

நகர்ப்புற புலம்பெயர்ந்தோருக்கான மலிவு விலை வாடகை வீட்டு வளாகங்கள்: சிக்கல்களும் சாத்தியங்களும்

மானவ் கே, இந்திவர் ஜொன்னலகட்டா

மார்ச் 1, 2021



2020 மே மாதத்தில் கோவிட்-19 பெருந்தொற்றால் விளைந்த புலம்பெயர் மக்கள் வீடில்லாமல் நெருக்கடிக்குள்ளானதன் பின்னணியில் வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற விவகாரங்களுக்கான மத்திய அமைச்சகம், நகர்ப்புறங்களில் புலம்பெயர்ந்து வாழ்வோருக்கான மலிவு விலை வாடகை வீட்டு வளாகங்கள் (ஏ.ஆர்.எச்.சி) திட்டத்தை அறிவித்தது. பிரதான் மந்திரி அவாஸ் யோஜனா-நகர்ப்புறம் (பிஎம்ஏஓய்-யூ) திட்டத்தின் கீழான ஐந்தாவது முன்னெடுப்பாக அமைந்த இந்தக் கொள்கை, வாடகை வீடுகளுக்கான ஏற்பாடாக அமையும் ஒரே திட்டமும் ஆகும். இதுவரை பொதுமக்களுக்கான வீட்டுவசதிக் கொள்கையில் சொந்த வீடுகளில் மட்டுமே கவனம் செலுத்திக்கொண்டிருந்த பி.எம்.ஏ.ஓய்-யூ, வாடகை வீடுகளில் கவனம் செலுத்தத் தொடங்கியிருக்கும் மிகவும் தேவையான நகர்வு இந்தத் திட்டத்தின் மூலம் நிகழ்ந்துள்ளது. நகர்ப்புறப் புலம்பெயர் மக்கள் வசிக்க வீடுகள் தேவைப்படுவதை மனதில்கொண்டு மனைகளுக்கான புலம்பெயர் மக்களின் தேவையை ஒன்றிணைப்பதன் மூலம் மலிவு விலை வாடகை வீடுகள் என்னும் தெரிவை வழங்க இந்தத் திட்டம் உறுதியளிக்கிறது.

நகர்ப்புறங்களில் புலம்பெயர் மக்களின் வீட்டு வசதித் தேவைகளில் உள்ள வேறுபாடுகளால் திட்டத்தை நடைமுறைப்படுத்துவதில் எழக்கூடிய சவால்களைப் பரிசீலிக்கும் பொருட்டு, ஏ.ஆர்.எச்.சி. திட்டத்தில் முன்வைக்கப்பட்டுள்ள செயல்பாட்டு வழிகாட்டு நெறிகளை ஆராய்ந்தோம். வீட்டுவசதித் திட்டங்கள் குறித்த கொள்கைகளின் வரலாறு, கள ஆய்வுகள் ஆகியவற்றின் தொடர்பில் இந்த வழிகாட்டு நெறிகளை ஆராய்ந்து, ஏ.ஆர்.எச்.சி. கொள்கை வடிவமைப்பின் வெவ்வேறு அம்சங்களின் நடைமுறை சாத்தியப்பாடுகள், செயல்திறன் ஆகியவை குறித்த கருத்துகளை முன்வைக்கிறோம். புலம்பெயர் ஏழை மக்களின் வீட்டுவசதித் தேவைகள் தொடர்ந்து மாற்றங்களுக்கு உள்ளாகிவரும் தன்மை கொண்டது என்பதை உள்வாங்க இந்தத் திட்டம் தவறியுள்ளது என்பதைக் கண்டறிந்துள்ளோம். இந்தத் திட்டம் பயனுள்ளதாக இருக்க வேண்டுமானால் இந்தத் திட்டத்தின் பயனாளிகள் தெளிவாக வரையறுக்கப்பட்டு, அவர்களையும் உள்ளடக்கிய ஆலோசனையின் அடிப்படையில் திட்டத்தை வடிவமைக்க வேண்டும் என்ற வாதத்தை முன்வைக்கிறோம்.

புலம்பெயர்ந்தோரின் வீட்டுவசதித் தேவைகள்

புலம்பெயர் மக்கள் தாம் புலம்பெயர்ந்த நகரங்களில் வசதிக்கேற்பப் படிப்படியாக மேம்படுத்தப்படக்கூடிய வீடுகளை நாடும் அணுகுமுறையைக் கொண்டிருக்கிறார்கள் ஏனென்றால் அதுவே அவர்களுக்கு முறைசாராக் குடியிருப்புகளில் ஒப்பீட்டளவில் அதிக செலவில்லாத வாடகை வீடுகளைப் பெற்றுத்தரும் என்று ஆய்வுகள் கண்டறிந்துள்ளன. வேலை உத்தரவாதம் மிகவும் குறைவாக இருக்கும் நிலை, முறையான சமூகப் பாதுகாப்புப் பயன்கள் இல்லாமை, குறைவானதும் நிலையற்றதுமான வருமானம், அடிக்கடி இடம்மாற வேண்டிய நிலை ஆகியவை கொண்ட முறைசாரா வேலைச் சூழலில் வாடகை வீடு அளிக்கும் நெகிழ்வுத்தன்மை மிகவும் பயனுள்ளதாக இருக்கும். வாடகைக்குக் கிடைக்கும் இடமானது தங்குமிடமாக மட்டுமின்றி, வேலை பார்க்கும் களமாகவும் நகரத்தில் உள்ள வளங்களைப் பயன்படுத்துக்கொள்வதற்கான தளமாகவும் மாறிக்கொண்டே இருக்கும். உறவினர்களைத் தங்க வைத்துக்கொள்வதற்குமான இடமாகவும் உள்ளது. இவை எல்லாம் சேர்ந்ததுதான் “வீட்டுவசதி” என்பதை வரையறுக்கின்றன. படிப்படியாக மேம்படுத்தப்படக்கூடிய வீடுகளின் இந்த ஒட்டுமொத்தச் செயல்முறையும் அவற்றைப் பல தேவைகளுக்குப் பயன்படுத்திக்கொள்ளும் சாத்தியமும் புலம்பெயர் ஏழை மக்களுக்கு முறைசாரா வீட்டுவசதியின் மூலம் கிடைக்கிறது .

அனால் முறைசாரா உரிமையாளர்-வாடகைதாரர் உறவுகளில் வாடகைதாரருக்கான பாதுகாப்பு மிகவும் பலவீனமாக உள்ளது. தனியார் நில உரிமையாளர்கள் வாடகைதாரரைத் தம் விருப்பப்படி கட்டுப்படுத்துவதற்கான அதிகாரத்தை அது அளிக்கிறது. ஏ.ஆர்.எச்.சி. போன்ற பொது வாடகை வீட்டுவசதித் திட்டம் இந்த சிக்கலான யதார்த்தத்தை உள்வாங்கி வினையாற்றுவதன் மூலமாகவே இத்தகைய சூழலில் நல்ல தாக்கத்தை ஏற்படுத்த முடியும்.

கோவிட்-19 பெருந்தொற்று விளைவித்த சிக்கல்களுக்கு எதிர்வினையாக அரசு அறிவித்துள்ள ஏ.ஆர்.எச்.சி திட்டமானது ஆபத்து வந்தபின் விழித்துக்கொண்டு கொள்கை வகுக்கும் அணுகுமுறையின் வெளிப்பாடாகவே உள்ளது. வரையறைக்குட்பட்ட காலத்துடனும் வளங்களுடனும் பிரச்சினையைத் தீர்க்க முனைய வேண்டும் என்பதால் இது கொள்கை வகுப்பாளர்களுக்குச் சிக்கலை ஏற்படுத்தக்கூடியது. திட்டத்தின் அனைத்துப் பயனூரிமையாளர்களின் பங்கேற்புடனும் ஒருங்கிணைப்புடனும் ஆலோசனை நடத்த முடியாது என்பதால் இப்படிப்பட்ட கொள்கைகள் தேவைக்குக் குறைவாகவோ அதிகமாகவோ வடிவமைக்கப்படும் ஆபத்தை எதிர்கொள்கின்றன. பயனூரிமையாளர்களையும் பங்கேற்கவைக்கும் அணுகுமுறையே தேவைப்படுகிறது. குறிப்பாக, முறைசாராப் பொருளாதாரத்தில் பணியாற்றும் புலம்பெயர் குடும்பங்களுக்கான திட்டங்களில் இது இன்றியமையாதது. ஏனென்றால், அமைவிடம், வகைமை, விலை ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் பல்வேறு வகையான தேவைகளுக்கு முகம்கொடுக்கும் வகையிலான வீட்டுவசதித் தேர்வுகள் அவர்களுக்குத் தேவைப்படும்.

கடந்த கால வாடகை வீட்டு வசதி திட்டங்கள்

ஏ.ஆர்.எச்.சி. திட்டம் நகர்ப்புற புலம்பெயர் மக்களுக்கான வாடகை வீட்டை அரசு கட்டிக்கொடுப்பதற்கான முதல் முயற்சி அல்ல. 1920களில் பாம்பே வளர்ச்சித் துறை (பி.டி.டி) புலம்பெயர் மில் தொழிலாளிகளுக்காகச் செயல்படுத்திய திட்டமே இத்தகைய திட்டங்களில் மிகவும் பழமையானது. 1921இல் ஒற்றை அறைக் குடியிருப்புகளைக் கட்டும் பொறுப்பை மாநில அரசு ஏற்றுக்கொண்டது. இவை மும்பையில் பி.டி.டி. சால்ஸ் என்று அறியப்படுகின்றன (BDD chawls). 50,000 வீடுகளைக் கட்டும் பெரும் குறிக்கோளுடன் தொடங்கிய இந்தத் திட்டத்தை, அதிகரித்துக்கொண்டேபோன கட்டுமானச் செலவுகள், பயனர்களால் வாடகைப் பணத்தைக் கொடுக்க முடியாதது ஆகிய காரணங்களால் 15,000 வீடுகளைக் கட்டி முடித்த பின் நிறுத்த வேண்டியதாகிவிட்டது என்று இந்தியாவின் முதல் ஐந்தாண்டு திட்டம் (1951-56) குறிப்பிடுகிறது.

கிட்டத்தட்ட நூறாண்டுகளுக்குப் பிறகு 2008இல் மகாராஷ்டிர மாநில அரசு புலம்பெயர் மக்களுக்கு இதே போன்ற வாடகை வீட்டுவசதித் திட்டத்தை அறிமுகப்படுத்தியது. அந்தத் திட்டத்தின் பெயர் மும்பை பெருநகர பிராந்திய வளர்ச்சி ஆணையம்-வாடகை வீட்டுவசதித் திட்டம் (எம்.எம்.ஆர்.டி.ஏ.-ஆர்.எச்.எஸ்). அரசும் தனியார் துறையும் இணைந்து செயலாற்றும் முறையில் 2008இலிருந்து 2013க்குள்ளான ஐந்தாண்டுக் காலத்தில் ஒரு அறை கொண்ட ஐந்து லட்சம் குடியிருப்புகளைக் கட்டும் பெரும் இலக்குடன் திட்டம் தொடங்கப்பட்டது. அந்த இடத்தில் எத்தனை பேரைத் தங்க வைக்க முடியுமோ அதைவிட மிக அதிகமாக மக்கள் அடர்த்தி நிலவிய சூழல், தனியார் நிறுவனங்களின் ஆர்வமின்மை, வாடகைக்கு விடுவதற்காகக் கட்டப்பட்ட வீடுகளை அதற்கான அரசு அமைப்பினால் முறையாக நிர்வகிக்க முடியாதது உள்ளிட்ட பல்வேறு காரணங்களால் இந்தத் திட்டம் கைவிடப்பட்டது.

பி.டி.டி. குடியிருப்புகள் விஷயத்தில் அரசால் ஒருங்கிணைக்கப்படும் வீட்டு வசதித் திட்டம், தனியார் நிறுவனங்களின் பங்கேற்பைச் சார்ந்திருக்கும் எம்.எம்.ஆர்.டி.ஏ.-ஆர்.எச்.எஸ். திட்டம் என இங்கு விவரிக்கப்பட்டுள்ள இரண்டு திட்டங்களில் அரசு அணுகுமுறையில் வெளிப்படையான மாற்றம் நிகழ்ந்திருப்பதைக் காணலாம். தனியார் நிறுவனங்கள் எதிர்பார்த்த அளவு பங்கேற்கவில்லை என்றால் தனியார் மீதான அளவுகடந்த சார்பு ஏ.ஆர்.எச்.சி. திட்டத்தை எவ்வளவு பாதிக்கும் என்பதை எம்.எம்.ஆர்.டி.ஏ.-ஆர்.எச்.எஸ். திட்டத்தின் அனுபவம் நமக்குக் காட்டுகிறது. உயர்ந்த லட்சியங்களுடன் வடிவமைக்கப்பட்ட திட்டங்களில் அந்த லட்சியங்கள் நிறைவேறவில்லை என்பதே இந்தக் கொள்கையின் வரலாறு பொதுவாக நமக்கு அளிக்கும் சித்திரம். அதற்குக் காரணம், ஒன்று அவை பயனர்களின் தேவைகளுக்கும் வசதிகளுக்கும்

பொருந்தாதவையாக இருக்கும்; அல்லது கணிசமான ஊக்கத் தொகை கிடைத்தாலும் தனியார் நிறுவனங்கள் அந்த வீடுகளில் முதலீடு செய்ய ஆர்வம் காட்டாமல் இருந்திருக்கும்.

ஏ.ஆர்.எச்.சி. திட்டம் எதிர்கொள்ளவிருக்கும் சவால்கள்

இந்த அவதானிப்புகளுடன் கொள்கை ஆவணங்களை கவனத்துடன் படித்த பிறகு ஏ.ஆர்.எச்.சி. திட்டத்துக்குத் தடை ஏற்படுத்தக்கூடிய பல்வேறு சவால்களை நாங்கள் அடையாளம் கண்டோம். முதலில் அரசின் நேரடித் தலையீட்டுக்குப் பதிலாக ஏ.ஆர்.எச்.சி. திட்டத்தின் அமலாக்கத்திற்குச் சந்தையில் உள்ள இதர தரப்பினரையும் பெரிய அளவில் சார்ந்திருக்க வேண்டியிருக்கிறது. திட்டத்தைச் செயல்படுத்தும் முகமைகள் காலியாக இருக்கும் அரசுக்குச் சொந்தமான பழைய வீடுகளைப் பழுதுபார்த்துச் சரிசெய்ய வேண்டும் அல்லது புதிய வீடுகளைக் கட்டிக்கொள்ள வேண்டும் என்று திட்டம் கூறுகிறது. எம்.எம்.ஆர்.டி.ஏ.-ஆர்.எச்.எஸ். திட்டம் பற்றிக் கூறியதுபோல் இந்தத் திட்டம் தனியார் துறையிலிருந்து யாரையுமே ஈர்க்காமல்போகும் ஆபத்தும் உள்ளது.

இரண்டாவது, இந்தக் கொள்கை ஆவணங்களில் திட்டத்துக்கான உரிய பயனர்களைக் கண்டறிவதற்கான பரிசோதனை வழிமுறை எதுவும் குறிப்பிடப்படவில்லை. பயனராக தகுதிபெறுவதற்கான வருமான அளவுகோல் எதுவும் வெளிப்படையாகக் குறிப்பிடப்படாததால் இந்தத் திட்டம் மிகவும் வறுமையான நிலையில் இருக்கும் புலம்பெயர் மக்களுக்கு பயனளிக்காமல் ஒப்பீட்டளவில் வசதிகளுடன் வாழ்பவர்களுக்கு மட்டுமே பயனளிப்பதாக ஆகிவிடக்கூடும். மூன்றாவதாக, ஒரு தனிநபருக்கு ஒதுக்கப்படும் வசிப்பிடம் தங்குவதற்கான வீடாக மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும்; அந்த வளாகத்தில் எந்த ஒரு வணிகச் செயல்பாடும் நிகழக் கூடாது என்று கூறப்பட்டுள்ளது. இந்த நிபந்தனை, தங்குமிடத்தையே வீட்டிலிருந்து செய்யக்கூடிய வேலைகளைச் செய்வதற்கான தளமாகவும் பயன்படுத்தும் பல நகர்ப்புற புலம்பெயர் மக்களின் வாழ்நிலைக்கு முரணானதாக உள்ளது.

நான்காவதாக இந்தத் திட்டம் பயனர்கள் தமது குடும்பத்தையும் நகர வாழ்க்கையையும் விரிவுபடுத்தத் திட்டமிடுவதற்கான நெகிழ்வு எதையும் அளிக்கவில்லை. புலம்பெயர் மக்கள் வழக்கமாகத் தேவைக்கேற்ப மேம்படுத்தக்கூடிய வீடுகள் என்னும் செயல்முறையைப் பின்பற்றுவார்கள். நகர்ப்புறச் சூழலில் அதுவே அவர்களுக்குச் செலவைக் குறைப்பதாகவும் நெகிழ்வுத்தன்மை கொண்ட வீட்டுவசதித் தேர்வாக இருக்கும்.

இறுதியாகப் பயனுரிமையாளர்களையும் பங்கேற்கச் செய்யும் செயல்முறையைத் தவிர்த்திருப்பதன் மூலம் இந்தத் திட்டமானது புலம்பெயர் மக்களை வீட்டுவசதி கொண்டவர்கள் என்னும் நிலைக்கு உயர்த்துவதற்கு எதையும் செய்துவிடவில்லை. மாறாக, ரியல் எஸ்டேட் நிறுவனங்கள், ஒப்பந்த பணியாளர் சேவை வழங்குநர்கள், முறைசாராப் பணி வழங்குவோர் என ஏற்கனவே புலம்பெயர் மக்களின் வாழ்வைத் தங்கள் கட்டுப்பாட்டினுள் வைத்திருக்கும் தனியார் தரப்பினருக்கே இந்தத் திட்டம் மிகவும் சாதகமானது.

நகர்ப்புறப் புலம்பெயர் மக்களிடையே ஏ.ஆர்.எச்.சி. திட்டம் குறிப்பிடத்தக்க அளவிலான வரவேற்பை நிச்சயமாகப் பெறும் என்று நம்புகிறோம். என்றாலும், இதில் யாரெல்லாம் பயன்பெறலாம் என்பதற்கான மேலும் தெளிவான வரையறையும் தகுதியுடைய பயனர்களைக் கண்டறிவதற்கான பரிசோதனை முறைகளும் இதனுடன் இணைக்கப்பட வேண்டும் என்று பரிந்துரைக்கிறோம். திட்டத்தின் எதிர்பாராத விளைவுகளைக் குறைப்பதற்கு இவை உதவும். மேலும், கொள்கையின் இலக்குகளையும் மக்களின் தேவையையும் இணைப்பதற்கு, பங்கேற்பு வழிமுறைகள் மூலம் இந்தத் திட்டத்தின் இலக்குக்கு உட்பட்ட குழுவின் தேவைகளின் தனித்த இயல்பு குறித்து மேலும் நெருக்கமாகக் கவனம் செலுத்த வேண்டும். இவற்றின் மூலம் கிடைக்கும் தெளிவுகளின் அடிப்படையில், வலுவான, தேவைக்கேற்ப மாற்றிக்கொள்ளக்கூடிய வீட்டுவசதி ஏற்பாடுகளும் அவற்றை மலிவு விலையில் கிடைக்கச் செய்வதும் சாத்தியமாகும்.

மானவ் கே (manav_k@iitb.ac.in) ஐ.ஐ.டி பாம்பேயில் உள்ள கொள்கைக்கான கல்வி மையத்தில் பி.எச்.டி ஆய்வாளர். மலிவுவிலை வீட்டுவசதித் திட்டம், வீட்டுவசதி உரிமைகள் ஆகியவை குறித்து ஆய்வு மேற்கொண்டிருக்கிறார்.

இந்திவர் ஜொன்னலகட்டா(indivari@sas.upenn.edu), பென்சில்வேனியா பல்கலைக்கழகத்தின் மானுடவியல் மற்றும் தெற்காசிய ஆய்வுத் துறையில் பி.எச்.டி ஆய்வாளர். முறைசாராக் குடியிருப்புகள், குடியரிமை, சொத்து உறவுகள் ஆகியவை குறித்து ஆய்வு மேற்கொண்டிருக்கிறார்.