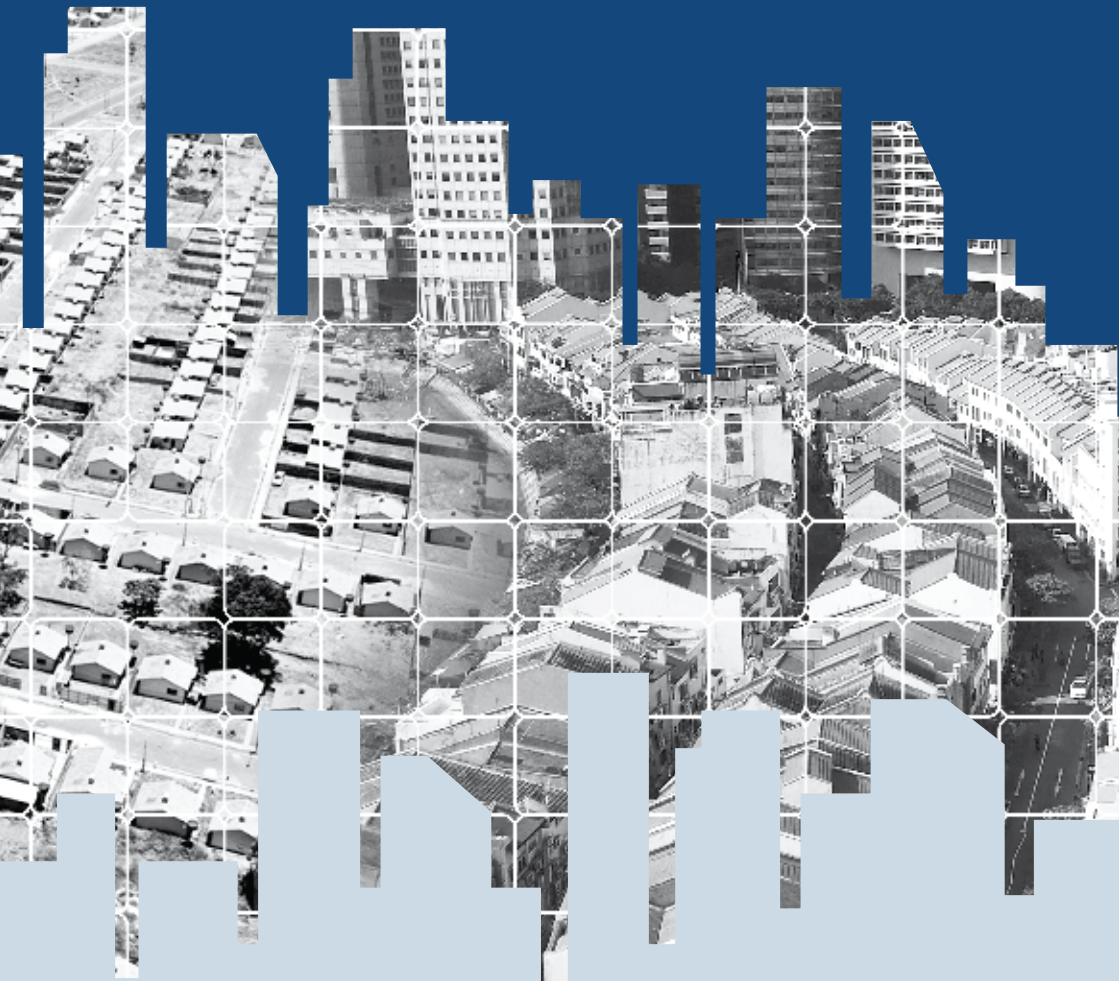


CHIẾN LƯỢC CHỖ Ở THEO CƠ CHẾ TẠO ĐIỀU KIỆN: HƯỚNG DẪN THIẾT KẾ VÀ TRIỂN KHAI DÀNH CHO CÁC NHÀ HOẠCH ĐỊNH CHÍNH SÁCH

Bộ tài liệu tóm tắt về hướng dẫn chính sách – Tập 2



Bộ tài liệu tóm tắt hướng dẫn về chính sách nhà ở

Hiện nay những thách thức về vấn đề nhà ở tại các nước đang phát triển gia tăng với tốc độ đáng báo động cho nên rất cần những hành động thực tế để giải quyết vấn đề cung ứng nhà ở giá rẻ. Để giải quyết thách thức này, các chính phủ và chính quyền địa phương cần có kiến thức cập nhật về các cách tiếp cận chính sách trên toàn cầu để tìm ra được các công cụ chính sách hiệu quả. Do vậy, mục tiêu của bộ tài liệu tóm tắt Hướng dẫn chính sách là trình bày một cách dễ hiểu các khái niệm, các cách tiếp cận, các công cụ chính sách và đưa ra gợi ý để hỗ trợ phát triển chính sách nhằm giải quyết những thách thức nhà ở ngày càng gia tăng. Bộ tài liệu được Ban Chính sách Nhà ở của UN-HABITAT điều phối, chịu trách nhiệm xuất bản và đến nay các tập tài liệu sau đã được xuất bản:

Tập 1: Hướng dẫn chính sách về vấn đề Nhà cho thuê ở các quốc gia đang phát triển

Tập 2: Chiến lược nhà ở theo cơ chế tạo điều kiện: Hướng dẫn thiết kế và thực hiện dành cho các nhà hoạch định chính sách

CHIẾN LƯỢC CHỖ Ở THEO CƠ CHẾ TẠO ĐIỀU KIỆN:
HƯỚNG DẪN THIẾT KẾ VÀ TRIỂN KHAI
DÀNH CHO CÁC NHÀ HOẠCH ĐỊNH CHÍNH SÁCH

Bộ tài liệu tóm tắt về hướng dẫn chính sách – Tập 2

LỜI CẢM ƠN

Tác giả chính:	Michael Majale
Trưởng nhóm:	Claudio Acioly Jr.
Cộng tác viên:	Claudio Acioly Jr., Matthew French, Christophe Lalande, Ellen Daltrop
Trợ lý chương trình:	Helen Musoke
Biên tập tiếng Anh:	Matthew French, Ellen Daltrop and Roman Rollnik
Thiết kế và trình bày:	Gideon Mureithi
In ấn:	UNON, Publishing Services Section, Nairobi, ISO 14001:2004

Khước từ trách nhiệm

Các hình ảnh và các tài liệu trình bày trong cuốn hướng dẫn này không thể hiện bất cứ quan điểm nào của Ban thư ký Liên Hợp Quốc về tư cách pháp lý của bất kỳ quốc gia, lãnh thổ, thành phố hay khu vực nào, hay liên quan tới việc phân chia ranh giới và biên giới.

Quan điểm nêu trong ấn bản này không nhất thiết phản ánh quan điểm của Chương trình Định cư Con người Liên Hợp Quốc, Liên Hợp Quốc hay của các quốc gia thành viên.

Có thể trích dẫn mà không cần sự đồng ý trước với điều kiện phải nêu rõ nguồn trích dẫn.

Số HS:	HS/032/11E
Số ISBN (bộ):	978-92-1-132034-3
Số ISBN (tập):	978-92-1-132334-4

Phiên bản điện tử của tài liệu này có thể tải từ trang web của UN-HABITAT tại địa chỉ <http://www.unhabitat.org>, từ các văn phòng khu vực của chúng tôi hoặc trực tiếp từ:

Chương trình Định cư Con người của Liên Hợp Quốc (UN-HABITAT)

Hòm thư 30030
Nairobi 00100,
KENYA
info@unhabitat.org

LỜI NÓI ĐẦU

Các chính phủ cần phải chủ động hơn trong việc đảm bảo cho tất cả mọi người, đặc biệt là những người nghèo nhất trong xã hội, có thể có được chỗ ở tốt và phù hợp với khả năng chi trả. Vì điều kiện sống ở các thành phố đang phát triển còn rất nhiều khó khăn, đặc biệt là đối với những người đang sống trong các khu ổ chuột hay nhà ở chưa đạt tiêu chuẩn ở các nước đang phát triển cho nên chúng ta cần phải giúp họ có được nơi ở tốt nhất. Chúng ta phải hoạch định và quản lý chính sách nhà ở để biến các thành phố thành nơi chào đón tất cả mọi người. Đô thị hóa là một trong những quá trình phát triển mạnh mẽ nhất và không thể đảo ngược. Người ta ước tính rằng hơn 90% tỷ lệ phát triển đô thị trong tương lai sẽ diễn ra ở các thành phố của Châu Á và Châu Phi, còn ở Mỹ La-tinh và vùng Ca-ri-bê thì tỷ lệ này thấp hơn. Các thành phố mang lại sự thịnh vượng cho các quốc gia. Các quốc gia có mức độ đô thị hoá cao thì có thu nhập cao hơn, nền kinh tế ổn định hơn, và các tổ chức vững mạnh hơn. Các nước này có khả năng chịu đựng tốt hơn trước những biến động của nền kinh tế toàn cầu. Nhưng những nước này không thể duy trì hoặc đạt được những điều kể trên nếu tỷ lệ lớn dân số của họ sống trong khu nhà ở quá nghèo khổ. Vì vậy cần phải có sự thay đổi trong tư duy của chính phủ, quy hoạch đô thị, và những người làm lãnh đạo. Nói theo cách của UN-HABITAT, khái niệm về chiến lược nhà ở theo cơ chế tạo điều kiện có nghĩa là các chính phủ cần duy trì và tạo ra các chính sách công, khuyến khích tranh luận, và thúc đẩy các giải pháp mang lại sự phát triển và cung ứng nhà ở giá rẻ. Vậy

theo hướng tiếp cận này, cần có sự thay đổi cơ bản trong vai trò của chính phủ, từ nhà cung cấp trở thành cơ quan tạo mọi điều kiện thuận lợi để thúc đẩy việc cung ứng nhà ở giá rẻ. Mặc dù chiến lược này đã được áp dụng từ nhiều năm nay nhưng hiện mới có rất ít những ấn phẩm tài liệu về sự thành công, các phương pháp tiếp cận và cách thực hiện. Cuốn sách hướng dẫn này mô tả chi tiết làm thế nào để thiết kế xây dựng và thực hiện một chiến lược nhà ở theo cơ chế tạo điều kiện có hiệu quả, bao gồm các lĩnh vực quan trọng như huy động nguồn lực, đất đai và xây dựng. Quan trọng hơn, tài liệu này hướng dẫn làm thế nào để liên kết các thành phần từ chính quyền, cộng đồng dân cư, các tổ chức, khu vực kinh doanh, và các nhà hoạch định chính sách ở tất cả các cấp để có thể mang lại kết quả thành công. Cuốn hướng dẫn này nêu nhiều ví dụ từ khắp nơi trên thế giới và đưa ra danh sách các ấn phẩm, các trang web hay có liên quan về đến chiến lược nhà ở theo cơ chế tạo điều kiện. Tôi hy vọng rằng cuốn sách hướng dẫn rất hữu ích này sẽ là một văn bản tham khảo ngắn gọn về chiến lược nhà ở theo hướng tạo điều kiện - các khái niệm liên quan và các hình thức triển khai thực hiện.

Tiến sĩ Joan Clos



Giám đốc điều hành
UN-HABITAT

NỘI DUNG

1	Chiến lược tạo điều kiện – cách tiếp cận mới đối với vấn đề nhà ở	1
1.1	Chiến lược nhà ở theo cơ chế tạo điều kiện là gì?	1
1.2	Một số ảnh hưởng tích cực của việc áp dụng thành công chiến lược tạo điều kiện	7
1.3	Một số khó khăn khi xây dựng và thực hiện chiến lược chỗ ở theo cơ chế tạo điều kiện	10
2	Làm thế nào để xây dựng và triển khai chiến lược chỗ ở theo cơ chế tạo điều kiện	13
2.1	Ý chí chính trị	13
2.2	Cải cách cơ chế	13
2.3	Khung pháp lý và quy định pháp luật	15
2.4	Để các yếu tố của chiến lược tạo điều kiện đi đúng hướng	16
2.4.1	Huy động nguồn lực con người	16
2.4.2	Tiếp cận với nguồn đất thổ cư	18
2.4.3	Tiếp cận với nguồn đất thổ cư	20
2.4.4	Xây dựng và nâng cấp chỗ ở	22
2.4.5	Tài chính nhà ở	25
3	Làm thế nào để bắt đầu xây dựng và thực hiện chiến lược nhà ở có nhiều thành phần tham gia	31
3.1	Vai trò điều phối của chính phủ	31
3.2	Sự tham gia của các thành phần vào chiến lược phát triển chỗ ở	32
3.3	Khởi xướng và tạo điều kiện thuận lợi cho chiến lược nhà ở có sự tham gia của nhiều thành phần: gợi ý một hướng tiếp cận	32
3.4	Các chi phí liên quan đến quá trình chiến lược có nhiều thành phần tham gia	37
3.5	Các vấn đề thường gặp trong quá trình triển khai các sáng kiến có nhiều thành phần tham gia	38
4	Bảng tiêu chí đánh giá	41
5	Một số điểm cần lưu ý đối với cách tiếp cận tạo điều kiện trong vấn đề nhà ở	43
6	Các nguyên tắc của chiến lược tạo điều kiện trong vấn đề nhà ở	47
7	Tài liệu tham khảo và một số trang web liên quan	49

CÁC KHUNG TRONG HƯỚNG DẪN

Khung 1:	Quyền có chỗ ở phù hợp	2
Khung 2:	Sự tham gia của chính phủ vào lĩnh vực nhà ở	4
Khung 3:	'Nhà ở giá rẻ' là gì?	5
Khung 4:	Các chiến lược tạo điều kiện về nhà ở tại Thái Lan	9
Khung 5:	Nam Phi: Pháp luật quốc gia công nhận quyền có nhà ở phù hợp	10
Khung 6:	Các cách để tăng nguồn cung ứng đất dịch vụ giá rẻ	17
Khung 7:	Dự án thí điểm Orangi (OPP), Karachi, Pakistan	20
Khung 8:	Các thành phần tham gia vào xây dựng và nâng cấp chỗ ở	22
Khung 9:	Các hoạt động nâng cấp các khu ổ chuột	23
Khung 10:	Các ví dụ về quỹ người nghèo đô thị	28
Khung 11:	Tài chính và cơ sở hạ tầng do cộng đồng thực hiện ở Ấn Độ	29

HÌNH MINH HỌA

Hình 1:	Chuyển đổi chính sách nhà từ cung ứng nhà ở trực tiếp của khu vực công sang cơ chế tiếp cận tạo điều kiện	3
Hình 2:	Khái niệm quá trình cải tạo và phát triển nhà ở	4
Hình 3:	Hoạt động của thị trường nhà ở	6
Hình 4:	Mô hình lĩnh vực nhà ở	7
Hình 5:	Các quyền liên quan đến đất đai	18
Hình 6:	Thợ xây dựng ở Kenya đang xây dựng nhà cho thuê bằng gạch đất nung	24
Hình 7:	Tự coi nới nhà ở khu Favela Mát Machado, Rio de Janeiro, Brazil	26
Hình 8:	Các vấn đề liên quan cơ chế tạo điều kiện đối với tài chính nhà ở	32
Hình 9:	Các hình thức tham gia vào quá trình thiết kế và thực hiện chiến lược	33
Hình 10:	Chu trình xây dựng chiến lược theo cơ chế nhiều thành phần tham gia	36
Hình 11:	Các giai đoạn chính và hành động trong xây dựng chiến lược	36

DANH SÁCH NHỮNG TỪ VIẾT TẮT

BLP	Chương trình chia sẻ Những kinh nghiệm tốt và Lãnh đạo địa phương, UN-HABITAT
CAP	Kế hoạch Hành động Cộng đồng
CBO	Những tổ chức cộng đồng
CLIFF	Cơ quan Tài chính Cơ sở Hạ tầng dựa vào cộng đồng y
COHRE	Trung tâm về Quyền nhà ở và Chống trục xuất
GSS	Chiến lược Nhà ở Toàn cầu đến năm 2000
GUO	Quan trắc Đô thị Toàn cầu
HIC WAS	Mạng lưới Liên minh Phụ nữ Thế giới về Định cư và Nhà ở
HUDCO	Tập đoàn Phát triển Nhà ở và Đô thị
NACHU	Hiệp hội Nhà ở Tương trợ Toàn quốc, Kenya
NGO	Tổ chức phi chính phủ
SACCO	Hợp tác xã Tiết kiệm và Tín dụng
SPARC	Trung tâm xã hội Phát triển Nguồn lực Địa phương
UCDO	Văn phòng Phát triển Cộng đồng Đô thị, Thái Lan
UN-HABITAT	Chương trình Định cư Con người Liên Hợp Quốc



CHIẾN LƯỢC TẠO ĐIỀU KIỆN – CÁCH TIẾP CẬN MỚI VỀ VẤN ĐỀ NHÀ Ở

1.1 Phương pháp tiếp cận tạo điều kiện về chỗ ở là gì?

Khái niệm "phương pháp tiếp cận tạo điều kiện về chỗ ở" lần đầu tiên được giới thiệu vào năm 1998 trong Chiến lược chỗ ở toàn cầu đến năm 2000 (GSS)¹. Trước đó, các chính phủ luôn giữ vai trò chính trong xây dựng, thực hiện chính sách và chiến lược nhà ở. Các chính phủ cũng chịu trách nhiệm chính trong việc xây dựng và bố trí nhà ở. Do đó, chính phủ quản lý các chương trình và dự án phát triển và nâng cấp nhà ở (Hình 1). GSS đã đưa ra một khung hành động mới có nội dung toàn diện - để hướng tới mục tiêu tạo điều kiện về chỗ ở phù hợp cho tất cả mọi người tính đến năm 2000. GSS đã đề xuất cần có sự thay đổi lớn về vai trò của các chính phủ. Đề xuất này sau đó đã được thông qua và phân tích cụ thể trong Tuyên bố Istanbul và Chương trình nghị sự của Habitat.² Điều này đã mang lại một bản kế hoạch chi tiết, đạt được cùng một lúc hai mục tiêu là tạo được 'chỗ ở phù hợp cho tất cả mọi người' và 'nơi định cư con người bền vững'. Sự thay đổi cơ bản của chính sách đó là cách tiếp cận "tạo điều kiện" huy động đầy đủ tiềm năng và nguồn lực của tất cả các thành phần trong quá trình xây dựng và nâng cấp nhà ở. Các thành phần tham gia quá trình này được minh họa cụ thể trong Hình 2. Những thành phần này bao gồm các tổ chức công, khu vực tư nhân (cả chính thức và không chính thức), các tổ chức phi chính phủ (NGO) và quan trọng nhất là người dân. Như vậy chính quyền

vậy chính quyền ở các cấp phải đưa ra được các biện pháp và sáng kiến về vấn đề nhà ở để phát huy vai trò của các thành phần này. Có nghĩa là chính phủ đóng vai trò "tạo điều kiện" bằng cách huy động các nguồn lực của các thành phần khác và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho quá trình triển khai của họ nhằm đạt hiệu quả cao cho việc cung cấp nhà ở.

Khái niệm "chiến lược chỗ ở theo hướng tạo điều kiện" đề xuất cần thay đổi cơ bản về vai trò của chính phủ, từ chỗ là nhà cung cấp chuyển sang vai trò của người tạo điều kiện. Điều này được chỉ ra rõ ràng trong "Chiến lược nhà ở toàn cầu đến năm 2000" và "Chương trình nghị sự Habitat."

Tóm lại, cách tiếp cận tạo điều kiện có nghĩa là người dân có thể tự mình cải thiện điều kiện nhà ở của mình theo nhu cầu và ưu tiên mà bản thân họ mong muốn.

Khung 1:

Quyền có chỗ ở phù hợp⁵

Chỗ ở phù hợp được coi là một phần của quyền có mức sống đầy đủ trong Tuyên ngôn toàn cầu về Nhân quyền năm 1948 và Công ước Quốc tế về quyền kinh tế, xã hội và văn hóa năm 1966. Các nội dung quan trọng của quyền nhà ở phù hợp là:

Quyền tự do bao gồm:

- Được bảo vệ để chống lại cưỡng chế di dời và không ai được tùy tiện xâm phạm hoặc phá hủy chỗ ở của người khác
- Quyền không bị tùy tiện can thiệp về nhà ở, sự riêng tư và gia đình.
- Quyền được lựa chọn chỗ ở, quyết định địa điểm sinh sống và tự do di dời.

Quyền lợi bao gồm:

- Đảm bảo ổn định thời gian sử dụng gian thuê nhà
- Được hưởng bồi thường nhà ở, đất đai và tài sản;
- Được tiếp cận bình đẳng và không bị phân biệt đối xử đối về nhà ở;
- Được tham gia vào quá trình ra quyết định liên quan đến nhà ở cấp quốc gia và ở cấp cộng đồng nơi sinh sống.

Chỗ ở phù hợp phải mang đến nhiều hơn chứ không phải chỉ với bốn bức tường và một mái nhà.

Để có chỗ ở phù hợp thì tối thiểu phải đáp ứng các tiêu chuẩn sau:

- Đảm bảo ổn định thời gian ở: bảo vệ quyền không bị cưỡng chế di dời, sách nhiễu và các mối đe dọa khác.
- Được cung cấp đầy đủ các dịch vụ, vật liệu, trang thiết bị, cơ sở hạ tầng: như năng lượng, nước sạch và vệ sinh môi trường.

>>

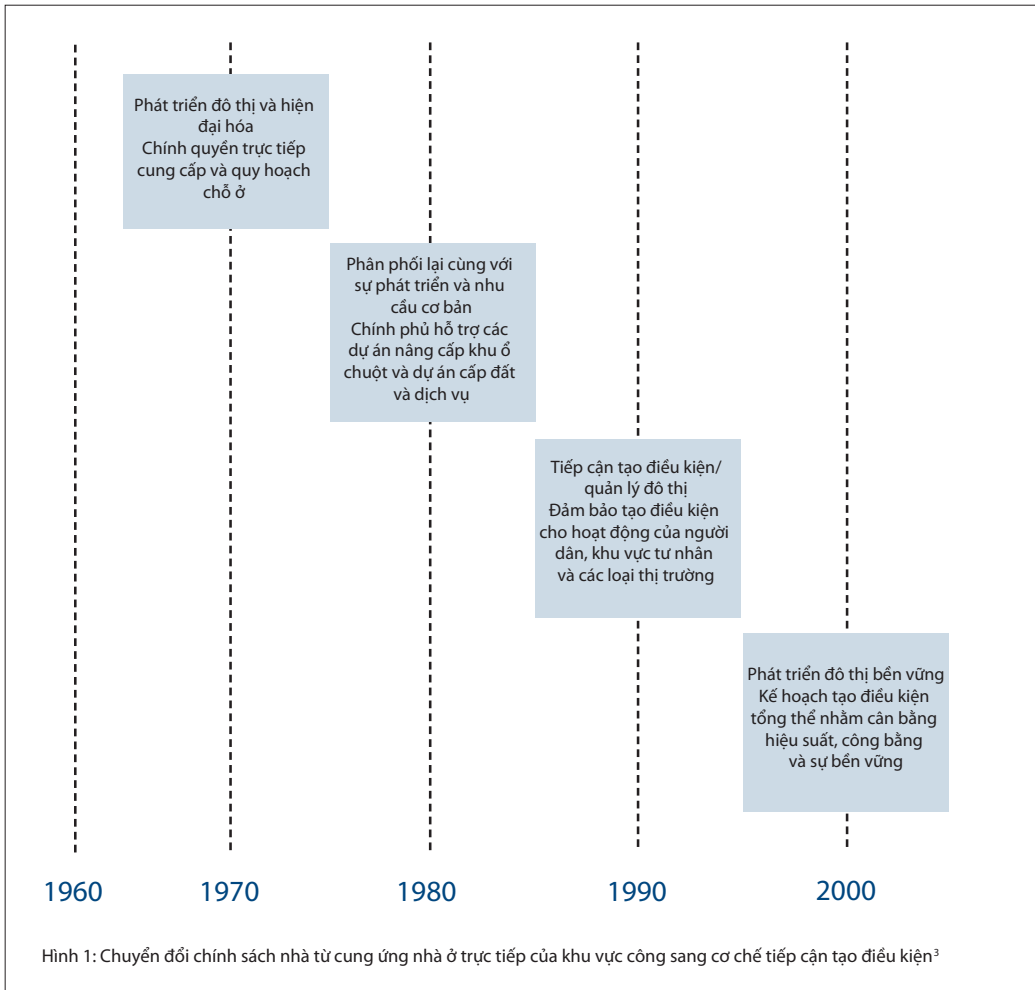
- Khả năng chi trả: chi phí chỗ ở không làm ảnh hưởng đến việc hưởng các quyền khác của người cư trú.
- Sự an toàn về môi trường sống: sự an toàn vật lý, không gian phù hợp, không có những mối nguy hiểm về môi trường và đe dọa về sức khỏe.
- Sự tiếp cận: đáp ứng các nhu cầu cụ thể của các nhóm có hoàn cảnh khó khăn và bị thiệt thòi.
- Vị trí: gần với nơi có cơ hội tìm việc làm, cơ sở chăm sóc y tế, trường học, các cơ sở xã hội khác và không nằm trong khu vực bị ô nhiễm hoặc nguy hiểm.
- Phù hợp về văn hóa: liên quan đến việc thể hiện bản sắc văn hóa
- Đảm bảo không bị cưỡng chế di dời.

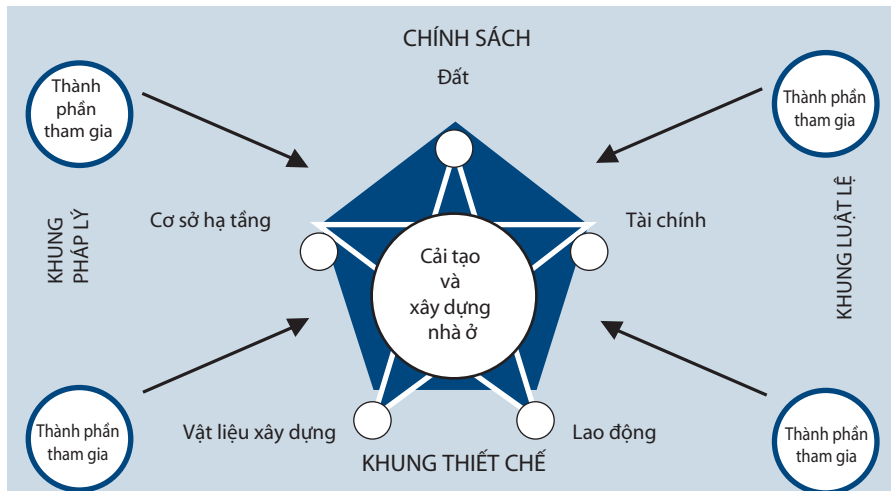


Những gia đình bị trục xuất ở Zimbabwe © UN-HABITAT

Tuy nhiên, cách tiếp cận tạo điều kiện không có nghĩa là chính phủ nên rút lui hoàn toàn khỏi lĩnh vực nhà ở bởi chính phủ có vai trò tối quan trọng trong việc tạo ra một khung pháp lý, thể chế và quy định thích hợp, đảm bảo nguồn tài chính nhà ở sẵn có cho tất cả các thành phần của xã hội.

Điều này sẽ cho phép các thành phần khác trong quá trình cung cấp nhà ở thực hiện tiềm năng của riêng mình và tối ưu hóa các khoản đóng góp riêng để phát triển và nâng cấp nhà ở.





Hình 2: Khái niệm quá trình cải tạo và phát triển nhà ở ⁴

Cách tiếp cận tạo điều kiện cũng yêu cầu chính phủ phải công nhận, khuyến khích, bảo vệ và bảo đảm thực hiện đầy đủ quyền có chỗ ở phù hợp- quyền mà luôn được đề cập đến trong các công ước quốc tế về nhân quyền (Khung 1).

Khung 2:

Sự tham gia của chính phủ vào lĩnh vực nhà ở

Các hoạt động mà chính phủ có thể tham gia nhằm thúc đẩy, bảo vệ và bảo đảm thực hiện đầy đủ quyền có chỗ ở phù hợp bao gồm:

- Nghiêm cấm và đảm bảo chống lại phân biệt đối xử nhà ở trong bất kỳ trường hợp nào;
- Đảm bảo sự tiếp cận bình đẳng, an toàn đối với đất đai và chống lại cưỡng chế di dời một cách bất hợp pháp;
- Đảm bảo quyền sở hữu đất minh bạch, toàn diện, dễ tiếp cận và tính ổn định về thời gian sử dụng đất;

- Thúc đẩy khả năng tiếp cận nước sạch, vệ sinh, các dịch vụ cơ bản và tiện nghi khác cho tất cả người dân, đặc biệt là đối với người nghèo, phụ nữ, các nhóm dễ bị tổn thương và thiệt thòi khác;
- Thúc đẩy sự tiếp cận bình đẳng đối với nhà ở có giá phải chăng và phù hợp với khả năng chi trả của người dân, bao gồm cả việc huy động các nguồn lực tài chính mới, cả lĩnh vực công và tư;
- Đảm bảo nhà ở có chất lượng và giá cả phù hợp để mọi người có khả năng tiếp cận
- Huy động các nguồn lực-cả công và tư để phát triển nhà ở;

- Mở rộng việc cung ứng nhà ở giá rẻ thông qua các quy định thích hợp và các sáng kiến của thị trường;
- Thúc đẩy việc nâng cấp quỹ nhà ở hiện có thông qua bảo trì, phục hồi chức năng, và cung cấp đầy đủ các dịch vụ, tiện nghi cơ bản;
- Khuyến khích các thành phần tư nhân phát triển nhà ở cho thuê giá rẻ và sở hữu nhà;
- Tăng khả năng chi trả bằng việc cung ứng nhà cho thuê có trợ giá và các hình thức hỗ trợ nhà ở khác;
- Hỗ trợ các chương trình nhà ở chính chủ và nhà ở cho thuê mang tính cộng đồng, cùng hợp tác và phi lợi nhuận;
- Thúc đẩy các dịch vụ hỗ trợ cho người vô gia cư và các nhóm dễ bị tổn thương khác.
- Giám sát có hiệu quả và đánh giá các điều kiện về nhà ở.

Khung 3:

'Nhà ở giá rẻ' là gì?

Nhà ở giá rẻ "là cụm từ thường được sử dụng để miêu tả một loại nhà ở dành cho người thu nhập thấp, và nó có một loạt các tên gọi khác như 'nhà ở xã hội', 'nhà cộng đồng', và 'nhà ở chi phí thấp ". Tuy nhiên, trong cuốn sách hướng dẫn này, cụm từ này không được dùng để chỉ một loại nhà ở (nhà chi phí thấp, nhà xã hội hoặc nhà cộng đồng) mà là để cập đến khả năng chi trả tài chính đối với nhà ở theo thu nhập của người cư ngụ.

Mặc dù không có một định nghĩa nào được sử dụng thống nhất đối với khái niệm "nhà ở giá rẻ", nhưng nó thường gắn liền với hai yếu tố cơ bản: chi phí nhà ở và thu nhập của người cư ngụ. Theo nghĩa rộng, nhà ở giá rẻ có thể

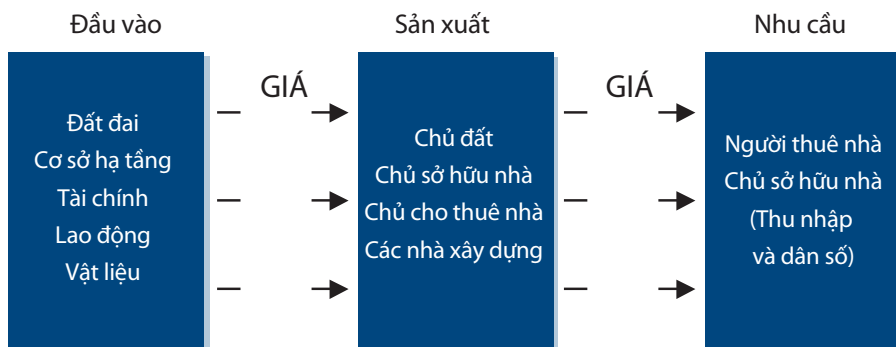
được định nghĩa là nhà ở phù hợp về mặt tiêu chuẩn và vị trí cho một người có thu nhập thấp hoặc trung bình với chi phí không quá cao đến mức làm ảnh hưởng đến các chi phí sinh hoạt cơ bản khác hoặc hưởng các quyền cơ bản khác của con người.

Ở Châu Âu và các nước Bắc Mỹ khả năng chi trả chủ yếu được đánh giá trên cơ sở so sánh tỷ lệ chi phí cho nhà ở trên thu nhập của người cư ngụ.

Nói chung, nhà ở được coi là có mức giá cả phù hợp khi một hộ gia đình chỉ phải chi ít hơn 30% thu nhập của họ cho các chi phí liên quan đến nhà ở, như trả nợ vay thế chấp (đối với người mua nhà trả góp), tiền thuê nhà (đối với người thuê nhà), và các chi phí khác như bảo hiểm, thuế và dịch vụ.

Một vấn đề liên quan khác đến khả năng chi trả là "khả năng mua". Chỉ số này được tính dựa trên tham chiếu của giá mua trung bình một đơn vị nhà ở trên mức thu nhập trung bình năm của quốc gia; có nghĩa là mức lương trung bình năm cần để mua một căn nhà có giá trung bình. Mặc dù không có tỷ lệ thống nhất về mức tỷ lệ mà nhà ở được coi là giá rẻ, nhưng tỷ lệ về khả năng mua dùng để so sánh giữa các quốc gia cũng như đánh giá về khả năng chi trả nhà ở trong phạm vi một quốc gia tính theo thời gian khi thu nhập và giá nhà tăng và/hoặc giảm.

Ở những nước đang phát triển, một tỷ lệ đáng kể nhà ở được người dân tự xây dựng không chính thức và chất lượng cũng đa dạng. Những ngôi nhà đó có thể coi là giá rẻ tính về khía cạnh chi phí nhưng có thể chất lượng lại rất thấp. Tuy nhiên, khi đánh giá khả năng chi trả nhà ở tại các nước này có thể áp dụng cùng một nguyên tắc: so sánh chi phí nhà ở đáp ứng đầy đủ tiêu chuẩn (chi phí hoạt động và chi phí mua) với thu nhập của người cư ngụ, đối với cả người thuê nhà và người mua nhà trả góp.



Hình 3: Hoạt động của thị trường nhà ở⁶

Lĩnh vực nhà ở hoạt động như thế nào?

Sự tiếp cận với nhà ở thích hợp và phù hợp với khả năng chi trả được xác định bởi hiệu quả của lĩnh vực nhà ở. Do đó, cần phải hiểu rõ cấu trúc và hoạt động của lĩnh vực nhà ở để có thể tạo ra sự tiếp cận với nhà ở phù hợp và hợp khả năng chi trả cho tất cả mọi người.

Nhìn vào Hình 3 ta thấy lĩnh vực nhà ở có thể được xem như một thị trường tích hợp mà trong đó bất kỳ yếu tố nào trong ba yếu tố - đầu vào, sản xuất và nhu cầu - đều ảnh hưởng đến hiệu quả của hai yếu tố còn lại. Ở nhiều nước, thị trường nhà ở là kênh phân phối nhà ở chính.

Thị trường nhà ở giữ vai trò quan trọng nên chính phủ phải tạo điều kiện cho nó hoạt động tốt. Cụ thể là, chính phủ có sự can thiệp để giải quyết nhu cầu cao về nhà ở giá rẻ của người nghèo, các nhóm có hoàn cảnh khó khăn và dễ bị tổn thương. Đây là nhóm đối tượng không được thị trường đáp ứng đầy đủ.

Tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường hoạt động

Có hàng trăm triệu người phải sống trong các khu ổ chuột thiếu thốn và các khu định cư không chính thức, đặc biệt là ở các nước đang phát triển. Một trong những lý do chính là do thị trường nhà ở tại các quốc gia này không cung cấp được nhà ở phù hợp với giá

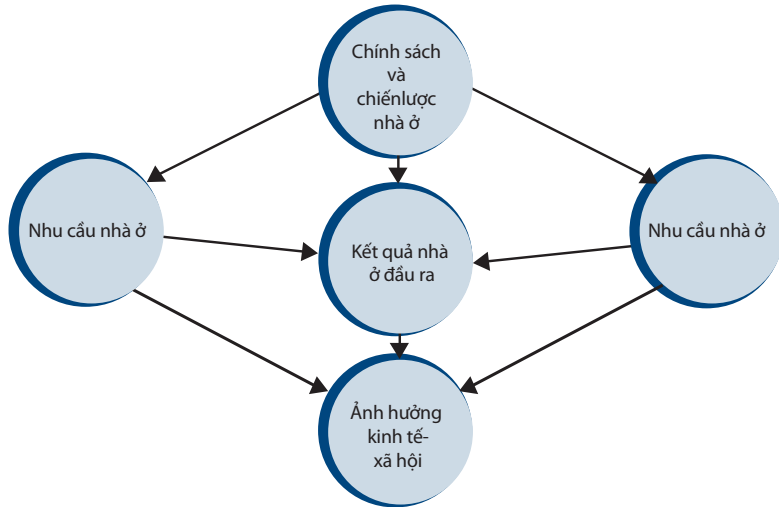


Tự sản xuất gạch khoong nung tại Chad © UN-HABITAT

phải chăng. Chiến lược có hiệu quả đối với việc tạo điều kiện về chỗ ở sẽ trực tiếp giải quyết được những thất bại này của thị trường và nâng cao hiệu suất của lĩnh vực nhà ở. Bằng cách đó, các chiến lược này phục vụ được lợi ích của tất cả các bên liên quan trong lĩnh vực nhà ở bao gồm người tiêu dùng, nhà sản xuất, nhà cung ứng tài chính, cũng như chính quyền trung ương và địa phương. Kết quả cuối cùng là một khu vực nhà ở hoạt động có hiệu quả.

1.2 Ảnh hưởng tích cực của các chiến lược tạo điều kiện về chỗ ở

Nhiều quốc gia ở các khu vực khác nhau trên thế giới đã thành công trong việc xây dựng và triển khai các chiến lược tạo điều kiện về chỗ ở với những kết quả khả quan. Ở Châu Phi, một số chính phủ đã sửa đổi chiến lược quốc gia của họ và xem xét lại các khuôn khổ pháp lý, quy định và thể chế liên quan đến phát triển chỗ ở. Chính phủ đang dần thay đổi vai trò từ nhà cung cấp sang thành cơ quan điều phối mối quan hệ đối tác công - tư, và ủng hộ cho các sáng kiến nhà ở mang tính cộng đồng.



Chính sách và chiến lược nhà ở

do chính phủ xây dựng và thực hiện ở tất cả các cấp, có ảnh hưởng trực tiếp đối với nhu cầu nhà ở, nguồn cung ứng và kết quả nhà ở đầu ra

Nhu cầu nhà ở

quyết định bởi điều kiện địa lý, ví dụ mức độ đô thị hóa, sự hình thành các hộ gia đình, thu nhập của các gia đình

Cung ứng nhà

bị ảnh hưởng bởi sự sẵn có của các yếu tố đầu vào và nguồn lực, ví dụ đất đai, cơ sở hạ tầng; vật liệu xây dựng; lao động và tài chính

Kết quả nhà ở đầu ra

Bao gồm giá, điều kiện vật lý, mức độ đầu tư, các hình thức chỗ ở, tính cơ động của chỗ ở

Ảnh hưởng kinh tế-xã hội

Sức khỏe và hạnh phúc; mức thu nhập; tỷ lệ tiết kiệm; hình thành vốn

Hình 4: Mô hình lĩnh vực nhà ở⁷

Cộng hòa Djibouti đã xây dựng được một khung pháp lý mà tất cả người dân thuộc các nhóm thu nhập khác nhau đều có thể tiếp cận chỗ ở phù hợp.

Tại Namibia, Chương trình Cùng Nhau Xây Dựng hỗ trợ các hộ nghèo tiếp cận quỹ đất và tự xây dựng nhà ở thông qua hình thức người dân tương trợ lẫn nhau.

Tại khu vực Tây Á, chính sách và chiến lược nhà ở mới hoặc chính sách được sửa đổi của một số chính phủ đã làm giảm gánh nặng tài chính trong đầu tư nhà ở của khu vực công. Trách nhiệm này đã chuyển sang khu vực tư nhân và các bên liên quan khác như ngân hàng, các tổ chức tài chính nhà ở và các hợp tác xã nhà ở.⁹ Li-băng và Syria đã củng cố lại quá trình phân phối nhà ở bằng cách tăng cường sự tham gia và nâng cao vai trò của khu vực tư nhân và cộng đồng.

Tại Jordan, Oman và Yemen, các tổ chức tài chính cung cấp các khoản vay không phân biệt đối xử cho các nhóm thu nhập thấp với tỷ lệ lãi suất thấp hơn so với các ngân hàng thương mại.

Tại Châu Á - Thái Bình Dương, chính sách của nhiều chính phủ đã có sự thay đổi nhằm chuyển sang giữ vai trò tạo điều kiện và quan hệ đối tác với khu vực tư nhân, các tổ chức phi chính phủ và các tổ chức cộng đồng (CBO).¹⁰

Phillipin và Hàn Quốc tập trung vào các chương trình nhà ở của khu vực tư nhân theo nhu cầu xã hội và có định hướng thị trường.

Tại Ấn Độ, các tổ chức phi chính phủ và các tổ chức cộng đồng đang ngày càng tham gia nhiều vào quá trình cung ứng nhà ở và cơ sở hạ tầng, bằng cách cung cấp tín dụng vi mô cho cả phát triển kinh doanh và nhà ở.

Hầu hết các quốc gia ở châu Mỹ La-tinh và vùng Ca-ri-bê đang hết sức nỗ lực để thúc đẩy việc tiếp cận quyền sở hữu đất an toàn cho người dân. Một số nước đang xem xét các giải pháp nhà đất khác cho người nghèo và có tính đến vấn đề về giới tính.¹¹

Brazil đã cải tiến hệ thống văn bản pháp luật hiện có để cho phép các thành phố có thể xúc tiến các chương trình nhà đất qui chuẩn và cải thiện khả năng tiếp cận với đất và nhà ở đô thị.

El Salvador đã đạt được những tiến bộ trong việc tiếp cận quyền sử dụng đất và nhà ở mà vẫn đảm bảo sự tham gia của công dân trong quá trình ra quyết định. Một trong những tác động tích cực nhất của các chiến lược tạo điều kiện về chỗ ở là tạo sự thay đổi trong thái độ và sự công nhận của chính phủ đối với các khu nhà ổ chuột và các khu định cư không chính thức.

Tại Kenya, chính phủ đã có một sự thay đổi căn bản từ chỗ không khoan dung sang việc chấp nhận các khu ổ chuột, và quốc gia này hiện đang phối hợp với UN-HABITAT triển khai thực hiện Chương trình Nâng cấp Khu ổ chuột Kenya (KENSUP).

Tại Thái Lan, quan điểm về các khu nhà ổ chuột cũng thay đổi đáng kể, bằng chứng là Chương trình quốc gia về nâng cấp các khu ổ chuột, Baan Mankong do chính phủ khởi xướng, hiện đang được thực hiện tại 200 thành phố và thị trấn.

Quyền tiếp cận nhà ở phù hợp bây giờ đã được quốc tế công nhận rộng rãi. Đặc biệt, quyền của phụ nữ cũng đã được chú ý trong những năm gần đây. Nhiều nước đã có những sửa đổi về chính sách và pháp luật tạo điều kiện cho phụ nữ được tiếp cận với đất đai và nhà ở.

Chính sách đất của Nam Phi hiện nay đã ủng hộ việc xóa bỏ mọi hình thức phân biệt đối xử đối với việc tiếp cận đất đai của phụ nữ.

Khung 4:

Các chiến lược tạo điều kiện về nhà ở tại Thái Lan

Vào tháng 1/2003, Chính phủ Thái Lan bắt đầu triển khai 2 chương trình nhằm cung cấp nhà ở phù hợp, giá rẻ và đảm bảo thời gian sử dụng đối với một triệu hộ dân nghèo đô thị là trong 5 năm. Đầu tiên, Chương trình Baan Ua Arthorn (theo tiếng Thái có nghĩa là "Chúng tôi quan tâm"), trong đó Cơ quan nhà ở quốc gia thiết kế, xây dựng, và bán nhà/căn hộ đã hoàn thiện với mức giá có hỗ trợ cho các hộ gia đình có thu nhập thấp theo hướng "trước là thuê - sau thành sở hữu".

Thứ hai, Chương trình Baan Mankong (trong tiếng Thái nghĩa là "nhà ở an toàn") nhằm mục đích nâng cấp cơ sở hạ tầng và môi trường sống của 300.000 hộ gia đình tại 2.000 khu đô thị nghèo tại 200 thị trấn và thành phố trên khắp Thái Lan. Các chương trình Baan Mankong phân chia nguồn quỹ của chính phủ dưới hình thức hỗ trợ cơ sở hạ tầng, các khoản vay nhà ở miễn trực tiếp đến các cộng đồng nghèo, điều phối các cuộc đàm phán và thỏa thuận về thời gian sử dụng đất an toàn. Chính người dân thuộc các cộng đồng đô thị nghèo là những người tham gia chính ngay từ giai đoạn khởi xướng, hoạch định và triển khai thực hiện nâng cấp nhà ở và cơ sở hạ tầng trong cộng đồng của mình,

>>

trong cộng đồng của mình, với mối liên hệ chặt chẽ với các mạng lưới cộng đồng, chính quyền thành phố và quận huyện, các tổ chức phi chính phủ, trường đại học, các chuyên gia và các tổ chức phát triển khác của địa phương.

Chương trình nâng cấp các khu ổ chuột Baan Mankong tại Thái Lan.¹²

TRƯỚC



SAU



Khung 5:

Nam Phi: Pháp luật quốc gia công nhận quyền có nhà ở phù hợp

Hiến pháp năm 1996 của nước Cộng hòa Nam Phi đảm bảo rõ ràng về quyền nhà ở phù hợp và nghiêm cấm việc cưỡng chế di dời.

Cụ thể là:

1. Mọi người đều có quyền nhà ở phù hợp theo quy định của pháp luật.
2. Nhà nước phải đưa ra các quy định pháp luật và các biện pháp hợp lý, trong phạm vi nguồn lực sẵn có, để người dân được hưởng quyền có nhà ở phù hợp.
3. Không được phép trục xuất hoặc phá hủy nhà của người dân nếu không có lệnh của tòa án sau khi đã xem xét tất cả các vấn đề liên quan.

Pháp luật quy định không được tùy tiện trục xuất người dân ra khỏi chỗ ở của họ. Hiến pháp Nam Phi cũng ghi rõ rằng bất cứ người dân nào mà thấy mình không được hưởng quyền có chỗ ở phù hợp đều có thể kiện ra tòa để được thực thi quyền này.

Hàn Quốc đã có những sửa đổi pháp luật cho phép phụ nữ được hưởng các quyền thừa kế bình đẳng với nam giới, đặc biệt liên quan đến đất đai và tài sản.

1.3 Những khó khăn trong việc xây dựng và thực hiện Chiến lược tạo điều kiện về nhà ở

Việc xây dựng và thực hiện Chiến lược tạo điều kiện về nhà ở không phải không gặp khó khăn. Có lẽ khó khăn ngay trước mắt là sự thống nhất chính trị để thực hiện được mục tiêu nhà ở thích hợp và phù hợp với khả năng chi trả của mọi người dân một cách có hoạch định, bền vững và trên quy mô lớn.

Mặc dù hiện nay nhiều chính phủ đã có cái nhìn mới đối với các khu ổ chuột và khu định cư không chính thức nhưng các quan điểm chính thức vẫn là một rào cản lớn cho việc thực hiện chiến lược nhà ở theo hướng tạo điều kiện. Nhiều chính phủ vẫn còn nghi ngờ, thậm chí có quan điểm đối kháng với những chiến lược này dù rằng trên thực tế các chính phủ này vẫn cung cấp nhà ở giá rẻ cho các hộ gia đình nghèo. Vì vậy, hàng triệu người dân sống trong các khu ổ chuột không nhận được các dịch vụ cơ sở hạ tầng hoặc các hình thức hỗ trợ cần thiết để họ có thể cải thiện điều kiện chỗ ở của mình.

Theo cách tiếp cận tạo điều kiện thì cần có sự thay đổi về chính sách – các chính phủ chuyển từ vai trò cung cấp nhà ở trực tiếp sang các cách tiếp cận khác đối với việc xây dựng và nâng cấp nhà ở có sự tham gia của chính người dân. Tuy nhiên, phụ nữ thường đứng ngoài quá trình này do không hội đủ tiêu chuẩn, do đó làm giảm đáng kể sự đóng góp tiềm năng trong quá trình quy hoạch, xây dựng và triển khai cung cấp và cải thiện chỗ ở.

Cả hai hoạt động này đều cần xây dựng năng lực, bao gồm đào tạo và nâng cao các nguồn lực có sẵn – đây là điều mà nhiều chính phủ đã không làm được. Hầu hết các chiến lược nhà ở quốc gia đều thiếu một kế hoạch hành động chi tiết, khung thời gian, nguồn lực để thực hiện các đề xuất, và thiếu các chỉ số để giám sát và đánh giá. Các văn bản được gọi là chiến lược thì gần giống với ‘các chính sách’ hơn là ‘chiến lược’. Và đây chính là một trong những lý do tại sao cho đến nay việc thực hiện chiến lược tạo điều kiện về chỗ ở vẫn gây nhiều thất vọng.

Theo cách tiếp cận tạo điều kiện thì cần có sự thay đổi về chính sách – các chính phủ chuyển từ vai trò cung cấp nhà ở trực tiếp sang các cách tiếp cận khác đối với việc xây dựng và nâng cấp nhà ở có sự tham gia của chính người dân. Tuy nhiên, phụ nữ thường đứng ngoài quá trình này do không hội đủ tiêu chuẩn, do đó làm giảm đáng kể sự đóng góp tiềm năng trong quá trình quy hoạch, xây dựng và triển khai cung cấp và cải thiện chỗ ở.



Xây dựng lại nhà ở tại Banda Aceh, Indonesia



Mô hình nhà ở phổ biến tại Capetown © UN-HABITAT/ Claudio Acioly

LÀM THẾ NÀO ĐỂ XÂY DỰNG VÀ TRIỂN KHAI CHIẾN LƯỢC NHÀ Ở THEO HƯỚNG TẠO ĐIỀU KIỆN CÓ HIỆU QUẢ?

Có một số điều kiện cần thiết để có thể xây dựng và thực hiện thành công chiến lược chỗ ở theo hướng tạo điều kiện một cách hiệu quả

2.1 Sự quyết tâm về chính trị

Việc xây dựng và thực hiện có hiệu quả các chiến lược nhà ở theo hướng tạo điều kiện đòi hỏi phải có sự quyết tâm cao về chính trị. Điều này thể hiện ở sự cam kết của các thành viên chính phủ khi giải quyết vấn đề này. Đồng thời, cần thiết phải có sự công nhận về mặt pháp luật, chính sách đối với quyền có nhà ở phù hợp và sự quyết tâm của chính phủ và chính người dân - nguồn tài nguyên lớn nhất của bất cứ quốc gia nào.

Ý chí chính trị có thể được tạo ra bằng nhiều cách. Các phương tiện truyền thông đại chúng, báo in và báo điện tử, đều có thể mang lại hiệu quả cao trong việc vận động chính trị, vận động hành lang và thông qua mạng lưới chiến lược. Các dự án với quy mô nhỏ và dự án thí điểm cũng có thể mang lại hiệu quả.

Các chỉ số thể hiện “sự đi đúng hướng” là:

- Có sự thừa nhận về pháp luật và chính sách đối với quyền có nhà ở phù hợp
- Có sự phê duyệt chính thức bằng văn bản về chiến lược chỗ ở theo hướng tạo điều kiện

Chính phủ có vai trò tối quan trọng trong việc xây dựng và thực hiện chiến lược về chỗ ở bằng việc tạo ra các thể chế, môi trường pháp lý và quy định phù hợp. Chính phủ nên có những can thiệp thích hợp và hiệu quả đối với thị trường đất đai, nhà ở và tài chính, các lĩnh vực xây dựng và cơ sở hạ tầng.

2.2 Cải cách thể chế

Thể chế liên quan đến phát triển và nâng cấp nhà ở là một phần không thể thiếu để tạo ra sự thành công của chiến lược tạo điều kiện. Điều này thể hiện trong ba mảng nội dung chính – phân cấp, huy động sự tham gia và quan hệ đối tác.

Phân cấp trách nhiệm và nguồn lực cho cấp thực hiện thấp nhất (trợ cấp) là rất quan trọng đối với chiến lược nhà ở theo hướng tạo điều kiện. Phân cấp hiệu quả về thẩm quyền chính trị, hành chính và tài chính sẽ mang lại những kết quả sau:

- chính quyền địa phương trở nên mạnh mẽ hơn;
- quản lý đô thị hiệu quả hơn;
- xây dựng chính sách và chiến lược hiệu quả hơn do có sự tham gia rộng rãi của công chúng;
- chính sách phân phối nhà ở đô thị đạt hiệu quả và đáp ứng nhu cầu thực tế; tính công bằng được cải thiện

Đặc biệt, việc phân cấp giúp cải thiện cơ chế thông tin và tư vấn ở cấp địa phương. Điều này mang lại những thông tin và hiểu biết chính xác hơn về nhu cầu nhà ở, quỹ đất, nguồn lực sẵn có và mong muốn của người dân. Do đó, chiến lược về chỗ ở được định hướng theo nhu cầu và phù hợp hơn, qua đó khuyến khích sự tham gia và hợp tác của các thành phần.

Sự tham gia tích cực của tất cả các thành phần trong quá trình phát triển nhà ở là cơ sở quan trọng để xây dựng và thực hiện có hiệu quả chiến lược chỗ ở theo hướng tạo điều kiện. Do đó, chính phủ cần làm tốt công tác tham khảo ý kiến rộng rãi và sự tham gia đầy đủ, bình đẳng của người nghèo, phụ nữ và các nhóm đối tượng có hoàn cảnh khó khăn khác; nâng cao năng lực để họ làm tốt công tác này. Để có được điều này thì cần phải có khung pháp lý, quy định và thể chế thích hợp và bồi dưỡng năng lực.

Ngoài ra, quan hệ đối tác cũng là một nhân tố rất quan trọng đối với hướng tiếp cận tạo điều kiện. Với vai trò của người điều phối, chính phủ nên thiết lập và thúc đẩy quan hệ đối tác với và giữa các thành phần khác nhau trong quá trình phát triển nhà ở bởi mỗi thành phần đều có vai trò, vị trí riêng và một số lợi thế nhất định. Tất cả những điều này cần phải được tối ưu hóa thông qua việc xây dựng lên các khung pháp lý, thể chế và tài chính thích hợp.



Tự giúp đỡ lẫn nhau xây dựng nhà cửa © UN-HABITAT

Các chỉ số thể hiện “sự đi đúng hướng” là:

- Năng lực của chính quyền địa phương được tăng cường, cùng với việc chuyển giao các nguồn lực tài chính và con người cần thiết để thực hiện các trách nhiệm liên quan đến nhà ở và cơ sở hạ tầng.
- Xác định rõ ràng vai trò và sự tham gia của tất cả các thành phần, bao gồm cả nữ giới, trong tất cả các quá trình liên quan đến chỗ ở.
- Hình thành quan hệ đối tác và cơ chế làm việc giữa các thành phần tham gia.

2.3 Khung pháp lý và các quy định pháp luật

Cải cách khung pháp lý và quy định pháp luật nhằm mang lại sự tiếp cận an toàn về giá đối với đất đai và nhà ở phù hợp là điều rất cần thiết đối với chiến lược tạo điều kiện. Vì vậy, cần phải có năng lực để đối phó với các vấn đề gây tranh cãi, như quyền về thời gian sử dụng, tài sản, quyền sở hữu đất và đồng thời cần phải có những cải cách về khung pháp lý, quy định pháp luật, thể chế trong cung ứng nhà ở và cơ sở hạ tầng.

Hình thành và thực hiện các tiêu chuẩn về quy hoạch đô thị và xây dựng

Các tiêu chuẩn về quy hoạch đô thị và xây dựng đang được áp dụng ở các nước đang phát triển đều bắt nguồn từ bối cảnh nước ngoài. Đó là các tiêu chuẩn về diện tích đất, cung ứng cơ sở hạ tầng, và các tiêu chuẩn về thiết kế nhà và xây dựng. Nhiều tiêu chuẩn trong số này không phù hợp với thực tế các hộ nghèo đô thị bởi họ không quan tâm đến việc đạt được những tiêu chuẩn này hoặc chúng quá tốn kém và mất thời gian. Điều này dẫn đến việc lấn chiếm đất bất hợp pháp, hình thành các khu nhà ổ chuột và khu định cư không

chính thức ở những khu vực không an toàn. Do đó, các nhà hoạch định chính sách cần phải kịp thời xem xét và chỉnh sửa lại các tiêu chuẩn quy hoạch, xây dựng không phù hợp.

Các quy định về sử dụng đất và xây dựng Công nhận quyền có nhà ở phù hợp có mối liên quan chặt chẽ với khả năng tiếp cận, sử dụng đất và các quy định kiểm soát xây dựng nhà ở. Theo hướng tiếp cận tạo điều kiện, trong bối cảnh mà quỹ đất giá rẻ ngày càng giảm và chi phí xây dựng ngày càng tăng thì các chính phủ cần làm tốt vai trò tối ưu hóa việc sử dụng quỹ đất hiện có và khuyến khích sử dụng các nguồn nguyên liệu xây dựng, công nghệ của địa phương.

Ở nhiều nước, chính quyền địa phương phải có trách nhiệm hoạch định việc sử dụng đất và hình thành các quy định. Việc phân bổ nguồn đất cho các mục đích khác nhau và thực hiện các quy định pháp luật sẽ có ảnh hưởng lớn đến việc người nghèo đô thị có đất để xây nhà hay không. Do đó, các nhà hoạch định chính sách địa phương phải đảm bảo lợi ích cho người nghèo.

Sử dụng đất có thể đạt hiệu quả hơn bằng cách xem xét lại diện tích các mảnh đất, đặc biệt ở các khu vực thu nhập thấp và các chương trình tái định cư. Thu nhỏ diện tích các mảnh đất cũng có thể làm giảm đáng kể chi phí, và tăng khả năng chi trả để tăng khả năng tiếp cận của người nghèo.

Các quy định xây dựng, văn bản pháp luật đang được áp dụng ở nhiều nước đang phát triển là do kế thừa của các nước đã từng đô hộ hoặc chỉ đơn giản là áp dụng theo các nước phát triển. Do đó, các quy định này thường áp đặt việc sử dụng vật liệu và tiêu chuẩn xây dựng không phù hợp. Vì vậy, cần phải có những sửa đổi cho phù hợp với điều kiện, nguồn lực, thực tế xây dựng ở địa phương, và các tiêu chuẩn phải được xây dựng để đảm bảo tính hiệu quả chứ không phải là cụ thể hóa về vật liệu.

phải được xây dựng để đảm bảo tính hiệu quả chứ không phải là cụ thể hóa về vật liệu.

Chiến lược này có thể áp dụng cho tất cả các chính phủ, tuy nhiên ở mỗi nước các yếu tố ưu tiên của chiến lược sẽ khác nhau.

Các chỉ số thể hiện “sự đi đúng hướng” là:

- Chính phủ sẵn sàng giải quyết các vấn đề còn đang gây tranh cãi và theo đúng chương trình cải cách :
- Quá trình hoạch định và ra quyết định diễn ra cởi mở, minh bạch và có đồng đạo các thành phần tham gia
- Nguồn đất thổ cư được khai thác có hiệu quả
- Các quy định về sử dụng đất và xây dựng phù hợp với tình hình địa phương

2.4 Để các yếu tố của chiến lược tạo điều kiện đi đúng hướng

Theo phương pháp tiếp cận tạo điều kiện, các chính phủ phải thay đổi vai trò của nhà cung cấp sang vai trò điều phối. Như vậy chính phủ đóng vai trò rất quan trọng trong việc tạo ra một môi trường pháp lý, thể chế, quy định thích hợp, đảm bảo nguồn tài chính nhà ở và tạo điều kiện thuận lợi cho việc tham gia vào lĩnh vực nhà ở của tất cả các thành phần trong xã hội. Chiến lược tạo điều kiện sẽ tạo mọi cơ hội để mỗi thành phần phát huy tính hiệu quả cao nhất, giúp chính phủ tập trung sự quan tâm và nguồn lực có hạn của mình cho nhu cầu của những người nghèo và thiệt thòi nhất.

2.4.1 Huy động nhân lực

Nguồn lực con người là tài sản lớn nhất của quốc gia. Điều này thể hiện rõ ở khu vực đô thị tại các nước đang phát triển nơi mà phần lớn nhà ở - các khu ổ nhà ổ chuột và khu định cư không chính thức - được xây dựng bằng nỗ lực của chính người dân. Chính thực tế này đã tạo cơ sở và dẫn đến việc hình thành chiến lược tạo điều kiện về chỗ ở. Vậy huy động nguồn nhân lực là một khâu quan trọng đối với chiến lược này.

Dưới đây là một số khía cạnh của quá trình huy động nguồn lực con người:

Công chúng có hiểu biết và được tiếp cận với thông tin về nhà ở. Sự thành công của chiến lược tạo điều kiện phụ thuộc nhiều vào nhận thức của công chúng và các thành phần tham gia hiểu rõ về các vấn đề mà họ phải giải quyết và làm thế nào để hoạt động có hiệu quả. Sự tham gia tư vấn và huy động nguồn lực của toàn xã hội trong việc xây dựng chính sách và chiến lược sẽ đảm bảo mang lại sự ủng hộ về chính trị; làm chủ quá trình; chia sẻ trách nhiệm và những phương pháp sáng tạo trong quá trình thực hiện. Vì vậy, các chính phủ cần đẩy mạnh các chiến dịch thông tin và sử dụng các công nghệ, mạng thông tin và truyền thông (ICT) phù hợp để người dân có thể tiếp cận được các nguồn thông tin cập nhật và tin cậy ở tất cả các cấp.

Đào tạo về các giải pháp cung cấp nơi ở. Để xây dựng và áp dụng thành công chiến

lược tạo điều kiện thì cần phải có những người được đào tạo và có kỹ năng chuyên môn. Đó chính là các nhà hoạch định chính sách, các nhà quản lý, các chuyên gia và chuyên viên tham gia vào xây dựng và thực hiện chính sách, chiến lược, chương trình, dự án về nhà ở. Đồng thời, các nhà phát triển, nhà thầu và những người thợ tham gia vào quá trình xây dựng nhà ở, cũng như công chúng nói chung cũng cần được đào tạo. Do đó, chính phủ cần phát huy phát triển nguồn lực con người toàn diện và có tính đến vấn đề giới tính và khuyến khích các chương trình đào tạo và nâng cao kỹ năng.

Sự tham gia của phụ nữ và các tổ chức phụ nữ. Chiến lược tạo điều kiện công nhận tầm quan trọng của phụ nữ trong vấn đề nhà ở - trong giá trị của họ gắn với nhà ở, gắn với sinh kế của các hộ gia đình, phúc lợi, nuôi con, trong sự đóng góp của họ vào việc phát triển và cải thiện chỗ ở. Tuy nhiên, do gánh nặng trách nhiệm nên phụ nữ thường không thể hiện được đầy đủ tiềm năng của họ. Điều này là do sự phân biệt đối xử, không được đào tạo và đặc biệt là do nghèo đói. Do vậy loại bỏ được những hạn chế này có ý nghĩa đặc biệt quan trọng và thậm chí còn quan trọng hơn nữa vì ngày càng có nhiều phụ nữ làm chủ gia đình.

- Tại Ấn Độ, hội phụ nữ đường phố, Mahila Milan, đã lập các nhóm tiết kiệm, đàm phán với nhà nước, giúp phụ nữ nghèo đô thị được tiếp cận nhà ở phù hợp và giá rẻ.
- Tại Uganda, dự án Phụ nữ tự trợ giúp nhau Masese đã triển khai nâng cấp các khu ổ chuột, trong đó phụ nữ chịu trách nhiệm về xây dựng và nâng cấp chỗ ở.

Khung 6:

Các biện pháp để tăng nguồn cung ứng đất dịch vụ giá rẻ

Tước bỏ quyền sở hữu đất. Hầu hết các nước có luật cho phép chính phủ được mua hoặc đòi lại đất của tư nhân vì mục đích mang lại lợi ích của cộng đồng, với mức giá bằng hoặc thấp hơn so với giá thị trường. Chính phủ có thể sử dụng nguồn đất này để tăng cường việc cung cấp đất giá rẻ.

Lập ngân hàng đất bằng việc mua đất công hoặc của tư nhân trước khi có nhu cầu thực tế với mức giá tương đối rẻ. Chính sách này cũng có thể được sử dụng để đầu cơ đất, phân phối lại cho người nghèo và cấp vốn cho đầu tư cơ sở hạ tầng. Tuy nhiên, điều này có thể tạo ra nguy cơ khan hiếm đất, khiến giá đất tăng và do đó làm tăng diện tích đất và nhà ở không chính thức.

Cùng khai thác đất là việc chủ sở hữu đất nằm trong một khu ổ chuột hoặc khu định cư không chính thức được đề nghị cho thuê hoặc bán một phần đất của họ cho người cư ngụ (là người lấn chiếm hoặc người thuê nhà) với mức giá thấp hơn giá thị trường. Người chủ mảnh đất sau đó có thể phát triển phần có khả năng sinh lời nhất của mảnh đất. Theo cách này, cả hai bên cùng được hưởng lợi.

Điều chỉnh lại đất đai là việc các khu đất

>>

liên kế được bố trí lại để tạo quỹ đất cho các mục đích phát triển, như nâng cấp khu ổ chuột hoặc phát triển nhà ở theo quy hoạch. Việc này thường được giải quyết bằng thương lượng và có sự tham gia nhiều thành phần và thường do người dân tự bỏ tiền lo chi phí.

Chiến lược phát triển đất gia tăng cho phép người dân định cư trên diện tích đất không có dịch vụ và cơ sở hạ tầng sẽ được đầu tư dần dần, sau đó có thể làm tăng nguồn cung ứng đất giá rẻ.

Chuyển giao quyền xây dựng (TDR) có thể giúp tạo ra nhà ở thu nhập thấp trên đất đô thị giá cao thông qua sự tham gia của các chủ sở hữu đất tư nhân và các nhà phát triển. Chính sách này có thể áp dụng ở nơi giá đất cao và mật độ dân cư cho phép ở mức cao, đủ để tạo ra đất dư thừa sau khi xây dựng nhà ở thu nhập thấp.

Chính sách tái định cư thường được sử dụng ở những nơi chính phủ muốn nâng cấp việc sử dụng các khu đất mà

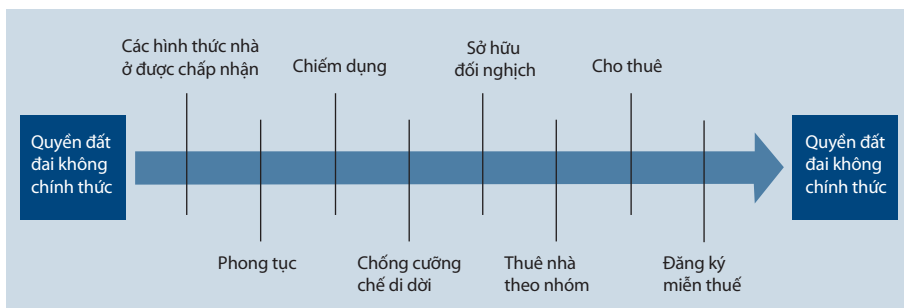
>>

các khu nhà ổ chuột đã phát triển. Tuy nhiên, giải pháp này thường gây ra nhiều khó khăn hơn những vấn đề giải quyết được, cụ thể là việc cưỡng chế và xóa sổ các khu ổ chuột cũng đồng nghĩa với việc phá hủy một diện tích đáng kể nhà ở có vị trí thuận tiện có mức giá phù hợp với người nghèo đô thị và cũng là kế sinh nhai của họ. Vì vậy

2.4.2 Tiếp cận với đất xây nhà

Đất là vấn đề cơ bản cho mọi quá trình phát triển nhà ở. Đặc biệt, nguồn cung ứng đầy đủ về đất có dịch vụ phải có quy mô phù hợp, đúng nơi, đúng thời điểm và giá cả phù hợp với người nghèo. Nếu không, các khu nhà ổ chuột và khu định cư không chính thức hiện có sẽ tiếp tục phát triển và những khu mới sẽ mọc ra.

Như vậy, sự tiếp cận công bằng và an toàn với nguồn đất thổ cư là một yếu tố quan trọng đối với chiến lược nhà ở theo hướng tạo điều kiện. Chính phủ nên đóng một



Hình 5: Các quyền liên quan đến đất đai ¹

vai trò dẫn đầu trong việc loại bỏ các rào cản cản pháp lý, quy định và xã hội để mọi người được tiếp cận bình đẳng và công bằng đối với đất đai, đặc biệt là phụ nữ.

Cung ứng đất đô thị để phát triển nhà ở, đặc biệt là cho các hộ gia đình có thu nhập thấp.

Chính phủ các nước có các công cụ pháp lý và cơ chế đa dạng khác nhau để thực hiện trách nhiệm cung ứng đất đô thị cũng như quản lý, giám sát, đánh giá và điều tiết thị trường. Chính phủ có thể tăng nguồn cung ứng đất và tiếp cận đất bằng một số cách sau:

- Sửa đổi quy định quy hoạch, tiêu chuẩn và thủ tục hành chính để tăng tốc độ cung cấp và giảm chi phí. Tùy chọn bao gồm thư giãn các hạn chế về kích thước cốt truyện và phát triển, và đơn giản hóa thủ tục hành chính.
- Giám sát giá đất, xây dựng các chính sách và chiến lược thích hợp để giúp các hộ nghèo đô thị được tiếp cận đất thổ cư có dịch vụ với mức giá rẻ.
- Áp dụng và thu thuế trên tất cả các loại đất đô thị, kể cả đất đã xây dựng hay chưa. Đất thổ cư đô thị, đặc biệt cho các hộ gia đình có thu nhập thấp, cũng có thể được tiếp cận thông qua các phương pháp thay thế khác được tóm tắt trong Khung 6:5.

Đảm bảo ổn định quyền đối với bất động sản và thời gian sử dụng.

Bảo đảm thời gian sử dụng nên được hiểu như là một sự chuyển đổi liên tục quyền sử dụng với đất đai. Trên thực tế, đảm bảo thời gian sử dụng ổn định không nhất thiết phải công nhận quyền sở hữu tư nhân hoặc được cấp giấy tờ cho phép sử dụng hoặc thuê - thường gây tốn kém và mất thời gian. Các chính phủ nên tìm những hình thức khác nhau mà người nghèo đô thị có thể có thời gian sử dụng ổn định, ví dụ như: quyền sở hữu tập thể, quyền sở hữu tài sản công, thỏa thuận cho thuê, và quyền sử dụng tạm thời.

Công nhận và phối hợp với thị trường đất không chính thức.

Sự thất bại của thị trường đất đai đô thị và các chính sách giao đất cho người nghèo xây dựng nhà ở của chính phủ đã làm tăng cường vai trò của thị trường đất đai không chính thức ở các nước đang phát triển. Tình hình bất lợi này có thể trở thành cơ hội bằng cách kết hợp các thành phần, tổ chức và thủ tục quy trình đang được triển khai ở thị trường đất đai và cung cấp nhà ở không chính thức thành chiến lược quản lý và quy hoạch đất đai chính thức.

Sự kết hợp của thị trường đất đai chính thức và không chính thức phụ thuộc nhiều vào sự quản lý đất đai - quá trình ra quyết định về việc tiếp cận và sử dụng đất, cách thức triển khai các quyết định đó và cách hòa giải các xung đột lợi ích. Quản lý đất đai tốt được thể hiện ở sự tham gia rộng rãi, minh bạch, trách nhiệm rõ ràng, quy định của pháp luật, hiệu quả và sự công bằng (xem Bảng 1).

Các biểu hiện của cách làm đúng hướng là:

- Pháp luật công nhận các quyền đối với sở hữu tài sản, các thỏa thuận và thời gian sử dụng khác nhau.
- Hiểu rõ sự hình thành của thị trường đất đai và giá đất.
- Cung ứng đủ diện tích đất có vị trí tốt và có dịch vụ với giá phải chăng để có thể thay thế cho diện tích đất không chính thức.
- Công nhận thị trường đất không chính thức hiện có và kết hợp với thị trường đất đai chính thức.

2.4.3 Cung ứng và điều hành các hoạt động của cơ sở hạ tầng và dịch vụ

Chính quyền trung ương và địa phương ở nhiều nước đang phát triển không có năng lực và nguồn lực để cung cấp cơ sở hạ tầng và dịch vụ một cách có hiệu quả cho người dân. Do đó, chiến lược chỗ ở theo cơ chế tạo điều kiện đã thay đổi vai trò của chính phủ trong việc cung cấp cơ sở hạ tầng và dịch vụ - từ vai trò cung cấp sang cai trò tạo điều kiện, trong đó nhấn mạnh vào khả năng như:

- Người khởi xướng: phát động chính sách, cải cách quy định, thể chế và kêu gọi sự tham gia rộng rãi của mọi thành phần.
- Người xúc tiến: đề xuất các ưu đãi và đơn giản hóa các quy định, thủ tục.
- Đối tác: góp phần tài trợ các dự án, hoặc trực tiếp hoặc thông qua huy động tín dụng.
- Người điều phối: giám sát chất lượng dịch vụ, ngăn chặn mức giá quá cao và đảm bảo sự tiếp cận công bằng.

Quan hệ đối tác và sự tham gia của cộng đồng.

Các tổ chức phi chính phủ, tổ chức cộng đồng và doanh nghiệp tư nhân quy mô nhỏ/ không chính thức, cùng phối hợp với nhà nước, đang giữ vai trò ngày càng quan trọng trong việc cung cấp cơ sở hạ tầng và các dịch vụ cơ bản (nước, vệ sinh và thu gom rác thải) có chất lượng tốt và chi phí thấp. Cần tăng cường hơn nữa quan hệ đối tác và sự tham gia rộng rãi

này thông qua việc nâng cao năng lực bởi đây là nguồn tiềm năng lớn tạo ra việc làm và phát triển kinh tế địa phương.

Tư nhân hóa. Cách tiếp cận tạo điều kiện yêu cầu phải tạo ra một môi trường thuận lợi và ưu đãi để thúc đẩy sự tham gia của khu vực tư nhân trong xây dựng cơ sở hạ tầng và cung cấp dịch vụ. Tuy nhiên, cần phải có hướng dẫn và cơ chế (chẳng hạn như trợ cấp chéo và mạng lưới an toàn) để đảm bảo rằng tư nhân hóa hoặc các hình thức khác không loại trừ hoặc gây bất lợi cho người nghèo và các nhóm dễ bị tổn thương.

Các biểu hiện của cách làm đúng hướng là:

- Tất cả các hộ gia đình được sử dụng cơ sở hạ tầng và các dịch vụ cơ bản.
- Các thành phần khác cũng tham gia vào việc cung cấp và điều hành hoạt động của hệ thống cơ sở hạ tầng.
- Các dịch vụ, đặc biệt là những dịch vụ đã tư nhân hóa, có mức giá phù hợp với người nghèo.

2.4.4 Xây dựng và nâng cấp chỗ ở

Cách tiếp cận tạo điều kiện kêu gọi các chính phủ ngừng tham gia trực tiếp vào quá trình cung ứng nhà ở. Thay vào đó, chính phủ nên tập trung phát triển các chính sách hướng tới tăng nguồn cung cấp các đầu vào cơ bản như đất đai, cơ sở hạ tầng, vật liệu xây dựng; lao động và tài chính với mức chi phí phải chăng. Tuy nhiên, chính phủ các nước vẫn phải can thiệp trực tiếp để cung cấp chỗ ở cho những nhóm người nghèo nhất, dễ bị tổn thương và thiệt thòi nhất.

Nguyên tắc quản lý	Vấn đề/phản ứng về đất đai
Bền vững	<ul style="list-style-type: none"> • Phù hợp với khả năng chi trả • Tu sửa
Hỗ trợ	<ul style="list-style-type: none"> • Cải cách hệ thống • Nâng cao năng lực • Yêu cầu thông tin ở các cấp khác nhau • Phân quyền
Công bằng	<ul style="list-style-type: none"> • Không được cưỡng chế di dời; quyền nhà ở • Tiếp cận đất đai; nâng cấp và bảo vệ • Thừa kế; phán xét • Tài sản chung và tài sản theo phong tục • Tính liên tục của các quyền • Mô hình xã hội
THiệu quả	<ul style="list-style-type: none"> • Quá trình/quy trình quản lý • Hệ thống chính thức và không chính thức • Thiết kế bằng máy tính
Minh bạch	<ul style="list-style-type: none"> • Điều chỉnh lại và sử dụng chung nguồn đất • Tiếp cận thông tin • Đúng quy trình
Tin cậy	<ul style="list-style-type: none"> • Quản lý đất • Các chỉ số • Tham nhũng • Sự quyết tâm về chính trị và quyền lợi được bảo đảm bất di bất dịch • Quy định thực hiện
Tham gia của người dân	<ul style="list-style-type: none"> • Xây dựng chính sách đất đai • Cải cách về đất đai • Khai và phán xét (cộng đồng) • Tái định cư theo đàm phán
An toàn	<ul style="list-style-type: none"> • An toàn về thời gian sử dụng đất • Hậu tranh chấp • Giải pháp tranh chấp thay thế

Bảng 1: Khung quản lý đất đai¹⁴

Phương pháp tiếp cận tạo điều kiện cũng để xuất sự thay đổi căn bản từ cơ chế quản lý trung ương trong cung ứng nhà sang hình thức phân cấp mà trong đó các thành phần tham gia khác đóng vai trò chính. Các thành phần khác nhau thuộc các lĩnh vực công, tư, các tổ chức phi chính phủ và cộng đồng tham gia vào phát triển và cải tạo nhà ở theo những hình thức khác nhau và được nêu tóm tắt trong (Khung 7).

Khung 7:

Dự án thí điểm Orangi (OPP), Karachi, Pakistan

Dự án thí điểm Orangi (OPP), bắt đầu hoạt động vào năm 1980 với tư cách là một tổ chức phi chính phủ tại khu ổ chuột lớn nhất của Orangi cho thấy rõ những gì có thể đạt được thông qua quan hệ đối tác giữa cộng đồng, các tổ chức phi chính phủ và chính phủ. OPP có năm chương trình chính: hệ thống vệ sinh chi phí thấp, nhà ở, y tế, giáo dục và tín dụng cho doanh nghiệp nhỏ.

Trong Chương trình vệ sinh chi phí thấp, các hộ gia đình tự bỏ chi phí, quản lý, vận hành và duy trì các công trình vệ sinh, đường ống thoát nước, trong khi chính phủ cung cấp các hệ thống cống chính và nhà máy xử lý. Cơ quan Nghiên cứu và Đào tạo của OPP (RTI) chịu trách nhiệm hướng dẫn kỹ thuật và xã hội cho cả hai bên và điều phối quan hệ đối tác.

Khung 8:

Các thành phần tham gia vào xây dựng và nâng cấp chỗ ở

Các tổ chức công hiện vẫn rất tích cực tham gia vào việc trực tiếp cung cấp nhà ở tại một số quốc gia. Đó là các cơ quan chính phủ, tổ chức tài chính và tổ chức chuyên ngành. Họ được tạo điều kiện để thực hiện công việc này do có các chiến lược, khung pháp lý, quy định và các thỏa thuận tài chính hợp lý.

Khu vực tư nhân chính thức có thể giúp người nghèo đô thị tăng khả năng tiếp cận đối với chỗ ở phù hợp theo nhiều hình thức khác nhau. Họ có thể đầu tư vào nhà ở cho thuê cho người có thu nhập thấp, mở rộng thêm dịch vụ cho các khu nhà ổ chuột và khu định cư không chính thức; và tạo điều kiện thuận lợi cho người nghèo tiếp cận với tài chính nhà ở. Vì vậy, chính phủ nên xây dựng khuôn khổ pháp lý, thể chế và các biện pháp tài chính để tạo điều kiện thuận lợi và khuyến khích sự tham gia của khu vực tư nhân trong xây dựng và nâng cấp chỗ ở.

Các hợp tác xã nhà ở cần được thúc đẩy và hỗ trợ nhằm thực hiện được ba nhiệm vụ cơ bản hướng tới mục tiêu của chỗ ở phù hợp và giá cả phải chăng cho các thành viên:

- tạo điều kiện để các hộ gia đình có thể tập trung nguồn lực để mua được đất và xây được nhà;
- tạo điều kiện để các nhóm tập hợp nhân lực và giảm chi phí xây dựng;
- hỗ trợ tiếp cận tài chính.

>>

Các tổ chức phi chính phủ cũng đóng một vai trò quan trọng trong phát triển và cải thiện chỗ ở. Một số tổ chức phi chính phủ trực tiếp xây dựng nhà ở; còn nhiều tổ chức khác thì gián tiếp hỗ trợ người nghèo xây nhà theo các hình thức khác nhau. Ví dụ như: huy động xã hội, lập tổ chức và đứng ra làm đại diện; hỗ trợ về kỹ thuật và pháp lý, hòa giải và điều phối; tham gia vào hoạch định chính sách và các dự án mẫu.

Các nhóm cộng đồng cần được tạo điều kiện thuận lợi nhất để góp phần cho các hoạt động phát triển và nâng cấp chỗ ở thông qua các khuôn khổ pháp luật, các thể chế và tài chính thích hợp và cùng phối hợp với khu vực tư nhân và các tổ chức phi chính phủ. Tuy nhiên, các tổ chức phi chính phủ và tổ chức cộng đồng không thể thay thế vai trò của chính quyền địa phương.

- Ở hầu hết các nước đang phát triển, khu vực không chính thức hiện đang cung ứng số lượng lớn nhà ở đô thị - ở một số nơi con số này lên đến 85%. Các nhà thầu nhỏ và thợ có tay nghề đóng vai trò đặc biệt quan trọng, vì họ cung ứng các dịch vụ và xây dựng với mức chi phí và tốc độ phù hợp với các hộ gia đình nghèo đô thị. Vai trò quan trọng của chính phủ trong cách tiếp cận tạo điều kiện là hỗ trợ các thành phần thuộc khu vực này để họ có thể xây dựng càng nhiều nhà ở càng tốt. Một giải pháp quan trọng là loại bỏ các rào cản pháp luật và quy định ngăn cản sự tham gia hợp pháp của họ vào quá trình cung ứng nhà ở.

Thuê nhà là một lựa chọn phổ biến ở hầu hết các thành phố của các nước

đang phát triển bởi vì sở hữu nhà nằm ngoài khả năng của đại đa số hộ gia đình nghèo và vì một số lý do khác nhau, một số hộ gia đình lại thích thuê nhà hơn mua nhà.

- Để thực hiện một phần vai trò tạo điều kiện, các chính phủ nên khuyến khích và tạo điều kiện thuận lợi cho khu vực tư nhân xây nhà cho thuê. Điều này có thể làm được thông qua một loạt các biện pháp, ví dụ như thúc đẩy tạo ra môi trường pháp lý thuận lợi, đưa ra các ưu đãi đối với thuế tài sản và tài chính, đơn giản hóa các tiêu chuẩn quy hoạch và qui định trong xây dựng, nới lỏng các biện pháp kiểm soát tiền thuê nhà.

Khung 9:

Các hoạt động nâng cấp các khu ổ chuột¹⁵

Bằng việc áp dụng qui chuẩn về định cư không chính thức và các chiến lược nâng cấp khu ổ chuột, các chính phủ có thể tạo điều kiện nâng cấp chỗ ở mà không cần xây mới. Theo chiến lược tạo điều kiện thì một trong những cách làm hiệu quả là khuyến khích người dân sống trong các khu ổ chuột tự nâng cấp chỗ ở của mình. Công việc nâng cấp thường bao gồm:

- ra quy định đảm bảo định thời gian sử dụng nhà/đất;
- xây dựng hoặc nâng cấp cơ sở hạ tầng cơ bản, ví dụ như hệ thống cung cấp nước sạch, vệ sinh, thu gom chất thải, hệ thống thoát nước, điện và chiếu sáng an ninh;
- cải thiện nhà;
- xây dựng hoặc phục hồi các trang thiết bị công cộng;

>>

- loại bỏ hoặc giảm thiểu các nguy cơ môi trường;
- khuyến khích cộng đồng tham gia vào quá trình quản lý và bảo trì;
- tăng cường cơ hội thu nhập thông qua đào tạo và tín dụng vi mô;
- xây dựng nguồn vốn xã hội và thể chế để duy trì việc nâng cấp thường xuyên;
- tái định cư/bồi thường cho những người dân buộc phải di dời do quá trình nâng cấp



Hình 7: Tự cư nơi nhà ở khu Favela Mata Machado, Rio de Janeiro, Brazil
© UN-HABITAT/ Claudio Acioly



Hình 6: Thị trấn xây dựng ở Kenya đang xây dựng nhà cho thuê bằng gạch đất nung

- Theo nghĩa hẹp, nâng cấp khu ổ chuột là liên quan đến cải thiện chỗ ở và cơ sở hạ tầng. Tuy nhiên, theo nghĩa rộng, việc nâng cấp còn bao gồm cả các biện pháp can thiệp về kinh tế và xã hội để thực hiện những cải thiện đó (xem Khung 10: 8). Việc nâng cấp thường do cộng đồng người dân sống trong các khu ổ chuột đó thực hiện cùng với chính quyền địa phương và các cơ quan đối tác bên ngoài.

Tính trên toàn thế giới, cứ mỗi ba cư dân đô thị thì có một người đang sống trong nhà ở tồi tàn' - khu ổ chuột và khu định cư không chính thức. Chiến lược chỗ ở theo cơ chế tạo điều kiện yêu cầu các chính phủ thúc đẩy việc nâng cấp các khu nhà ổ chuột và khu định cư không chính thức. Nâng cấp các khu ổ chuột được xem như là cách thiết thực nhất để đạt được Mục 11 của Mục tiêu số 7 Phát triển Thiên niên kỷ - cải thiện cuộc sống của ít nhất 100 triệu người dân sống ở khu ổ chuột đến năm 2020.

- Cần khuyến khích và tạo điều kiện phát triển và sử dụng vật liệu và công nghệ xây dựng phù hợp, đặc biệt là trong bối cảnh chi phí xây dựng ngày càng tăng cao. Các chính phủ, tùy mức độ, có thể thực hiện điều này bằng cách:

> Xây dựng lại và áp dụng các tiêu chuẩn và quy định xây dựng cho phép sử dụng các vật liệu trên, chú ý đến yếu tố an toàn.

> Khuyến khích và hỗ trợ việc thành lập các ngành sản xuất vật liệu xây dựng địa phương thân thiện với môi trường, quy mô nhỏ thông qua các ưu tiên về pháp lý, tài chính và bằng việc cung cấp thông tin, t́́ng dụng, nghiên cứu và phát triển.

Chiến lược nhà ở theo cơ chế tạo điều kiện nhấn mạnh sự huy động các nguồn vốn-cả công và tư nhân, sự tiếp cận không phân biệt đối xử đối với tài chính nhà ở giá rẻ.

>Thúc đẩy việc nghiên cứu và phát triển vật liệu, công nghệ xây dựng địa phương để cạnh tranh về chất lượng, hiệu quả, an toàn, và chi phí.

Ví dụ, ở Kenya, việc áp dụng các tiêu chuẩn xây dựng tính theo hiệu suất công việc theo luật xây dựng được chỉnh sửa đã cho phép sử dụng một loạt các vật liệu và công nghệ xây dựng địa phương.

Các biểu hiện của “cách làm đúng hướng” là:

- Tất cả những người liên quan đến quá trình nhà ở có thể tham gia một cách tích cực trong việc phát triển và nâng cấp nhà ở
- Khu vực tư nhân có tham gia vào cung ứng nhà ở cho người thu nhập thấp
- Khuyến khích và hỗ trợ phát triển nhà cho thuê
- Ưu tiên và thực hiện nâng cấp nhà ổ chuột




2.4.5 Tài chính nhà ở

Tài chính nhà ở là một trong những yếu tố quan trọng nhất trong quá trình phát triển và nâng cấp nhà ở. Tài chính nhà ở tạo điều kiện cho các hộ gia đình tiếp cận các nguồn tài chính mà nếu không có nguồn tài chính này, họ không thể mua được tài sản, khoản đầu tư lớn nhất của họ. Tài chính là cần thiết để thanh toán các yếu tố đầu vào như đất, vật liệu xây dựng và nhân công. Do đó, chiến lược tạo điều kiện nhấn mạnh sự huy động nguồn tài chính - cả công và tư -, sự tiếp cận không phân biệt đối xử với tài chính nhà ở rẻ.

“Nhìn chung”, các ngân hàng nhà nước và tổ chức tài chính nhà ở thuộc sở hữu nhà nước ở các nước đang phát triển không thể đáp ứng nhu cầu tài chính nhà ở.

- Các ngân hàng và tổ chức tài chính nhà ở thương mại cung cấp nguồn của tài chính nhà ở chính thức chủ yếu ở hầu hết các quốc gia đang phát triển.

Tài chính nhà ở có thể được mở rộng cho nhiều đối tượng hơn, đặc biệt là người

Vấn đề nhà ở và tài sản	Vấn đề hộ gia đình	Vấn đề các nhà cung cấp dịch vụ tài chính
		
<ul style="list-style-type: none"> • Nguồn đất sẵn có • An toàn về thời gian sử dụng đất • Các quy định về quy hoạch • Các quy định về xây dựng • Luật thế chấp và tịch thu tài sản thế chấp 	<ul style="list-style-type: none"> • Thu nhập • Khả năng chi trả 	<ul style="list-style-type: none"> • Luật và quy định về các dịch vụ tài chính • Số lượng các nhà cung ứng • Sự phù hợp của các sản phẩm hiện có • Quỹ bảo đảm và tài chính nhà ở vi mô

Hình 8: Các vấn đề liên quan cơ chế tạo điều kiện đối với tài chính nhà ở¹

nghèo, thông qua các biện pháp và cải cách về pháp lý, thể chế của chính phủ (ví dụ như giảm lãi suất, nới lỏng các yêu cầu về tài sản thế chấp và thời hạn trả nợ linh hoạt), và thông qua việc đổi mới các cơ chế tài chính nhà ở.

Giảm lãi suất có thể làm cho tài chính nhà ở phù hợp với khả năng chi trả và dễ tiếp cận hơn. Tại Venezuela, chương trình tài trợ nhà ở với nguồn quỹ từ thuế đóng theo lương cho phép các nhà phát triển dự án nhà ở được vay với lãi suất thấp hơn so với thị trường và cho các hộ gia đình đủ điều kiện được mua nhà trong các dự án này.

- Giảm lãi suất có thể làm cho tài chính nhà ở phù hợp với khả năng chi trả và dễ tiếp cận hơn.
 Tại Venezuela, chương trình tài trợ nhà ở với nguồn quỹ từ thuế đóng theo lương cho phép các nhà phát triển dự án nhà ở được vay với lãi suất thấp hơn so với thị trường và cho các hộ gia đình đủ điều kiện được mua nhà trong các dự án này.
- Nới lỏng các quy định về tài sản thế chấp – đây thường là rào cản lớn đối với các nguồn tín dụng chính thức - có thể cải thiện đáng kể sự tiếp cận với tài chính nhà ở.



Khu vực tái định cư cho người dân Kibera ở Nairobi, Kenya © UN-HABITAT

Do đó yêu cầu cấp bách hiện nay là cần có sự chấp nhận các loại tài sản thế chấp phổ biến thuộc sở hữu của người nghèo.

Tại Bangladesh, Ngân hàng Grameen cho vay mà không cần tài sản thế chấp.

Tại El Salvador, tổ chức phi chính phủ FUSAI cung cấp tín dụng nhà ở và doanh nghiệp quy mô nhỏ bằng việc sử dụng quan hệ họ hàng hoặc bạn bè ổn định để đảm bảo cho các khoản vay.

- Các phương án trả nợ linh hoạt. Do hầu hết các hộ nghèo đô thị có nguồn thu nhập không thường xuyên nên lịch trình trả nợ cứng nhắc là một hạn chế lớn để họ có thể tiếp cận các nguồn tài chính nhà ở chính thức. Cách giải quyết cho vấn đề này là để cho phép thời hạn trả nợ linh hoạt phù hợp với thu nhập không ổn định của họ. Tại Ấn Độ, Tổng công ty Tài chính Phát triển nhà (HDFC) đưa ra các phương án trả nợ linh hoạt gồm một loạt các lựa chọn.

- Một giải pháp hữu ích khác nhằm giúp cải thiện khả năng tiếp cận tài chính nhà ở cho người nghèo là dành riêng kinh phí cho các nhóm thu nhập thấp.

Ở Phillipin, Quỹ phát triển nhà ở cung cấp tài chính nhà ở cho các nhóm thu nhập thấp và đồng thời rất tích cực tham gia vào các hoạt động xã hội.

- Sự tham gia của các khu định cư phi chính thức trong lĩnh vực tài chính nhà ở chính thức. Huy động tài chính nhà ở đáp ứng được nhu cầu của những người sống và làm việc trong các khu nhà ổ chuột và khu định cư chính thức là một mối quan tâm hàng đầu của chiến lược tạo điều kiện.

Tại Kenya, hai tổ chức tài chính nhà ở chính thức đã mở rộng các khoản vay để giúp các chủ nhà nhỏ lẻ trong các khu định cư phi chính thức nâng cấp và xây dựng nhà ở.

Ở các nước đang phát triển, hầu hết nhà ở được cấp vốn từ các nguồn khác chứ không phải từ các tổ chức tài chính thương mại. Các hộ gia đình sử dụng các thỏa thuận tài chính thay thế, trong đó bao gồm các đề án tài chính dựa vào cộng đồng, để xây dựng nhà. Đây là hoạt động cần được khuyến khích và hỗ trợ.

- Các sáng kiến cộng đồng trong lĩnh vực tài chính nhà ở.

Tiết kiệm cộng đồng và hợp tác xã tín dụng (SACCOs) cung cấp tín dụng ngắn hạn. Hình thức này phù hợp với nhu cầu của người nghèo hơn so với tín dụng chính quy dài hạn.

Tiết kiệm luân phiên của các nhóm cộng đồng và các tổ chức tín dụng cộng đồng (ROSCAs) có rất nhiều hình thức và phổ biến ở nhiều nơi trên thế giới. Nhiều hoạt động nâng cấp nhà của các hộ nghèo đô thị được hỗ trợ vốn thông qua ROSCAs

Chương trình tiết kiệm hàng ngày: có thể tạo ra một quỹ tập thể mà từ đó các thành viên có thể vay với lãi suất thấp để phát triển và cải thiện chỗ ở. Đề án tiết kiệm hàng ngày là một phần quan trọng của nhiều tổ chức người nghèo đô thị và các tổ chức cộng đồng. Quỹ người dân khu các ổ chuột quốc tế (SDI) huy động vốn từ cộng đồng bằng chương trình tiết kiệm hàng ngày và các sáng kiến phát triển của cộng đồng.

Hiệp hội người nghèo đô thị đã ra đời từ các chương trình tiết kiệm hàng ngày và huy động được một khoản tiền đáng kể thông qua tiết kiệm của các thành viên. Những sáng kiến này đã tạo điều kiện thuận lợi cho người nghèo tiếp cận với tài chính nhà ở và giúp họ xây dựng hoặc cải thiện nhà ở cũng

như xây dựng cơ sở hạ tầng và các dịch vụ liên quan ở một số nơi.

Khung 10:

Các ví dụ về quỹ người nghèo đô thị

- Tại Namibia, Quỹ Twahangana có số vốn 300.000 đô la từ tiết kiệm của các thành viên, hỗ trợ từ chính phủ và các nhà tài trợ quốc tế.
- Tại Campuchia, Quỹ Phát triển người nghèo đô thị đã được thành lập với số tiền 103.000 đô la từ đóng góp của chính phủ, thành phố trực thuộc Trung ương, Liên minh Châu Á về Quyền Nhà ở và Misereor, một tổ chức phi chính phủ của Đức. Hiện nay số vốn đã lên tới 365.000 đô la, bao gồm cả vốn từ quỹ của Thủ tướng Chính phủ.
- Tại Ấn Độ và Thái Lan, các quỹ lớn hơn nhiều và các quỹ này hỗ trợ phát triển theo định hướng cộng đồng. Tại Thái Lan, quỹ này kết hợp của tiền tiết kiệm và hỗ trợ của chính phủ (13,8 triệu đô la); còn ở Ấn Độ, quỹ này bao gồm tiền tiết kiệm và hỗ trợ của các nhà tài trợ quốc tế. “Quỹ phát triển” đô thị nghèo ở Philippines có số vốn 700.000 đô la từ các tiền tiết kiệm của các thành viên và 1,7 triệu đô la quỹ từ chính phủ và các tổ chức quốc tế.

- Các chương trình vay thế chấp cộng đồng tạo điều kiện cho người nghèo tiếp cận với tài chính nhà ở thông qua các khoản vay cho các nhóm cộng đồng và sau đó các nhóm này sẽ cho các cá nhân vay lại với lãi suất thấp và thời hạn trả nợ lâu dài. Chương trình vay thế chấp cộng đồng ở Phillipin là một ví dụ điển hình.

Ngoài ra, các hình thức tiếp cận và hệ thống khác có thể được xem xét và hỗ trợ. Ở một số nước, đã có một số thử nghiệm và /hoặc đang hoạt động, với mức độ thành công khác nhau. Trong đó phải kể đến chính sách tài chính nhà ở vi mô và chương trình của các tổ chức phi chính phủ.

- Tài chính nhà ở vi mô là chính sách cho các hộ gia đình có thu nhập thấp và trung bình được vay các khoản nhỏ để giúp đỡ họ cải thiện hoặc xây mới chỗ ở. Theo chính sách này, các khoản vay phải chịu mức lãi suất không có hỗ trợ với kỳ hạn ngắn, cũng giống như tài chính thế chấp truyền thống.
- Các chương trình của các tổ chức phi chính phủ

Tổ chức phi chính phủ BRAC ở Bangladesh cho các thành viên thuộc tổ chức làng xã vay tiền với lãi suất tương đối thấp (10%). Quỹ tín thác Kuyasa ở Nam Phi cho vay theo các mô hình vốn đã quen thuộc với người thu nhập thấp.

Tổ chức Chỗ ở con người quốc tế cung cấp các khoản vay để xây nhà mà không phải chịu lãi, sử dụng tiền từ các quỹ từ thiện và các khoản tiền mà những người thụ hưởng trả nợ. Quỹ bảo lãnh cho người vô gia cư quốc tế cung cấp cho các ngân hàng một giải pháp ít rủi ro khi cho người nghèo đô thị

vay để khuyến khích các ngân hàng cho đối tác của tổ chức Người vô gia cư quốc tế vay với mục đích phát triển cơ sở hạ tầng và nhà ở.

Khung 11:

Tài chính và cơ sở hạ tầng do cộng đồng thực hiện ở Ấn Độ
Khoản vay Cliff (Tổ chức tài chính cho cơ sở hạ tầng do cộng đồng thực hiện) được cung cấp cho dự án nhà ở Dharavi, Mumbai, khi các cuộc đàm phán với các ngân hàng và các cơ quan có thẩm quyền chính phủ đang diễn ra. Sau đó, Ngân hàng Nhà ở Quốc gia cung cấp tài chính đối với phần lớn khoản cho vay của CLIFF dành cho dự án, giải phóng khoản vay của CLIFF để khởi động các chương trình mới.

Các chỉ số thể hiện sự đi đúng hướng là:

- Có thể tiếp cận tài chính nhà ở với chi phí phải chăng
- Tổ chức tài chính nhà ở và người cho vay chấp nhận các hình thức Nhà ở các tổ chức tài chính và người cho vay chấp nhận các hình thức tài sản thế chấp khác nhau.



Khu vực cho nhà ở xã hội tại Uberlandia, Brazil © UN-HABITAT/ Alessandro Scotti

BẮT TAY VÀO XÂY DỰNG VÀ TRIỂN KHAI CHIẾN LƯỢC NHÀ Ở THEO CƠ CHẾ TẠO ĐIỀU KIỆN NHƯ THẾ NÀO?

Nhiều chính phủ không muốn mở rộng quá trình xây dựng chính sách, chiến lược và ra quyết định có sự tham gia của các thành phần, đặc biệt là người nghèo. Tuy nhiên, nhiều chính sách và chiến lược nhà ở ban hành từ trên xuống đã bị thất bại và số lượng hộ nghèo đô thị sống trong điều kiện nhà ở tồi tàn ngày càng gia tăng. Điều này cho thấy nhu cầu cấp thiết phải có sự tham gia của nhiều tầng lớp vào quá trình xây dựng chiến lược nhà ở. Các chiến lược này cần phải xem xét vấn đề nào có thể được giải quyết ở cấp quốc gia và vấn đề nào có thể giải quyết hiệu quả hơn ở cấp địa phương với sự tham gia của mọi thành phần. Chính ở cấp địa phương, các quyết định được đưa ra hàng ngày có ảnh hưởng trực tiếp đến điều kiện nhà ở của người dân. Do đó, họ là những người phù hợp nhất để xác định xu hướng nhà ở, các khó khăn gặp phải và nhu cầu cụ thể tại địa phương; và để thống nhất các yếu tố ưu tiên cũng như mong muốn của họ.

Chương 3 này sẽ đưa ra một đề xuất gợi ý về cách tiến hành. Dựa trên kinh nghiệm của một số nước đang phát triển và dựa vào cơ sở lý luận về các quá trình hoạch định chính sách và chiến lược có sự tham gia của nhiều thành phần, nội dung chương này sẽ phác thảo gợi ý làm thế nào để có thể bắt tay vào xây dựng và chuẩn bị mọi điều kiện cho chiến lược nhà ở có sự tham gia của nhiều thành phần.

Sự tham gia tích cực của tất cả thành phần vào quá trình cung ứng nhà ở là yếu tố cơ bản đối với các chiến lược nhà ở theo cơ chế tạo điều kiện.

3.1 Vai trò tạo điều kiện của Chính phủ

Các chính phủ đóng vai trò quan trọng trong việc khởi xướng và tạo điều kiện thuận lợi cho sự tham gia của các thành phần bằng việc:

- cam kết và xây dựng chương trình nghị sự;
- tạo ra một "môi trường" cởi mở và cho phép các thành phần tham gia vào các quá trình liên quan;
- kêu gọi các thành phần tham gia vào tất cả các nhiệm vụ chiến lược và hỗ trợ họ khi cần thiết.
- hỗ trợ khi cần thiết.

Các hình thức tham gia vào việc xây dựng chiến lược:

1. **Lắng nghe:** các thành phần tham gia được thông báo về những kế hoạch đang / đã được xây dựng mà không cần đưa ra bất kỳ ý kiến hay kiến thức địa phương nào.
2. **Xác định vấn đề:** các thành phần tham gia được hỏi về tình hình thực tế của họ, nhu cầu, các ưu tiên và sở thích. Thông tin này sẽ được đưa vào quá trình xây dựng chiến lược mà không có thông tin phản hồi.
3. **Tham vấn:** các thành phần tham gia có cơ hội gặp gỡ và cung cấp thông tin phản hồi, và có thể đưa ra đề xuất. Tuy nhiên, những người lãnh đạo quá trình không bắt buộc phải nghe theo quan điểm của họ.
4. **Tham gia vào việc thiết lập chương trình nghị sự:** họ có thể có ảnh hưởng đến các vấn đề sẽ được đưa ra bàn luận.
5. **Tham gia vào việc đưa ra những cấu phần chiến lược chính thông qua việc xây dựng ý kiến đồng thuận:** họ có thể thỏa thuận vị thế của các cấu phần và giúp xác định các yếu tố ưu tiên.
6. **Tham gia vào quá trình ra quyết định:** họ có thể tham gia vào việc ra quyết định đối với chiến lược hoặc nội dung của chiến lược và quá trình thực hiện
7. **Tham gia vào việc hoạch định chiến lược:** ví dụ như xây dựng các quy tắc chung, nguyên tắc định hướng hoặc văn bản
8. **Tham gia vào quá trình thực hiện chiến lược** - ví dụ, thông qua việc tham gia vào thực hiện chương trình.
9. **Tham gia giám sát và đánh giá chiến lược.**

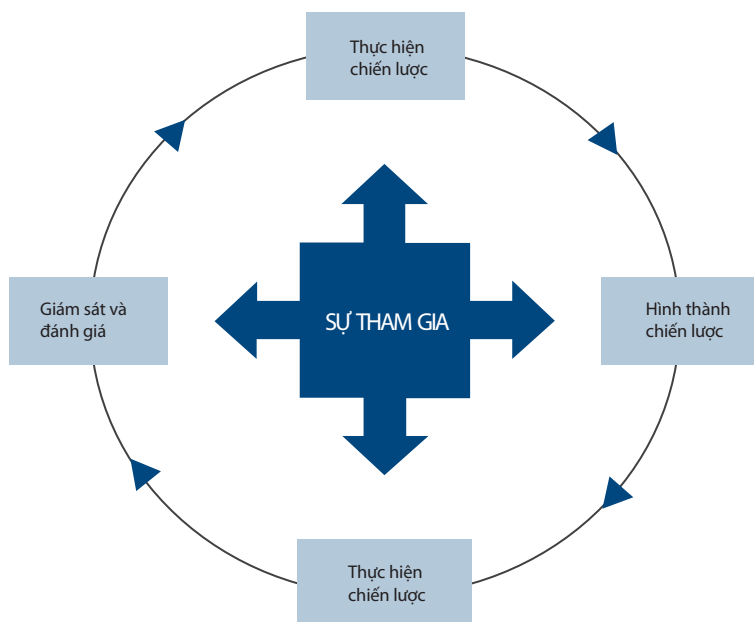
Hình 9: Các hình thức tham gia vào quá trình thiết kế và thực hiện chiến lược

3.2 Tham gia vào quá trình xây dựng chiến lược nhà ở

Việc tham gia vào việc xây dựng và thực hiện chiến lược nhà ở theo cơ chế tạo điều kiện theo những hình thức khác nhau, ở các giai đoạn khác nhau, và mức độ khác nhau. Đó có thể đơn giản là việc chia sẻ thông tin, cho ý kiến tham vấn, cùng tham gia vào quá trình ra quyết định hoặc giám sát và đánh giá. Điều này được minh họa trong sơ đồ Hình 9.

3.3 Khởi xướng và tạo điều kiện thuận lợi cho chiến lược nhà ở có sự tham gia của nhiều thành phần: Gợi ý một hướng tiếp cận

Quá trình xây dựng chiến lược có thể được coi như một chu kỳ gồm bốn giai đoạn chính - phân tích tình hình, xây dựng chiến lược, thực hiện chiến lược và giám sát và đánh giá - xem cụ thể ở Hình 10.



Hình 10: Chu trình xây dựng chiến lược theo cơ chế nhiều thành phần tham gia

Các giai đoạn chính trong bước đầu khởi động và tạo điều kiện thuận lợi cho chiến lược và các vấn đề liên quan bao gồm:¹⁷

■ Phân tích tình hình

Tiến hành phân tích tình hình:

Tập hợp và phân tích thông tin, thông qua các nghiên cứu cơ bản, các tổ chức chính phủ, các viện nghiên cứu hoặc các chuyên gia.

Thực hiện đánh giá/điều tra nhanh để lập hồ sơ thông tin về tình hình kinh tế- xã hội và thể chế và bổ sung thông tin và dữ liệu hiện có.

Xác định liệu các điều kiện có phù hợp không; Ví dụ: môi trường chính trị và kinh tế- xã hội thuận lợi, nguồn lực (tài chính, con người, kỹ thuật), sự ủng hộ về mặt chính trị ở cấp cao.

Tiến hành đánh giá nhu cầu nhà ở thông qua quá trình có sự tham gia nhiều thành phần nhằm tạo cơ sở để hướng dẫn xây dựng và thực hiện chiến lược nhà ở theo cơ chế tạo điều kiện – đây là chiến lược sẽ giải quyết nhu cầu nhà ở cả về số lượng và chất lượng.

MẪU ĐÁNH GIÁ NHU CẦU NHÀ Ở ¹⁹

Nhu cầu hiện tại:

Cộng

Chỗ ở hiện có:

Trừ

Nhu cầu mới nảy sinh

Trừ

Nguồn cung ứng nhà ở giá rẻ trong tương lai

Bằng

Số lượng nhà giá rẻ còn thiếu (thừa)

Khung 2: Mẫu đánh giá nhu cầu nhà ở

Đánh giá nhu cầu nhà ở sẽ cung cấp con số thống kê và thông tin phân tích bức tranh tổng thể về nhu cầu nhà ở. Có bốn giai đoạn phân tích chính để có thể ước tính được sự thiếu hụt (hoặc dư thừa) của nhà ở giá rẻ. Điều này được thể hiện rõ trong Bảng 2.

Tiến hành đánh giá thị trường nhà ở. Phân tích những trở ngại và hạn chế của việc cung ứng và sự tiếp cận với các yếu tố đầu vào và mức độ cấp thiết của nhu cầu. Đầu vào bao gồm đất đai, cơ sở hạ tầng, tài chính, lao động (người lao động có kỹ năng cần thiết) và vật liệu xây dựng (xem Hình 3).

Đánh giá hiệu quả của lĩnh vực nhà ở theo những khía cạnh khác nhau, xem đã đạt được mục tiêu đề ra chưa, tính hiệu quả và công bằng để xác định các hành động chiến lược để giải quyết những thiếu hụt trầm trọng nhất.

Xác định và tìm hiểu rõ những vấn đề cần được giải quyết bằng cách thức mà có thể thỏa mãn được các lợi ích chung. Như vậy, điều quan trọng là phải xác định nền tảng chung để tạo ra sự đồng thuận bởi vì cần phải có tất cả các thành phần để phát triển và thực hiện các chiến lược nhà ở có hiệu quả cao.

Cần có ưu tiên cho những vấn đề cần phải hành động ngay lập tức để giải quyết đạt hiệu quả và hiệu suất cao.

Lập chương trình hành động. Xây dựng và thực hiện chương trình giải quyết đối với những vấn đề đã được xác định.

■ Xây dựng Chiến lược chỗ ở

Xây dựng chiến lược chỗ ở thông qua một quá trình có sự tham gia của nhiều thành phần. Thiết lập các nguyên tắc, và mục tiêu của chiến lược.

Xác định sự tham gia của các thành phần khác nhau: những ai sẽ tham gia? Họ sẽ làm gì? Tại sao họ có liên quan (họ có thể cung cấp những gì)? Họ tham gia bằng

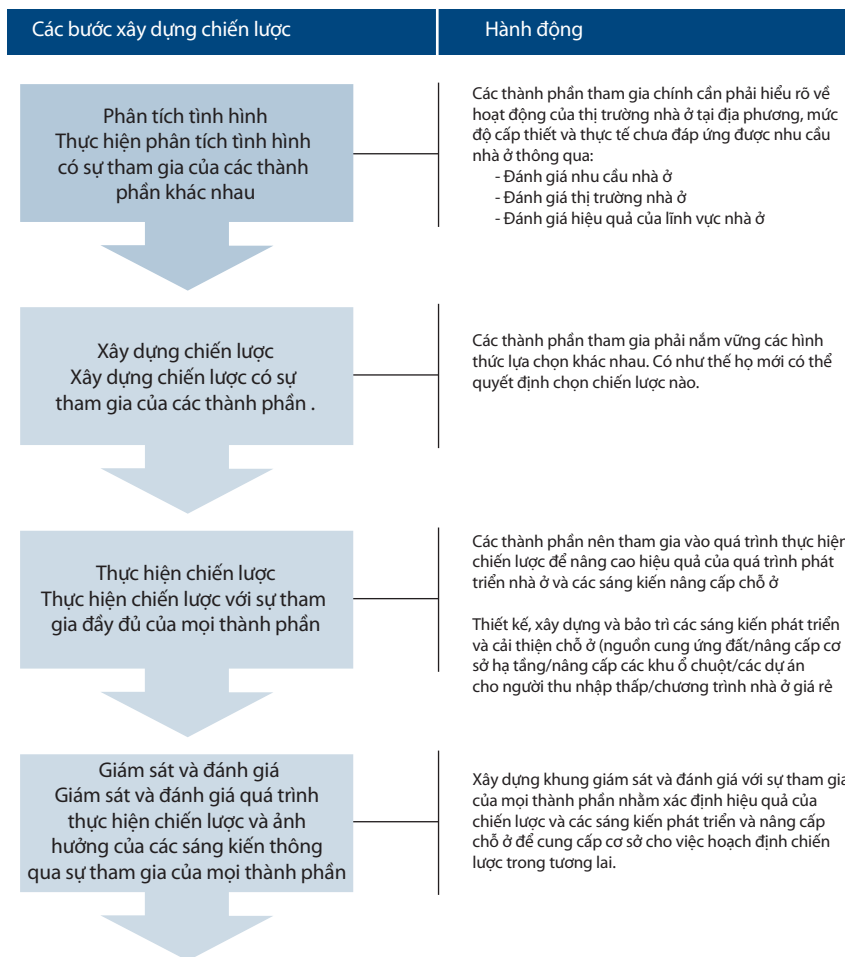
cách nào? Ở đâu? Khi nói đến sự tham gia nghĩa là tham gia đầy đủ của tất cả các thành phần vào lĩnh vực nhà ở ở các nội dung công việc phù hợp, trong đó bao gồm quá trình xây dựng chiến lược, trao đổi thông tin, ra quyết định, thực hiện v. v...



Những ngôi nhà hai tầng được những nhóm phụ nữ xây dựng với sự giúp đỡ của NGO CODE tại Malawi
© UN-HABITAT/ Claudio Acioly

Thực hiện kế hoạch hành động và để ra mục tiêu nhỏ để đạt được các mục tiêu lớn. Cách tiếp cận tạo điều kiện là một cách tiếp cận "vì mô". Nó cần có các hành động "vì mô" thực tế, bao gồm: cải cách về chính sách, pháp luật, quy định và thể

chế; xây dựng năng lực cho chính phủ, các tổ chức phi chính phủ và cộng đồng địa phương và hàng loạt các chương trình, dự án.



Hình 11: Các giai đoạn chính và hành động trong xây dựng chiến lược - UN-HABITAT

Xác định phạm vi của chiến lược, các vấn đề cần giải quyết, phương pháp tiếp cận và làm thế nào để quản lý các yếu tố trong giai đoạn thực hiện.

Xây dựng dự thảo chiến lược bằng cách sử dụng các yếu tố đầu vào từ quá trình trên. Đây là một quá trình xem xét lặp đi lặp lại các khuyến nghị và các khuyến nghị này phải được thảo luận tại các diễn đàn khác nhau nhằm đạt được sự nhất quán và đồng thuận.

Giải quyết các câu hỏi khó. Quan điểm, thái độ về các vấn đề lớn, thách thức, trở ngại, rủi ro, chi phí và lợi ích có thể sẽ rất khác nhau. Như vậy, sẽ có khả năng có người thắng và người thua, cho nên cần sử dụng hình thức đánh đổi để mang lại kết quả hai bên cùng thắng.

- Thực hiện Chiến lược chỗ ở

Thiết lập một khuôn khổ thể chế và tổ chức. Xác định ai là người ra quyết định và ai là người chịu trách nhiệm về những lĩnh vực nào trong quá trình thực hiện.

Xây dựng khung thời gian thực hiện, với các mốc ngắn hạn và dài hạn để giám sát tiến độ và quy định rõ các bên chịu trách nhiệm cho mỗi giai đoạn cụ thể. Điều này giúp đảm bảo quá trình thực hiện đi đúng hướng và đạt được các mục tiêu trong khoảng thời gian quy định.

Thực hiện chiến lược với sự tham gia đầy đủ của tất cả các thành phần. Chính phủ nên tạo môi trường thuận lợi cho hoạt động của tất cả các thành phần – các tổ chức công, khu vực tư

nhân (cả chính thức và không chính thức), các tổ chức phi chính phủ, và quan trọng nhất là người dân.

Truyền thông. Tạo được sự hiểu biết rộng rãi về quá trình thực hiện chiến lược và cung cấp thông tin về tiến độ thực hiện thông qua thông cáo báo chí và các tài liệu thông tin khác, phương tiện truyền thông điện tử, diễn đàn công chúng v. v. . .

- Giám sát và đánh giá

Giám sát và đánh giá cả quá trình và kết quả thực hiện thông qua một phương pháp tiếp cận có sự tham gia của nhiều thành phần.

Theo dõi việc thực hiện để đảm bảo đạt được mục tiêu đề ra bằng cách sử dụng đánh giá bên trong và bên ngoài, đồng thời hỗ trợ khi cần thiết để nâng cao hiệu suất.

Các giai đoạn chính trong quá trình thực hiện chiến lược nhà ở và những hoạt động liên quan được nêu tóm tắt trong Hình 11.

3.4 Chi phí liên quan đến quá trình thực hiện chiến lược có sự tham gia của nhiều thành phần

Các chi phí liên quan đến soạn thảo và thực hiện chiến lược phụ thuộc vào các yếu tố khác nhau (OECD năm 2001):

- Số lượng và các nhóm thành phần tham gia, nơi sinh sống của họ và chi phí cơ hội để họ tham gia. Một số người có thể sẽ phải gián đoạn các hoạt động liên quan đến sinh kế của họ (ví dụ những người làm việc trong khu vực tư nhân phi chính thức và phụ nữ).

- Cho nên phải có hình thức bồi thường hoặc hỗ trợ để họ có thể tham gia hiệu quả .
- Yêu cầu về thời gian. Cần có thời gian để tạo sự tin tưởng, đặc biệt ở cấp địa phương và động viên sự sẵn sàng tham gia vào quá trình chiến lược.
- Yêu cầu về kỹ năng. Cần thiết phải có kỹ năng khi tham gia vào quá trình chiến lược để có thể thiết lập các mối liên hệ và đảm bảo hiệu quả của quá trình tham gia và truyền tải thông tin.
- Yêu cầu về thông tin. Các thành phần tham gia cần phải được tiếp cận và hiểu các thông tin quan trọng của quá trình chiến lược. Như vậy đòi hỏi phải có sự trao đổi thông tin qua các kênh thích hợp và chi phí để thực hiện.
- Không thể hiện tính đại diện cho những người nghèo nhất, nhóm bị thiệt thòi nhất.
- Thiếu bước kiểm tra tiếp theo và phản hồi sau thực hiện
- Những vấn đề này có thể được khắc phục bằng các cách sau đây: 19
- Đối với các mong muốn: Chú ý việc tìm hiểu và hòa giải các mong muốn của các bên liên quan.
- Thời gian: Ra thông báo đầy đủ và dành đủ thời gian để mọi người có thể tham gia tư vấn
- Thông tin: Đảm bảo sự tiếp cận kịp thời và đầy đủ tất cả các thông tin có liên quan với định dạng và ngôn ngữ phù hợp; và phổ biến thông tin rộng rãi.

3.5 Một số vấn đề phổ biến thường gặp khi thực hiện các sáng kiến có sự tham gia nhiều thành phần

Các sáng kiến có nhiều thành phần tham gia thường gặp một số khó khăn và điều này có thể gây cản trở đối với quá trình và giảm sức ảnh hưởng. Các vấn đề đó là:

- Các mong muốn không mang tính thực tế hoặc không diễn tả được nên có thể gây ra sự thất vọng và hoài nghi.
- Không đủ thời gian để tập hợp đầy đủ sự tham gia hoặc tham vấn.
- Thông tin không đầy đủ hoặc dưới dạng ngôn ngữ / định dạng không phù hợp.
- Thiếu minh bạch về các tiêu chí để lựa chọn người tham gia.
- Mang tính đại diện: Đảm bảo các tiêu chí với người tham gia là rõ ràng và công khai; và đảm bảo đại diện của tất cả các nhóm liên quan, kể cả phụ nữ, những người nghèo nhất và dễ bị tổn thương và có hoàn cảnh khó khăn nhất.
- Bước kiểm tra tiếp theo: Thực hiện bước kiểm tra tiếp theo với các thành phần tham gia và nhận thức được các mối đe dọa có thể gây ảnh hưởng đến tính bền vững của quá trình.



Người dân tham gia cải thiện cơ sở hạ tầng tại Guatemala © UN-HABITAT/ Claudio Acioly



Chương trình nâng cấp nhà ở tại Ethiopia © UN-HABITAT/ Claudio Acioly

CÁC TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ

Các tiêu chí dưới đây nêu ra một số khía cạnh cần thiết để đảm bảo sự thành công chiến lược nhà ở theo cơ chế tạo điều kiện:

- Quyết tâm về chính trị: Có sự đồng thuận về chính trị giữa các nhà hoạch định chính sách và các thành phần tham gia?
- Được tiếp cận thông tin: Tất cả các thành phần tham gia đều được tiếp cận với nguồn thông tin được định dạng/ngôn ngữ dễ hiểu, thông qua kênh phù hợp?
- Khung pháp lý và các quy định pháp luật: Các văn bản này có dễ hiểu đối với những người phải tuân thủ theo và những người giám sát việc thực thi? Chúng có thể thực thi được hay không?
- Khung thể chế: Thể chế có tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện chiến lược nhà ở đạt hiệu quả và hiệu suất cao?
- Sự tham gia: Có áp dụng các biện pháp để đảm bảo sự tham gia bình đẳng và hiệu quả của tất cả các thành phần, đặc biệt là phụ nữ, thanh niên và các nhóm đối tượng dễ bị tổn thương?
- Quan hệ đối tác: Đã xác định và thiết lập được quan hệ đối tác chiến lược chưa? Các đối tác có được bảo đảm không? Các bên đã có sự thống nhất về vai trò và trách nhiệm chưa?
- Đất đai: Có nguồn cung ứng đất giá rẻ (có và chưa có dịch vụ) cho những đối tượng cần đất để xây nhà?
- Tài chính nhà ở: Có nguồn cung ứng tài chính nhà ở (thông qua hệ thống tài chính chính thức và thay thế) phù hợp với các đối tượng đang có nhu cầu?
- Nguồn nhân lực: Nguồn nhân lực cần thiết để xây dựng và triển khai chiến lược nhà ở theo cơ chế tạo điều có sẵn sàng không?
- Vật liệu và công nghệ xây dựng: Các quy định và tiêu chuẩn đang được áp dụng có cho phép sử dụng nguồn vật liệu và công nghệ có sẵn tại địa phương không?



Người dân cải tạo nhà để sử dụng năng lượng hiệu quả tại Sofia, Bulgaria © UN-HABITAT/ Claudio Aioli

05

MỘT SỐ ĐIỀU NÊN VÀ KHÔNG NÊN KHI TRIỂN KHAI CHIẾN LƯỢC NHÀ Ở THEO CƠ CHẾ TẠO ĐIỀU KIỆN

	✓ NÊN	× KHÔNG NÊN
Vai trò của chính phủ	✓ Chuyển từ vai trò nhà cung cấp sang vai trò tạo điều kiện	× Rút lui hoàn toàn khỏi lĩnh vực nhà ở
Quy định thể chế	✓ Phân quyền	× Chính phủ nắm giữ mọi quyền lực và trách nhiệm
Sự tham gia	✓ Đảm bảo sự tham gia đầy đủ và công bằng của mọi thành phần vào lĩnh vực nhà ở	× Không loại bỏ hoặc gạt ra ngoài bất cứ bên liên quan quan trọng nào.
Các mối quan hệ đối tác	✓ Thiết lập và củng cố các mối quan hệ đối tác với tất cả các thành phần tham gia lĩnh vực nhà ở	× Loại bỏ một số thành phần khỏi lĩnh vực nhà ở
Khung pháp lý	✓ Tạo ra khung pháp lý phù hợp và thường xuyên kiểm tra việc thực hiện các quy định	× Đưa ra các quy định không phù hợp mà không thể áp dụng được
Nguồn nhân người	✓ Ưu tiên phát triển nguồn nhân lực trong lĩnh vực nhà ở	× Có sự phân biệt trong đào tạo và nâng cao năng lực
Tài chính nhà ở	✓ Khuyến khích và hỗ trợ các giải pháp tài chính nhà ở thay thế	× Áp đặt các quy định về tài sản thế chấp cứng nhắc

	✓ NÊN	× KHÔNG NÊN
Quy hoạch và cung ứng đất đô thị	✓ Thúc đẩy thị trường nhà đất hoạt động hiệu quả và có thể tiếp cận và các giải pháp chỗ ở thay thế	× Cường chế khỏi nơi ở không đúng thủ tục và không cung cấp giải pháp thay thế phù hợp
Cung ứng cơ sở hạ tầng và dịch vụ	✓ Củng cố các mối quan hệ đối tác trong phát triển, quản lý hoạt động và bảo trì cơ sở hạ tầng và dịch vụ	× Cung ứng hệ thống cơ sở hạ tầng và dịch vụ không phù hợp về giá cả
Cung ứng và nâng cấp chỗ ở	✓ Tạo điều kiện và hỗ trợ các sáng kiến của tất cả các thành phần tham gia lĩnh vực nhà ở, đặc biệt là phụ nữ	× Xóa bỏ các khu nhà ổ chuột nếu thấy không cần thiết
Vật liệu và công nghệ xây dựng	✓ Khuyến khích sử dụng các vật liệu xây dựng có sẵn tại địa phương	× Áp đặt các yêu cầu về vật liệu xây dựng và tiêu chuẩn công nghệ xây dựng không phù hợp
Lao động	✓ Hỗ trợ việc sử dụng và nâng cao năng lực của lao động và các nhà thầu địa phương	× Ngăn cản việc sử dụng lao động và nhà thầu địa phương bằng việc đưa ra các điều kiện hạn chế



UN-HABITAT tài trợ xây dựng nhà ở tại Liberia © UN-HABITAT



PAC

PROGRAMA DE
ACELERAÇÃO DO
CRESCIMENTO

**COMPLEXO
DO ALEMÃO**

INVESTIMENTO TOTAL:
RS 516.879.025,58

EMPREGOS GERADOS: **800**

CAIXA

CAIXA

4A

3A

2B

1B

Nhà ở xã hội trong dự án tái định cư tại Complexo do Alemão, Rio de Janeiro
© UN-HABITAT/ Claudio Acioly

MỘT SỐ NGUYÊN TẮC CƠ BẢN CỦA CHIẾN LƯỢC NHÀ Ở THEO CƠ CHẾ TẠO ĐIỀU KIỆN

Nếu muốn chiến lược chỗ ở theo hướng tạo điều kiện góp phần đạt mục tiêu "tạo chỗ ở phù hợp cho tất cả", thì phải tuân thủ một số nguyên tắc nhất định. Mặc dù vậy, việc tuân thủ các nguyên tắc này

không nhất thiết đảm bảo sự thành công nhưng nếu không tuân thủ thì chắc chắn sẽ dẫn đến thất bại. Theo các nguyên tắc này thì chiến lược chỗ ở phải:

- **Nhận được sự ủng hộ về chính trị và hỗ trợ:** của chính phủ ở tất cả các cấp trong đó chính phủ tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình và sự tham gia rộng rãi của mọi thành phần vào việc xây dựng và thực hiện chiến lược chỗ ở
- **Có sự tham gia của của mọi thành phần:** kêu gọi sự tham gia của tất cả các bên liên quan trong phát triển chỗ ở - các tổ chức công, khu vực tư nhân (cả chính thức và không chính thức), các tổ chức phi chính phủ, và quan trọng nhất, bản thân người dân.
- **Định hướng theo nhu cầu:** tìm hiểu tình hình thực tế và xem xét các ưu tiên cũng như mong muốn của người dân.
- **Lấy người dân làm trung tâm:** các tổ chức cộng đồng tại địa phương tham gia tích cực vào quá trình xây dựng và cải thiện chỗ ở.
- **Vi người nghèo:** đặc biệt tập trung vào nhu cầu của người nghèo, các nhóm dễ bị tổn thương, bị thiệt thòi và có hoàn cảnh khó khăn.
- **Lấy kết quả làm định hướng:** xác định các mục tiêu và xây dựng kế hoạch hành động để đạt được các mục tiêu đó.
- **Toàn diện:** chú ý đến bản chất đa chiều của nhu cầu nhà ở và nhận thức được sự phức tạp của một số thay đổi khi cần thiết.
- **Dựa vào quan hệ đối tác:** giữa chính phủ và các thành phần khác trong quá trình nhà ở.
- **Bền vững:** chiến lược được xây dựng vì mục tiêu phát triển và cải thiện chỗ ở bền vững.



TÀI LIỆU THAM KHẢO VÀ CÁC TRANG WEB HAY

CHÚ THÍCH

- 1 Liên Hợp Quốc(1988) "Chiến lược nhà ở toàn cầu đến năm 2000" (A/43/8/Add. 1), Đại hội đồng LHQ, New York, ngày 6 tháng 6 năm 1988.
- 2 UNCHS (1997) Tuyên bố Istanbul và Chương trình nghị sự về môi trường sống, UN-HABITAT.
- 3 UN-HABITAT (2006) Chiến lược nhà ở theo cơ chế tạo điều kiện: Đánh giá kinh nghiệm sau hai thập kỷ thực hiện.
- 4 Nguồn: Claudio Acioly Jr. (1994, 2003), IHS.
- 5 UN-HABITAT /OHCHR(2010)Quyển có chỗ ở phù hợp. Tờ Thông Tin Số 21/Rev1.
- 6 Malpezzi, S. (1990) Nhà ở đô thị và thị trường tài chính: Một số so sánh quốc tế, Nghiên cứu Đô thị 27 (6): 971-1022.
- 7 Nguồn: Ngân hàng Thế giới(1993) Nhà ở: Tạo điều kiện để thị trường hoạt động.
- 8 UNCHS(2001) Tổng hợp các báo cáo quốc gia về việc thực hiện Chương trình nghị sự về Môi trường sống ở khu vực Châu Phi. Kỳ họp đặc biệt của Đại hội đồng để đánh giá và thẩm định tổng việc thực hiện Chương trình nghị sự về Môi trường sống, New York.
- 9 UNCHS(2001) Tổng hợp các báo cáo quốc gia về việc thực hiện Chương trình nghị sự về Môi trường sống ở khu vực Châu Phi. Kỳ họp đặc biệt của Đại hội đồng để đánh giá và thẩm định tổng việc thực hiện Chương trình nghị sự về Môi trường sống, New York.
- 10 UNCHS(2001) Tổng hợp các báo cáo quốc gia về việc thực hiện Chương trình nghị sự về Môi trường sống ở khu vực Châu Phi. Kỳ họp đặc biệt của Đại hội đồng để đánh giá và thẩm định tổng việc thực hiện Chương trình nghị sự về Môi trường sống, New York.

- 11 UNCHS(2001) Tổng hợp các báo cáo quốc gia về việc thực hiện Chương trình nghị sự về Môi trường sống ở khu vực Châu Phi. Kỳ họp đặc biệt của Đại hội đồng để đánh giá và thẩm định tổng việc thực hiện Chương trình nghị sự về Môi trường sống, New York.
- Nguồn: <http://www.codi.or.th/downloads/english/Baanmankong/Newsletter/What%20is%20Baan%20Mankong.pdf>
- 12
- Nguồn: UN-HABITAT and GLTN (2008) Đảm bảo quyền đối với đất đai cho tất cả mọi người, UN-HABITAT.
- 13
- Nguồn: Trích từ S. Fricska, S. (2007) Quản lý Đất đai: Các vấn đề và quan điểm từ UN-HABITAT.
- 14
- Nguồn: Trích từ Liên minh các thành phố (1999) Thành phố không có khu ổ chuột: Kế hoạch hành động để việc nâng cấp khu ổ chuột có quy mô. Washington, DC.
- 15
- Nguồn: Trích từ Liên minh các thành phố (2003) Môi trường tạo điều kiện cho tài chính nhà ở tại . Tài chính nhà ở CIVIS cho người nghèo. Washington, DC.
- 16
- Dalal-Clayton, B. , S. Bass, và các tác giả khác. (1994) Chiến lược phát triển bền vững quốc gia: Kinh nghiệm và các vấn đề nan giải, Vấn đề Quy hoạch Môi trường, số 6. London, Viện quốc tế về Môi trường và Phát triển.
- 17
- 18 Bass, S. và B. Dalal-Clayton (1995) Các quốc gia đang phát triển bền vững: Các vấn đề chiến lược và kinh nghiệm. Các Vấn đề Quy hoạch Môi trường, số 8, tháng 9 năm 1995, London, Viện quốc tế về Môi trường và Phát triển.
- 19
- Nguồn: ODPM (2005) Đánh giá thí nghiệm nhà ở: Dự thảo hướng dẫn thực hành. London, Văn phòng Phó Thủ tướng.
- 20
- McGee, R. và A. Norton (2000) Tham gia vào chiến lược giảm nghèo : Tổng hợp kinh nghiệm với các phương pháp tiếp cận có sự tham gia của nhiều thành phần trong việc thiết kế, thực hiện và giám sát chính sách. Brighton, Viện Nghiên cứu Phát triển.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Grundström, K. và A. W. Jere (Eds) (2007). *Chỗ ở của người nghèo đô thị: Một số đề xuất – Lấy ý tưởng từ Diễn đàn Đô thị Thế giới III, Đại học Lund*. Báo cáo này tập hợp các tài liệu về nhà ở và phát triển đô thị mà trong đó tập trung vào người nghèo đô thị. Lấy bối cảnh xây dựng làm điểm khởi đầu, các tác giả, những người có liên quan đến lĩnh vực nhà thuộc khu vực công, tư và các tổ chức phi chính phủ, đã thảo luận và đưa ra một số đề xuất làm thế nào để việc phát triển chỗ ở và đô thị bền vững góp phần xóa đói giảm nghèo và đồng thời cải thiện điều kiện sống và cuộc sống của người nghèo đô thị.

Payne, G. và M. Majale (2004) *Tài liệu hướng dẫn về nhà ở đô thị: Sử dụng các quy định pháp lý để trợ giúp người nghèo*. London. Earthscan, Cuốn cẩm nang này đã đề cập đến một số vấn đề về khung pháp lý nhằm nâng cấp đô thị và xây nhà ở mới, và các quy định pháp lý này có ảnh hưởng thế nào đến khả năng tiếp cận với chỗ ở thích hợp và phù hợp về giá cả cũng như khả năng sinh kế quan trọng khác, đặc biệt cho người nghèo đô thị. Cuốn sách gợi ý hai phương pháp có thể được sử dụng để xem xét lại khung pháp lý và trình bày chi tiết các nguyên tắc hướng dẫn để thay đổi có hiệu quả.

UNCHS (1991) *Đánh giá kinh nghiệm của việc sử dụng hình thức dự án để cấp chỗ ở cho người nghèo*. Nairobi: UNCHS (Habitat) Báo cáo này đánh giá những nỗ lực ban đầu nhằm thực hiện Chiến lược chỗ ở toàn cầu đến năm 2000 (GSS) dựa trên các nghiên cứu điển hình và thực tế từ một số nước. Một số vấn đề được đề cập đến là các kinh nghiệm có thể nhân rộng, những vướng

mắc trong quá trình thực hiện các chiến lược tạo điều kiện và các chỉ số để đo tiến độ thực hiện

UNCHS (2001) *Triển khai Chương trình nghị sự Môi trường sống: Một số kinh nghiệm trong giai đoạn 1996-2001*. Nairobi: UNCHS (Habitat) Báo cáo này trình bày một bản đánh giá về nhiều khía cạnh và rút ra bài học chung từ kinh nghiệm của nhiều quốc gia và thành phố trong việc thực hiện Chương trình nghị sự Habitat với các bối cảnh khác nhau. Các nghiên cứu điển hình đã phân tích một số chính sách và thực tiễn ở một số quốc gia, thành phố mà có thể nhân rộng.

UN-HABITAT (2002) *Một số văn kiện quốc tế về quyền nhà ở*. Báo cáo này tổng hợp này có nêu các đoạn trích văn kiện quốc tế có liên quan về quyền nhà ở, chẳng hạn như Tuyên ngôn Nhân quyền, công ước quốc tế (quan trọng nhất là Công ước Quốc tế về Quyền Kinh tế, Xã hội và Văn hóa), Hiệp ước, Tuyên bố, khuyến nghị và các văn bản hướng dẫn khác. Trong đó có bao gồm các đoạn trích từ một số văn kiện của khu vực có liên quan.

UN-HABITAT (2003) *Cẩm nang về những ví dụ điển hình, an toàn trong sử dụng và tiếp cận đất đai: Thực hiện Chương trình nghị sự Môi trường sống*. Nairobi: UNHABITAT Cuốn sách này cho thấy các chính phủ trung ương, chính quyền địa phương và bên liên quan khác đang thực hiện các nguyên tắc liên quan đến đất đai theo như Chương trình nghị sự Habitat tại các khu vực đô thị. Cuốn sách còn chỉ ra một số đổi mới gần đây và các ví dụ điển hình trong quản lý và tiếp cận an toàn với đất đai.

UN-HABITAT (2003) Nhà cho thuê: Một lựa chọn cần thiết cho người nghèo đô thị ở các nước đang phát triển. Nairobi: UN-HABITAT. Báo cáo này đánh giá vai trò của nhà cho thuê tại các thị trường nhà ở, tính đa dạng và phức tạp của nó. Đồng thời, báo cáo cũng thảo luận về các vấn đề liên quan đến nhà cho thuê và xem xét 8 phương pháp cải thiện và mở rộng quỹ nhà ở cho thuê hiện có.

UN-HABITAT (2003) Thực trạng nhà ở chuột: Báo cáo toàn cầu về định cư con người 2003. London: Earthscan. Báo cáo này trình bày các đánh giá toàn cầu đầu tiên về các khu nhà ổ chuột và xem xét các nguyên nhân dẫn đến sự hình thành của chúng cũng như đặc điểm không gian và kinh tế - xã hội. Báo cáo này cũng đưa ra đánh giá với các chính sách trước đây về vấn đề các khu ổ chuột và các phương pháp có tính khả thi để giúp đạt được các mục tiêu Phát triển Thiên niên kỷ đối với vấn đề nhà ổ chuột.

UN-HABITAT (2004) Đất đô thị cho mọi người. Nairobi: UN-HABITAT. Tài liệu này nêu một số cách thức mà các nhà hoạch định chính sách có thể áp dụng để cải thiện chính sách về thị trường đất đai đô thị và nhà cho thuê ở các thành phố và quốc gia. Tài liệu cũng cung cấp các ví dụ về cách tiếp cận mới để cải quyền về đất đai và sở hữu tài sản đối với người nghèo.

UN-HABITAT (2005) Tài chính chỗ ở đô thị: Báo cáo toàn cầu về định cư con người 2005. London: Earthscan. Báo cáo này xem xét những thách thức của tài chính phát triển nhà ở đô thị, nhấn mạnh sự đóng góp quan trọng của chính phủ đối với tài chính chỗ ở đối với người nghèo đô thị, đánh giá hiệu quả của tài chính thể chấp thông thường, tài chính nhà ở xã hội và cho thuê,

sự xuất hiện của tài chính vi mô nhà ở, và sự gia tăng của các quỹ nhà ở cộng đồng để nâng cấp các khu nhà ổ chuột và khu định cư không chính thức.

UN-HABITAT (2006) Chiến lược nhà ở theo cơ chế tạo điều kiện: Tổng kết kinh nghiệm sau hai thập kỷ thực hiện. Nairobi: UN-HABITAT. Báo cáo này đánh giá lại những tiến bộ của chiến lược nhà ở theo cơ chế tạo điều kiện và vai trò của các thành phần khác nhau khi chiến lược thay đổi. Ngoài ra báo cáo này cũng có những đánh giá sâu về kinh nghiệm thành công trong việc thực hiện chiến lược và sáng kiến theo hướng tạo điều kiện.

UN-HABITAT (2006) Hiện trạng của các thành phố trên thế giới 2006 / 7. London: Earthscan. Được định hướng bởi các Mục tiêu Phát triển Thiên niên kỷ, báo cáo này đề cập đến một loạt các vấn đề gây ảnh hưởng đến cuộc sống cư dân đô thị (chủ yếu là người nghèo), bao gồm: nước và vệ sinh, chỗ ở, việc làm, tình trạng đồng đúc, giáo dục và HIV / AIDS. Báo cáo kết luận những hướng dẫn thực tế để đánh giá mức đói nghèo thành thị và đưa ra khuyến nghị cho các cải cách về chính sách.

UN-HABITAT (2007) Làm thế nào để phát triển một chính sách đất đai vì người nghèo: Quy trình, hướng dẫn và một số bài học kinh nghiệm. Nairobi: UN-HABITAT. Dựa trên kinh nghiệm của các nước Châu Á và Châu Phi khác nhau, hướng dẫn này giới thiệu một quá trình có sự tham gia nhiều thành phần, được điều chỉnh cho phù hợp với tình hình ở mỗi nước và lĩnh vực cụ thể về chính sách đất đai cần được giải quyết.

UN-HABITAT (2007) Hướng dẫn các nhà hoạch định chính sách về các quyền liên quan đến đất đai, tài sản và nhà ở của phụ nữ trên toàn thế giới. Nairobi: UN-HABITAT.

Cuốn sách hướng dẫn này nhằm mục đích bổ sung kiến thức hiện có về chính sách đất đai và thực hiện các quyền của phụ nữ, bằng cách việc cung cấp hàng loạt các nghiên cứu khác nhau dưới dạng dễ dàng truy cập sử dụng. Ngoài ra, tài liệu này cũng đưa ra các khuyến nghị về việc làm thế nào để thực hiện có hiệu quả các đề xuất mang tính sáng tạo đối với sự an toàn về chỗ ở của phụ nữ.

UN-HABITAT và OHCHR (2002) Luật về quyền nhà ở: Tổng kết các Văn kiện pháp lý quốc tế và của các quốc gia. Báo cáo này đánh giá quyền nhà ở quốc tế và luật pháp quốc gia và thảo luận về quyền nhà ở cũng như các nghĩa vụ pháp lý tiến bộ. Báo cáo cũng có tổng kết về việc quyền nhà ở hiện đang được thực hiện như thế nào, trình bày mô hình khuôn khổ pháp luật theo các khía cạnh cụ thể của quyền có nhà ở thích hợp.

Dự án UN Millennium (2005) Chỗ ở trong các thành phố. London: Earthscan. Báo cáo này trình bày các biện pháp can thiệp cần thiết và đề xuất các hình thức thực hiện để đáp ứng Mục tiêu phát triển Thiên niên kỷ của việc cải thiện cuộc sống của 100 triệu cư dân trong các khu ổ chuột và các cách thay thế cho việc hình thành các khu ổ chuột. Sử dụng các ví dụ thành công từ khắp nơi trên thế giới, báo cáo này trình bày các cách cung cấp cơ sở hạ tầng đô thị cơ bản, chỗ ở phù hợp và dịch vụ công cộng được cải thiện.

CÁC TRANG WEB HAY

- § Asian Coalition on Housing Rights www.achr.net
- § Basin – building advisory service and information network www.basin.info/
- § Best Practices and Local Leadership Programme (BLP) <http://www.unhabitat.org/categories.asp?catid=34>
- § Building and Social Housing Foundation <http://www.bshf.org>
- § Cities Alliance www.citiesalliance.org
- § COHRE – Centre on Housing Rights and Evictions www.cohre.org
- § Development Planning Unit (DPU) <http://www.ucl.ac.uk/DPU>
- § The Global Land Tool Network (GLTN) <http://www.gltn.net/>
- § Habitat for Humanity <http://www.habitatforhumanity.org>
- § HIC WAS Habitat International Coalition Women and Shelter Network www.hicwas.kabissa.org
- § Homeless International www.homeless-international.org
- § Orangi Pilot Project Research and Training Institute (OPP-RTI), Pakistan www.oppinstitutions.org
- § Practical Action (formerly Intermediate Technology Development Group) www.practicalaction.org
- § SDI – Shack Dwellers International www.sdinet.org/
- § Toolkit participation www.toolkitparticipation.nl
- § UN-HABITAT www.unhabitat.org
- § Upgrading Urban Communities (Cities Alliance) <http://web.mit.edu/urbanupgrading>
- § World Bank <http://www.worldbank.org>



UN HABITAT

United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)
P.O. Box 30030, Nairobi 00100, KENYA
Tel: +254 20 762 3120
Website: www.unhabitat.org