người dân, trong trường hợp không thể, việc tái định cư cần đảm bảo ít nhất bằng với nơi ở cũ (Ngân hàng Thế giới và Ngân hàng ADB).

3. Thực trạng các dự án tái phát triển đô thị của Việt Nam - Sự tham gia của người dân vào dự án tái phát triển

Không nằm ngoài quy luật chung, các thành phố lớn của Việt Nam hiện nay cũng đang trong giai đoạn đô thị hóa nhanh, ở mức độ cao (mức độ tăng dân số ở Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh là 3,4%/năm, điều tra 2011 [1]), song song với sự tăng lên về số lượng các dự án cải tạo và tái phát triển đô thị.

Các dự án liên quan đến hoạt động tái phát triển đô thị có thể kể đến như nâng cấp môi trường sống đô thị, cải thiện cảnh quan kiến trúc (Cải tạo kênh Nhiêu Lộc, Thị Nghè; cải tạo cảnh quan bờ sông Hương...). Các dự án về cải tạo chất lượng ở, giải tỏa khu nhà ổ chuột (kênh Tân Hòa - Lò Gốm), giãn dân, giảm bớt mật độ dân cư (khu phố cổ Hà Nội), hoặc thay thế các khu nhà ở cũ tiêu chuẩn thấp đang xuống cấp nghiêm trọng (các khu tập thể ở Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh)... Chiếm một tỷ lệ đáng kể trong số các dự án phát triển đô thị là các dự án cải tạo và nâng cấp hệ thống cơ sở hạ tầng đô thị, xây dựng mở rộng đường xá (Xây dựng cầu Liên Chiểu, Thuận Phước, nút giao thông khác mức Ngã Tư Sở, tuyến đường Kim Liên - Ô Chợ Dừa...). Ngoài ra, các dự án bảo tồn tôn tạo các công trình, không gian văn hóa, lịch sử tại trung tâm thành phố cũng kèm theo việc di dời các hộ dân chiếm đóng bất hợp pháp tại đây (thành nội Huế).

Đánh giá chung các dự án đã thực hiện cho thấy hầu hết các địa phương đều lựa chọn phương án giải tỏa hoàn toàn người dân ra khỏi nơi ở cũ [5]. Trong toàn bộ quá trình di dân, giải phóng mặt bằng, tái định cư, chính quyền thành phố (cùng với ban quản lý dự án, phát triển hạ tầng,...) đóng vai trò chủ đạo từ xây dựng cơ chế, triển khai thực hiện cho đến cung cấp tài chính. Chỉ có rất ít trường hợp chủ đầu tư tự giải phóng mặt bằng mua lại đất đai và nhà ở trực tiếp từ người dân. Như vậy, người di dời hoàn toàn bị động trong các quyết định về di dời, đền bù, lựa chọn địa điểm tái định cư của thành phố. Các khu nhà ở dành tái định cư hay quỹ nhà ở trong các dự án kinh doanh phục vụ mục tiêu xã hội cũng triển khai theo những quy định của chính quyền thành phố (theo Nghị định số 90/2006/CP, các dự án phát triển nhà ở có quy mô hơn 10ha phải dành 20% quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội).

Điều này lý giải phần nào những bất cập hiện nay trong các dự án tái phát triển đi kèm di dân giải phóng mặt bằng. Đặc biệt là những bức xúc về chất lượng ở và điều kiện khôi phục cuộc sống tại nơi ở tái định cư, mà hầu như ít được chính quyền quan tâm sau khi dự án đã kết thúc.

4. Nâng cao tính tự chủ của cộng đồng

Có khá nhiều nguyên nhân dẫn đến tính hiệu quả không cao của dự án di dân tái định cư như cơ chế quản lý, tài chính, mức độ tham gia của các thành phần xã hội, kiểm soát thị trường giá đất, giá nhà... Ở bài viết này nhấn mạnh nhiều hơn đến vai trò tham gia của cộng đồng dân cư trong các dự án tái định cư.

Quy hoạch có sự tham gia của cộng đồng được nhắc tới nhiều hơn trong công tác quản lý đô thị những năm gần đây. Nó khẳng định tính hiệu quả xã hội so với phương pháp quy hoạch truyền thống. Quá trình tham gia vào quy hoạch của cộng đồng cho phép thiết lập môi trường sống có chất lượng, đáp ứng được thực tế, cũng như mong muốn của người dân.

Đặc biệt đối với các dự án di dân, tái định cư vai trò của cộng đồng lại càng cần thiết hơn bao giờ hết. Họ không thể chờ đợi để được cung cấp nhà ở, các dịch vụ cơ bản hay các khoản trợ cấp, cũng như để tiếp nhận một nơi ở không đảm bảo chất lượng cuộc sống, thiếu hạ tầng, thiếu các dịch vụ và điều kiện phát triển nghề nghiệp, thu nhập. Bản thân cộng đồng dân cư phải là chủ thể quyết định tới cuộc sống của mình, họ có quyền liên kết để giải quyết những khó khăn chung, trên cơ sở tiềm năng có được và đảm bảo cam kết thực hiện cho sự thành công của dự án.

Sự tham gia của cộng đồng vào dự án di dời được xem là một quá trình gồm nhiều giai đoạn từ thảo luận với chính quyền, các cơ quan chuyên môn về giá cả đền bù, lựa chọn phương án di dời, lựa chọn địa điểm tái định cư, hình thức nhà ở, phương pháp xây dựng, khả năng đóng góp tài chính, nhân lực, cho đến triển khai các giải pháp phát triển thu nhập, chi trả các khoản vay, tham gia quản lý, duy tu nâng cấp khu ở sau tái định cư.

Mức độ tham gia của cộng đồng cũng rất khác nhau tùy theo đặc thù cơ chế quản lý hành chính nhà nước. Theo TS. Trịnh Duy Luân [3], có 3 nhóm cấp độ tham gia của cộng đồng theo thứ tự tăng dần: cộng đồng có tính tự chủ cao, có quyền ra quyết định (nhóm 1), cộng đồng tham gia trao đổi, hợp tác (nhóm 2) và cộng đồng chấp hành theo quyết định của chính quyền (nhóm 3). Các tổ chức nước ngoài cho rằng, đối với các dự án di dân tái định cư, sự tham gia của cộng đồng phải đạt ở mức độ 1, thay cho mức độ 2 hay 3 như hiện nay ở Việt Nam. Có nghĩa rằng, người dân không chỉ có quyền được biết thông tin, được thảo luận với chính quyền về phương án di dời mà họ cần được chủ động tự quyết định về mọi hoạt động trong quá trình di dời, sắp xếp nơi ở và ổn định cuộc sống. Chính quyền giữ vai trò thông qua, thiết lập cơ chế khuyến khích, tạo điều kiện cho các hoạt động của cộng đồng được thực hiện trong khuôn khổ quy định của nhà nước.

Dưới đây là một số ví dụ cho thấy những thành công của các dự án tái phát triển, cải tạo khu dân cư có sự tham gia của người dân, đặc biệt các dự án mà cộng đồng dân cư có tính tự chủ cao.

5. Một số mô hình tổ chức tái định cư có sự tham gia của cộng đồng

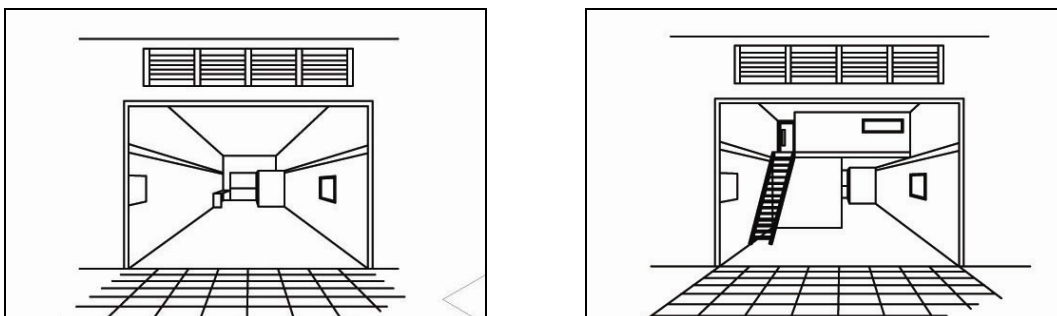
5.1 Mô hình xây dựng nhà ở Tự quản lý - Dự án phục vụ phát triển dịch vụ công cộng, phường Bình Trung Đông, Quận 2

Để nâng cao quản lý và phát triển cơ sở hạ tầng khu dân cư, Ủy ban nhân dân quận 2 đã cho phép thực hiện một dự án sắp xếp lại nơi ở cho 53 hộ gia đình nghèo, chiếm đóng bất hợp pháp trên khu đất công 11,3ha thuộc phường Bình Trung Đông. Nơi đây phần lớn là đất nông nghiệp, không có hệ thống cơ sở hạ tầng cơ bản. Theo quy hoạch phát triển quận 2, các gia đình sẽ tái định cư tại một phần của khu đất trên diện tích khoảng 1ha. Phần còn lại sẽ được quy hoạch để phục vụ quá trình đô thị hóa. Với mục tiêu cung cấp đầy đủ nhà ở cho các gia đình nghèo khó, 3 vấn đề ưu tiên đặt ra:

- Tiếp tục giảm chi phí xuống từ 20-25% giá thành xây lắp hệ thống cung cấp điện, nước bằng cách sử dụng các thiết bị kỹ thuật đặc biệt phục vụ cho hộ nghèo, khuyến khích đóng góp sức lao động của các hộ dân như tự lắp đặt đường ống nước, hay đào giếng...

- Đa dạng hóa các kiểu lô đất và nhà ở để phù hợp với tình trạng kinh tế - xã hội và nhu cầu của các gia đình. Giải pháp xây dựng nhà ở tăng dần để người dân có thể phân bổ tài chính hợp lý trong vài năm.

- Thực hiện chương trình quỹ tín dụng nhà ở dài hạn để giảm chi phí ban đầu cho các hộ dân.



Hình 1. Phương án xây dựng và cải tạo nội thất nhà ở theo thời gian và khả năng tài chính [4]

Quá trình thực hiện dự án có sự tham gia của rất nhiều bên: chính quyền địa phương, cơ quan, tổ chức xã hội và người dân. Dự án được quản lý trực tiếp bởi Ủy ban nhân dân quận 2, theo những ưu tiên riêng của chính quyền quận. Tổ chức Đoàn thanh niên, ENDA, VeT đóng vai trò tư vấn và giúp đỡ người dân tham gia vào dự án. Quận 2 cung cấp cơ sở hạ tầng cơ bản, công ty phát triển và quản lý nhà Quận 2 xây dựng mở rộng cơ sở hạ tầng đường xá, hệ thống cung cấp nước, năng lượng... và sắp xếp các lô đất cho dân để xây dựng nhà ở sau khi họ ký tên thuê đất với công ty. Người dân tự thiết kế ngôi nhà trên mảnh đất được phân rộng 70-100m² đất, miễn phí lắp đặt hồ xí tự hoại đã được đấu nối với hệ thống thoát nước chung. Chính quyền tạo điều kiện cho các hộ dân trong thủ tục xin phép xây dựng với cách thức đơn giản: tài liệu được photo và cung cấp cho chính quyền quận, phường. Các tổ chức chuyên môn hỗ trợ người dân trong kỹ thuật xây dựng.



Hình 2. Ngôi nhà được mở rộng theo giai đoạn trên lô đất được phân cho mỗi hộ gia đình [4]

Sau khi thực hiện TĐC 20 hộ gia đình đầu tiên cho thấy những ưu điểm của việc xây dựng nhà ở tự quản lý. Chi phí xây dựng đã giảm đáng kể cho một ngôi nhà với vật liệu tường gạch, mái lợp kim loại, sàn lát gạch. Người dân cảm thấy phù hợp với kích thước lô đất, tầng cao ngôi nhà và việc lựa chọn vật liệu phù hợp với khả năng tài chính của họ. Trong nhiều

trường hợp, các hộ gia đình đã sử dụng lại những vật liệu từ ngôi nhà cũ của họ như khung cửa sổ, cửa đi, mái bằng kim loại, hệ thống dầm gỗ, gạch lát... Việc tiết kiệm trong chi phí mua vật liệu đã giúp họ tập trung nâng cao chất lượng ngôi nhà như xây dựng móng, tường gạch vững chắc hơn. Ngoài ra, các hộ gia đình còn trực tiếp đóng góp công sức lao động trong xây dựng nhà ở như đào hố móng, trộn vật liệu và đổ móng... Và một bộ phận trong số họ có việc làm liên quan đến xây dựng.

Việc giảm chi phí nhân công lao động đã làm giảm đáng kể chi phí xây dựng nhà ở. Người dân hiểu hơn về mục đích và ý nghĩa của TĐC thể hiện qua việc họ tham gia nhiệt tình vào các nhóm tín dụng tiết kiệm. Sự liên kết giữa các hộ gia đình trong nhóm tiết kiệm được cải thiện, giúp đỡ nhau trong kinh doanh để tăng thêm thu nhập. Điều kiện sinh sống của các hộ gia đình được cải thiện đáng kể, thông qua quyền sở hữu đất. Từ những hộ sống vất vưởng bất hợp pháp, họ đã trở thành những hộ dân sở hữu chính thức mảnh đất của mình và có giấy phép xây dựng nhà ở.

5.2 Mô hình tái định cư kết hợp giải quyết việc làm xã hội - Dự án cải tạo khu nhà ở chuột phường Tân Định

Dự án tái phát triển trên khu đất 1ha vùng trũng đầm lầy phường Tân Định nhằm cải thiện hệ thống thoát nước mưa cho vùng đất trũng còn lại, đảm bảo cung cấp đầy đủ nhà ở cho các hộ gia đình nghèo trong khu vực. Đây là dự án thí điểm do tổ chức phi chính phủ VeT và ENDA hỗ trợ, với mục đích tăng cường sức mạnh cộng đồng trong các dự án tái định cư, cụ thể ở hai khía cạnh tổ chức quy hoạch và giải quyết việc làm xã hội.

Về quy hoạch, áp dụng phương pháp tái phát triển hiện đang sử dụng hiệu quả ở các nước đang phát triển như “*điều chỉnh đất*” và “*chia xẻ đất đai*”, trong đó các hộ dân sẽ được sắp xếp lại, cùng với việc điều chỉnh hình thức mặt bằng khu ở. Một số ngôi nhà sẽ phá bỏ để lấy đất cải tạo thành đường đi, xây dựng hệ thống cống rãnh, lắp đặt cột điện... Bên cạnh đó, một phương án lựa chọn khác đó là “*giảm thiểu mật độ dân cư*”, áp dụng công nghệ kỹ thuật đơn giản xây dựng kiểu nhà bán tập thể dạng căn hộ 2 tầng. Để giảm giá thành ngôi nhà, tạo điều kiện cho người dân dễ dàng có được căn hộ sau tái định cư, dự án khuyến khích người dân tham gia xây dựng, hạn chế thuê các công ty thiết kế xây dựng. Các hoạt động tham gia của người dân bao gồm từ việc thiết kế nhà ở, lựa chọn và lắp đặt thiết bị vệ sinh theo ý muốn tùy theo khả năng tài chính.



Hình 3. Dự án cải tạo 1ha khu nhà ở phường Tân Định, TP Hồ Chí Minh [4]

Đối với mục tiêu xã hội, giải quyết việc làm, dự án đề xuất hình thành quỹ tín dụng nhà ở dài hạn cho các hộ nghèo. Trong đó, các khoản nợ cá nhân sẽ được trả theo nhóm tín dụng tiết kiệm, gồm từ 5 đến 10 người. Các nhóm này được thành lập từ giai đoạn đầu và thông báo trước cách thức trả nợ theo nhóm. Qua các nhóm này, người dân được hướng dẫn tìm kiếm việc làm, kinh doanh theo nhóm để gây quỹ tiết kiệm. Dựa vào quỹ này, người dân có thể chi trả các khoản nợ sau TĐC, cũng như phát triển nguồn tài chính phục vụ cuộc sống sau này. Nguồn kinh phí thực hiện dự kiến được đóng góp bởi nhiều thành phần. Các tổ chức tài trợ và chính quyền địa phương sẽ tập trung cải tạo hệ thống cơ sở hạ tầng. Mỗi gia đình sẽ đóng góp kinh phí và công sức để cải tạo môi trường ở, cũng như nâng cấp ngôi nhà của họ, hoặc tự chi trả kinh phí thuê nhà thông qua một chương trình tài chính.

5.3 Mô hình cộng đồng tự quản - Hợp tác xã nhà ở Thụy Điển chung cư 17T10, khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính

Đây là mô hình cộng đồng tự quản đầu tiên áp dụng ở Hà Nội. Tòa nhà 17T10 gồm 192 hộ, với gần 1.000 nhân khẩu trong diện giải tỏa để làm cầu vượt Ngã Tư Sở đưa vào sử dụng năm 2005. Cho tới năm 2008, việc tổ chức quản lý khu nhà ở hoàn toàn giao cho Công ty quản lý và phát triển nhà Hà Nội. Tuy nhiên, chất lượng nhà ở xuống cấp nghiêm trọng, thiếu các dịch vụ và sự thờ ơ của công ty quản lý nhà ở đã thúc giục cộng đồng dân cư ở đây đã đứng lên thành lập mô hình hợp tác xã nhà ở Thụy Điển mà thành viên bao gồm những người dân sống trong tòa nhà (Đề án HTX nhà ở quản lý nhà chung cư cao tầng theo mô hình Thụy Điển do Liên minh HTX Việt Nam và Liên đoàn HTX nhà ở Vương quốc Thụy Điển phối hợp nghiên cứu đã quyết định chọn nhà 17T10 để thực hiện).

Tất cả mọi hoạt động xây dựng, cải tạo, kinh doanh dịch vụ thu nhập đều quy về một mối chung là hợp tác xã và cơ chế hoạt động công khai về tài chính. Bên cạnh đó, ý thức chấp hành các nguyên tắc đề ra trong tòa nhà của mọi người dân rất cao. Mục tiêu chung đó là giảm mọi chi phí dịch vụ tối đa, tạo công ăn việc làm cho chính người dân, và đảm bảo cuộc sống ổn định, an toàn, gắn kết giữa các thành viên trong cộng đồng của khu nhà. Việc phát triển thu nhập dựa trên nguyên tắc “*tự cung tự cấp*”, có nghĩa lợi nhuận thu được từ khách hàng (chủ yếu là người dân sống ở chung cư) sẽ quay lại phục vụ lợi ích cho khách hàng.

Nhiều công việc dịch vụ giao cho một số người dân sinh sống trong tòa nhà ví dụ như bảo vệ trông giữ ô tô, xe máy, ăn uống giải khát, bán hàng công nghệ thực phẩm, tạp hóa, dọn vệ sinh môi trường, quản lý bảo trì chung cư, dịch vụ bưu chính - viễn thông... Đặc biệt hình thành một nhà trẻ trông giữ con em của chính những gia đình đang sinh sống trong chung cư. Cô giáo cũng là người dân trong tòa nhà và được đưa đi đào tạo về chuyên môn. Số tiền thu được từ các dịch vụ dùng để trả lương cho nhân viên, còn dư dùng để chi trả cho các khoản dịch vụ công cộng khác như phí vệ sinh môi trường, điện thoại... Vì vậy ở chung cư này, các hộ dân chỉ phải nộp duy nhất một khoản phí dịch vụ chung là 30.000 đồng/tháng. Bên cạnh đó, Hợp tác xã cũng cử người đi học nghề như phòng cháy, chữa cháy, cứu hộ thang máy, thành lập tổ bảo vệ dân phòng lắp đặt hệ thống camera giám sát quản lý trật tự an ninh, xây dựng trạm bơm bảo đảm cung cấp nước sinh hoạt cho tòa nhà, thành lập bộ phận căng tin - dịch vụ, dịch vụ điện thoại công cộng, giặt là quần áo, thu ngân truyền hình, sửa chữa điện nước, tổ vận tải; ký hợp đồng với một công ty cung cấp dịch vụ vệ sinh môi trường chuyên nghiệp trên địa bàn Hà Nội bảo đảm các khâu vệ sinh từ A tới Z... Hợp tác xã cũng đứng lên đấu tranh giành lại việc khai thác kinh doanh tầng 1 do xí nghiệp quản lý dịch vụ và khai thác đô thị đang khai thác nhưng lại không phục vụ cho lợi ích của chung cư.

Như vậy, Hợp tác xã nhà ở Thụy Điển chính là một mô hình cộng đồng dân cư tự chủ, tự quyết định các hoạt động quản lý, duy trì, cung cấp dịch vụ, phát triển kinh doanh cho cộng đồng. Mô hình hiện được đánh giá rất thành công và cần nhân rộng. Tuy nhiên, để mở rộng và phát triển tốt, mô hình hợp tác xã cần phải được hợp pháp hóa bằng các văn bản quy định.

Trên đây là một vài ví dụ tiêu biểu cho sức mạnh của cộng đồng trong tổ chức quản lý khu ở cũng như cải thiện đời sống sau tái định cư. Thành công của hai dự án 1 và 2 chính là khai thác được sức mạnh tổng hợp của các bên: chính quyền, tổ chức xã hội, người dân và các cơ quan chuyên môn. Sự tham gia của cộng đồng dân cư ở mức độ 2: hợp tác và đóng góp công sức. Người dân đồng lòng, nhất trí trong triển khai thực hiện và cùng nhau phát triển kinh tế dựa trên quỹ tiết kiệm cộng đồng. Ở cấp độ cao hơn, ví dụ thứ 3 cho thấy tính tự chủ của cộng đồng trong việc ra quyết định, từ quản lý cung cấp dịch vụ, cải thiện đời sống dân cư cho tới khai thác kinh doanh, phát triển kinh tế cho cộng đồng. Ở đây, sức mạnh của cộng đồng đã đạt tới sự tin tưởng, ý thức trách nhiệm, lòng yêu thương và gắn kết mọi người dân một cách vô điều kiện.

6. Kết luận và kiến nghị

Vai trò của cộng đồng dân cư là cực kỳ quan trọng trong các dự án tái phát triển. Ở đây, những vấn đề xã hội trong quá trình tái định cư như bị tước đoạt môi trường sống quen thuộc, mất đi các điều kiện sinh sống cơ bản, bị tách rời khỏi cộng đồng dân cư cũ... chỉ có thể giải quyết tốt nhờ sức mạnh cộng đồng. Một cơ chế tạo điều kiện cho mọi người dân, cộng đồng dân cư tham gia và phát huy tính tự chủ sáng tạo trong tổ chức cuộc sống là hết sức cần thiết. Cụ thể hơn:

+ Việc trao quyền tự chủ cho cộng đồng dân cư đòi hỏi có những thay đổi trong cơ chế quản lý nhà nước, cũng như nâng cao năng lực tổ chức của cộng đồng dân cư. Hiện nay, đây là hai nhân tố cản trở chính đến sự tham gia của cộng đồng vào quy hoạch phát triển cũng như các dự án cải tạo. Một bên, bộ máy quản lý dựa trên những khuôn khổ quy chế cứng nhắc, thiếu tính linh hoạt, sức ỳ lớn. Một bên, cộng đồng dân cư ở cấp cơ sở thiếu chuyên nghiệp, mang tính tự phát và ít có ảnh hưởng tới bộ máy quản lý hành chính nhà nước.

+ Tuy nhiên, thực tế ở Việt Nam không quá xa lạ với lối sống và cách thức sinh hoạt dựa trên cộng đồng. Đây là phương thức sinh sống căn bản từ bao đời nay của người Việt, là nét đặc thù xã hội của làng xã truyền thống Việt Nam. Bên cạnh đó, đường lối đổi mới của Đảng ta hiện nay cũng đang hết sức chú trọng vào mục tiêu phát triển dựa trên cộng đồng, xây dựng một xã hội công dân, phát huy sự năng động, sáng tạo từ mỗi cá nhân. Điều này thể hiện rõ trong các chiến lược phát triển kinh tế, hệ thống luật pháp của nước ta về thực hiện phi tập trung hóa, trao quyền cho chính quyền địa phương. Bởi vậy, một cơ chế tạo điều kiện cho người dân tham gia, phát huy tính tự chủ của cộng đồng sẽ sớm thiết lập, nó hoàn toàn phù hợp với tinh thần cơ bản của đường lối đổi mới "*lấy dân làm gốc*" của nhà nước ta.

Tài liệu tham khảo

1. Báo mạng: WB công bố đánh giá tốc độ đô thị hóa ở Việt Nam trên trang website <http://www.vietnamplus.vn/Home/WB-cong-bo-danh-gia-toc-do-do-thi-hoa-o-Viet-Nam/>
2. Báo mạng: Phí dịch vụ chung cư - chuyện chưa bao giờ cũ Bài 2: Điểm sáng giữa thời... loạn phí <http://hanoimoi.com.vn/newsdetail/Phong-su-Ky-su/521671>.
3. Trịnh Duy Luân (2004), *Xã hội học đô thị*, Nhà xuất bản Xã hội.
4. Nguyễn Thị Thanh Mai (2007), *Tổ chức không gian ở tái định cư bền vững tại các thành phố lớn Việt Nam*, Luận án Tiến sĩ kỹ thuật.
5. Nguyễn Thị Thanh Mai, *Báo cáo điều tra xã hội học tại các khu tái định cư ở Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng và thành phố Huế* (2006), (2010).
6. Trung tâm phát triển bền vững, Hội quy hoạch Việt Nam. Báo cáo đề tài cấp Bộ Xây dựng "Lồng ghép các tiêu chí phát triển bền vững trong quy hoạch chung đô thị" (2009-2010).
7. Các văn bản pháp lý về luật Xây dựng (2003), luật quy hoạch (2009), pháp lệnh dân chủ.