

# NHỮNG BÀI HỌC KINH NGHIỆM AN CƯ BỀN VỮNG CHO CÁC HỘ GIA ĐÌNH SAU DI DỜI KHỎI NHÀ LỤP XỤP TRÊN KÊNH RẠCH

*Bài và ảnh của PGS. TS Nguyễn Minh Hòa*

## **Đề dẫn**

*Các khu nhà ổ chuột trên kênh rạch (slum) thì hầu như ở các thành phố châu Á nào cũng có như ở Mumbai, Manila, Bangkok, Phnom-Penh... các thành phố này đã có rất nhiều chương trình di dời, tái định cư, trong số đó thành công cũng nhiều mà thất bại cũng lắm.*

*Những dự án thành công đều là những dự án giải quyết thành công bài toán mưu sinh. Nếu không có công ăn việc làm, không có thu nhập họ sẽ bán nhà, căn hộ đi và lại di chuyển đi chỗ khác lập ra những khu ổ chuột mới. Như thế bài toán giải tỏa, di dời trở thành luẩn quẩn.*

*Ở TP.HCM, chương trình kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè thành công về việc giải phóng được con kênh, nhưng không thành công lắm trong việc tái định cư. Trong những năm tới đây, TP. Hồ Chí Minh tiếp tục giải tỏa 26.000 dân ở kênh Đôi nhằm tăng năng lực thoát nước, làm đẹp cảnh quan và sạch môi trường. Bài viết này đề cập đến việc làm sao để người dân “an cư, lạc nghiệp” sau khi được “búng” ra khỏi dòng kênh, đảm bảo như Ngân hàng Quốc tế yêu cầu “để cho người dân có cuộc sống bằng hoặc hơn trước khi di dời giải tỏa”.*

## **1. Đánh giá lại vấn đề mưu sinh ở các dự án tái định cư trên kênh rạch**

Cho đến nay, thành phố Hồ Chí Minh có 2 dự án tái định cư trên kênh rạch, Một là dự án Nhiêu Lộc - Thị Nghè giai đoạn 1 kéo dài 19 năm từ 1993 đến 2012 với số tiền đầu tư vào khoảng 9.000 tỷ đồng, di dời giải tỏa hơn 7.000 hộ dân với gần 50.000 nhân khẩu sống trên đoạn kênh có độ dài khoảng 7 km.

Dự án thứ hai là “Dự án thí điểm cải thiện vệ sinh và nâng cấp đô thị kênh Tân Hóa - Lò Gốm” còn gọi là dự án 415 kéo dài 7 năm, khởi công từ 1998 hoàn thành năm 2005 do chính phủ Bỉ tài trợ, tái định cư cho 166 hộ dân sống trên một đoạn kênh chảy qua địa phận phường 11, quận 6.

Ở dự án Nhiêu Lộc - Thị Nghè, phần lớn những người dân này được đưa vào các chung cư như Rạch Miễu, Hiệp Bình Phước, Trần Quốc Thảo, chung cư Nguyễn Đình Chiểu (1 A, 1B)... Năm 2003, chúng tôi có làm một cuộc khảo sát các chung cư thuộc diện này trong khuôn khổ đề tài “Nghiên cứu khía cạnh văn hóa - xã hội về loại hình nhà ở tại TP.HCM: Lịch sử - hiện trạng - khuynh hướng”. Kết quả thu được cho thấy 72%

người dân thuộc nhóm tái định cư không hài lòng với cuộc sống chung cư, sau khoảng 10 năm (2003) số người dân còn sống ở chung cư Trần Quốc Thảo còn chừng 60%, ở Hiệp Bình Phước thì thấp hơn còn dưới 50%. Cho đến nay chúng tôi không khảo sát lại, nhưng tin chắc là số còn trụ lại chắc sẽ giảm hơn nữa.

Dự án 415, số tái định cư tại chỗ là 72 hộ, sau 10 năm số hộ còn trụ lại là 90%, chỉ có 7 hộ (10%) đi nơi khác do bán nhà trả nợ, số thuộc diện tái định cư di dời đến Bình Hưng Hòa A là 94 hộ, nay chỉ còn khoảng 40% còn ở lại.



Hình 1



Hình 2



Hình 3



Hình 4

Vậy chúng ta rút ra được những bài học kinh nghiệm gì từ hai dự án này cho dự án Kênh Đồi tới đây:

- Khi sống ở các chung cư họ mất cơ hội mưu sinh. Khi sống ở trên kênh rạch, đúng là có nhếch nhác, bẩn thỉu nhưng họ lại có chỗ phơi các loại bao túi nilon, giấy vụn nhặt được, có chỗ bán hàng ngay ở cửa nhà, dễ dàng khi đi bán hàng rong và làm thợ đung. Ở chung cư họ không có chỗ để xe ba gác, xe xích lô, xe hủ tiếu, mì gõ. Ở căn hộ chung cư sạch, đẹp nhưng khó kiếm tiền.
- Khi chuyển lên căn hộ chung cư, họ phải chi nhiều tiền cho các loại dịch vụ quản lý mà khi ở trên kênh không phải trả như dịch vụ bảo vệ, đèn chiếu sáng, bơm nước, gửi xe, tưới cây, vệ sinh công cộng, đổ rác... những loại tiền này ít nhất cũng phải 300-400.000 đồng/ tháng, chưa kể những loại tiền đóng góp khác mà trước kia họ không phải đóng như bảo lụt, an ninh trật tự, xoá đói giảm nghèo...
- Với người nghèo, chỗ ở cũng là chỗ để sản xuất, làm ăn. Nhà ở phải là nơi có thể buôn bán hàng tạp hóa, buôn bán rau quả, buôn bán cà phê; nhà ở là nơi sản xuất hàng thủ công như làm hàng mã, làm nhang, làm bánh, gia công túi xách, gia công cơ khí nhỏ, may quần áo, cắt tóc... trong khi căn hộ dành cho tái định cư rất nhỏ, thường là 42m<sup>2</sup>, nhiều nhất cũng chỉ 60m<sup>2</sup>. Trong khi nhân khẩu của các hộ gia đình rất cao khoảng 6-7 người/hộ, như vậy tính ra mỗi đầu người chỉ khoảng 4,7m<sup>2</sup> diện tích sử dụng sau khi trừ ban công, nhà vệ sinh ra. Với diện tích ấy không thoả mãn được nhu cầu thực tế của người dân tái định cư.
- Việc tái định cư di dời các hộ dân ở ven kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè tới chung cư Hiệp Bình Chánh, và ở dự án 415 (thí điểm nâng cấp đô thị Kênh Tân Hóa - Lò Gốm) di chuyển 94 hộ dân từ P.11, Q.6 đến Bình Hưng Hòa A. Việc di dời này làm cho họ mất “vốn xã hội” (social capital) và bị tách ra khỏi “mạng lưới xã hội” (social network) đã có từ trước, khi họ bị tách ra khỏi công đồng quen thuộc vốn

đã sống rất lâu thì cũng là mất đi nhưng mỗi làm ăn như người chạy xe ba gác chở hàng cho người buôn bán đến chợ vào mỗi buổi sáng về nhà vào mỗi buổi chiều, mỗi bóc vác hàng hóa, bán hàng tạp hóa cho trẻ em, bà con chòm xóm. Khu tái định cư ở Bình Hưng Hòa A rất ổn về chỗ ở nhưng rất nhiều người dân thuộc diện tái định cư vẫn quay về quận 6 để mưu sinh mỗi ngày là vì ở đó họ mới có cơ hội mưu sinh, sau 10 năm thì có đến hơn 60% số hộ này sang nhượng và chuyển đi nơi khác.

## **2. Một vài gợi ý cho công tác tái định cư, ổn định cuộc sống của người dân trên kênh rạch tới đây**

Từ hai trường hợp ở trên chúng ta rút ra được điều gì cho tương lai:

- 1. *Nên tái định cư tại chỗ tốt hơn tái định cư di dời.*** Người dân khi được tái định cư tại chỗ sẽ cảm thấy an tâm hơn, việc bứt họ ra khỏi địa bàn quen thuộc không chỉ làm cho họ khó khăn trong làm ăn mà còn làm cho họ thấy bất an về tâm lý vì cảm thấy mất chỗ dựa về tinh thần. Trong trường hợp thiếu đất không tái định cư tại chỗ được thì nên tìm địa điểm không xa nơi ở cũ ở trong địa bàn phường và quận.
- 2. *Nên thay đổi quan niệm kiến trúc, thiết kế và tổ chức không gian nhà ở cho người tái định cư sao cho phù hợp***
  - Không nên tái định cư người nghèo ở chung với người khá giả. Nhà ở xã hội và nhà ở thương mại nên tách rời. Thực tế những hộ dân ở trong các khu nhà thương mại cho dù chỉ chiếm 10-20% nhưng sau một thời gian họ bán đi nơi khác vì các chi phí cho nhà ở thương mại khá cao so với thu nhập của người nghèo. Ngoài ra còn có những rắc rối khác về quan hệ xã hội và thói quen sinh hoạt. Một trong số những nút thắt khó gỡ cho dự án Mả Lạn là nhà đầu tư sẽ phải tái định cư tại chỗ cho người nghèo, kể cả vô gia cư vào chung cư thương mại, trong khi hai mục đích rất khác nhau.
  - Cần thay đổi quan niệm về chức năng nhà ở cho người thuộc diện tái định cư khác với các thành phần xã hội khác. Theo quan niệm truyền thống thì nhà chỉ để ở, tái tạo sức khỏe và tâm lý, không làm cái gì khác, như Le Corbuse quan niệm “nhà là cái máy ở”. Điều này hoàn toàn đúng với giới công chức, doanh nghiệp, những người làm công ăn lương. Nhưng không hẳn đúng với người nghèo, với họ phải là “nhiều trong một” mới là tối ưu. Tức là các chức năng ở, sinh hoạt, sản xuất, thương mại, thiết lập quan hệ xã hội phải lồng vào nhau trong một không gian “đa chức năng”. Từ dự án 415 cho thấy, nhóm KTS người Pháp là Villes en Transition sau khi tham vấn cộng đồng và các chuyên

gia địa phương đã đưa ra một kiểu thiết kế nhà được người dân tán đồng, và có lẽ đó là một trong những nguyên nhân quan trọng khiến họ ở lại lâu dài:

+ Căn hộ tái định cư thường là nhỏ, không thể lớn được vì người dân không có tiền mua, cho dù giảm giá, hỗ trợ lãi suất thấp, còn nếu cung cấp căn hộ lớn thì chủ đầu tư (nhà nước, tư nhân) không kham nổi. Những căn hộ như vậy thường là 40-50 m<sup>2</sup>, nó quá nhỏ so với số nhân khẩu một hộ tái định cư từ 6 người trở lên, hơn nữa với diện tích nhỏ này thì các chức năng sản xuất, buôn bán không thể thực hiện được. Nhóm thiết kế Pháp đã nâng cao trần lên đến 5 mét và chừa không gian cho họ tự làm gác lửng để ngủ, còn mặt bằng sàn là không gian mưu sinh. Hầu như tất cả các hộ gia đình ở chung cư tái định cư này sử dụng mặt bằng sàn làm nơi sản xuất và buôn bán.

+ Nhóm KTS thiết kế hành lang rất rộng, hơn 3 mét, có nơi hơn 4 mét. Hành lang này không đơn giản là để đi lại giữa các tầng mà thực sự là nơi họ mưu sinh, để buôn bán, để đồ sản xuất và là nơi gặp gỡ, chuyện trò, tâm tình với nhau hàng ngày. Chính hành lang này là nơi thiết lập quan hệ xã hội. Những người giàu có, khá giả có xu hướng khép kín trong căn hộ chung cư, thì người nghèo lại có xu hướng “mở ra” với cộng đồng. Với người nghèo thì thời gian làm việc và thời gian rảnh rỗi không tách bạch ra như công nhân, công chức mà trộn vào nhau, có khi vừa làm việc mà lại vừa “tám” ngay tại hành lang chung.

+ Họ tạo ra rất nhiều khoảng trống lớn giữa 3 tòa nhà thiết kế hình chữ U, và ở mỗi tầng. Những khoảng trống này là nơi sinh hoạt, nơi phơi các hàng sản xuất thủ công sau khi sản xuất và chứa hàng hóa tạm trước khi đi đời.

Việc thay đổi quan niệm này là rất khó, bởi những người quản lý bao giờ cũng muốn có một chung cư hoành tráng, đẹp đẹp, sạch sẽ, ngăn nắp. Việc chấp nhận “một khu ổ chuột trên cao” là điều không dễ, nhưng chúng ta phải đối mặt với thực tế và phải chấp nó trên tinh thần “nhân nhượng”, “nhị nguyên”, tức là ai cũng được một chút, thiệt một chút. Trung Quốc chấp nhận có mô hình chung cư sang trọng và chung cư tầm thấp. Những năm 70 của thế kỷ trước, Singapore cũng có rất nhiều loại chung cư có căn hộ nhỏ về diện tích, và nhiều chức năng, cũng khá luộm thuộm. Nhưng theo thời gian và mức sống được cải thiện, họ dần loại bỏ các chung cư như thế để thay bằng các chung cư tốt hơn, đến nay Singapore đã trải qua 2 lần “cách mạng chung cư” và nay dần bước vào “cách mạng lần thứ 3”, mỗi lần như thế chất lượng nhà ở và chất lượng sống được nâng cao rõ rệt.

## **Kết luận**

Giải tỏa một con kênh và tái định cư cho người sống trên kênh rạch là một bài toán phức tạp rất khó, bởi nó là sự kết hợp của kinh tế - văn hóa - xã hội với kỹ thuật và tài chính. Nếu coi nặng việc giải phóng con kênh mà coi nhẹ các mặt khác thì kết cục là con kênh sạch đẹp, thông thoáng còn khu ổ chuột lại di chuyển đến một nơi khác. Như vậy

bài toán tái định cư thành công là bài toán của kinh tế - xã hội, những vấn đề kỹ thuật như quy hoạch, kiến trúc, tổ chức không gian, xây dựng, đền bù giải tỏa là quan trọng và phải hướng đến tái định cư bền vững, nhưng nếu họ không có công ăn việc làm, thu nhập ổn định thì giá trị của một dự án lớn bị giảm đi rất nhiều.

Trước khi tiến hành dự án kênh Đồi, nên chăng cần có một cuộc khảo sát đánh giá lại dự án Nhiêu Lộc - Thị Nghè xem những hộ bị giải tỏa hiện nay sống như thế nào, nhưng hộ lấy tiền đền bù tự lo lấy thì số phận của họ ra sao. Những bài học kinh nghiệm rút ra sẽ giúp cho các dự án tới thành công hơn.



Hình 5



Hình 6



Hình 7

**Chú thích:**

*Hình 1. Chung cư tái định cư tại chỗ của dự án 415*

*Hình 2. Góc lỉnh giúp cho người nghèo tận dụng được tầng dưới làm nơi mưu sinh*

*Hình 3. Hình ảnh một hộ sử dụng phần sàn căn hộ làm sản xuất thủ công ốc vít*

*Hình 4. Không gian nhà ở là nơi buôn bán hàng tạp hoá*

*Hình 5,6,7. Các KTS đã tạo ra được một không gian sống bền vững cho người nghèo tái định cư*

## **Tài liệu tham khảo**

1. Dương Thị Bích Huệ. Các biện pháp cải tạo môi trường khu vực dọc kênh Tân Hoá - Lò Gốm. 2007.
2. Huỳnh Thị Ngọc Tuyết. Đánh giá khía cạnh kinh tế - xã hội của dự án Tân Hóa - Lò Gốm. 2005.
3. Lê Thị Diệu Ánh. Báo cáo đầu kỳ, giữa kỳ và cuối kỳ của dự án 415. 2006
4. Nguyễn Minh Hòa. Đô thị học: Lý thuyết và thực tiễn. NXB Đại học Quốc gia TP.HCM, 2012.
5. Nguyễn Minh Hòa. Nghiên cứu khía cạnh văn hoá- xã hội về loại hình nhà ở tại TP.HCM: Lịch sử - hiện trạng - khuynh hướng. Đề tài nghiên cứu cấp thành phố, 2003.
6. Trương Thanh Thảo. Vấn đề sinh kế của người dân thuộc diện tái định cư di dời trong các dự án cải tạo - chỉnh trang đô thị (luận án thạc sĩ). 2011.