मुंबईच्या पुनर्विकासाचे धिंडवडे

सुलक्षणा महाजन

मुंबई सध्या असंख्य गुंतागुंतीच्या समस्यांनी ग्रासलेली आहे. कोणत्याही समस्येचा अभ्यास करून त्यावर उपाय शोधणे ही सर्वसाधारण वैज्ञानिक पद्धत अनेक क्षेत्रांमध्ये वापरली जाते. नगरविकास आणि नियोजन क्षेत्रामध्ये तर ह्या पद्धतींचे विशेष महत्त्व आहे याचं कारण म्हणजे नगरांच्या समस्या जरी सर्वसाधारणपणे सारख्या असल्या तरी त्यावरचे उपाय क्वचितच सारखे असतात. प्रत्येक नागरी समस्येमागे नगराचा विशिष्ठ इतिहास असतो त्याचबरोबर विशिष्ठ सामाजिक, आर्थिक, भौगोलिक कारणे असतात. बहुसंख्य विकसित देशांमधील नगरांनी या पद्धतीने अनेक समस्या सोडवल्या आहे. शिवाय असे नागरी प्रश्न सोडविण्यासाठी लागणारी अनेक तंत्रज्ञाने आज सहज उपलब्ध आहेत पण असे असूनही मुंबईचे प्रश्न अधिकाधिक जटील होत आहेत आणि याचे एक महत्त्वाचे कारण आहे की मुंबईतील प्रश्न सोडविण्यासाठी लागणारी नागरी मानसिकता आणि वैज्ञानिक दृष्टीकोन यांचा आपल्या समाजात संपूर्ण अभाव आहे. त्याच बरोबर ज्या लोकशाही प्रक्रियेच्या माध्यमातून हा प्रश्न सोडवण्याची गरज आहे त्या दृष्टिकोनाबद्दलचे अज्ञान आणि तुच्छता मुंबईत आहे. प्रत्येक समस्या निर्माण होण्यामागे मुख्यत: अर्थ-राजकीय कारणे असतात तसेच त्यांचे निराकरण करण्याचे अडथळे दूर करून समस्या सोडविण्याचे कामही अर्थ-राजकीय घटकांद्वारे होते. आज मुंबईमध्ये समस्या सोडवण्यासाठी लागणारे आर्थिक पाठबळ आणि तंत्रज्ञान मिळवणे सोपे आहे, पण आधुनिक अर्थ-राजकीय शहाणपणाच्या अभावामुळे समस्या सोडवण्यासाठी त्यांचा काही उपयोग नाही.

मुंबई महानगर हे अत्यंत गुंतागुंतीचे आणि प्रचंड विविधता असणारे महानगर आहे. येथे इतकी विविधता आहे की ए आणि बी वॉर्डातील दाटीवाटीने वसलेल्या वस्त्यांच्या अनेक समस्या समान असल्या तरी त्या एकाच पद्धतीने सुटू शकत नाहीत हे राज्यशासनाच्या लक्षात आणून देण्यात मुंबईमधील काही गट यशस्वी झाले. मुंबईमधील समस्यांचा अभ्यास केल्या शिवाय उत्तरे सापडणार नाहीत मात्र मूळाशी जाऊन अभ्यास केला तर त्या सोडवणे शक्य होईल या हेतूने एक सहाय्य गटही स्थापन झाला आहे.

मुंबईच्या समस्या सोडविण्यासाठी अभ्यास करणे, सर्व हितसंबंधितांना तसेच विविध विषयांचे तज्ज्ञ, नागरिकांचे गट, विभागीय गट आणि प्रशासकीय अधिकारी, विकास संस्था यांना एकत्र आणून सहमतीने समस्यांवर उपाय शोधण्याचे प्रयत्न होत आहेत.

घरांची समस्या ही मुंबईची असंख्य जटील समस्यांपैकी सर्वात कठीण समस्या आहे. स्वातंत्र्य मिळाल्या पासून ॲड हॉक पद्धतीने या बाबत धोरणे घेतली आहेत. सरकारी धोरणांचे अपेक्षित परिणाम होत आहेत का, केलेल्या उपाययोजनांमुळे समस्या कमी होत आहे की वाढत आहेत असा विचारच त्यामागे नसे. घर बांधणीसंबंधात मुंबईमध्ये असंख्य धोरणे आखली गेली परंतु त्या उपायांनी समस्येतून मार्ग न निघता त्यांचे विपरितच परिणाम झाले आहेत. भाडे नियंत्रणाच्या अनर्थकारी धोरणामुळे सुमारे 19000 जुन्या इमारतींचा, चार लाख घरांचा, त्यांच्या पुनर्बांधणीचा आणि त्यांना लागणाऱ्या पायाभूत सेवांचा प्रश्न तर हाताबाहेर गेला आहे. ए,बी आणि सी वॉर्डमधील असंख्य जुन्या इमारती 80 ते 125 वर्ष जुन्या आहेत. देखभाल, दुरूस्ती अभावी त्यांची अवस्था दारूण झाली आहे. दरवर्षी पावसाळ्यात अनेक इमारती पडतात, काही पाडाव्या लागतात, काहींची दुरूस्ती केली जाते तर काही तग धरून राहतात. हजारो माणसे बेघर होतात काही माणसे पडत्या इमारतींच्याखाली सापडून मरतात. पडक्या इमारतींच्या जोडीला या विभागातील पाणी, सांडपाणी यासारख्या पायाभूत सेवा जुन्या झाल्या आहेत, वाढत्या लोकसंख्येला अपुऱ्या पडत आहेत. वाहनतळ नसलेल्या भागात दिवसा रस्त्यांवर वाहनांचे राज्य असते. रस्ते अरूंद आहेत. त्यांच्या खालून असंख्य नळ आणि केबल यांचे जाळे आहे. त्याचे नकाशे, नियोजन नसल्यामुळे पुन्हा पुन्हा त्यांच्या देखभालीसाठी खर्च करूनही रस्ते नीट राहत नाहीत. शाळा, उद्याने, क्रीडांगणे यांचा तर मागमूसही या विभागात नाही. बोराबाजार भागात लाखावर माणसे निवासाला असली तरी दिवसा तेथे पांच लाख माणसे रोजगारासाठी येतात. दुकाने, घरे, चाळीच्या खोल्यांमधील उत्पादक उद्योग, गोदामे यांची सरमिसळ, दाटी वाढली असल्यामुळे येथील प्रश्न गुंतागुंतीचे आहेत.

या जुन्या विभागांची पुनर्बांधणी करण्याच्या उद्देशाने मुंबईच्या नळ बाजार, बोरा बाजार, गिरगाव या सारख्या दाट लोकवस्तीचा अभ्यास करण्यात आला. अनेक विद्यार्थी, शिक्षक आणि तज्ज्ञ लोकांनी अतिशय मेहनत करून अभ्यास केला आणि सरकारकडे पुनर्बांधणीच्या कामासाठी धोरणात्मक सूचना दिल्या. निवडीसाठी अनेक पर्याय दिले. दाटीवाटी, चिंचोळे कमी आकाराचे प्लॉट, असंख्य मालक, नाना उद्योग आणि भाडेकरू यांचे परस्पर विरोधी हितसंबध आणि भविष्यातील पायाभूत गरजा यांचा विचार करता एका एका इमारतीचे बांधकाम करण्याचे सध्याचे धोरण अयोग्य आहे हे त्या अभ्यासाने सप्रमाण दाखवून दिले. सर्वंकश आणि सुयोग्य नियोजन करण्यासाठी मोठ्या क्षेत्रफळाचे, क्लस्टर पद्धतीने नियोजन आवश्यक आहे हा या अभ्यासाचा निष्कर्ष होता. किमान 25 एकर क्षेत्रफळातील इमारतींच्या पुनर्बांधणीसाठी आवश्यक पायाभूत नागरी सेवा, रस्ते, वाहतूक या सर्वांचे नियोजन करून आराखडे करून सुविहीत पद्धतीने सबंध क्षेत्राचा विकास करणे आवश्यक आहे असा सल्ला या अभ्यास गटाने सरकारला दिला. एक नमूना प्रकल्प निवडून त्या प्रकल्पातून मिळालेल्या अनुभवांच्या आधारे पुनर्विकासाचे धोरण सरकारने तयार करावे असा सल्ला सरकारला देण्यात आला. हा सल्ला मानून त्या दृष्टीने इच्छुकांकडून प्रकल्पही मागवले गेले आणि अंतिम निवडीसाठी सरकारला सादर करण्यात आले.

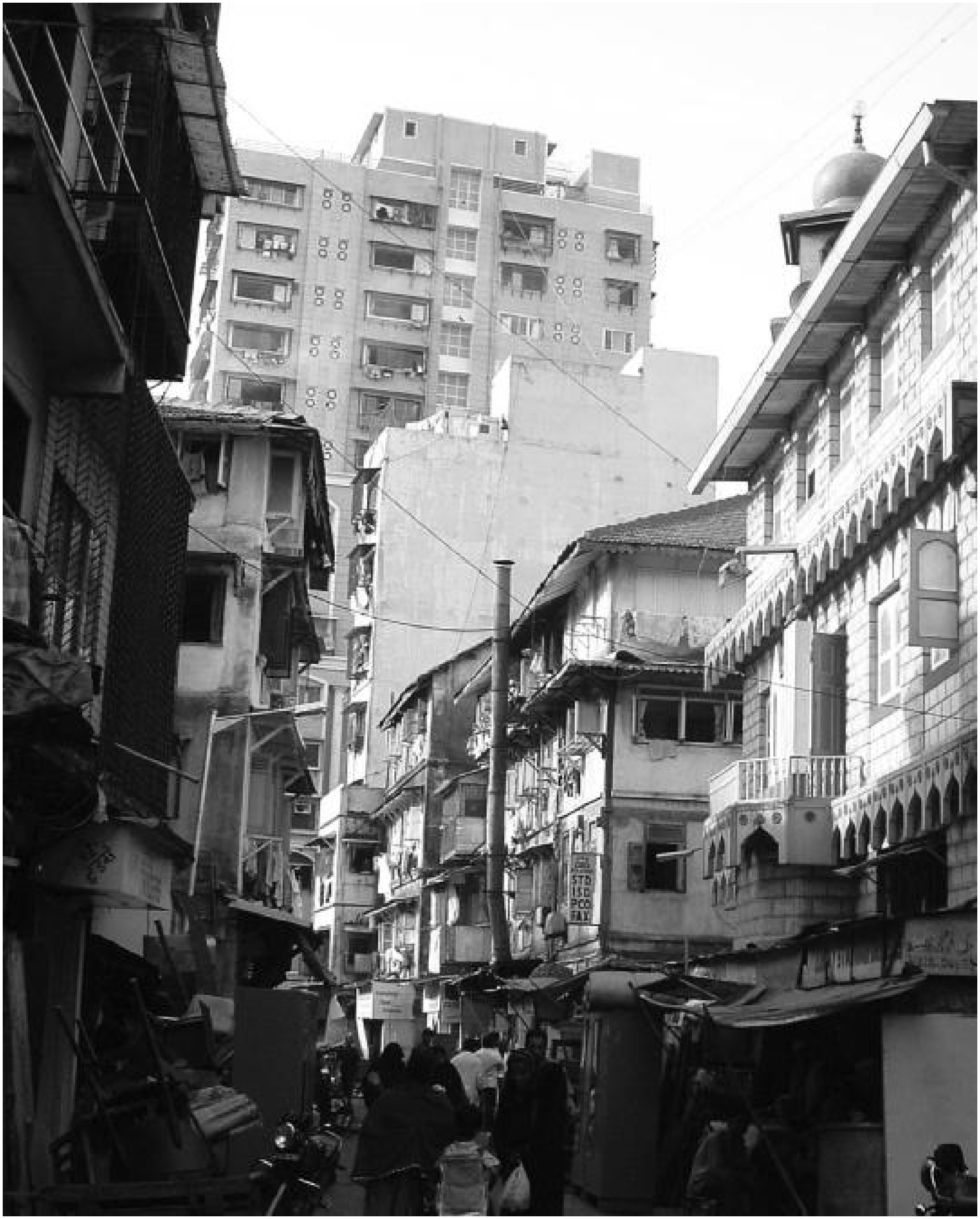
या सर्व प्रक्रियेला, अभ्यासाला तसेच तज्ज्ञ, अभ्यासक आणि अनुभवी नगररचनाकारांच्या सूचनांना डावलून सरकारने संपूर्ण मुंबईच्या पुनर्विकासाच्या नियमातच मोठे बदल करण्याचा घाट घातला आहे. त्यातील केवळ एक एकर क्षेत्रफळावर इमारतींचा विकास करण्याची तरतूद म्हणजे या विभागांना गेस्टापोंच्या ताब्यात देण्यासारखेच आहे. प्रचलित 1.33 चटई क्षेत्राचे प्रमाण वाढवून सरसकटपणे चार करण्याचा प्रस्ताव म्हणजे मुंबईची मृत्युघंटाच आहे. हे कमी म्हणून की काय

पुनर्बांधणी आर्थिक दृष्ट्या आकर्षक व्हावी यासाठी प्रोत्साहन म्हणून या उपर चटई क्षेत्र बहाल करण्याचा नियम सूचविला आहे. यामुळे प्रत्यक्षात 6 ते 11 इतक्या चटई क्षत्राचे बांधकाम विकासक करू शकतील. विकासकांना फायदा व्हावा या हेतूनेच हे बदल केले आहेत यात वाद नाही. पण मुख्य आक्षेप त्यांना फायदा होईल हा नाही, तर त्यामुळे वास्तवात मुंबईमधील रस्ते रुंद करता येणार नाहीत, पाणी, सांडपाणी, वाहतूक सेवा पुरवता येणार नाही, इमारतींना उजेड मिळणार नाही. शाळा, दवाखाने, उद्याने, क्रीडांगणे ह्या कशाचाच विचार होणार नाही. दोन-तीन वर्ष निष्क्रीयतेत घालवल्यावर निवडणुकीच्या तोंडावर राज्य सरकारने हा फतवा काढला आहे. फुकट, मोठ्या घरांची आश्वासने देऊन मतांसाठी रचलेले हे सापळे आहे. याआधी शिवशाही झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्प सादर करून मुंबई महापालिकेतील सत्ता युतीने लोकसत्तेसाठी मिळवली. सर्व तज्ज्ञांनी त्या धोरणाला विरोध केला होता. आता राज्य सरकारने तसाच डाव टाकला आहे. पण तज्ज्ञांचं एकणारे राजकारणी महाराष्ट्रात औषधालाही नाहीत हेच पुन्हा एकदा दिसत आहे.

आडवी मुंबई उभी होईल हा आक्षेप अनेक विरोधक घेतात पण तोसुद्धा तितका महत्त्वाचा नाही. कारण पुरेशा प्रमाणात पायाभूत सेवांचा विचार करून उंच इमारती असलेली अनेक शहरे जगात अस्तित्वात आहेत आणि ती काही कमी आकर्षक नाहीत. आणि मुख्य म्हणजे ती स्वस्तही नाहीत आणि तेथील जागा कोणालाही सरकार फुकट देत नाही. भरपूर पैसे मोजून लोक तिथे राहतात. सर्व काही फुकट मिळवायची सवय लागलेल्या मुंबईकरांना ते जमणार नाही आणि कर्जबाजारी राज्याला तर ते दिवाळखोरच करेल.

मुंबईत पुनर्बांधणी कोणासाठी, कशासाठी, कोणत्या पद्धतीने करायची ह्याचे काडीचेही ज्ञान राजकारण्यांना नाही. महाराष्ट्रातील नेते ग्रामीण भागातून आलेले आहेत. लोकशाहीचा वेश परिधान केलेले सरंजामी वृत्तीचे हे नेते सामान्य मतदारांना खिरापती वाटून मिंधे करतात. खुद्द मुंबईचे राजकारणी तर सोळा-सतराव्या शतकातच वावरतात आणि जिरेटोप घालून राजाच्या थाटात सिंहासनावर बसून राज्य करण्याचे मनसुबे बघतात. अगोदरच्या काळात चळवळ्या साम्यवादी-समाजवादी राजकारण्यांनी सुद्धा सरकारला देवाच्या ठिकाणी कल्पून सामान्य माणसांना केवळ भिक्षेकरी बनविले आणि भांडवलशाही रोखण्याच्या नादात त्याहून प्रतिगामी सरंजामशाही बळकट केली. लोकशाही आणि भांडवलशाहीत मोठ्या प्रमाणात शक्य असलेले स्वावलंबी स्वातंत्र्यही लोकांना मिळू दिले नाही. मालकद्वेष्ट्या राजकारणाने पन्नास वर्ष भाडेकरूंना अभय मिळाले आणि आता ते मृत्यूच्या खाईत लोटले जात आहेत त्याला हे सर्व अवास्तव राजकारण कारणीभूत आहे. वैज्ञानिक, तांत्रिक, तटस्थ आणि व्यावसायिक पद्धतीने घरबांधणीच्या समस्येचा विचार आणि कृती त्यामुळे शक्य नाही. मुंबईमधील केवळ घरांचीच नाही तर कोणतीच समस्या अशा विखारी राजकारणाने प्रदूषित केलेल्या वातावरणात सुटू शकणार नाही. या विरोधात अनेक संघटना जरी एकत्र आलेल्या असल्या तरी त्यांनी आपला राजकीय अजेंडा आणि अभिनिवेश बाजूला ठेऊन जरा तज्ज्ञांचे म्हणणे एकून घेतले तरच त्यातून मार्ग निघेल.

■ ■ ■ ■ ■


STD
ISD
PCO
FAX

घरभाडे नियंत्रण कायदा समर्थनीय आहे का?

सुलक्षणा महाजन

शिवाजी पार्क येथे चाळीमधील, वडिलांकडून वारसा म्हणून मिळालेल्या दोन खोल्यांच्या घरात रहाणाऱ्या एका भाडेकरूने घर विकले. त्याचे पंचवीस लाख रुपये त्याला मिळाले. त्यातील काही लाख रुपये घराच्या मालकांना पागडी म्हणून दिल्यावर उरलेल्या पैशांमध्ये भाडेकरूने दुसऱ्या गावी घर विकत घेऊन स्थलांतर केले. भाड्याचा हिशोब करता साठ वर्षे अस्तित्वात असलेल्या कायद्यामुळे दरवर्षी बाराशे रुपये याप्रमाणे भाडे या कुटुंबाने मालकाला दिले. भाड्याच्या घराच्या विक्रीतून भाडेकरूला त्याच्या भाड्याचे पैसे तर परत मिळालेच वर त्या घरात राहिल्याबद्दल त्याला बक्षिस म्हणून वर एकोणीस लाखाहून अधिक पैसे मिळाले. भाडेकरू कुटुंबाला मुंबईमध्ये साठ वर्षे फुकट रहाता आले, या मालमत्तेची देखभालही न करता, ती मिळवण्यासाठी कोणतेही काम न करता जी कमाई झालेली आहे त्याचे समर्थन कसे करायचे?

दुसरे उदाहरणे बघू. शिवाजी पार्कला आज 200 रुपये (काही वर्षांपूर्वी फक्त 75 रुपये) भाडे देणाऱ्या, तीन खोल्यांच्या फ्लॅटमध्ये रहाणाऱ्या, चार सदस्य आणि वीस हजार रुपये उत्पन्न असणाऱ्या घरात तीन मुलांची आई असलेली घरकाम करणारी एक बाई आहे. तिचे मासिक उत्पन्न चार हजार रुपये असून, ती महिना 1500 रुपये भाडे देऊन, एका पत्र्याच्या झोपडीत राहते. ही विसंगती निर्माण झालेली असताना भाडे नियंत्रण कायद्याच्या समर्थनार्थ आम्हाला हजार रुपये भाडे परवडणार नाही असे म्हणणे योग्य आहे का? घराचे भाडे कुंटुंबाला परवडणारे असावे अशी सामाजिक मागणी केली जाते तेव्हा किती भाडे परवडणारे मानायचे? परवडणाऱ्या भाड्याचे निकष काय?

मुंबईमध्ये भाडे नियंत्रण कायदा अस्तित्वात येण्यापूर्वी सर्वसाधारणपणे मासिक उत्पन्नाच्या दहा टक्के घरभाडे हे परवडणारे, रास्त भाडे मानले जात असे. आजही सरकारी कर्मचाऱ्यांना घरभाडेभत्ता याच प्रमाणात मिळतो. मात्र भाडे नियंत्रणाच्या कवचाखाली राहणारे लोक अनेक पट उत्पन्न वाढलेले असूनही साठ वर्षांपूर्वी देत असलेलेच भाडे देत आहेत. मुंबईमधील बी.डी.डी चाळींचे उदाहरण बघू. सरकारी मालकीच्या इमारतींमध्ये रहाणाऱ्या सोळाहजार कुटुंबांना

आजही महिना केवळ पंधरा रुपये भाडे द्यावे लागते. साठ वर्षांपूर्वी कुटुंबाच्या मासिक 150 रुपये महिना उत्पन्नावर ते आधारलेले होते. आज मुंबईमध्ये गरीबातल्या गरीब कचरावेचक महिलेच्या कुटुंबाचे किमान उत्पन्न तीन हजाराच्या खाली नाही. बी.डी.डी चाळीतील भाडेकरू तर नक्कीच या कचरा वेचक महिलांच्यापेक्षा वरच्या आर्थिक स्तरामधले आहेत. असे असताना पंधरा रुपये महिना भाडे परवडू न शकणारे कुटुंब बी.डी.डी चाळीत प्रत्यक्षात असणे संभवतही नाही. परंतु सरकारने भाडे वाढवून ते किमान 300 रुपये केले तर बी.डी.डी चाळीतील लोक त्यावरून महाभारत घडवतील अशी स्थिती आहे. महिना पंधरा रुपये इतके नगण्य भाडे असूनही या खोल्यांची देखभाल दुरूस्ती करण्याची तसदीही बहुतेक भाडेकरूंनी घेतलेली नाही. या चाळींच्या आजूबाजूचा परिसर अस्वच्छ झाला आहे. ड्रेनेजचे पाईप फुटले आहेत. पिण्याच्या पाण्याच्या फुटक्या नळात कधी कधी घाण पाणी मिसळते. या सर्वांची देखभाल दुरूस्ती मालक म्हणून सरकारने कोणताही मोबदला न घेता करावी ही भाडेकरूंची अपेक्षा आहे. ही अपेक्षा रास्त मानता येईल का? भाडे नियंत्रण कायदा अस्तित्वात आल्यापासून जुन्या इमारतींमधील रहिवासी वास्तवात घरांचे मालकच बनले आहेत. मात्र भाडे नियंत्रण कायदा बदलायचे म्हटले किंवा तेथील वीज-पाणी वापरासाठी, दुरुस्तीसाठी दरवाढ सुचवली गेली की सर्वांना सोयिस्करपणे आपण भाडेकरू असल्याचा साक्षात्कार होतो. यामुळे सरकारचा प्रचंड तोटा होत आहे. त्यात या जुन्या इमारतींच्या जागी नवीन, पांचशे चौरस फुटांची घरे सरकारने बांधून रहिवाशांना फुकट द्यावीत या साठी आता राजकारणी प्रयत्नशील आहेत. हे सामाजिक न्यायाचे धोरण कसे मानावे?

भाड्याच्या इमारतींचा पुनर्विकास करताना वाढीव चटई क्षेत्राचा लाभ देऊन भाडेकरूंना फुकट घरे देण्याचा प्रस्ताव काही वर्षांपूर्वी सरकारी धोरण म्हणून पुढे आला. आठ लाख घरे दहा वर्षांत बाधून देण्याची घोषणा झाली. प्रत्यक्षात दहा वर्षात पन्नास हाजार घरेही बांधली गेलेली नाहीत आणि यापुढच्या काळात ती बांधली जाणे अशक्य आहे. याचे मुख्य कारण म्हणजे घरबांधणीचा वेग, मागणी, पुरवठा, जमिनींचे भाव, तंत्रज्ञान, बांधकामाचे सामान आणि त्यांचे दर या गोष्टी अर्थव्यवस्था आणि अर्थशास्त्र यांच्याशी संलग्न आहेत. राजकीय तत्वज्ञान वा राजकारण्यांच्या कितीही अपेक्षा असल्या तरी अर्थशास्त्राचे ज्ञान आणि भान नसेल तर कोणतेही सामाजिक धोरण फसते. त्यातून घरांच्या तुटवड्याचा प्रश्न जास्त गुंतागुंतीचा मानला जातो आणि भाडे नियंत्रण कायद्यामुळे त्यात विकृती आणि विसंगती निर्माण होतात.

घरभाडे नियंत्रण कायदा हा दुसऱ्या महायुद्धाच्या युद्धकाळात अल्पकाळासाठी केला होता आणि तेव्हा तो समर्थनीयही होता. त्यानंतर मात्र सर्व भाडेकरू हे अत्यंत गरीब आहेत आणि मालक हे लुटारू आहेत या तथाकथित राजकीय अर्थकारणाच्या भूमिकेतून आणि संघटितांच्या दबावामुळेच तो गेली अनेक दशके महाराष्ट्रात अस्तित्वात आहे. प्रत्यक्षात किती भाडेकरू खरोखरीच गरीब आहेत, त्यांना किती भाडे परवडते, या कायद्यामुळे कोणकोणत्या विसंगती निर्माण झाल्या आहेत याचा अभ्यास करण्याची तसदी एकाही राजकीय पक्षाने घेतलेली नाही. अभ्यासकांना मात्र हा कायदा कोणत्याही कारणासाठी समर्थनीय आढळलेला नाही. तरीसुद्धा हा कायदा एकदम रद्द करणे राजकीय दृष्टीने शक्य होणारे नाही हेही ते जाणून आहेत. म्हणूनच या कायद्याने भाडेकरूंना दिले गेलेले अवास्तव हक्क आणि संरक्षण दहा वर्षात टप्प्या टप्प्याने काढून घ्यावे असे ते सुचवतात. त्याचबरोबर व्यापारी मालमत्तांना, तसेच चांगल्या स्थितीमध्ये असणाऱ्या, श्रीमंत आणि मध्यम वर्गीय वस्तीच्या मरीन ड्राईव्ह, पारसी कॉलनी, हिंदू कॉलनी अशा भागातील अनेक इमारतींना या कायद्याच्या कक्षेमधून वगळण्याची शिफारस त्यांनी सरकारला केली आहे. अनेक भाडेकरू आपली भाड्याची घरे बंद ठेऊन स्वत:च्या मालकीच्या घरात राहायला गेले आहेत. पुढेमागे इमारतींचा पुनर्विकास झाल्यावर त्यांना फुकट घरे मिळण्याची आशा आहे. त्यांनाही संरक्षण देण्याचे कारण नाही. भाडे नियंत्रण कायद्यामध्ये मोठ्या

प्रमाणात बदल करावेत या बद्दल केंद्र सरकारचा आग्रह आहे आणि तो योग्यच आहे.

गेली अनेक वर्षे भारतामधील सर्व राजकारण हे गरीबांच्या भल्याची जपमाळ हातात घेऊनच चाललेले आहे. गरीबकेंद्री राजकारण ही एकेकाळी समाजवादी-साम्यवादी पक्षांची मक्तेदारी होती. आज त्यांच्या चळवळींना, त्यांच्या महागाई विरोधी चळवळींनाही फारसा प्रतिसाद मिळत नाही. या उलट त्यांचे तत्वज्ञान मान्य नसले तरी त्यांनी रुजवलेल्या आर्थिक अंधश्रद्धा, त्यांचे गरीबांच्या उद्धाराचे तंत्र आणि त्याहूनही महत्त्वाची असणारी त्यांची गरीबकेंद्री राजकीय अर्थकारणाची भाषा आता इतर सर्व राजकीय पक्षांनी आत्मसात केली आहे. इतकेच नाही तर लोकांची झुंड जमा करून, रस्त्यावर उतरून शक्ती प्रदर्शन करण्याचे तंत्र त्यांनी आत्मसात केले आहे. अशा राजकारण्यांच्या भोवती लोकांची गर्दी जमतेही पण त्यातील किती लोक गरीब आणि वंचित असतात आणि किती संधीसाधु असतात ते समजणे अशक्य आहे. मतांसाठी लाचार असणारे आणि बेबंद आश्वासनांची खैरात करणाऱ्या सत्ताकांक्षी राजकारण्यांनी लोकचळवळी आता हायजॅक केल्या आहेत.

अशावेळी सामाजिक न्यायाची आंस असणाऱ्या राजकीय पक्षांनी स्थानिक नागरी प्रश्नांचा अभ्यास सुरू केला पाहिजे. भाडे नियंत्रण कायदा, त्यामुळे मालमत्तांची गोठलेली किंमत, त्यांवर बेतलेली जुनाट कर व्यवस्था ही त्यांनी आग्रहाने टिकवून ठेवलेली धोरणे का फसत आहेत याबद्दल विचार केला पाहिजे. मुंबईमधील झोपडपट्या वाढण्याचा संबंध या सर्वांशी का आणि कसा आहे हे अभ्यासकांकडून जाणून घेतले पाहिजे. मुंबईच्या आणि महाराष्ट्राच्या विकासासाठी घातक ठरलेली ही धोरणे बदलणे का आवश्यक आहे हेही जाणकारांकडून समजून घेतले पाहिजे. यामुळे त्यांच्या या चुका दुरुस्त होऊन घरांच्या उपलब्धतेमधील अडथळे, विसंगती आणि विकृती दूर करायला मदत होईल. येणाऱ्या काळात भाड्याने घरे बांधण्याच्या उद्योगाला चालना मिळेल. अशा धोरणांचा पाठपुरावा केला तर गरिबांच्या घरांचा प्रश्न सोडवण्याला हातभार लागेल. भाडेकरू आणि त्यांचे राजकीय समर्थक यांचा तोटा झाला तरी सर्वसाधारण जनतेचा विश्वास राजकीय पक्षांना परत मिळवता येईल.

■ ■ ■ ■ ■