Nhà ở công nhân - Nhìn từ Lee & Man Việt Nam

> BÙI VĂN

Nhà ở công nhân vốn là vấn đề bức bối đã lâu. Đến khi đại dịch Covid-19 tấn công vào các KCN gây đứt gãy chuỗi cung ứng và sau đó là làn sóng người lao động ồ ạt trở về quê, thì nó càng trở thành vấn đề nóng cần phải sớm giải quyết. Nhưng giải quyết bằng cách nào?

NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN VÀ NHỮNG VƯỚNG MẮC

Thực ra, chủ trương, chính sách, pháp luật về nhà ở xã hội nói chung và nhà ở cho công nhân nói riêng đã được quy định ở rất nhiều văn bản như: Nghị quyết số 15/NQ-TW ngày 10/6/2012 của BCH Trung ương, Luật Nhà ở 2014, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Thông tư số 20/2016/TT-BXD về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, hay gần đây là Chỉ thị 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội… Nhưng trong quá trình triển khai thực hiện thì vẫn… tắc, và rất nhiều công nhân lao động tại các KCN, KCX vẫn phải ở trọ trong những căn phòng, khu nhà lụp xụp, nhếch nhác, tạm bợ. Và khi đại dịch toàn cầu Covid-19 nổ ra thì điều này càng bộc lộ những bất cập không thể vá víu, mà nếu không sớm được giải quyết một cách căn cơ, hiệu quả, thì khó có thể nói đến chuyển dịch, thu hút đầu tư hay sự phát triển bền vững.

Nguyên nhân thường được cho là do thiếu quỹ đất, thiếu vốn, cơ chế chính sách hỗ trợ cho các chủ đầu tư, các DN xây dựng nhà ở xã hội chưa đủ mạnh, khiến DN không mặn mà với việc xây dựng nhà ở xã hội… Mặt khác, không ít khu nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đã được xây dựng thì cũng nảy sinh những bất cập, như tiêu cực trong khâu xét duyệt đối tượng mua, dẫn đến người có nhu cầu thực, đủ điều kiện, tiêu chuẩn rất khó tiếp cận quỹ nhà dành cho chính họ. Hoặc các khu nhà đã xây dựng không phù hợp với đối tượng sử dụng cả về vị trí và công năng… nên dẫn đến bỏ hoang.

Tuy nhiên, ngay cả khi Đề án "Đầu tư xây dựng các thiết chế của Công đoàn tại các KCN, KCX", trong đó có nhà ở cho công nhân, do Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam (TLĐLĐVN) được phê duyệt năm 2017, tưởng như khai thông được vấn đề về vốn vì số dư tích lũy tài chính công đoàn đến hết năm 2019 là gần 29 nghìn tỷ đồng và hiệp thương giữa tổ chức Công đoàn với chính quyền địa phương gần như gỡ rối được vấn đề quỹ đất (tính đến năm 2020 đã có 41 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đồng ý bố trí đất, mỗi khu đất có diện tích từ 1 - 5 ha, đủ điều kiện, tiêu chí để xây dựng thiết chế công đoàn), thì khi bắt tay vào thực hiện vẫn cứ tắc. Vì theo quy định của pháp luật, TLĐLĐVN nói chung và các LĐLĐ tỉnh nói riêng, là cơ quan thuộc tổ chức chính trị - xã hội, không thuộc đối tượng được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư với mục đích xây dựng khu thương mại, nhà ở bán và cho thuê; do đó các LĐLĐ tỉnh không thể làm chủ đầu tư, và toàn bộ việc xây dựng các thiết chế đều bị ách tắc.

Ngay cả khi thiết chế công đoàn được xây dựng cũng đặt ra hàng loạt vấn đề cần giải quyết như: Ai quản lý, vận hành tòa nhà? Quỹ bảo trì lấy ở đâu? Nếu không làm rõ những vấn đề này thì rất dễ rơi vào cảnh cha chúng không ai khóc, công trình sẽ xuống cấp nhanh chóng. Rồi còn câu hỏi nhà ở cho thuê hay bán? Nếu mua đứt bán đoạn thì có được cấp sổ hồng hay không và chủ sở hữu có được bán lại không? Rồi khi công nhân không làm việc tại KCN nữa thì có phải trả lại hoặc bán lại nhà cho ban quản lý không? Còn nếu không trả lại, nghĩa là mỗi người mua đều sở hữu lâu dài thì sẽ liên tục phải xây nhà tiếp theo để đón lớp công nhân mới… Và như vậy, khó khăn sẽ càng chồng chất thêm.

Những vướng mắc ấy các cơ quan chức năng đang tìm cách tháo gỡ, tuy không dễ dàng gì. Nhưng có lẽ sẽ phải có nhiều mô hình thích ứng với từng điều kiện cụ thể để thực hiện chủ trương về nhà ở cho công nhân; trong đó theo chúng tôi, nên tham khảo mô hình nhà lưu trú cho công nhân của chính DN thuê công nhân đó.

NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN NHÌN TỪ LEE & MAN VIỆT NAM

Cuối năm 2021, một số báo chí đưa tin, Sở Xây dựng Hậu Giang đã đến kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành thi công xây dựng các công trình thuộc Khu nhà ở cho chuyên gia và công nhân Công ty TNHH Giấy Lee & Man Việt Nam tại huyện Châu Thành. Theo đó, công trình có tổng mức đầu tư hơn 380 tỷ đồng, được khởi công xây dựng năm 2018 trên diện tích hơn 11.753 m2 (tổng diện tích khoảng 1,4 ha) tại ấp Phú Xuân, thị trấn Mái Dầm, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang, với 390 căn hộ, gồm 1 khối nhà ở cho chuyên gia và 3 khối nhà ở cho công nhân. Mỗi khối nhà xây 5 tầng, chiều cao tối đa công trình là 19,246 m, đi kèm các hạng mục phụ trợ là khối nhà ăn - hội trường, nhà bảo vệ, nhà xe. Đối với khối nhà ở cho công nhân,

mỗi căn hộ bên trong có thể ở từ 4 - 6 người với đầy đủ các tiện nghi như máy lạnh, wifi, nệm, tủ gỗ..., và các căn hộ đều có bố trí khu vực nhà bếp sạch sẽ, sang trọng. Sau khi được đưa vào sử dụng, khu nhà ở này đã tiếp nhận khoảng hơn 350 cán bộ, người lao động vào sinh sống, đều là những công nhân có nhà ở xa, được công ty sắp xếp nơi ăn chốn ở. Giai đoạn 2 của dự án sẽ hoàn thành tiếp 2 khối nhà ở cho công nhân, đưa tổng số căn hộ lên 640 căn, đáp ứng cho khoảng 2.500 người ở.

Mặc dù đây là khu nhà ở công nhân lớn nhất vùng ĐBSCL, tuy nhiên con số người ở kể cả khi hoàn thành giai đoạn 2 là 2.500 thật chẳng thấm vào đâu so với 2,7 triệu công nhân lao động trong các KCN, KCX trong cả nước. Tuy nhiên, chúng tôi lại rất quan tâm đến thông tin này, vì cách làm của Công ty Lee & Man Việt Nam gợi mở một hướng đi khác trong việc giải bài toán nhà ở công nhân vốn vẫn lúng túng lâu nay.

Theo chúng tôi, việc DN tự đứng ra xây nhà lưu trú cho công nhân có nhiều cái lợi:

Thứ nhất, giúp chia sẻ một phần trách nhiệm về nhà ở cho công nhân mà xưa nay Nhà nước vẫn đứng ra gánh vác nhưng gánh vác không nổi.

Thứ hai, giải quyết được vướng mắc lâu nay trong việc phân phối chưa hợp lý đối với nhà ở xã hội cũng như việc quản lý, vận hành, bảo trì… đối với thiết chế công đoàn. Đồng thời, giúp công nhân gắn bó hơn với chính DN mà họ đang làm việc và sẽ cống hiến tốt hơn cho DN nếu được chăm lo chu đáo.

Thứ ba, DN tự đứng ra xây nhà ở cho công nhân sẽ đảm bảo tính hợp lý cả về việc di chuyển của người lao động cũng như về công năng sử dụng của căn hộ, nhất là phù hợp với tính chất nghề nghiệp của từng công ty; do đó việc sử dụng sẽ hiệu quả hơn, đồng thời tránh tình trạng nhà xây xong không có người ở như một số thiết chế công đoàn hay nhà ở xã hội hiện nay…

Theo chúng tôi, nếu kết hợp với thiết chế công đoàn và hướng sửa đổi đồng bộ quy định về việc dành quỹ đất cho phát triển nhà ở công nhân trong KCN (như quy hoạch KCN phải quy hoạch bố trí đất làm nhà lưu trú cho công nhân thuê), thì sẽ giải quyết được khá nhiều vướng mắc vốn vẫn là rào cản từ trước đến nay trong việc thực hiện phát triển nhà ở cho công nhân KCN, KCX. Cụ thể:

Về quỹ đất, LĐLĐ tỉnh thành sẽ làm việc với chính quyền địa phương để tìm quỹ đất theo Đề án thiết chế công đoàn. Như trên đã nói, theo số liệu từ TLĐLĐVN, tính đến năm 2020, đã có 41 tỉnh thành đồng ý bố trí đất, mỗi khu đất có diện tích từ 1 - 5 ha để xây dựng thiết chế công đoàn. Như vậy, nếu tiếp tục triển khai theo hướng này thì việc tìm quỹ đất nhà ở công nhân cho từng công ty có nhà máy trong KCN cũng không phải là quá khó khăn, không làm được. Hơn nữa, nếu đề xuất sửa đổi các văn bản luật đồng bộ quy định về việc dành quỹ đất nhà ở công nhân trong KCN, KCX được thông qua, thì càng thuận lợi để giải quyết vấn đề. Khi đó sẽ có ít nhất ba phương án: 1/ Tổ chức đấu thầu để tìm nhà đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân; 2/ Chủ đầu tư KCN, KCX đồng thời phải xây dựng nhà lưu trú cho công nhân trong KCN, KCX đó; 3/ Nếu DN nào đăng ký nhận đất để tự xây nhà lưu trú cho công nhân của mình sẽ được cấp đất đồng thời với việc được hưởng các chính sách ưu đãi riêng…

Về vốn, có thể phối hợp với TLĐLĐVN sử dụng nguồn vốn dành để thực hiện thiết chế công đoàn tại các KCN, KCX để hỗ trợ nếu doanh nghiệp trong KCN, KCX đăng ký đứng ra xây nhà lưu trú cho công nhân, với hình thức cho vay lãi suất ưu đãi hoặc lãi suất 0% để khuyến khích các DN chủ động về chỗ ở cho công nhân của mình. Nếu gói tín dụng 65 nghìn tỷ đồng để phát triển nhà ở xã hội mà Bộ Xây dựng đề xuất được thông qua, một phần trong số đó sẽ được dành cho DN trong KCN, KCX vay với lãi suất ưu đãi hơn để xây dựng nhà ở cho chính công nhân của mình. Như vậy vừa khuyến khích, vừa thu hút DN theo hướng tự xây nhà lưu trú cho công nhân.

Tất nhiên, DN tự đứng ra xây nhà ở cho công nhân cũng có những bất tiện riêng và không phải DN nào cũng đủ điều kiện và năng lực để làm việc này. Nhưng nếu có chính sách ưu đãi, khuyến khích hợp lý, thì chắc chắn sẽ có không ít DN sẽ ủng hộ mô hình này. Vì như thế, vừa giúp DN thể hiện sự quan tâm cũng như thực hiện các chính sách đãi ngộ với công nhân, từ đó khuyến khích người lao động cống hiến tốt hơn cho DN; đồng thời, vừa giúp DN giữ chân lao động cũng như thực hiện phòng chống dịch một cách tốt hơn, hiệu quả hơn, trên cơ sở đó giúp duy trì sản xuất, duy trì chuỗi cung ứng. Và đó lại chính là tiền đề để DN phát triển bền vững.