عباس آخوندی در گفت‌وگو با «شرق» مطرح کرد:

شهرفروشی بی‌توجهی به حکمروایی شهری

شرق: شهرداری‌ها به‌عنوان یکی از اصلی‌ترین نهادهای در ارتباط با شهروندان سال‌هاست با چالش‌های مختلفی مواجه هستند که بسیاری از این چالش‌ها از درون خودشان نشئت می‌گیرد. مشکلات ساختاری مثل فربه‌شدن بدنه، فساد ساختاری و گرفتارشدن در بند فروش تراکم و هولوگرام و درنهایت کمبود منابع مالی و... از جمله این مشکلات است که در دوره‌های مختلف تلاش شده این مشکلات برطرف شود اما همچنان مبتلابه این مجموعه حیاتی برای شهر است. کارشناسان و مسئولان مختلفی در دروه‌های مدیریت خود نگاه‌هایی اصلاحی داشته‌اند و برخی از آنها هم ریشه این مشکلات را از همین سیستم مدیریتی و کلان حاکمیتی می‌دانند. عباس آخوندی، از جمله مدیران باسابقه و اجرائی در کشور است که این مشکلات در مدیریت شهری را از پشت میزهای مدیریتی مختلفی تجربه کرده است و حالا به نگاهی جامع و رویکردی کاربردی رسیده است. آنچه در ادامه می‌آید گفت‌وگویی با وزیر سابق راه‌وشهرسازی درباره این مشکلات ساختاری و درهم‌تنیده شهر تهران و درعین‌حال رویکرد جدید و متفاوت «حکمروایی شهری» است.

سابقه شهرفروشی به دهه ۷۰ برمی‌گردد که شهرداری‌ها سعی کردند مستقل شوند و با مصوبه شورای‌عالی شهرسازی، به این سمت آمدند که منابع درآمدی برای خود ایجاد کنند و در نتیجه ساده‌ترین و دردسترس‌ترین مسیر هم مسیر مسکن بود که می‌توانستند درآمد خوب و قابل توجهی را به دست آوردند. در این سال‌ها هم در هر دوره مدیریت شهری هربار سعی شده این چرخه به نحوی اصلاح شود موفق نبوده و دوباره ادامه پیدا کرده است. سؤال این است که کدام‌یک از این موانع قانونی، الزامات یا حتی افرادی را که جلوی چنین موارد، مصوبات و قوانین را گرفته‌اند، می‌توان شناخت و حذف کرد؟

در سال ۱۳۶۷ و ۱۳۶۸ و سال‌های پس از جنگ شهرها خیلی گرفتار بودند و کشور با منابع مالی بسیار محدودی مواجه بود و بحث این مطرح بود که شهر را چگونه مدیریت کنیم و هم‌زمان بازسازی جنگ را انجام دهیم. در آن زمان ایده جابه‌جایی پایتخت مطرح بود که منابع فوق‌العاده زیادی می‌خواست و آن زمان امکان‌پذیر نبود و سؤال این بود که چطور تهران را با شرایط جدید تغییر دهیم تا آماده زندگی باشد و بحث این شد که برای تأمین منابع اجازه دهند تخلفات صورت گیرد تا به کمیسیون ماده صد برود و در واقع توافقی در این میان وجود داشت. این آغاز یک انحراف بسیار بزرگ از قانون و شروع همین جریان مشکلات در شهرداری تهران بود. وقتی دولت رسما کار خلاف قانونی را تصویب و تأیید کند و مسیر خلاف قانونی را بپذیرد، بعد از آن دیگر هیچ سنگی روی سنگ، بند نمی‌شود.

همان زمان ما که در وزارت مسکن‌وشهرسازی بودیم این موضوع را هشدار دادیم و مرحوم کازرونی که وزیر مسکن بود با این کار به‌شدت مخالف بود و حرف ما این بود که این شروع پایانی ندارد. بسیاری از کسانی هم که در حوزه حکمروایی و مدیریت شهری در آن زمان کار می‌کردند، گفتند که اگر این داستان شروع شود، در واقع منجر به این می‌شود که تمام امکانات زیستی شهر، به فروش برسد اما متأسفانه همین اتفاق رخ داد. یعنی در ابتدا با اتفاق‌های بسیار کوچکی شروع شد و در محله‌های بسیار محدودی بود. شرکای شهرداری هم عمدتا نهادهای عمومی مانند بنیاد مستضعفان و... بودند که با شهرداری در آن زمان، شریک شدند. بعد از آن اساسا به رویه اداره شهر، تبدیل شد؛ تا جایی که بیش از ۷۵ درصد بودجه شهر تهران از محل فروش تراکم تأمین می‌شد.

چرا همان موقع، دولت یا با تفاهم شهرداری که در آن دوره با هم همسو بودند، راه جایگزین پیدا نکردند که وارد این فاز تخریبی نشویم؟ می‌توانستند وارد بحث عوارض شهری شوند به جای فروش تراکم. آیا آن موقع پیشنهاد شده بود یا بحث جایگزینی مطرح بود؟

دقیقا نکته درستی را می‌گویید اما مسئله این است که آن زمان، در دولت، نظریه واحدی نبود. وزارت مسکن‌وشهرسازی با این کار، به‌شدت مخالف بود چون کاملا برای وزارت مسکن‌وشهرسازی، در آن زمان روشن بود که این کار، منجر به نوعی اختلال کلی در شهر می‌شود. ولی در بخش سیاسی دولت یعنی در وزارت کشور و بخش سیاسی دولت، از این کار به‌شدت پشتیبانی و حمایت می‌شد. به همین خاطر، وزارت مسکن‌وشهرسازی در اقلیت در دولت قرار گرفت و آن زمان نتوانست نظر خودش را تأیید کند و در دولت‌های بعد هم ادامه پیدا کرد.

شاید هم به خاطر تأثیرگذاری آقای کرباسچی به عنوان شهردار تهران بوده که با دولت هم همسو بودند!

مسئله شخصی هم مطرح بود اما من بخش عمده‌ای از آن را این می‌دانم که اساسا هیچ وقت در ایران، ایده حکمروایی شهری، مطرح نبوده است. در واقع دولت مرکزی، قبول نداشت که دولت محلی داشته باشد. ظاهر آن این بود که پیشنهاد یک نفر در دولت تأیید شده اما باطن قصه این بود که اگر نظام حکمروایی شهری وجود داشت و اگر دولت مرکزی، قبول داشت که شهرداری‌ها به‌عنوان دولت محلی عمل کنند و در کارشان مداخله گسترده‌ای انجام ندهد، اساسا چنین بحثی به وجود نمی‌آمد.

چون دولت در همه دوره‌ها خودش را فعال مایشا می‌دانست، از تمام امور محله‌ها به‌عنوان تهیه نقشه جامع، نقشه تفصیلی و اجرای آن، طرح‌های ویژه، طرح‌های تفصیلی و همه‌چیز... . اصلا افراد بر سر حقوق شهروندی، بنیانش مورد پذیرش عملیاتی نبود. ممکن است در نظریه همه دولت‌ها بگویند ما طرفدار حقوق مردم و حقوق شهروندی هستیم ولی در عمل این فروش قانون و حقوق مردم چندان کار قبیحی نبود. حال اینکه اگر شما مبنای حقوق شهروندی را قبول داشته باشید، اساسا عبور از قانون، در واقع زشت‌ترین پدیده‌ای است که ممکن است در حکومتی رخ دهد.

بعدها، این اتفاق که افتاد، درآمد آن به دهان شهرداری‌ها خیلی مزه کرد. چون بقیه درآمدهایی که در شهرداری بود، همه درآمدها، هم منبع آن و هم محل هزینه آن مشخص بود اما تراکم‌فروشی منبع، میزان درآمد و نحوه هزینه آن، تابع تشریفات قانونی نبود. بنابراین عملا بعد از مدتی که شهرداری‌ها به این نوع درآمدها عادت کردند، خودشان از اینکه به این سمت بروند که درآمدهای پایدار و قانونی داشته باشند، منصرف شدند. این درآمد سهل‌الحصول بدون زحمت، خدمت و انتظار برای مردم است اما در پرداخت عوارض روند پرداخت زحمت دارد و بعدش پاسخ‌گویی لازم است و این روند برای مدیرانی که می‌خواند پشت یک میز بنشینند و با هم توافق کنند کار سختی است. این روش خیلی آسان و بی‌دردسری برای شهرداری‌ها است.

توسعه تهران از لحاظ مادی و معنوی بسیار گران تمام شده و هم‌زمان تخریب‌های زیادی صورت گرفته است. می‌خواهم بدانم چقدر در این توسعه، تخریب داشته‌ایم و تا چه اندازه این تخریب، همچنان ادامه دارد؟

از جایی به بعد قرار شد حقوق مردم فروخته و تبدیل به ریال شود و در این روند هیچ محدودیتی وجود نداشت. چند مثال برای شما می‌زنم. دهه ۷۰ که وزیر مسکن‌وشهرسازی بودم و هنوز داستان شهرفروشی، این‌قدر گسترش پیدا نکرده بود بنیاد مستضعفان شروع به ساخت‌وساز برج‌هایی در فضاهای سبز شهرک غرب کرده بود. حساس شدم و پیگیری کردم که چطور در کاربری فضای سبز برج می‌سازند؟ از شهردار وقت پرسیدم که در پاسخ گفتند بنیاد تخلف کرده و و ما توافقی کرده‌ایم که آنها برای پی‌کندن از ما پروانه نگیرند و بعد از ما پروانه بگیرند. بعد هم گفتند خیلی کارشان اشتباه بوده و طبق توافق پیش نرفته‌اند. هم‌زمان از مسئول بنیاد مستضعفان آن زمان پرسیدم که چرا این کار را کردید؟ گفت این شهرداری‌ها، خیلی آدم‌های بی‌تعهدی هستند که اول با ما توافقی کردند که برای پی‌کندن، پروانه نگیریم و حالا که پی را کنده‌ایم، می‌گویند ما قبول نداریم و به ما پروانه نمی‌دهند و چون پروانه نداریم، نمی‌توانیم از بانک، وام و تسهیلات بگیریم. بعد متوجه شدم مبنای توافقشان یک برگه کاغذ است که توافق کرده‌اند در هر جای تهران، بدون رعایت هرگونه اصولی، بنیاد مستضعفان حق دارد تا هر چقدر خواست، پی بکند. صحبت بر سر این است که اگر حکمروایی شهری وجود داشت و اختیار آن محل در اختیار مردم آن بود، مگر مردم محل اجازه می‌دادند که کسی در فضای سبزشان، ۲۰ متر گودبرداری کند؟ می‌گفتند آنجا فضای سبز است و باید در اختیار مردم باشد.

یعنی همین اتفاقی را که الان مردم نسبت به باغ‌ها حساس شده‌اند، در دهه ۷۰ هم داشتیم؟

دقیقا. حالا همه مردم نسبت به فضای زندگی خود حساس هستند اما جوابی نمی‌گیرند. به‌عنوان مثال اکباتان یک مجموعه شهری است که فضاهای سبز و فضاهای باز و دسترسی مخصوص به خود را دارد و کسی که آنجا یک متر آپارتمان خریده است، در برابر یک متر آپارتمانش، معلوم است چقدر فضای سبز، چقدر فضای خدماتی، چقدر معبر و... دارد اما یک روز ناگهان می‌بینند در ۲۰ هکتار از فضای سبز آنجا، شهرداری یک مگامال بزرگ ایجاد می‌کند. کاملا مشخص است که این مجموعه از مال حلال نیست و با اموال مردم ساخته شده است اما چگونه می‌شود چنین اتفاقی رخ دهد؟ اگر آنجا حکمروایی شهری داشتیم، چنین اتفاقی رخ نمی‌داد.

از اوایل دهه ۶۰ خورشیدی مرحوم کازرونی گفت به بافت‌های تهران برگردیم و ببینیم ساختمان‌های باارزش که می‌توانند هویت ملی داشته باشند، کدام هستند و همان زمان ۳۶۷ خانه باارزش را شناسایی کردند که اینها باید به نحوی نگهداری می‌شد و می‌توانست هویتی برای شهر تهران باشد. الان فکر نمی‌کنم از آن ۳۶۷ خانه، ۵۰ خانه هم باقی مانده باشد و همه را با شهرداری‌ها توافق کردند و برجی بدقواره ساخته‌اند. نمونه‌های دیگر این شرایط، بوستان مادر یا همین پل صدر است. اگر همین ارقام تکه‌تکه اعلام‌شده را هم حساب کنید، ۴۰ هزار میلیارد تومان می‌شود. آیا چنین پلی در طرح جامع تهران پیش‌بینی شده بود؟ چطور می‌شود چنین کاری انجام داد؟ تمام بحثم این است که این روش اداره شهر نیست و مسئله این است که همین شرایط را در مشهد و تبریز و اصفهان و شهرهای دیگر هم می‌بینیم. در اصفهان اصلا از چارباغ چیزی باقی مانده است؟ تمام فضاهای اطراف چهارباغ را زیر ساخت‌وساز بردند. مگر در شیراز این‌گونه نیست؟ بخش اعظم باغ‌های قصرالدشت را کلا خشکاندند و از بین بردند. بحث من این است که بی‌توجهی به حقوق شهروندی، بی‌توجهی به مفهوم حکمروایی شهروندی باعث شده است که برای تمام فضاهای شهری، قیمت بگذارند.

مردم در شهر تهران دیگر فضای عمومی برای نفس‌کشیدن و جایی برای رفع خستگی ندارند؛ مبنای همه‌چیز این شده که هر یک متر زمین در تهران چقدر می‌ارزد؟ یعنی فضای زندگی مردم، ارزش ریالی پیدا می‌کند و وقتی پول ارزش بیشتری از زندگی دارد شروع به فروختن می‌کنند.

بنابراین از نظر من، همه چیز به این برمی‌گردد که باید به نظام حکمروایی شهری برگردیم. این بحث که به قانون‌گرایی برگردیم، قانون‌گرایی چگونه است؟ قانون‌گرایی وقتی است که اراده عمومی وجود داشته باشد. اراده عمومی باید هم حق پرسشگری هم حق اعمال تصمیم داشته باشد. اگر اراده عمومی بگوید من شورای اسلامی شهر دارم، اما این شورای اسلامی شهر، در نهایت نمی‌تواند شهردار انتخاب کند و انتخاب شهردار و مصوباتش هم کسی دیگر باید تأیید کند دیگر مفهوم قانون‌گرایی ندارد و از حیز انتفاع ساقط شده است.

نکاتی که در مورد حکمرانی شهری و کاهش شهرفروشی گفتید، مواردی هستند که تا حد زیادی، نیاز به درآمد دارند و پول می‌خواهند. الان شهرداری تهران اعلام می‌کند و می‌گوید در نتیجه مدیریت نامناسب یا به هر ترتیبی که هست، عوارض شهری، مالیات یا مالیات بر ارزش افزوده یا هر منابع پایداری که دارند، جواب نمی‌دهد. در شرایطی که می‌خواهیم این حکمرانی شهری را داشته باشیم و پول هم نداریم، یا حداقل به اندازه کافی نداریم، چطور می‌توان این تأمین مالی را انجام داد، درآمد ایجاد کرد و اولویت‌هایی که در حکمرانی شهری است و مورد نظر ما هم هست، محقق کرد؟

این سکه در واقع دو طرف دارد. یک روی این سکه این است که وقتی درآمد غیرقابل کنترل و کنترل‌نشده وجود دارد، از آن طرف، هزینه‌های شهری، به‌شدت افزون شده است. الان فکر می‌کنم هزینه‌های شهرداری تهران در این ۳۰ساله، حداقل ۱۰ برابر شده است.

بخشی از آن برای تورم و بخشی هم...

نه از جهت عدد. من از جهت قیمت ثابت هم می‌گویم. در واقع مشکلی که وجود دارد، اینکه... حتی اگر ۱۰ برابر هم اشتباه باشد، حتما چندین برابر شده است. چون تا جایی که می‌دانم، فقط نیروی انسانی شهرداری تهران، باید چیزی حدود ۱۰ برابر در ۳۰ سال گذشته افزایش پیدا کرده باشد.

بله، الان نزدیک به شصت‌وخرده‌ای هزار نفر هستند.

۳۰ سال پیش چقدر بودند؟

حداقل یک‌سوم بودند.

نه، خیلی کمتر بوده‌اند.

بله چون نیروهای پیمانکار در این چندساله خیلی زیاد شدند.

بنابراین بخشی از این داستان به ولخرجی‌ها برمی‌گردد. اگر پول یامفت وجود نداشت، کسی می‌توانست جرئت کند و پل صدر را اجرا کند؟ بنابراین، بخشی این است که مال مردم، حساب و کتاب دارد. مگر می‌شود کسی از مال مردم، پز بدهد و طرح‌های مالیخولیایی در شهر اجرا کند؟ بنابراین بخشی باید از طریق کاهش هزینه ایجاد شود. نکته بعدی، درآمد است. به درآمد که برمی‌گردیم، دو نکته وجود دارد. اساسا مالیات چیست؟ مالیات این است که ما شهروندان از آنچه به دست می‌آوریم، باید مالیاتی بدهیم تا بتوانیم زندگی کنیم. بخشی خدمات اجتماعی بگیریم و بخشی خدمات ملی بگیریم. مانند خدمات امنیت، خدمات دفاع، نظم عمومی و قاعده عمومی. بحث من این است که الان چون در ایران، دولت محلی را به رسمیت نمی‌شناسند، حالتش این است که دولت مرکزی، کمک می‌کند به شهرداری‌ها. در صورتی که مالیات برای شهرداری‌هاست. اینها کمک نیست. اینکه بخشی از مالیات بر ارزش افزوده... این ارزش افزوده در کجا ایجاد شده است؟ آن چیزی که در شهر اصفهان ایجاد شده، برای مردم اصفهان است. اگر در سنندج ایجاد شده، برای مردم سنندج است. اگر هم در چابهار ایجاد شده، برای مردم چابهار است. این نیست که بگوییم دولت، بخشی از این هزینه‌ها را به شهرداری‌ها کمک می‌کند.

برای خودشان بوده است.

بله. اگر سوختی در شهر مصرف می‌شود و این سوخت، شهر را آلوده می‌کند، برای اینکه بتوانیم جبران کنیم، باید بخشی از مالیات بر مصرف سوخت در اختیار قرار گیرد، چه کسی گفته این برای دولت است و به صورت کمک ارائه می‌شود؟ این برای مردم شهر است. بنابراین، یکی از مشکلاتمان این است که تمام پایه‌های مالیاتی را در پایه‌های مالیاتی دولت مرکزی گذاشته‌اند. دولت محلی را فقیر کردند. حالا که آن را فقیر کردند، می‌گویند چگونه تأمین مالی کنیم؟ بخشی که مال خودشان است به خودشان می‌دهیم. این داستان هم در بحث درآمدها مطرح است، هم در بحث مأموریت‌ها. مثلا می‌گویند دولت، تفویض اختیار کند به شهرداری‌ها. چرا تفویض اختیار کند؟ اینها وظیفه شهرداری‌هاست، نه تفویض اختیار. به محض اینکه تفویض اختیار شد یعنی چه؟ یعنی کسی دیگر مسئول است، کسی دیگر رئیس است. او تفویض اختیار می‌کند و این باید به او، پاسخ‌گو باشد.

یکی از سؤال‌ها هم اتفاقا همین بود. در خیلی از مواردی که مورد نظرتان است در بحث حکمرانی شهری، جزء همان وظایفی است که سال‌هاست طبق صحبتی که گفتید، دولت قرار است به مدیریت شهری، شورا و شهرداری واگذار کند. فکر می‌کنم از کل وظایفی که مورد نظر بوده، تا حالا کتابخانه‌های ملی را تنها واگذار کرده‌اند.

بله، بیش از سه برنامه است. اما چرا انجام نمی‌شود؟ به خاطر اینکه اصالت مأموریت و اصالت وظیفه را برای دولت مرکزی می‌داند. دولت مرکزی می‌خواهد تفویض اختیار کند. شهرداری به‌عنوان کارگزار خودش انتخاب کند. بعد هم چون دولت مرکزی، خودش نهادهای موازی دارد مانند آموزش و پرورش، سازمان آب، سازمان برق، سازمان فاضلاب و...، آن سازمان‌ها می‌بینند اگر این تفویض اختیار شود، آنها بی‌کار می‌شوند. بنابراین اصلا این تفویض اختیار صورت نمی‌گیرد. حال اینکه اصلا باید کل مفهوم تفویض اختیار را کنار گذاشت. علت اینکه می‌گویم باید در انتخابات ۱۴۰۰ به سمت تغییر انگاره و تغییر پارادایم برویم، به همین خاطر است. اگر تغییر پارادایم بدهید، آن وقت، بحث نظم اجتماعی، بحث خدمات اجتماعی، بحث خدمات شهری، خدمات زیربنایی مانند آب، برق، فاضلاب یا خدمات روبنایی مانند مدرسه، اینها کلا می‌تواند اساسا جزء مأموریت‌های اساسی شهرداری‌ها باشد که درآمد هم دارد.

از آن طرف هم باید بخشی از مالیات‌ها، مستقیم در اختیار شهرداری‌ها قرار گیرد. اگر دولت کمکی می‌کند، کمک دولت در جهت رفع عدم تعادل‌های منطقه‌ای است. یعنی اگر در جایی به دلیل تاریخی، فقیر شده است، دولت به آنجا کمک بیشتری می‌کند که رفع عدم تعادل‌ها صورت گیرد. اگر در جایی دچار مشکل زیست‌محیطی شده است، آنجا کمک کند تا بحث محیط‌زیستی آنجا بهتر شود. یا اگر فضای سبز آنجا مسئله دارد یا اگر فضاهای آموزشی و فرهنگی آنجا گرفتاری دارد. بنابراین دولت، بیشتر در جهت رفع عدم تعادل کمک می‌کند. این‌طور نیست که دولت، تفویض اختیار کند. اختیار اصلا برای دولت محلی است. اشکال کاری که وجود دارد، این است که شهرداری‌ها، حیاط خلوت دولت هستند. حیاط خلوت استانداری‌ها هستند و حیاط خلوت وزارت کشور هستند.

البته در هر دوره با توافق‌هایی عوض می‌شود. اصل قضیه برقرار است.

اصل حیاط خلوت باقی می‌ماند. اینکه حیاط خلوت برای چه استفاده می‌شود، عضو می‌شود. حیاط خلوتی در دولتی، یک استفاده از آن می‌کند. دولت دیگر، استفاده دیگری از آن می‌کند. اصلا باید ایده حیاط خلوتی را برداریم. شهر برای مردم است، باید دست مردم بدهیم. این چه مقاومتی است که در این زمینه انجام می‌دهند.

مورد دیگر، چون مرتبط با قضیه شهرفروشی هم می‌شود، بازار مسکن، بازار خیلی جذابی در فضای اقتصادی است. جذابیت خود را همیشه داشته است. در هر رکودی، بالاخره بازار جذابی است. آن بخشی از سوداگری در شهرداری هم که وجود دارد، از تراکم و هولوگرام و رابطه‌های رانتی و هر چیز دیگری که وجود دارد، باز به قسمت مسکن برمی‌گردد. یعنی رابطه مستقیمی است. این جذابیت بالاست.

یعنی مستغلات شهری، هم مسکن و هم فضاهای اداری و تجاری. کلا مستغلات شهری.

هر چقدر جذابیت آنجا بالاست، سوداگری و فضای فروش تراکم و شهرفروشی هم همچنان برقرار است. چون هیچ جایگزینی وجود ندارد، با دوستان که صحبت می‌کردم، همچنان این دوره که تمام شود، دوره بعد، همه اینها قرار است شروع شود. انگار یک توقف دو، سه ساله داشتیم. قرار است دوباره همه شروع شوند. می‌خواهم بدانم چطور می‌شود این چرخه را قطع کرد؟ الان صحبت همین است که می‌گویند اگر تراکم را قطع کنیم، در قالب طرح تفصیلی، فروش تراکم صورت گیرد، اتفاق خوبی می‌افتد. ولی باز همان وابستگی تا حد زیادی برقرار است. می‌خواهم بدانم آیا می‌شود این چرخه را به نحوی به سمت دیگری هدایت کرد؟ کلا شهرداری از اولویت بازار مسکن و سوداگری در مسکن، بیرون بیاید و به سمت دیگری حرکت کند؟

اگر منظورتان، جنبه تأمین درآمدش باشد، اگر پایه‌های مالیاتی شهری را تعریف کنید، از طریق پایه‌های مالیاتی شهری، شهر قابل اداره است. حداقل کلان‌شهرها قابل اداره هستند.

یعنی ممکن است چنین سهم بزرگی از درآمد را کنار بگذارند؟

باید بگذارند.

بدنه شهرداری که در مورد آنها صحبت می‌کنیم، همین شصت‌وخرده‌ای هزار نفر، مدیران میانی... .

اگر بحث حکمروایی شهری ایجاد شود، اراده عمومی شهر ایجاد شود، مردم دیگر حاضر نیستند پول مفت به کسی بدهند. الان چون می‌گویند کسی دیگر پول می‌دهد، کسی از آنها سؤال نمی‌کند. ولی اگر قرار باشد مردم پول بدهند، مردم پول مفت به کسی نمی‌دهند. این یک نکته بسیار مهم است که باید به آن توجه کنیم. نکته دیگر، اگر بخواهید بحث مستغلات شهری را پیش بگیرید که بحث بسیار مهمی است، اصلا چرا مستغلات شهری در ایران، این‌قدر مهم است؟ مثلا مستغلات شهری الان در لندن، پاریس، مالزی و کوالالامپور هم به همین میزان مهم است؟ ۱۰ درصد این هم مهم نیست. چون آنجا قاعده و انضباط وجود دارد. حقوق شهروندی وجود دارد. در ایران، این‌طور است چون همه چیز، تمام حقوق مردم، قابل خرید و فروش است. من آماری گرفتم، از سال ۸۴ تا سال ۹۶، در این ۱۲ سال، فقط در تهران، دومیلیون‌و ۲۰۰ هزار واحد مسکونی، پروانه صادر شده است. رقم خیلی جالبی است. الان تهران باید بهشت باشد. دومیلیون‌و ۲۰۰ هزار واحد مسکونی یعنی برای چیزی حدود هفت میلیون نفر. کلا تهران، هشت‌میلیون‌و ۷۰۰ هزار نفر ساکن دارد. این غیر از خانه‌هایی است که قبل از این ۱۲ سال بوده است. این فقط پروانه جدید صادرشده است. ولی وقتی ماهیت این پروانه‌ها را می‌بینید، ۵۰ درصد این پروانه‌ها در کجا صادر شده است؟ در منطقه یک، دو، چهار، پنج و ۲۲. یعنی عمدتا در بالای شهر و طرف کوهپایه‌ها. برای چه؟ پروانه‌ها برای سکونت صادر شده‌اند؟ خیر. اینها عمدتا برای سوداگری صادر شده‌اند. پروانه صادر شده برای اینکه یک‌سری سوداگر نشسته‌اند و توافق کرده‌اند. به همین دلیل است که می‌بینید هم پروانه صادر می‌شود، هم مردم در عسرت فوق‌العاده‌ای به سر می‌برند. پروانه‌ها هم جایی صادر می‌شود که... . الان به منطقه یک تهران می‌روید. طرح جامعه این منطقه را نگاه کنید. باید در آن ۳۵۰ هزار نفر زندگی کنند. الان ظرفیت اسکان آنجا ۶۵۰ هزار نفر است. چیزی حدود ۵۰ هزار واحد مسکونی هم در حال ساخت است.

همه هم متراکم و درهم.

اصلا امکان ترافیک را ببینید که چه ترافیکی در آنجا هست. می‌گویم یک‌سری قفس‌های بسیار بسیار مجلل است. همین وضع را در بقیه مناطق دارید؛ بنابراین بحثی که درباره مستغلات مطرح می‌کنید یا درمورد فضاهای تجاری، الان فضاهای تجاری تهران، اشباع اشباع است. فقط در یک پروانه که در منطقه ۲۲ صادر شد، یک‌میلیون‌و ۹۰۰ هزار متر مربع در یک پروانه، امکان داده شده است؛ یعنی به ازای هر یک نفر از آنجا، چیزی حدود ۲۵صدم متر مربع. می‌دانید معنی این داستان یعنی چه؟ این فضای تجاری... مگر چقدر فضای تجاری می‌خواهند در تهران بسازند؟ چقدر فضای اداری در تهران می‌شود ساخت؟ به همین عدم تعادل وحشتناکی که وجود دارد، برمی‌گردد؛ یعنی مردم در بدمسکنی مطلق زندگی می‌کنند. گرانی بیداد می‌کند، درعین‌حال، این‌همه خانه هم ساخته شده است و به کار مردم هم نمی‌آید.

ادامه در صفحه ۹

عکس: روزبه فولادی، میزان