

شهرداری‌ها در جستجوی همیشه‌ی منابع درآمدی

✦ حسین تائبی



ایجاد و گسترش شهرهای مدرن رهین اجرای پروژه‌های مختلف و متنوع توسعه‌ای در شهرها می‌باشد. برای ساختن شهرهای پیشرو می‌بایستی پروژه‌های توسعه شهری به شکلی عملی، منطقی و کارشناسی تعریف، تولید و اجرا شوند و مورد بهره‌برداری اصولی در طول دوره زمان قرار گیرند. تامین مالی هزینه‌های این پروژه‌ها در مراحل مختلف ساخت و بهره‌برداری از مهمترین عوامل (و شاید مهمترین عامل) پیشبرد برنامه‌های توسعه شهری است.

برای ساخت و اداره شهرهای امروز ساختارهای گذشته پاسخگوی نیاز مستمر و دگرگون شده نیست. اشکال قدیمی درآمدی و تامین منابع مالی در صورت عدم روزآمدی به موانعی در جهت تحقق اجرای ایده‌آل‌های دست یافتنی در عرصه مدیریت شهری تبدیل خواهند شد.

نگاه نو به منابع درآمدی در شهرداری‌ها متضمن آینده روشن برای شهرها در جهت توسعه و گسترش همه جانبه آنها و تحقق شهر ایده‌آل می‌باشد.

متأسفانه سابقه شهرداری‌ها در ایران همواره با کمبود و نقص قوانین به ویژه در بخش مالی و اجرای نامناسب آنها خاطره‌ای بد از مسائل مالی شهرداری‌ها ایجاد کرده است. تغییر این نگاه سنتی ناقص در گرو برنامه‌ریزی مناسب و همه جانبه است. پروژه‌های توسعه شهری در تمام عرصه‌ها نیازمند منابع مالی نوینی می‌باشند که آینده توسعه شهرها پیامد پرداخت علمی به این منابع است.

با توجه به انتخاب موضوع محوری این شماره (تامین مالی پروژه‌های توسعه شهری) گزارش اصلی شامل مصاحبه و انعکاس دیدگاه سه نفر از کارشناسان و مدیران اجرایی موضوع می‌باشد.

میهمانان ما:

۱- آقای دکتر شاپور محمدی، عضو هیأت علمی دانشگاه تهران، دکتر در اقتصادسنجی، توسعه و برنامه‌ریزی.

۲- آقای وحید عرب، کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری، معاون دفتر برنامه‌بودجه سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها.

۳- آقای محمدرضا آهنگران، دانش آموخته مدیریت دولتی، شهردار بومهن

پروژه‌ها است. پروژه‌های که مشمول توسعه شهری می‌شوند. ما از طریق ظرفیت بازارهای پولی و مالی و سرمایه‌گذاری تامین مالی کنیم. ظرفیت بخش مالی عمومی تحت عنوان عوارض و بهای خدمات و سهم آنان از خدمات دولتی در حدی نیست که بشود از محل آن پروژه‌های سرمایه‌گذاری و مالی را تامین هزینه کرد.

ژولیا آهنگران شهردار بومهن در این خصوص می‌گوید: در شهر بومهن بودجه جاری و عمرانی مدنظر است. جاری ما ۶۰ درصد و عمرانی ۴۰ درصد است. تجربه‌ای که من داشتم در شهرهای مختلف (به عنوان شهردار) اولین چیزی که ما به عنوان درآمد ایجاد کردیم کاهش هزینه‌ی جاری بود. اگر ما هزینه‌ها را کم کنیم، برای شهرداری ایجاد درآمد کردیم. خوشبختانه ما در شهرداری‌ها با درآمدهای مستمر کار می‌کردیم.

شهرداری‌هایی که به چالش می‌افتند دارای درآمدهای مستمر نیستند. در پی درآمدهایی هستند که امورات شهر بگذرد. اگر شهرداری‌ها با فروش تراکم، عوارض، ساخت‌وساز و... به دنبال درآمد باشند شهرداری‌های کشور اُفت می‌کنند. بودجه‌های که ما داریم کفاف کارهای ما را نمی‌دهد. شهرداری را باید به عنوان یک بخش خصوصی نگاه کنیم. شرکت خصوصی با کمترین پرسنل بیشترین کارایی را دارند. متأسفانه شهری مثل حسن‌آباد در گذشته با ۴۰ پرسنل کار می‌کرد اما حالا با ۱۵۰ پرسنل کار می‌کند. افزایش پرسنل بحث درآمدی ما را کم می‌کند. اگر ما ۶۰ درصد از پرسنل را کم کنیم برای شهرداری درآمد ایجاد کردیم تا در جای دیگر بتواند سرمایه‌گذاری کند. در شهر محلات کارخانه آسفالت، سنگ‌شکن راه‌اندازی کردیم که درآمد مستمری برای شهرداری به وجود بیاید. در بومهن ما درآمد کارخانه‌ای نداریم. حداقل ۹۰ درصد زمین‌های آنجا قولنامه‌ای است. این زمین‌ها منبع درآمد را کم می‌کند. با خریداری ماشین‌آلات در فکر این هستیم که یک شرکتی به عنوان شرکت عمران راه‌اندازی کنیم. با مشارکت پیمان‌کاران بتوانیم درآمد شهرداری را تامین کنیم.

با مشارکت حدود ۳۰۰ مغازه ساختیم. که با این کار

اشکال قدیمی درآمدی و تامین منابع مالی در صورت عدم روزآمدی به مواعی در جهت تحقق اجرای ایده‌آل‌های دست یافتنی در عرصه مدیریت شهری تبدیل خواهند شد.

وظیفه هدایت و اجرای مصاحبه‌ها با آقای حبیب‌اله طاهرخانی از همکاران پیشین پژوهشکده مطالعات شهری و روستائی و معاون مدیر کل (تشخیص و وصول درآمد) شهرداری تهران بوده است. که با توجه به سابقه همکاری ایشان در شماره‌های ماضی ماهنامه از نظرات و دیدگاه‌های تخصصی ایشان در متن گزارش استفاده شده است.

در سایر کشورها عموماً دو بودجه برای شهرداری مصوب می‌کند. یک بودجه عملیاتی که شامل خدمات شهری، تعمیر، نگهداری، تاسیسات زیرساختاری است و متکی بر درآمدهای عمومی مثل عوارض و... است. دومین بودجه مصوب شده تحت عنوان سرمایه که معادل آن در شهرداری‌ها ما بودجه عمران معرفی شده است که مجزا مصوب می‌شود.

در مورد تامین درآمد برای شهرداری‌ها خیلی بحث شده است. بحث اصلی ما در این شماره تامین مالی این

درآمدی را برای شهرداری به وجود آوردیم. وظیفه شهرداری نیست که زمین بدهد. بلکه مسکن و شهرسازی باید تأمین کند. مطالبات را به عنوان درآمد به حساب نیاوردیم. وجوه نقد برای ما درآمد به حساب می‌آمد. سرمایه را نفروشیم. برای استفاده آنرا تبدیل به احسن کنیم.

اگر پرسنل کم باشد رسیدگی ما بهتر می‌شود. در بحث پاداش ۷۰ نفر را بهتر می‌شود پاداش داد ولی ۲۰۰ نفر رو نمی‌توانیم سالی یکبار هم پاداش دهیم.

نزدیکی آقای دکتر محمدی در پاسخ سوال ما در رابطه با "ارزیابی از ظرفیت بازار مالی و پولی کشور برای تأمین مالی پروژه‌های توسعه شهری" ضمن بررسی بازار بیان داشتند:

با توجه به رشد نقدینگی بالا در کشور و گردش پولی بالایی که داریم از نظر سرعت گردش به نظر من ظرفیت بالایی در بازار مالی وجود دارد. بازارهای موازی هست. در ایران از همان اول بازار مسکن بخش عمده‌ی آن مسائل مالی جامعه را به خود جذب می‌کند. در کنار آن بازارهای موازی مثل: سهام، طلا، ارز و... حضوری نسبتاً پر رنگ دارند.

به اعتقاد من با توجه به این که بازار مسکن بخش عمده‌ی از گردش مالی و پول را برعهده دارد شهرداری می‌تواند از این ابزار با تکیه بر بخش مسکن استفاده کند. (مثلاً وام‌های رهنی که در کشور ما زیاد به آن توجه نشده است) از این جهت به نظر پتانسیل خوبی است و همچنین پول‌های سرگردان در سپرده‌های بانکی زیاد است. بعضاً پول هم از کشور ما خارج می‌شود. من معتقدم ما کمبود نقدینگی نداریم و باید به نحوه‌ی نگهداری و مدیریت آن توجه کنیم.

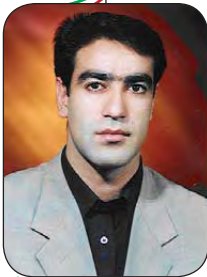
نزدیکی در پاسخ به همین سوال "ارزیابی شما از ظرفیت بازار مالی و پولی کشور برای تأمین مالی پروژه‌های توسعه شهری تا چه حدی است" آقای عرب ناکارآمدی و نقص قوانین آیین‌نامه‌ها را مورد تأکید قرار می‌دهند: به نظر من مشکل خاصی در ظرفیت‌های پولی و مالی کشور یا منابع داخلی یا خارجی نداریم. بیشتر دقت و

انرژی ما باید به سازوکارها معطوف بشود. اشکال اصلی که شهرداری‌ها نمی‌توانند پروژه عمران شهری را تأمین مالی کنند. ناشی از سازوکارهای اداری و قانونی است. بانک‌ها به دلیل یکسری از قوانین و مقررات نمی‌توانند با شهرداری‌ها تعامل داشته باشند و پروژه‌های شهری را از بُعد مالی تأمین کنند. با توجه به قوانینی که برای تضمین این سپرده‌ها وجود دارد بانک‌ها چاره‌ای ندارند که بخشی از دارایی‌های شهری را مطالبه کنند. این دارایی‌ها عموماً دارایی‌های عمومی هستند و به امانت در دست شهرداری‌ها است. (مثلاً معابر، ساختمان‌های که برای کارهای عمومی هستند) در نتیجه شهرداری نمی‌تواند تضمین به بانک‌ها و مؤسسات مالی ارائه دهد. و امکان ارائه وام به شهرداری مقدور نیست این مطلب مشکل اساسی است.

به نظر من قبل از ظرفیت‌ها ما باید به حل مشکلات روند ارائه وام توجه کنیم. اگر بخواهیم به بخش خارجی مراجعه کنیم مواردی دیگری است که مشکلات را تشدید می‌کند. به عنوان مثال سرمایه‌گذار خارجی اولین چیزی که از شهرداری یا هر نهادی عمومی مطالبه می‌کند تشخیص میزان سرمایه‌گذاری و وضعیت رتبه‌بندی (مالی) شهرداری است. که این رتبه‌بندی ترکیبی از عوامل و شاخص‌های متعددی است. درجه و رتبه‌بندی مالی میزان سرمایه‌گذاری و ریسک‌پذیری سرمایه را برای سرمایه‌گذار مشخص می‌کند.

نگاه نو به منابع درآمدی در شهرداری‌ها متنضمن آینده روشن برای شهرها در جهت توسعه و گسترش همه جانبه آنها و تحقق شهر ایده‌آل می‌باشد.

سرمایه‌گذار بین‌المللی اولین چیزی که از شهرداری می‌خواهد صورت‌های مالی است. صورت‌های مالی به علت سیستم حساب‌داری نقدی موجود پاسخگوی یکسری از سوالاتی که سرمایه‌گذار می‌کند نیست. در



شاپور محمدی
دکتر در اقتصادسنجی،
توسعه و برنامه‌ریزی



وحید عرب
معاون دفتر برنامه و بودجه
سازمان شهرداری‌ها

واقع سیستم نگهداشت حساب‌های شهرداری برای پاسخگویی به این سوالات طراحی نشده است. همچنین رتبه‌بندی هم وجود ندارد و سرمایه‌گذار خارجی هم نمی‌تواند تصمیم بگیرد. باید به این مسئله توجه خاص کرد تا قدم‌های اولیه را برای سرمایه‌گذاری فراهم کرد.

تجربیا در خصوص بخش مسکن و به ویژه بحث درآمدی (نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده) دکتر محمدی گفت:

واقعیتی که وجود دارد موضوع بازدهی و خطرزایی (ریسک) است. ریسک پروژه‌ها برای افراد از لحاظ تغییرات قیمتی خیلی بالا نیست. چون تاسیسات شهری مثلاً پل قرار نیست قیمت‌گذاری شود برخلاف سهام. برخی دارایی دیگر مثل مسکن امکان دارد نوسان قیمت داشته باشد. ممکن است پروژه پل یا بزرگراه فروخته نشود. بیشتر به جریان درآمدی آن توجه می‌شود تا قیمت خود دارایی. از یک جهت ریسک نوسانات درآمد مستمر را محدود می‌کند. و باید به نوعی درآمد مستمر تبیین بشود. و برای ایجاد جذابیت این درآمد مستمر را با برنامه‌ریزی زمانی مشخص به طوری که بتواند جذابیت و بازدهی را برای سرمایه‌گذاران ایجاد کند فراهم کنیم.

مثلاً مسکن را به کسی می‌فروشیم و درآمد آن را کسب می‌کنیم. ولی برای بزرگراه، خطوط مترو و پروژه‌های از این دست سوددهی کوتاه‌مدت، سخت است. علاوه بر این وظیفه حاکمیت دولت مطرح می‌شود چون یکسری خدمات رفاهی عمومی است که دولت برای دریافت مالیات عهده‌دار آن است.

البته بحث دوگانگی که پیش می‌آید مسئله به این ختم نمی‌شود که آیا ما باید از طریق وصول درآمد مستمر و جریان درآمدی آهسته و پیوسته بازده را بالا ببریم. یا دولت را قانع کنیم یکسری پرداختی داشته باشد که ما این پروژه‌ها را به بخش خصوصی بدهیم. حالت کمک برای بخش خصوصی ایجاد کنیم که تمایل به مشارکت داشته باشد.

همانطور که می‌دانید منابع دولت کافی نیست ولی

برای این که از بخش خصوصی استفاده کند باید تهردهاتی از لحاظ مالیاتی، قوانین و مقررات به بخش خصوصی فراهم کند. در دنیا اوراق قرضه شهرداری معافیت محلی و ایالتی است. ولی در ایران ما در چارچوب مالیاتی توجه نمی‌کنیم. تا شهرداری بتواند از این ابزار به عنوان ابزاری تشویقی برای جذب منابع استفاده کند.

تجربیا آقای عرب درباره "بانک شهر" و کمک‌های آن می‌گوید:

بانک شهر اگر در زمینه بانک‌های تخصصی توسعه‌ای بخواهد فعالیت کند مشابه نقشی که بانک صنعت و معدن دارد، می‌تواند با ابزارهایی که دارد و با جمع‌آوری سرمایه و کمک‌هایی که از دولت می‌گیرد و ابزارهای جمع‌آوری سرمایه مثل انتشار اوراق قرضه و... منابعی را جمع کند که به این پروژه‌ها اختصاص دهد. واقعیت این است که رویکرد بانک شهر، تجاری است. همان چیزی که الان در بانک‌های دیگر می‌بینیم. بانک خصوصی بین پروژه‌ای که شهرداری ارائه می‌کند یا بخش دیگر هیچ تفاوتی قائل نیست. اگر رویکرد تجاری را در پیش بگیرند سود حاصل از فرایند بانکداری به سهامدار می‌رسد. در اینجا سهامدار بانک شهرداری است. در بانکداری تجاری سوددهی بانک مدنظر است. ولی اگر رویکرد تخصصی را در پیش بگیرد احتمال دارد سوددهی کاهش یابد. و امر توسعه شهری و حمایت از توسعه شهری را در اولویت بگذارد.

تجربیا شهرداری‌های ما بیشتر رقابت با بخش خصوصی دارند. پاساژ تجاری که بخش خصوصی می‌تواند بسازد اینها با هم شریک می‌گیرند. بیشتر معضل ما در این بخش است که سرمایه بخش خصوصی را در راه خدمات عمومی استفاده می‌کنیم. خدماتی که وظایف و مسئولیت ما است منابع نداریم عرضه کنیم. آیا بازارهای مالی، سرمایه و پول ما امکان ورود شهرداری را می‌دهد؟ و چه شرایطی را شهرداری باید داشته باشد؟ آقای محمدی و آقای عرب در این رابطه اینگونه نظر می‌دهند:

محمدی: مثلاً اوراق مشارکت را بانک مرکزی، و یا سازمان مدیریت تضمین می‌کند. و این در بازارپذیر شدن نقش بسزایی دارد. اگر الان شرکت گمنامی بیاید اوراق مشارکتی را استفاده کند، از نظر قانونی مشکلی دارد و می‌بایستی این مشکل رفع شود. ایران خودرو وقتی اوراق مشارکت عرضه کرد به نوعی سرمایه‌گذاری دیگری (رنو فیات) تضمین را عهده گرفت. به هر حال شهرداری می‌تواند پروژه‌هایش را با بخش خصوصی اجرا کند. ولی تضمین خرید اوراقش را باید شهرداری یا بانک شهر و نهادهایی که با شهرداری در ارتباط است تضمین کنند. باید در کشور جا بیفتد که اوراق چندبار دست به دست بگردد. بازارهای مالی قدرتش روی گردش دادن اوراق است نه یکبار منتشر کردن و تا سررسید منتظر ماندن.

شهرداری باید چارچوب مقرراتی و مالی را به دقت بررسی کند و در این چارچوب ابزارهایی که می‌تواند استفاده کند را جدا کند و ابزارهای مورد نیازش را مشخص کند. و از دولت بخواهد با تصویب این ابزارها و پیش‌زمینه قانونی در مجلس به شهرداری کمک کند. دولت هم از طریق شهرداری باید به سراغ معافیت‌های مالیاتی برود. اگر این ظرفیت‌های مقرراتی و اداری شهرداری با دید بهره‌برداری یکبار بازنگری شود می‌تواند کمک بزرگی باشد. بنابراین کمبود پول با افزایش سرعت گردش پول و تضمین‌های خوب یا خرید و فروش محصول باید اتفاق بیفتد.

در بانکداری تجاری سودهی بانک مدنظر است. ولی اگر رویکرد تخصصی را در پیش بگیرد احتمال دارد سوددهی کاهش یابد. و امر توسعه شهری و حمایت از توسعه شهری را در اولویت بگذارد.

عرب: بله. البته یکسری از محدودیت‌ها وجود دارد. نظام بانکی ما برای تضمین وام‌های خود نیاز دارد به سپرده، و شهرداری‌ها منابعی به عنوان سپرده ندارند. نظام نگهداشت حساب و انعکاس گزارش‌گیری مالی

شهرداری نمی‌تواند پاس‌خگویی یکسری اطلاعات وام‌دهنده و سرمایه‌گذار باشد. به نظر من باید یک تحولی در سیستم نگهداشت و گزارش‌دهی حساب‌ها و صورت‌های مالی شهرداری اتفاق بیفتد.

اگر منظور شما به بازارهای مالی و ورود بازارهای سهام و جذب واسطه‌گری مالی و این گونه موارد است از طریق نهادی واسط می‌توان این کار را انجام دهند. از طریق بانک شهر یک وظیفه پولی و مالی می‌توان مشخص کرد. می‌توان متخصصین سرمایه‌گذاری یافت و از سود به عنوان یک منابع درآمدی استفاده کرد.

اما اگر شهرداری‌ها برای انتفاع خودشان وارد بازار پول و سرمایه بشوند باید بحث اساسی کرد. ورود شهرداری به عنوان یک نهاد عمومی غیر دولتی که وظیفه خدمات عمومی به نمایندگی از مجموعه نظام اجرایی کشور در سطح محلی برعهده به شکل بانک شهر با هدف انتفاع مالی همانند سایر بانک‌های دیگر در آینده نه چندان دور شهرداری را با مشکل مواجه می‌کند.

ژولیا آقاي آهنگران با توجه به مدیریت اجرائی در شهرداری در پاسخ به سوال «جدا از مشارکت کارهای تجاری پروژه‌های که داشتید که جز وظایف بخش عمومی است. مثلاً در مورد توسعه فضاهای سبز، فضای فرهنگی و گردشگری که با استفاده از مشارکت بخش خصوصی کارهای انجام داده‌اید؟» می‌گوید:

زمین نداشتیم و تا تملک زمین باید راهی طولانی طی می‌شد. با در اختیار گرفتن این زمین‌ها فضای سبز را برای مردم ایجاد کردیم. در بحث میدان میوه‌و تره‌بار با مشارکت سایر بخش‌ها فعال شده‌ایم. در بحث ورزش مشارکت برای ساخت استخر و سونا داشتیم. در حدود ۱۰ هزار متر زمین برای ایجاد پارک آبی به سرمایه‌گذار پیشنهاد کرده‌ایم. در قسمتی از شهر ما پارکی داریم به نام پارک باغ‌چناری که با بنیاد در مذاکره هستیم (حدود ۲ هکتار است) اگر به توافق برسیم جای خیلی خوبی برای توسعه گردشگری است. در بحث حمل‌ونقل اتوبوس‌های نو را جایگزین کردیم. حتی در بحث

اشتغال کنیم قیمت‌گذاری کردیم و زمین را اجاره دادیم حتی سهم خودمان را به بخش خصوصی دادیم و فقط آنها اجاره به ما می‌دهند. اما آپارتمان‌های ساخته و قیمت‌گذاری شده را ما تقسیم می‌کنیم. اما کسی در میدان تره‌بار فروشنده نیست بلکه یک نفر به عنوان پیمانکار سهم ما را هم اجاره کرده است.

تربار این سیستم کار چه فایده‌هایی دارد؟

آهنگران: اولاً یک درآمدی برای شهرداری ایجاد می‌شود. بالاخره سرمایه‌ای که است برای شهرداری است. سند به نام کسی نزدیم. و کار خدماتی انجام دادیم. همه کارهای شهرداری را نباید به صورت درآمد دید. یکسری خدماتی است که شهرداری باید بدهد مثلاً آتش‌نشانی چه سودی برای شهرداری دارد؟ ولی به اجبار باید این خدمات را بدهد. یا خدمات شهری چه درآمدی برای شهرداری دارد؟ ولی باید زباله‌ها از سطح شهر جمع‌آوری شوند. برای مردم فضای سبز باید درست‌شود

اگر ما میدان تره‌بار را ایجاد کنیم حداقل مردم کالاهای مدنظرشان را به قیمت مناسب‌تر می‌خرند. و همین که دسترسی مردم بیشتر است و نظارت بیشتری هم ما داریم. ولی روی کالاهای مغازه‌دار نظارت زیادی اعمال نمی‌شود. مردم می‌دانند که میدان تره‌بار برای شهرداری است و اگر جنسی هم گران بخرند سریعاً به شهرداری اعتراض می‌کنند. این جزء خدماتی است که ما برای شهروندان ایجاد کرده‌ایم.

تربار آقای عرب در خصوص ناکارآمدی

سیستم‌های شهرداری اضافه می‌کنند: نظام گزارش‌گیری و نگهداشت حساب‌ها پاسخگوی نیازهای امروزی نیست. مثلاً: اگر بررسی کنید در سیستم حسابداری موجود شما نمی‌توانید چیزی به عنوان استهلاک منعکس کنید. سیستم حسابداری موجود برای این مورد تعریف نشده است. سیستم حسابداری و مالی شهرداری‌ها برای توان ارزیابی پروژه‌ها باید بروز و تغییراتی در آن اعمال شود. (در تعاریف شهرداری یک نهاد غیر دولتی هست. در حالی که عملاً شهرداری به

CNG با واگذاری دو زمین جایگاه‌های را برای مردم راه‌اندازی کردیم. در بعضی از روستاها که می‌رویم ۵۰ خانوار بیشتر نیستند ولی به آن شهر می‌گویند ولی در شهر ما حدود ۴۰۰ خانوار داریم که خارج از شهر هستند که ما متصل به شهر کردیم. در همه حوزه‌های مربوط به شهرداری کار کردیم.

همه بحث ما در شهرداری در مورد درآمدزایی است. هر شهری توانی دارد و برحسب همان توان سعی دارد کارهای عمرانی انجام دهد. کارگروه مطالبات تشکیل دادیم و با وصول مطالبات بودجه ۴ میلیاردی تبدیل به ۷ میلیارد شد. امسال حدود ۵ میلیارد تومان بودجه را تعیین کرده‌ایم. بالغ بر ۲۵ میلیارد تومان ما طلب داریم. در بحث قالب درآمد هم موارد امروز، نیمه مستمر و مستمر را در نظر گرفتیم که در آینده روی آنها قابل برنامه‌ریزی باشند.



تربار تمرکز ماهنامه روی تامین مالی پروژه‌های توسعه شهری است. یک مقدار بیشتر در مورد (مثلاً الگوی میدان تره‌بار) مشکلات، سهم‌ها، مشارکت‌های بخش خصوصی و برنامه‌هایی که داشتید توضیح دهید؟ واحدها را در پایان پروژه تقسیم می‌کردید؟

آهنگران: میدان تره‌بار به صورت مجموعه‌ای است باید جریان دائم داشته باشد. برای این که ایجاد

یک شیوه نیمه دولتی و تمام دولتی بدل شده است). چیزی که من گفتم تعریف قانونی شهرداری است. فکر می‌کنم شهرداری یک تعریف قانونی ندارد. که این خود یک نقص به حساب می‌آید. اما در زمره‌ی نهادهای غیر دولتی طبقه‌بندی شده است. نهادهای غیر دولتی، نهادهایی هستند که کار خدمات عمومی را انجام می‌دهند ولی دولتی به معنای یکی از دستگاه‌های اجرایی دولت نیستند. اگر مقصود شما ارائه خدمات عمومی است که دولت انجام می‌دهد. بله. مثل هلال احمر که نهاد غیر دولتی است و خدماتی که انجام می‌دهد از جنس خدماتی است که حاکمیت باید ارائه دهد و این کار به یک نهاد عمومی واگذار شده است.

شهریارها همچنین در خصوص اشکال سرمایه‌گذاری و تأمین مالی در بخش‌های مختلف حوزه‌ی فعالیت شهرداری (عمرانی، خدمات، شهرسازی و...) اعتقاد دارند: ابزارهای مختلفی برای جذب سرمایه وجود دارد. اگر می‌خواهیم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی را جذب کنیم تا به طور مستقیم در پروژه‌ها سرمایه‌گذاری کند، در نهایت به سمتی پیش می‌رود که سود بیشتری داشته باشد. بنابراین برای بخش‌های که ماهیت انتفاعی خوبی دارند می‌توان از روش‌های جذب و جلب سرمایه‌گذار استفاده کرد. شاید بخش‌های فرهنگی و اجتماعی جذابیت کمتری داشته باشند. اگر صرفاً یک کاربری خدماتی غیر انتفاعی ایجاد کنیم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی هیچ کار درآمدزایی نمی‌تواند انجام دهد.

نظام بانکی ما برای تضمین وام‌های خود نیاز دارد به سپرده، و شهرداری‌ها منابعی به عنوان سپرده ندارند.

شهریارها اینگونه شما گفتید بومهن رو به شکوفایی رفته است. تصور بنده این گونه است که بومهن یک وضعیت خاصی دارد آیا

همین‌طور است؟ بومهن یک شهر جدید نیمه دانشگاهی دارد مثل رودهن. یعنی قبل از رودهن این بومهن است که در سر راه است. و به لحاظ رشد جمعیتی تصور می‌کنم واحدهای فنی رشد بیشتری دارند. آیا این مسائل باعث شده است که در این شهر شکوفایی ایجاد شود یا شیوه‌های اتخاذ تصمیمات، این شهر رابه شکوفایی رسانده است؟

آهنگران: شهرهای استان تهران تحت تأثیر بازار املاک و مستغلات شهر تهران هستند. در مجموع تحت تأثیر اقتصاد مرکز هستند. این موضوع منفی و تهدیدهای هم به دنبال داشته است. و بستگی به ظرفیت مدیریت شهری دارد که بتواند از این منافع بهره‌مند شود. بومهن متأسفانه در حاشیه تهران قرار دارد. در سال ۸۵ زمانی که شهرداری در آنجا تأسیس شد ۲۵ هزار جمعیت داشت. یعنی تنها شهری است که ۲۵ هزار نفر مهاجر دارد. همان‌طور که گفتم ۹۰ درصد از اسناد مالکیت رسمی ندارند. تفکیک‌ها، ساخت‌وسازهای غیرمجاز در این شهر خیلی داریم. مردم هم مقصر نیستند چون زمین آنان قولنامه‌ای است تکلیفی ندارند. زمین‌ها در این شهر مالکیت دولتی است. زمانی که من به آنجا رفتم به امور اراضی، منابع طبیعی، مسکن شهرسازی نامه‌ای نوشتم که اگر این زمین‌ها واقعاً مال شما است تکلیف را روشن کنید و با شهرداری به توافق برسیم. زمانی که شهردار شهر بومهن شدم توانستم ۷۰ درصد جلوی ساخت‌وسازهای غیرمجاز را بگیریم. ولی متأسفانه قبل از ما بالای چهارهزار ساختمان هستند که غیرمجاز ساخته شده‌اند و هیچ گونه درآمدی برای شهرداری نداشته‌اند. اگر یک مدیریت خوبی بود. حداقل کاربری‌ها، محدوده‌ها، خیابان‌بندی‌ها را خوب تعریف می‌کردند امروز هیچ مشکلی نبود. امروزه این ساخته‌ها بافت فرسوده به حساب می‌آیند. شهر جدید پردیس شهرکی در مجاورت شهر ما پیشنهادی کردم به استانداری، فرمانداری، وزارت کشور و مسکن شهرسازی تا پردیس و بومهن را یکجا ببینیم. یک شهرداری مرکزی



محمد رضا آهنگران
شهردار بومهن

دو منطقه تحت نظر داشته باشد. بومهن از یک طرف به رودهن و از طرف دیگر به پردیس متصل است.

در سال ۸۵ که من شهردار بومهن شدم آمار سال ۸۴ که دیدیم ۸۰ میلیون تومان کار عمرانی داشتند. ولی در سال ۸۶، ۴ میلیارد تومان کار عمرانی داشتیم. اگر این روند پیش برود در آینده بومهن به بن‌بست می‌رسد.

تورجیا شما در منطقه‌ای قرار دارید که نزدیک تهران است. و به یک بازار مصرف بزرگ متصل هستید. نمی‌توانید یکسری کارهای انجام دهید که زمینه‌های اقتصادی شهرتان را فراهم کنید؟ آیا یک ایده بزرگ به ذهنتان نرسید که زمینه‌ی شکوفایی بیشتری را فراهم کنید؟

آهنگران: الان مجتمع مبل‌سازان را داریم. و همچنین زمینی حدود ۵ هزار متر است برنامه‌ریزی تجاری کرده‌ایم در این فکر هستیم که یکسری فروشگاه را ایجاد کنیم. به دانشگاه پیام‌نور، دانشگاه آزاد، دانشگاه الزهراء، زمین دادیم تا از لحاظ علمی هم رشد و شکوفایی در منطقه داشته باشیم.

در بُعد فرهنگی، فرهنگسراهایی ایجاد کردیم. فضای سبز ایجاد کردیم. همچنین ویلاها و سوئیت‌ها را ایجاد کردیم که شب‌ها مسافر هم بتوانند جایی برای استراحت داشته باشند.

نقطه ضعف شهرداری این است که قوانین و مقررات مشخص و صریحی برای مشارکت سرمایه‌گذاری ندارد.

تورجیا بعضی از فرهنگسراها برای خودکفایی سرا محله یا بازار محلی ایجاد کرده‌اند. این انتفاع حاصل می‌شود؟

عرب: به نظر من بسیاری از این فعالیت‌ها که هدف فرهنگسرا است، فی‌نفسه درآمدزا و انتفاعی نیست. بلکه

ظاهراً باعث ضرر هم می‌شوند. بسیاری از سینماها امروزه تغییر کاربری داده‌اند. فعالیت‌های فرهنگی از این دست سودآور نیست. و بنابراین اگر شهرداری به وسیله فرهنگسرا وارد این عرصه می‌شود و یا سینمایی را افتتاح کند در حالی که سینماداری که امروزه رو به ضرر پیش می‌رود، پس شهرداری هم ضرر خواهد کرد. شهرداری می‌تواند یک بازار محلی ایجاد کند که از این‌غرفه‌ها بتواند ضرر را جبران کند.

اگر شهرداری با تعریف دیگر از فعالیت‌های فرهنگی (کتابداری، سینماداری یا فعالیت‌های دیگر) بتواند از ضرردهی به سمت سوددهی حرکت کند و پول از دست رفته را جبران کند موفق است اما در شرایط فعلی نه و این یکی از دلایل مهمی است که شهرداری‌ها در قسمت‌های مختلف کشور وارد این عرصه نمی‌شوند.

تورجیا به نظر ما تهدیدهای بازار موجود و غیر علمی بودن سرمایه‌گذاری مشکلاتی پیشروی مجموعه شهرداری‌ها می‌گذارد، در صورتی که موافق هستید مسأله را روشن کنید:

عرب: اگر منظور شما از تهدید بازارهای موجود رکود و رونق‌های دوره‌ای است که در اقتصاد هر کشور است شهرداری را نمی‌توان از این قضیه جدا کرد. شهرداری هم مانند هر بنگاهی برای وارد شدن در پروژه باید در محاسبات خود نوسانات بازار را در نظر بگیرد. مثلاً اگر سرمایه‌گذار خارجی وارد عرصه می‌شود شهرداری باید بداند که موقع بازپس‌گیری سود باید ارزش تحویل دهد. و همچنین اگر نرخ دلار و یورو بالا رفت شهرداری باید پول زیادی را کنار بگذارد تا سود سرمایه‌گذار را بدهد. این کارها باید به دست متخصص صورت گیرد. صندوق عمران شهرداری با کارشناس متخصص وضعیت صنایع را ارزیابی و با توجه به ظرفیت‌های کشوری و همچنین ظرفیت‌های که در شهرداری وجود دارد میزان سرمایه‌گذاری معقول و حدود آنرا معین می‌کند. نبود نهاد متولی و مشورتی در زمینه‌ی سرمایه‌گذاری باعث شده است که از شهرداری‌ها بخواهند از تخصص کارشناسان خودشان



استفاده کنند و این پاسخگویی شرایط بازار سرمایه نیست. این یکی از تهدیدهایی است که شهرداری را در برمی گیرد.

فروشگاه شهروند یک نمونه‌ی از ورود شهرداری به عرصه‌ی بخش خصوصی است. تأسیس فروشگاه‌های زنجیره‌ای در تمام دنیا کار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی است. ولی به نظر من به دلیل ضرورت‌های زمان خود و عدم رغبت سرمایه‌گذاران بخش خصوصی برای ورود به این بخش شهرداری خواسته یا ناخواسته وارد این حوزه شد و تجربه نشان می‌دهد که شهرداری بنگاهدار خوبی نیست. و ضرردهی که شرکت شهروند داشت نشان می‌دهد که شهرداری چه از لحاظ شرکت‌های وابسته و چه سازمان‌هایش برای کار بخش خصوصی مناسب نیست. نهادهای مشورتی مالی باید وارد این عرصه شوند و حیطه‌ی آن را مشخص کنند و این محدوده به صورت سرمایه‌گذاری شهرداری راه‌اندازی شود نه تصدی‌گری. مشکلی که شهرداری‌های ما دارند تصدی‌گری است که می‌خواهند خود وارد این عرصه شوند و نه تنها برای این کار طراحی نشده‌اند بلکه نمی‌توانند بنگاهدار خوبی هم باشند.

اصلی‌ترین ویژگی که شهردار باید داشته باشد این که اعتماد خود را به مردم جلب کند. اگر این کار را نکند سرمایه‌گذار، سرمایه‌گذاری نمی‌کند. شهردار باید تا آخر با سرمایه‌گذار باشد. باید با سرمایه‌گذار کنار بیاییم. وقتی سرمایه‌گذار با مشکل مواجه شده ما باید همکاری کنیم. سال اول یک میلیارد و پانصد تومان بودجه بسته بودند بعد نتوانسته بودند که ۷۰۰ میلیون هم درآمد داشته باشند. ولی من در عرض ۴ ماه بودجه را به ۳ میلیارد رساندم. اگر ما به مردم اعتماد کنیم مردم هم به ما اعتماد می‌کنند. این اعتماد اگر سلب شود شهرداری دیگر نمی‌تواند کار کند.

شهریار: شما یک شرایط منحصر به فرد هم برای اشتغال دارید مثل صنعت مبل‌سازی. شما برای این که این فعالیت‌ها را جذب کنید چه فرصتی‌ها و برنامه‌های را می‌خواهید ایجاد کنید؟

آهنگران: الان کسانی که سرمایه‌گذاری کردند در تهران مبل‌سازی می‌کنند. ما به این گروه کمی امتیاز دادیم که بازار را در اینجا بتوانیم راه‌اندازی کنیم. همچنین بازار روز را برای بقیه گروه‌های صنعتی هم ایجاد کردیم. ما باید سطح جامعه را مدنظر داشته باشیم. اگر سطح جامعه شهری غنی بود باید به سمت غنی‌سازی پیش رفت. ولی شهر ما که ۹۰ درصد فقیر هستند باید چیزهایی را ارائه کنیم که مردم توان خرید داشته باشند. باید مکان‌هایی که ما راه‌اندازی می‌کنیم هم برای ما درآمدی داشته باشد و هم مردم بتوانند از بازار استفاده کنند.

آهنگران: متأسفانه سیستم درآمد ما در شهرداری طوری ریخته شده است که خیلی مستمر و مستقیم به فعالیت‌های اقتصادی متصل نیست. سایر شهرها در کشورهای دیگر هر چقدر زمینه املاک و مستغلاتشان را رونق بدهند تحت عنوان نوسازی مرتب از آنان درآمد کسر می‌کنند و وارد سیستم می‌شود. ولی متأسفانه در کشور ما این اتصال بین

۳۰ درصد مالیات می‌گیرند. در شهرداری‌ها ما هم باید این‌گونه باشیم. ابتدا بسازد و در آخر ۲۵ درصد مالیات بگیرد. روند کاری ما از اولش خراب است. اگر این روند، روند خوبی باشد به نظر من خیلی شکوفا می‌شود.

شهرداری باعث درآمد سازمان‌های دیگر هم می‌شود. (مثلاً اداره فاضلاب می‌تواند انشعاب بفروشد.) از شرکت آب و فاضلاب الان به خاطر حفاری که کرده است ۷۰۰ میلیون طلب داریم. متأسفانه با این تورم پرداخت نکردن این پول‌ها به ضرر این سازمان‌ها است. ارگان‌های دولتی اگر عوارض خودشان را به موقع بدهند به شهرداری کمک زیادی می‌شود. در کشورهای خارجی شهرداری برای همه منبع مالی است. در صورتی که شهرداری کار خدماتی انجام می‌دهد.

شهرداری آقاي عرب در مورد نگرانی از ناکارآمدی بخش خصوصی و عدم ورزیدگی در این عرصه به ویژه پروژه‌های فرهنگی و اجتماعی اعتقاد دارند:

ما باید این را در نظر بگیریم که بخش خصوصی براساس انتفاع خودش برنامه‌ریزی می‌کند. این بخش باهوش است و دقیقاً حساب و کتاب سود، زیان و بازده سرمایه‌اش را در نظر می‌گیرد. وقتی این فعالیت‌ها در سطح ملی حتی پاس‌خگویی هزینه‌هایش نیست چگونه انتظار دارید که بخش خصوصی در این عرصه سرمایه‌گذاری بکند. به نظر من بخش خصوصی اینجا حق دارد. چه فرقی می‌کند بین کتابخانه‌ای که در اختیار شهرداری است یا کتابخانه‌ای که در اختیار نهاد عمومی کشور است. هر دو از لحاظ سود شرایط یکسانی دارند. برای سرمایه‌گذار هم فرقی نمی‌کند که این کتابخانه در اختیار چه نهادی است. بنابراین بخش خصوصی سرمایه‌گذاری نمی‌کند.

پس تا زمانی که زنجیره‌های فعالیت‌های مرتبط، با آن فعالیت‌های فرهنگی و اجتماعی فکری برایش نشود نمی‌تواند کاری بکند. ایده‌ی قابل قبولی که شهرداری با بخش دولتی داشته است ارائه یکسری از کاربری‌ها و مجوزهای انتفاعی در کنار آن کار است. سینما آزادی در کنار کاربری که دارد یکسری واحدهای تجاری طراحی

سیستم درآمدی و ارزش افزوده‌های که ایجاد شده در بخش‌های مختلف کاملاً برقرار نیست. و شهرداری هم از این سیستم غفلت می‌کند. فقط زمانی که می‌خواهد بسازد به سراغ سازنده می‌رود و بعد دیگر سازنده از دستش خارج می‌شود. ولی در کشورهای دیگر اینگونه نیست تا زمانی که بسازد امکانات می‌دهند. زمانی که فعالیت را شروع کرد یک درآمد مادام‌العمر برای شهرداری ایجاد شده است. چارچوب نظام درآمدی شهرداری خیلی خوب نیست. به تولید متصل است و به مصرف و ایجاد ارزش افزوده متصل نیست. زمانی که صورت قانونی شهرداری‌ها می‌توانند درآمد کسب کنند که رونق فعالیت عمرانی و خدماتی باشد.

مالیات‌های مشترک بین دولت و شهرداری یکی از درآمدهایی است که در شهرداری رایج است.

همچنین دو نگرش داریم. نگرش اول خیلی غیر قابل انعطاف به این موضوع نگاه می‌کند. صرفاً این که منتظر است کسی ساخت‌وساز انجام دهد. و پولی بگیرد. و نگرش دوم این که در این مسیر کسب درآمد یکسری فرصت‌هایی را فراهم کند. و به این دید نگاه می‌کند که اگر این بازار فعال شود افراد بیشتری جذب می‌شوند و درآمد بیشتری کسب می‌شود.

به نظر من از منافع اداره‌ی شهرها توسط شهرداری همین ابتکاراتی است که خودشان دارند. اگر بخش دولت بود احساس مسئولیت نمی‌کردند و وارد رقابت با بخش خصوصی نمی‌شد. بخش عمومی کار جداگانه‌ی دارد اگر وارد رقابت با بخش خصوصی شد در بلندمدت ضرر خواهد کرد. هر چند در کوتاه‌مدت شاید جواب دهد.

ما راهکارهایی پیدا کردیم که سرمایه‌گذار جذب ما شود. مثلاً هزینه آماده‌سازی زمین را با توجه به کاربری پایین آوردیم. سرمایه‌گذار باید هزینه کند تا زمین آماده شود. در کشورهای خارجی این‌گونه نیست زمین را رایگان تحویل می‌دهند. زمانی که به تولید رسید

می‌کند که سوددهی بالا برود. اینجا بخش خصوصی راغب می‌شود و از محل درآمدهایی که از این غرفه‌ها و فروشگاه‌ها به دست می‌آورند نه تنها جبران می‌کنند بلکه بهترین راه سرمایه‌گذاری را ایجاد کرده‌اند.

مشکلی که اتفاق می‌افتد مبهم بودن جایگاه مشارکت در شهرداری است. نقطه ضعف شهرداری این است که قوانین و مقررات مشخص و صریحی برای مشارکت سرمایه‌گذاری ندارد. بلکه در قوانین فعلی شهرداری (ماده ۵۵) که وظیفه شهرداری مشخص شده است. خیلی روشن و صریح بحث سرمایه‌گذاری دیده نشده است. البته شهرداری گاهی از آن آیین‌نامه سرمایه‌گذاری خارجی استفاده می‌کند و بهره‌مند می‌شوند. باید این را پذیرفت که آیین‌نامه سرمایه‌گذاری وجود ندارد و کماکان شهرداری‌های ما سلیقه‌ای عمل می‌کنند. سلیقه‌ای عمل کردن زمینه‌ی یکسری موارد و فسادهای می‌شود مثلاً چند نمونه از پروژه‌های شهرداری تهران به دلیل نبودن الگوهای واحد و روش‌های منظم و مدون سهم آورده شهرداری و آورده بخش خصوصی با مشکل قانونی مواجه شده‌اند. ممکن است شما ریشه این مشکلات را در کهولت قوانین شهرداری بدانید، اما قانون قدیمی فی‌نفسه بد نیست. بحث‌های جلب مشارکت سرمایه‌گذاری در شهرداری موضوع جدید است. پیش‌بینی‌های لازم در قوانین و مقررات و درگیری‌های شهرداری نشده است. همین باعث شده است که شهرداری‌ها در مواجهه با مسائل سلیقه‌ی عمل کنند و حمایت لازم از طرف وزارت کشور برای نظام‌مند کردن به خوبی انجام نشده است.

ژولیا آقای دکتر محمدی در خصوص موضوع مشکلات شهرداری‌ها با بازارهای پولی و سوال ما با عنوان "شهرداری با مشکلاتی که در بازارهای پولی دارد وارد این عرصه شد. با تاسیس بانک شهر، شهرداری تهران و کلانشهرها خود وارد این سیستم شده‌اند. باید ما چه ملاحظات و نکاتی را رعایت کنیم

تا به یک بهره‌وری مناسب برسیم. تا بتوانیم تهدیدهای بازارهای عمومی را کاهش دهیم." بیان می‌دارند:

در ایران بانک‌های ما بانک‌های خصوصی آزاد نیستند. که تصمیم مستقیم و مبتنی بر بازده پروژه‌ها بگیرند. شهرداری‌هایی هستند که پروژه‌های خوب و پر بازدهی را با محدودیت بانک‌های دولتی تعریف می‌کند. از طرفی گردش بسیار بالای مالی که شهرداری روی وجوه جاری دارد می‌تواند با متمرکز شدن، پول‌های خوبی را برای تامین مالی میان‌مدت ایجاد کند.

به هر حال پول‌ها در نهایت در بانک‌ها هستند. این اقدام می‌تواند باعث شود یک تصمیم واحد درآمدی برای شهرداری به وجود آید. اگر خیلی پراکنده باشند نمی‌توان مدیریت کرد. بانک شهر متولی تمامی وجوه می‌شود و اداره بانکی وجوه و دیگر امکانات تسهیلاتی برای شهرداری می‌تواند ایجاد کند.

نکته دیگر وجود این که بانک مرکزی بر بانک‌ها نظارت می‌کند و مشکلاتی با ورود بخش عمومی در حوزه بانک‌داری متصور است. بانک مرکزی ابزارهای خاص خودش را دارد. چون اینها مسؤول تنظیم سیاست‌های پولی، نگهداری، محافظت از ابزارها و سرمایه‌های مردم هستند.

بانک شهر علاوه بر مزیت‌های که می‌تواند برای شهرداری داشته باشد، با حذف بورکراسی و تمرکز وجوه شهری می‌تواند اقداماتی مثبتی را برای شهرداری به وجود آورد.

شهرداری یا نهادهای زیر نظر شهرداری نباید در همه حوزه‌ها شرکت کنند مثل بانک‌داری و بیمه. این بحث نسبی است. شهرداری حد بهینه متنوع‌سازی باید داشته باشد. و وقتی این حد بهینه را تعیین کرد باید بتواند به بهترین نحوه مدیریت کند. مدیریت صحیحی که شهرداری می‌تواند با بانک شهر داشته باشد نباید بانک

شهر را از لحاظ پولی تحت فشار قرار دهد. بانک شهر علاوه بر مزیت‌های که می‌تواند برای شهرداری داشته باشد، با حذف بورکراسی و تمرکز وجوه شهری می‌تواند اقداماتی مثبتی را برای شهرداری به وجود آورد.

نویسنده: آقای آهنگران بافت این چند شهر کوچک (بومهن، رودهن، جاجرود و...) چنان به هم نزدیک است که تا چند سال دیگر مشکل‌ساز می‌شوند. این منابع درآمدی که دست‌وپا کردید خیلی عمر طولانی ندارد. وقتی بومهن می‌تواند این منبع درآمدی را برای خود حفظ کند که به یک توافق ضمنی به لحاظ کاری رسیده باشد. آیا این توافق ایجاد می‌شود؟

الگویی که برای اداره شهرها داریم منفرد است. روش‌هایی که در مباحث اداره‌ی شهرها است به خصوص منطقه‌گرایی مالی که صورت می‌گیرد مناسب نیست و لزومی ندارد شهرداری‌ها تابع باشند. البته تعاریف محدوده شهرها اهمیت دارد. اگر مسائل مشترکی دارند باید رفتار مشخص در قبال آن باشد.

این نابرابری‌ها در نقاط نزدیک به هم مشکل‌ساز است. راه حل این نابرابری‌ها الحاق و عملکرد یکپارچه در قالب یک سیستم مدیریتی با همدیگر است. می‌توانند خدمات بهتری را ارائه دهند. ما برخلاف دنیا که به سمت یکپارچگی پیش می‌روند به سمت گسست می‌رویم. منطقه‌گرایی در اداره کلانشهری توصیه می‌شود. که این نابرابری را پوشش دهد. ولی ما در اینجا یک رقابت ناسالم بر سر زمین‌ها را ایجاد می‌کنیم. رقابت سالم در یک مقطع زمانی توسعه پیدا می‌کند. گاهی اوقات بازار وقتی خوب شود درآمد شهرداری هم بالا می‌رود نباید این گونه باشد که با خراب شدن بازار درآمد شهرداری‌ها کم شود.

نویسنده: آقای عرب در پاسخ به سوالی با عنوان «منابع مهم درآمدی شهرداری‌ها برای توسعه فعالیت‌های شهری در تمام اوزان شامل چه ویژگی‌های است؟» می‌گوید: اگر بخواهیم الگوهای جهانی و تجربیات جهانی دقت کنیم. می‌توانیم چند دسته را نام ببریم که شهرداری‌ها از طریق آن

کسب درآمد می‌کنند. مالیات‌های مشترک بین دولت و شهرداری یکی از درآمدهایی است که در شهرداری رایج است. که در ایران در سال ۸۲ به بعد قانونی موسوم به تجمیع عوارض به نوعی برقرار شد که یکسری منابعی است که شهرداری و دولت به صورت مشخص تقسیم می‌کنند. بخش دیگر کمک‌های بلاعوض دولت به شهرداری‌ها است. که در دنیا براساس بررسی‌های به عمل آمده چیزی حدود ۳۵ درصد از درآمد شهرداری را تشکیل می‌دهند. سایر منابع شامل درآمدهای حاصل از موسساتی انتفاعی است که شهرداری‌ها دارند. مثلاً بانک شهر که موسسه‌انتفاعی شهرداری است.

اما در ایران این موارد با محدودیت‌هایی روبروست. به گونه‌ای که براساس بررسی که دفتر برنامه‌بودجه سازمان در سال پیش انجام داده بود چیزی حدود ۴۲ درصد درآمدهای شهرداری‌ها در ایران عوارض ناپایدار جرایم است. مثلاً کمک‌های دولتی که در یک شرایط حدود ۳۵ درصد یا یک‌سوم منابع را در خیلی از کشورها تشکیل می‌دهد. در ایران چیزی حدود متوسط ۱۳ درصد است. آمار نسبتاً دقیقی که ما داریم نشان می‌دهد که این اعداد در سال ۸۵، ۲۶ درصد بوده و در سال ۸۶، ۱۵ درصد کاهش پیدا کرده است. و در سال ۸۷ همچنان ۱۵ درصد است و از سال ۸۸ به ۱۰ درصد کاهش پیدا کرده است.

در چنین شرایطی شهرداری برای جبران هزینه‌های که ناشی از خدمات است به بحث‌هایی مثل عوارض ناپایدار و جرایم روی می‌آورند.

چیزی که شهرداری‌ها به عنوان راه‌حل نجات خودشان به آن رسیده‌اند با توجه به آثاری که این عوارض ناپایدار دارد و در ایران می‌توان از آن به عنوان ابزار نوین نام برد همان بحث مشارکت سرمایه‌گذار است

نویسنده: آقای دکتر محمدی دیدگاه خود در خصوص ناکارآمدی بخش عمومی و انتقال آن به اداره اقتصادی و تحولات سریع

را این گونه بیان می‌دارند: بخش عمومی باید در حوزه‌هایی وارد شود که بخش خصوصی نمی‌تواند وارد شود. (مثلاً دادگستری را نمی‌توان به بخش خصوصی داد) قوانین و چارچوب‌های مشخصی را باید تعیین کرد. بدنه‌ی مستقل‌تر شهرداری و نفوذ آن از نکات مثبت حضور در این بخش است.

مشکلی که شهرداری‌های ما دارند
تصدی‌گری است که می‌خواهند خود وارد
این عرصه شوند

باید بانک مرکزی با تدوین قوانینی بانک شهر را از نکات منفی که در اداره بانک‌ها به وسیله بخش‌های عمومی ممکن است متصور باشد به نوعی محافظت کند. تا به سیاست‌های پولی و بانکی که وجود دارد کمک کند. از طرفی یک عقلانیتی در شهرداری حاکم است. مدیران ارشد و متولیان شهرداری افراد متخصصی هستند و اطلاع دارند از این حوزه‌ها و باید خودشان هم یک قواعدی محدود کننده برای خودشان داشته باشند. توجه به قوانین بانکی توسط بانک شهر و مدیران شهرداری می‌تواند کمک کند تا انحرافی ناخواسته حاصل نشود. تا از نظر صنعت بانکداری از قوانین پولی و بانکی کشور محل برخوردار باشد.

و نکته آخر اینکه آن چیزی که شهرداری‌ها به عنوان راه حل نجات خودشان به آن رسیده‌اند (با توجه به آثاری که این عوارض ناپایدار دارد) و در ایران می‌توان از آن به عنوان ابزار نوین نام برد همان بحث مشارکت سرمایه‌گذار است و به این نتیجه رسیدند که باید از ظرفیت و پتانسیل‌های بخش خصوصی و سرمایه‌های داخلی و جذب سرمایه‌های خارجی استفاده کرد و عرصه جدیدی از منابع برای اجرای پروژه‌های شهری باز شود که این دقیقاً سیاستی است که در دنیا هم بررسی شده و جواب خیلی خوبی هم داده است. همین الان هم چندتا از شهرهای موفق ما مانند تبریز و اصفهان پروژه‌های خیلی بزرگ و سنگین دارند که با

مشارکت بخش خصوصی انجام می‌شود. اگر شهرداری می‌خواست به تنهایی این پروژه‌ها با توجه به حجم زیاد را انجام دهد اصلاً امکان پذیر نبود و ۲۰ سال زمان می‌برد که به نتیجه برسد.

در مورد حمل‌ونقل عمومی اقدامات قابل توجهی انجام شده است. سرمایه‌گذاری زیادی هم لازم دارد مانند شبکه مترو که کمک‌های دولت در این بخش پاسخگوی نیازها نیست. بلکه باید سازوکارهایی را پیش‌بینی کرد، مثلاً در مترو میرداماد برای توسعه شبکه از وام‌های بین‌المللی و یا غرفه‌هایی که در مترو ایجاد شده درآمدی کسب می‌شود. که این اقدامات در کشور ما نسبتاً جوان است و بررسی و استفاده بیشتری از تجربیات جهانی‌رامی‌طلبید.

نکاتی را متذکر می‌شوند: شهریارها و در آخر شهردار بومهن (آهنگران)

یکی از بحث‌هایی که در استان تهران داریم ثبات مدیریت شهری است. مدیری برنامه‌ریزی اصولی می‌کند ولی با تغییر مدیریت، دیگر کار انجام نمی‌شود. این مسئله جابه‌جایی هم یکسری مشکلات به همراه خود دارد. محدودیت‌های خود ساخته ما مانع کار می‌شود مثلاً به اعتقاد من در شهرداری مدرک تحصیلی نباید ملاک باشد. تخصص و تجربه اصل و پایه مدیریت شهری است. در بحث تولید ما باید آمار را داشته باشیم. تا سرمایه‌گذار، سرمایه خود را بیاورد. در مورد بازیافت پسماند، شهرداران دماوند، رودهن، ابعلی و پردیس جمع شدیم و به این توافق رسیدیم که یک شرکت بازیافت تاسیس کنیم. هم زباله‌ها به آنجا بروند و یک درآمدی برای شهرداری باشد. در کشورهای آلمان و فرانسه درآمد خوبی از بازیافت دارند. قبلاً به صورت سنتی جمع‌آوری می‌شد. ولی امروزه به صورت مکانیزه این کار انجام می‌شود. متأسفانه در مجموعه از شهرداران و تجارب استفاده نمی‌شود و این هدر رفت منابع انسانی و تفکرات مفید در بلند مدت خیلی ضربه می‌زند. فعالیت‌های مناسب انجام شده باید مستندسازی و استمرار داشته باشد.