



தோட்டப் பகுதிகளில் புதிதாக கட்டப்பட்ட வீடுகளுக்கான உடைமையைப் பெற்றுக்கொள்ளல்



எம்.வாமதேவன் மற்றும் பீ.ஸ்கந்தகுமார்



கண்டி சமூக அபிவிருத்தி நிறுவகம்

The publication has been produced with the assistance of the **BftW**.
The contents of the publications are the sole responsibility of ISD Kandy,
Sri Lanka and can in no way be taken to reflect the views of the BftW.

© ISD Kandy, Sri Lanka

November 2015

Design and Printed by :
www.printsrilanka.com

For further information please contact :

Good Governance Project,
Institute of Social Development,
37, Bodhiyangana Mawatha,
Kandy 20000,
Sri Lanka.

 kandyisd@sltnet.lk
 +94 (0)81 2217223
 +94 (0)81 2217223
 <http://www.isdkandy.org>

பெருந்தோட்டச் சமூகத்தின் வீட்டுரிமை மற்றும்
வீட்டு உடைமையைப் பெற்றுக்கொள்ளல்
தொடர்பான கற்கை

எம்.வாமதேவன் மற்றும் பீ.ஸ்கந்தகுமார்



சமூக அபிவிருத்தி நிறுவகம்

உள்ளடக்கம்

அத்தியாயம் 1:	அறிமுகம்	1-2
அத்தியாயம் 2:	பின்னணி	2-5
அத்தியாயம் 3:	தனியார்மயமாக்கலுக்கு பிற்பட்ட தோட்ட வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டங்கள் (1994 - 2014)	6-14
அத்தியாயம் 4:	தமது கடன்களை திருப்பிச் செலுத்தியிருக்கும் குடும்பங்கள் தொடர்பான சமூக அபிவிருத்தி நிறுவகத்தின் மதிப்பீட்டாய்வு	14-21
அத்தியாயம் 5:	முடிவுரை	21-23
அத்தியாயம் 5:	பரிந்துரைகள்	23-24

1.0 அறிமுகம்

இலங்கையின் பெருந்தோட்டத் துறையில் சுமார் 244,500 குடும்பங்களைச் சேர்ந்த மொத்தம் 966,700 குடித்தொகையினர் வசித்து வருகின்றனர். அத்துறையில் தற்பொழுது இருந்து வரும் மொத்த வீடுகளில் சுமார் 160,000 வீடுகள் (அல்லது 65 சதவீதம்) பழமையானவை எனவும், தரமுயர்த்த முடியாத வீடுகள் எனவும் 2005 ஆம் ஆண்டில் வகைப்படுத்தப்பட்டிருந்தன (பொதுவாக அவை 'லைன் அறைகளாகவும்' மற்றும் தற்காலிக கொட்டிகளாகவும் இருந்து வந்தன) இந்த மதிப்பீடு 2015 ஆம் ஆண்டு மீள உறுதிப்படுத்தப்பட்டது.¹ இத்தகைய வகையைச் சேர்ந்த வீடுகள், அவ்வீடுகளில் வசித்து வரும் குடியிருப்பாளர்களின் சுகாதாரம் மற்றும் மனிதாபிமானம் என்பவற்றை கருத்தில் கொண்டு உடனடியாக மீளமைக்கப்பட வேண்டிய தேவையை கொண்டுள்ளன. உண்மையில் பெருந்தோட்ட சமூகம் இன்று முன்வைத்து வரும் ஒரு முக்கியமான கோரிக்கை போதியளவிலான இருப்பிடம், வீடமைப்பு உரிமை, காணி மற்றும் சொத்துரிமை என்பன தொடர்பான கோரிக்கையாகவே இருந்து வருகின்றது.

கவலைக்குரிய விதத்தில் 1980 ஆண்டுக்கும், 2014 ஆம் ஆண்டுக்குமிடையிலான காலப் பிரிவின் போது தேயிலை மற்றும் இறப்பர் பெருந்தோட்டங்களில் 31,000 வீடுகள் மட்டுமே நிர்மாணிக்கப்பட்டிருந்தன. ஆண்டு அடிப்படையில் நோக்கும் பொழுது இது ஆண்டொன்றுக்கு 912 வீடுகள் என்ற எண்ணிக்கையிலிருந்து வருவதுடன், வாழ்வதற்கு பொருத்தமற்றதாக இருந்து வரும் வீடுகளுக்கு பதிலாக புதிதாக அமைக்கப்பட வேண்டியிருக்கும் வீடுகளின் எண்ணிக்கையை எந்த விதத்திலும் அண்மித்ததாக இருந்து வரவில்லை. புதிய வீடுகளை கட்டும் தற்போதைய விகிதத்தை பார்க்கும் பொழுது, வீடமைப்பு திட்டங்களிலிருந்து தற்போதைய குடும்பங்கள் (அதாவது, அவற்றின் இயற்கை அதிகரிப்பு நீங்கலாக) பயனடைவதற்கு குறைந்தது இன்னும் 175 வருடங்கள் எடுக்கும்.

பெருந்தோட்டங்களில் கட்டப்படும் வீடுகளுக்கு பல்வேறு வழிகளில் நிதிப்படுத்தல் மேற்கொள்ளப்பட்டுள்ளன. முழுமையான அளிப்புக்கள் அல்லது கடன்கள் அல்லது கடன்கள் மற்றும் அளிப்புக்கள் என்பவற்றின் கூட்டு அல்லது சுய நிதிப்படுத்தல் என இந்நிதிப்படுத்தல் முறைகள் இருந்து வருகின்றன. கடன்களை பெற்றுக் கொண்ட 3,900 குடும்பங்கள் பெருந்தோட்ட மனித அபிவிருத்தி பொறுப்பின் (PHDT) பிரகாரம் கடன்களை முழுமையாக திருப்பிச் செலுத்தியுள்ளன.

இலங்கையில் 2015 ஆகஸ்ட் 17 ஆம் திகதி இடம்பெற்ற பொதுத் தேர்தலின் பின்னர் அமைக்கப்பட்ட அரசாங்கம் பெருந்தோட்ட சமூகத்தின் வீடமைப்பு உரிமையை ஒரு முன்னுரிமை பிரச்சினையாக அங்கீகரித்துள்ளது. அமைச்சரவை மட்டத்தில் 'மலைநாட்டு புதிய கிராமங்கள், உட்கட்டமைப்பு மற்றும் சமூக அபிவிருத்தி' என்ற பெயரில் ஒரு புதிய அமைச்சு உருவாக்கப்பட்டமை இந்த அரசியல் விழிப்புணர்வை எடுத்துக் காட்டுகின்றது. தேசிய தொழிலாளர் சங்கத்தின் (NUW) தலைவரும், தமிழ் முற்போக்கு கூட்டணி (TPA) பிரதித் தலைவருமான கௌரவ பழனி திகாம்பரம் அவர்கள் இந்த அமைச்சுக்கு பொறுப்பான அமைச்சராக நியமிக்கப்பட்டுள்ளார். அவர் பெருந்தோட்ட சமூகத்தைச் சேர்ந்த ஒருவராக இருந்து வருகின்றார். இந்த அமைச்சின் பணிகள், ஏனையவற்றுக்கு மத்தியில் "அரசாங்கத்திற்கு சொந்தமான பெருந்தோட்டங்களிலும், தனியாருக்குச் சொந்தமான பெருந்தோட்டங்களிலும் வேலையில் அமர்த்தப்பட்டிருக்கும் காணியற்ற நபர்களுக்கு வீடமைப்பு வசதிகளையும், உட்கட்டமைப்பு வசதிகளையும் அபிவிருத்தி செய்தல்"² எனக் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

1 தேசத்தை கட்டியெழுப்பும் மற்றும் தோட்ட உட்கட்டமைப்பு அபிவிருத்தி அமைச்சு (2005, பெருந்தோட்ட சமூகத்தின் சமூக அபிவிருத்திக்கான தேசிய செயல் திட்டம்) 2006 - 2015, கொழும்பு, பக். 27, மற்றும் பெருந்தோட்ட உட்கட்டமைப்பு அபிவிருத்தி அமைச்சு (2015), பெருந்தோட்ட சமூகத்தின் சமூக அபிவிருத்திக்கான பத்தாண்டு தேசிய செயல்திட்டம் 2016-2025, கொழும்பு, பக். 48

2 இலங்கை சனநாயக சோசலிச குடியரசு அரசாங்கத்தின் அதி விசேட வர்த்தமானி இல. 1933¹³, செப்டம்பர் 21, 2015. 52A

2015 ஆம் ஆண்டில் இடம்பெற்ற ஜனாதிபதி தேர்தல் மற்றும் பாராளுமன்ற தேர்தல் என்பவற்றுக்கான முன்னெடுப்புக்களின் போது நல்லாட்சிக்கான ஐக்கிய தேசிய முன்னணியும், ஐக்கிய மக்கள் சுதந்திர கூட்டமைப்பும் தாம் தேர்தலில் வெற்றியடைந்தால் பெருந்தோட்ட சமூகத்தைச் சேர்ந்த ஒவ்வொரு குடும்பத்திற்கும் சொந்தமாக ஒரு வீடு வழங்கப்படும் என்ற வாக்குறுதியை வழங்கியிருந்தன. (நல்லாட்சிக்கான ஐக்கிய தேசிய முன்னணி மற்றும் ஐக்கிய மக்கள் சுதந்திர கூட்டமைப்பு என்பவற்றின் ஒரு கூட்டணியான) புதிய அரசாங்கத்தின் கொள்கை, வீட்டு வசதி தேவையைக் கொண்டிருக்கும் பெருந்தோட்ட துறையைச் சேர்ந்த ஒவ்வொரு குடும்பத்திற்கும் இரு படுக்கையறைகளைக் கொண்ட 550 சதுர அடி பரப்பளவில் தனி வீடொன்றை அமைத்துக் கொடுப்பதாகும். இந்த வீடு புறம்பான சமையலறை பகுதி, இணைந்த கழிப்பறை மற்றும் வரவேற்பறை என்பவற்றைக் கொண்டிருப்பதுடன், 7 பேர்ச்சல் தோட்டக் காணியில் அமைந்திருக்கும்.

இந்தப் பின்புலத்திலேயே கண்டி சமூக அபிவிருத்தி நிறுவகம் (ISD) பெருந்தோட்ட சமூகத்தினரின் வீடமைப்பு உரிமை மறுக்கப்பட்டு வரும் தொடர்ச்சியான அநீதியை அரசாங்கம், தொழில் துறை, அரசியல் கட்சிகள், தொழிற்சங்கங்கள், அரசு சாரா அமைப்புகள் மற்றும் சிவில் சமூக அமைப்புகள் என்பவற்றின் கவனத்திற்கு எடுத்து வருகின்றது. முதலாவதாக, வீடு கட்டுவதற்கு அல்லது வீடுகளை புதுப்பிப்பதற்கென கடன்களை பெற்று, அவற்றை முழுமையாக திருப்பிச் செலுத்தியிருக்கும் 3,900 குடும்பங்களுக்கு எவ்வித தாமதமுமின்றி அவ்வீடுகளுக்கான சட்ட ரீதியான உரித்து வழங்கப்பட வேண்டுமென சமூக அபிவிருத்தி நிறுவனம் கேட்டுக் கொள்கின்றது.

இந்த விளக்கமளிக்கும் பத்திரம் ஐந்து பிரிவுகளாக பிரிக்கப்பட்டுள்ளது. அறிமுகத்தை அடுத்து பிரிவு 2 பெருந்தோட்டத் துறையில் நிலவி வரும் வீட்டு வசதி நெருக்கடிக்கான காரணங்களின் வரலாற்றுப் பின்னணியை முன்வைக்கின்றது. பிரிவு 3, 1990 களின் தொடக்கத்தில் பெருந்தோட்டத்துறை தனியார்மயமாக்கப்பட்ட பின்னர் முன்னெடுக்கப்பட்ட வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டங்களின் ஒரு சுருக்கமான மீளாய்வின்மீதும், அதே போல இந்நிறுவகம் இத்துறை தொடர்பாக ஆரம்ப காலத்தில் மேற்கொண்டு வந்த பரப்புரை செயற்பாடுகளையும் எடுத்து விளக்குகின்றது. பிரிவு 4 இல் சமூக அபிவிருத்தி நிறுவகத்தினால் 2015 ஆம் ஆண்டில் நடத்தப்பட்ட பெருந்தோட்ட சமூகத்தினரின் வீடமைப்பு உரிமைகள் தொடர்பான சமூக பொருளாதார மதிப்பீட்டாய்வின் முடிவுகள் முன்வைக்கப்பட்டு, அதற்கான விளக்கங்கள் அளிக்கப்படுகின்றன. இந்த ஆவணத்தின் இறுதிப் பகுதி அதன் பிரதான முடிவுகளின் சாராம்சத்தை முன்வைப்பதுடன், பெருந்தோட்ட சமூகத்தினர் வீடமைப்பு, காணி மற்றும் சொத்து உரிமைகளை அனுபவிப்பதனை உறுதிப்படுத்துவதற்குத் தேவையான பல பரிந்துரைகளையும் வழங்குகின்றது.

2.0 பின்னணி

பெருந்தோட்ட விவசாயத்தை பொறுத்தவரையில், அதன் பொதுவான பண்புகளில் வதிவிட தொழிலாளர்களை கொண்டிருப்பதும் ஒரு முக்கிய பண்பாக இருந்து வருகின்றது. தோட்டங்களில் வேலை செய்து வரும் தொழிலாளர்களும், ஏனைய ஊழியர்களும் அத்தோட்டங்களிலேயே வசித்து வருகின்றனர். இந்த நடைமுறை 19 ஆம் நூற்றாண்டின் நடுப்பகுதியில் பிரிட்டிஷ் (கோப்பி, தேயிலை மற்றும் இறப்பர்) பெருந்தோட்ட உரிமையாளர்களினால் இலங்கையில் அறிமுகம் செய்து வைக்கப்பட்டது. அது 20 ஆம் நூற்றாண்டிலும், தற்போதைய நூற்றாண்டு வரையிலும் பிரிட்டிஷ் உரிமையாளர்களின் உள்ளூர் வழிவந்தவர்களாலும் தொடர்ச்சியாக பின்பற்றப்பட்டு வருகின்றது.

தோட்ட தொழிலாளர்களை பொறுத்தவரையில் பெருந்தோட்ட விவசாயத்திற்கு வெளியில் வேலை செய்து வரும் தொழிலாளர்களின் சம்பளங்களிலும் பார்க்க வரலாற்று ரீதியில் மிகக் குறைந்த சம்பளங்களையே பெற்று வந்துள்ளார்கள். அந்த நிலையில் அவர்களுக்கு வீட்டு வசதி இலவசமாக வழங்கப்பட்டது. அவர்கள் தமது தொழில் நிமித்தம் தோட்டங்களிலேயே வாழ வேண்டிய நிர்ப்பந்தமும் ஏற்பட்டது. ஒரு புறத்தில் இது அவர்களை தோட்ட தொழிலுடன் நிரந்தரமாக பிணித்து விடுகின்றது. ஒரு குடும்பத்தைச் சேர்ந்த குறைந்தது ஓர் உறுப்பினராவது தோட்டத்தில் ஏதேனும்

அனைவருக்கும் போதிய வசிப்பிடம் : இலங்கையில் பெருந்தோட்ட சமுத்தினரின் வீடமைப்பு உரிமைகள்

ஒரு தொழிலை செய்து வராவிட்டால், அவர்கள் தோட்டக் குடியிருப்பிலிருந்து வெளியேற்றப்படும் ஆபத்தையும், வீடற்றவர்களாக மாறக்கூடிய ஆபத்தையும் எதிர்கொள்கின்றார்கள்.³

தோட்ட வீடுகளின் வகை மற்றும் தரம் என்பன, பெருந்தோட்ட அதிகார வரிசையில் அந்த தனிநபர் கொண்டிருக்கும் அந்தஸ்தை பொறுத்து அமைகின்றன. அந்த வகையில், தோட்டத்தில் வேலை செய்யும் தொழிலாளர்கள் லைன் அறைகளில் குடியமர்த்தப்பட்டுள்ளார்கள். மேற்பார்வை மற்றும் எழுதுவினைஞர் தர உத்தியோகங்களில் அமர்த்தப்பட்டிருக்கும் ஊழியர்கள் உத்தியோகபூர்வ வாசஸ்தலங்களில் வசித்து வருகின்றனர். முகாமையாளர்கள் நன்கு இடவசதிகளைக் கொண்ட பங்களாக்களில் வசிக்கின்றனர்.

தோட்டங்களில் உற்பத்தியில் ஈடுபட்டிருக்கும் பெருந்தோட்ட ஊழியர்ப்படையில் பெரும்பான்மையினராக இருந்து வரும் தொழிலாளர்கள் வசித்து வரும் லைன் அறைகள் மூன்று வகைகளைச் சேர்ந்தவைகளாக இருந்து வருகின்றன. அதாவது, தனி இருப்பிடத் தொகுதி - முன் வராந்தாவுடன் கூடிய அறைகள் இரட்டை இருப்பிடத் தொகுதி அதாவது முன் வராந்தாவுடன் கூடிய விதத்தில் முன்பக்க பின்பக்க குடியிருப்புக்கள் மற்றும் தனி லைன் அறைகள்- முன் வராந்தாவையும் பின் பகுதியையும் கொண்ட அறைகள். ஒவ்வொரு லைன் அறை குடியிருப்பும் 10 தொடக்கம் 12 அறைகளை கொண்டிருக்க முடியும்⁴. பொதுவாக, ஒரு லைன் அறை 10x12 சதுர அடி தரைப் பரப்பளவைக் கொண்டுள்ளது (ஒரு சில லைன் அறைகள் இதிலும் பார்க்க சிறியவையாகும்). வராந்தா 5 x 5 அடி பரப்பளவை அல்லது மொத்தம் 145 சதுர பரப்பளவை கொண்டுள்ளது. தொடக்கத்தில் தரைப் பகுதி மண்ணைக் கொண்டு அமைக்கப்பட்டிருந்ததுடன், சுவர்கள் கற்களைக் கொண்டு அல்லது சிமெந்து கற்களைக் கொண்டு அமைக்கப்பட்டிருந்தன. லைன் அறைகளின் கூறைகள் மடிப்புக்களுடன் கூடிய இரும்புத் தகடுகளினால் மூடப்பட்டிருந்தன. ஒரேயொரு சிறிய யன்னல் இருந்ததுடன், அது முன் வராந்தாவுக்கு திறக்கப்பட்டிருந்தது.

குடியிருப்புக்கள் மிகச் சிறியவையாகவும், காற்றோட்டம் மற்றும் இயற்கை வெளிச்சம் என்பவற்றை குறைந்த அளவில் கொண்டிருப்பவையாகவும் இருந்து வருகின்றன. அவை இருண்டவையாகவும், ஈரப்பதன் கொண்டவையாகவும், புகை நிறைந்தவையாகவும், சுகாதாரம் அற்றவையாகவும் காணப்படுகின்றன⁵. மண்ணெண்ணெய் விளக்கு மட்டுமே வெளிச்சத்தைப் பெற்றுக் கொள்வதற்கான ஒரேயொரு மூலமாக இருந்து வருகின்றது. ஒரே வீட்டில் பல தலைமுறைகளைச் சேர்ந்த 8 உறுப்பினர் அளவில் ஒரு சிறிய இடப்பரப்பில் வசித்து வருவதனால் இந்த லைன் அறைகள் சனநெரிசல் மிகுந்தவையாகவும் காணப்படுகின்றன. இந்த அறைகளுக்கு வெளியில் திறந்த சாக்கடைகள் ஓடுவதுடன், அவை துர்நாற்றத்தை ஏற்படுத்தி, நோய்களையும் எடுத்து வருகின்றன. பிற்காலத்தில் இத்தொழிலாளர்களுக்கென பொது கழிப்பறைகள் அமைக்கப்பட்டதுடன், அவை பராமரிப்பின்றி இருந்து வரும் நிலையில் பயன்படுத்த முடியாதவையாக உள்ளன. அதன் காரணமாக இக்குடியிருப்புக்களில் வசித்து வருபவர்கள் திறந்த வெளியில் சிறுநீர் கழிப்பதற்கும், மலம் கழிப்பதற்கும் நிர்ப்பந்திக்கப்படுகின்றார்கள். நீரை எடுத்து மலைப்பாங்கான பிரதேசத்தில் வெகுதூரம் சுமந்து வர வேண்டியிருக்கின்றது. பொதுவாக பிள்ளைகளும், பெண்களுமே நீரை எடுத்து வருகின்றார்கள். ஓடைகள், நீர்வீழ்ச்சிகள் அல்லது கிணறுகள் போன்ற பல்வேறு நீர் ஆதாரங்களிலிருந்து இவ்விதம் அவர்கள் நீரைப் பெற்றுக் கொள்கின்றார்கள். பிந்திய காலப் பகுதியிலேயே லைன் அறைகளுக்கு அயலிலுள்ள பிரதேசத்தில் பொது நீர்க்குழாய்கள் அமைக்கப்பட்டன.

3 1971 ஆம் ஆண்டின் 2 ஆம் இலக்க தோட்ட வாசஸ்தலங்கள் (விசேட ஏற்பாடுகள்) சட்டத்தின் பிரிவு 2, வேலை கொள்வோரினால் தொழில் முடிவுறுத்தப்பட்டிருந்த போதிலும், அது தொடர்பாக ஒரு நீதிமன்ற உத்தரவு பிறப்பிக்கப்படும் வரையில் ஒரு தோட்டத் தொழிலாளர் மற்றும் அவரில் தங்கியிருப்பவர்கள் தோட்டத்திலிருந்து வெளியேற்றப்படுவதனை தடை செய்கின்றது. இந்தச் சட்டம் தோட்டத் தொழிலாளர்கள், தோட்ட வீடுகளில் குடியிருப்பாளர்களாக இருந்து வரும் நிலையில் அவர்களின் பாதுகாப்பினை உயர்த்தியது

4 Orde-Browne, Granville St. J. (1943), *Labour Conditions in Ceylon, Mauritius and Malaya*, மாட்சிமை தங்கிய மன்னரின் எழுதுபொருள் அலுவலகம், லண்டன் பக். 18.

5 Orde-Browne, Granville St. J. (1943), *Labour Conditions in Ceylon, Mauritius and Malaya*, His Majesty's Stationery Office: London, p. 18.

தொடக்கத்தில் இந்திய அரசாங்கத்தினாலும், பின்னர் உள்ளூர் அரசியல் கட்சிகள் மற்றும் தொழிற்சங்க அமைப்புகள் என்பவற்றினாலும், பெருந்தோட்ட சமூகத்தினரின் ஏனைய மிக மோசமான சமூக நிலைமைகளுக்கு மத்தியில் அவர்களுடைய வீடமைப்பு பிரச்சினையை கவனத்தில் எடுக்க வேண்டுமென 20 ஆம் நூற்றாண்டு முழுவதிலும் அரச அதிகாரிகள் மீது அழுத்தம் பிரயோகிக்கப்பட்டு வந்தது. அதன் பின்விளைவாக உருவாக்கப்பட்ட (1941 ஆம் ஆண்டின் 15 ஆம் இலக்க சட்டத்தின் மூலம் திருத்தப்பட்டவாறான) 1889 ஆம் ஆண்டின் (இந்திய) தோட்டத் தொழிலாளர் கட்டளைச் சட்டம், அதன் பிரிவு 12 (1) இல் ஒவ்வொரு திருமணமான தம்பதியினருக்கும் தோட்ட நிர்வாகம் அவர்களுக்கென்றே ஓர் அறையை வழங்க வேண்டுமென்றும், அந்தத் தொழிலாளியின் அல்லது அவரது வாழ்க்கைத் துணையின் பிள்ளை அல்லாத வேறு எவருடனும் அவர்கள் அந்த அறையை பகிர்ந்து கொள்ளக் கூடாது எனவும் விதித்துரைத்தது. எவ்வாறிருப்பினும், பெருந்தோட்ட தொழிலாளர்களின் நலனோம்பலுக்கென உருவாக்கப்பட்ட ஏனைய பல சட்டவாக்கங்களை போலவே இச்சட்ட ஏற்பாடும் பெருமளவுக்கு முழுமையாக அனுசரிக்கப்படவில்லை.

ஒன்றுக்குப் பின் ஒன்று (Back to Back) அமைந்திருக்கும் லைன் அறைகளை நிர்மாணிப்பதை தடை செய்வதற்கு 1950 ஆம் ஆண்டில் ஒழுங்குவிதிகள்⁶ அறிமுகம் செய்து வைக்கப்பட்டன. தோட்டத் தொழிலாளர்களுக்கு தனித்தனி சிறு வீடுகள் (Cottages) வடிவிலான புதிய வீடுகளை மேம்படுத்துவதற்கென இந்த ஒழுங்குவிதிகள் அறிமுகம் செய்து வைக்கப்பட்டன. இக்குடியிருப்புக்கள் திறந்த அல்லது மூடப்பட்ட முன் வராந்தாவையும், ஒரு அறையையும், சமையல் அறையையும், பின் வராந்தாவையும் கொண்டிருக்க வேண்டுமென குறிப்பிடப்பட்டிருந்தது. இந்த ஒழுங்குவிதிகளின் கீழ் இந்த வீடுகளை சூழவுள்ள பகுதி குப்பைகள் மற்றும் மனிதக்கழிவுகள் என்பவை இல்லாமல் துப்புரவாக வைக்கப்படுதல் வேண்டும். அதே போல சாக்கடைகளும் துப்புரவாக பராமரிக்கப்படுதல் வேண்டும். இரட்டை குடியிருப்பு வகையைச் சேர்ந்த லைன் அறைகளின் நிர்மாணம் நிறுத்தப்பட்டதுடன், அதனையடுத்து தற்போதைய குடியிருப்புக்களுக்கு பதிலாக போதிய வசதியுடன் கூடிய குடியிருப்புக்களை அமைக்கும் விடயத்தில் பல தசாப்த காலமாக எத்தகைய முன்னேற்றமும் ஏற்பட்டிருக்கவில்லை.⁷ நிர்மாணிக்கப்பட்ட சிறு எண்ணிக்கையிலான சிறு வீடு வகையைச் சேர்ந்த குடியிருப்புக்களை தொழிலாளர் அல்லாத - பொதுவாக இலிகிதர்கள் மற்றும் நிர்வாக மட்டத்தைச் சேர்ந்த சிறு தரங்களை சேர்ந்த - ஊழியர்கள் பயன்படுத்தி வந்தனர்.

1970 களின் தொடக்கத்தில் பெருந்தோட்டங்கள் தேசியமயமாக்கப்பட்டதனை அடுத்து தோட்டத் தொழிலாளர்களின் சமூக நலனோம்பலில் ஒரு விருத்தி நிலைமை ஏற்படுமென தொழிற்சங்கங்களும், ஏனைய தரப்பினரும் பரவலான எதிர்பார்ப்புக்களை கொண்டிருந்தனர். இலங்கை அரசு பெருந்தோட்ட கூட்டுத்தாபனம் (SLSPC) மற்றும் மக்கள் தோட்ட அபிவிருத்திச் சபை (JEDB) என்ற பெயரில் இரு அரசு நிறுவனங்கள் உருவாக்கப்பட்டதுடன், முன்னர் தனியார் உரித்தின் கீழ் இருந்து வந்த தேயிலை மற்றும் இறப்பர் தோட்டங்கள் இந்த நிறுவனங்களின் முகாமைத்துவத்தின் கீழ் எடுத்து வரப்பட்டன. முன்னைய உரிமையாளர்களுடன் ஒப்பிடும் பொழுது, தோட்டத் தொழிலாளர்களின் வாழ்க்கை நிலைமை மற்றும் நலனோம்பல் என்பவற்றை விருத்தி செய்யும் விடயத்தில் அதிகாரிகள் அதிகளவில் அக்கறை கொண்டிருந்த போதிலும், அரசு பெருந்தோட்ட கூட்டுத்தாபனம் மற்றும் மக்கள் தோட்ட அபிவிருத்திச் சபை என்பவற்றின் சமூக அபிவிருத்தி

6 1950 ஆம் ஆண்டின் இல. 10168 ஐக் கொண்ட அரசாங்க வர்த்தமானி (திகதி குறிப்பிடப்படவில்லை), ஏ.எஸ். சந்திரபோஸ் மற்றும் பி.பி. சிவப்பிரகாசம் (2011) ஆகியோரினால் மேற்கோள் காட்டப்பட்டுள்ளது. **Red Colour of Tea: Central Issues that Impact the Tea Plantation Community in Sri Lanka**, மனித அபிவிருத்தி நிறுவனம்; கண்டி பக். 21-22. 1912 ஆம் ஆண்டின் 10 ஆம் இலக்க தொழிலாளர்களுக்கு மத்தியில் நிலவும் நோய்கள் கட்டளைச் சட்டத்தின் 12 ஆம் பிரிவின் ஏற்பாடுகளின் கீழ் சுகாதார சேவைகள் பணிப்பாளர், சுகாதார அமைச்சரின் ஒப்புதலுடன் தோட்ட தொழிலாளர் குடியிருப்புக்களின் சுகாதார பராமரிப்புக்கென ஒழுங்குவிதிகளை உருவாக்க முடியும். அந்த ஒழுங்குவிதிகள் அமைவிடம், லைன் அறைகளை அமைப்பதற்கு பயன்படுத்தப்படும் கட்டிடப் பொருட்கள் மற்றும் அவை அமைக்கப்படும் விதம், கழிப்பறைகளை வழங்குதல் மற்றும் நிர்மாணித்தல், லைன் அறைகளின் அயல் பிரதேசங்களின் வடிகாலமைப்பு என்பவற்றையும் உள்ளடக்குகின்றன. மேலும், அவை குளிகுமிடங்கள் மற்றும் தோட்ட தொழிலாளர்களுக்கான நீர் விநியோகம் ஆகியவற்றுக்கான ஒழுங்குவிதிகளையும் கொண்டுள்ளன.

7 Rote, Ron (1986), *A Taste of Bitterness: The Political Economy of Tea Plantations in Sri Lanka*, Free University Press: Amsterdam, p. 87.

அனைவருக்கும் போதிய வசிப்பிடம் : இலங்கையில் பெருந்தோட்ட சமூத்தினரின் வீடமைப்பு உரிமைகள்

பிரிவினால் தோட்டக் குடியிருப்புக்கள் தொடர்பாக வெளிச் சுவர்களுக்கு வெள்ளை பூசுதல் மற்றும் சிறு சிறு பழுதுபார்ப்பு வேலைகள் என்பன மட்டுமே மேற்கொள்ளப்பட்டன.

அரசுக்கு சொந்தமான பெருந்தோட்டங்களின் தனியார்மயமாக்கல் செயன்முறை ரணசிங்க பிரேமதாஸ அவர்களின் ஐக்கிய தேசியக் கட்சி அரசாங்கத்தின் கீழ் 1992 ஆம் ஆண்டு தொடக்கம் ஆரம்பிக்கப்பட்டதுடன், சந்திரிகா பண்டாரநாயக்க குமாரதுங்க அவர்களின் ஐக்கிய மக்கள் கூட்டமைப்பு அரசாங்கத்தின் கீழ் அது பூர்த்திசெய்யப்பட்டது. அரசாங்கம் 450 தோட்டங்களை கொத்தணிகளாக உருவாக்கி, தனியார் துறைபிராந்திய பெருந்தோட்ட (RPCs) கம்பெனிகளின் முகாமைத்துவத்தின் கீழ் 50 வருட குத்தகை அடிப்படையில் வழங்கியது. இத்தோட்டங்களின் காணியுரித்து தொடர்ந்து அரசுக்குச் சொந்தமானதாக இருந்து வந்தது. அதாவது, 1970 களின் தொடக்கத்தில் பெருந்தோட்டங்களையும் உள்ளடக்கிய பாரிய காணிகளை தேசியமயமாக்கும் நோக்கத்திற்கென உருவாக்கப்பட்ட காணி சீர்த்திருத்த ஆணைக்குழுவின் உரித்தின் கீழ் (LRC) வைக்கப்பட்டது.

தோட்ட வீடமைப்பையும் உள்ளடக்கிய விதத்தில் அரசு கூட்டுத்தாபனங்களின் சமூக நலன்புரிக் கருமங்கள் புதிய முத்தரப்பு முகவரகமான பெருந்தோட்ட வீடமைப்பு மற்றும் சமூக நலன்புரி பொறுப்பு (PHSWT) என்ற அமைப்பின் பொறுப்பில் விடப்பட்டது. முதலாளிமார், அரசாங்கம் மற்றும் தொழிற்சங்கங்கள் என்பனவே இந்த முத்தரப்பினராகும். (இவர்கள் இதில் முறையே 5:4:2 விகிதாசாரத்தை கொண்டிருந்தனர்). பெருந்தோட்ட வீடமைப்பு மற்றும் சமூக நலன்புரி பொறுப்பு (PHSWT) 1992 இல் ஸ்தாபிக்கப்பட்டதுடன், 1993 தொடக்கம் செயற்படத் தொடங்கியது. அதன் தலைமை அலுவலகம் கொழும்புக்கு அருகில் அமைந்திருப்பதுடன், பதுளை, காலி, ஹட்டன், கண்டி, கேகாலை, நுவரெலியா மற்றும் இரத்தினபுரி ஆகிய இடங்களில் 7 பிராந்திய அலுவலங்கள் அமைந்துள்ளன.

2002 ஆம் ஆண்டில் இந்த முகவரகத்துக்கு பெருந்தோட்ட மனித அபிவிருத்தி பொறுப்பு (PHDT) என மறுபெயரிடப்பட்டது. அது பெருந்தோட்டங்களில் வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டங்களை செயற்படுத்துவதில் ஒரு முன்னணி பாத்திரத்தை வகித்து வந்துள்ளது. அதன் ஆணைப்பத்திரத்தை நிறைவேற்றி வைக்கும் விடயத்தில்⁸ பெருந்தோட்ட வீடமைப்பு மற்றும் சமூக நலன்புரி பொறுப்பின் பெருந்தோட்ட மானிட அபிவிருத்தி பொறுப்பின் செயற்பாடு தொடர்பாக விமர்சனம் இருந்து வருகின்றது. அதற்கெதிராக முன்வைக்கப்படும் குற்றச் சாட்டுக்கள் நிர்வாக கெடுபிடிகள், தொழிலாளர்களிலிருந்து விலகியிருத்தல், தோட்ட நிர்வாகத்தை எதிர்கொள்வதற்கு முடியாத நிலை அல்லது விருப்பமற்ற நிலை என்பனவாகும். மேலும், அது பெருந்தோட்ட சமூகத்தின் உடனடித் தேவைகளை நிறைவேற்றி வைப்பதற்கு பதிலாக, பல்வேறு கொடை வழங்குனர்களிடமிருந்து பெற்றுக் கொண்ட நிதிகளை தன்னைப் பராமரித்துக் கொள்வதற்கென செலவிட்டு வந்துள்ளது என்றும் குற்றஞ் சாட்டப்படுகிறது.

⁸ de Fontgalland, S. Guy (2003), *Social Development and Poverty in the Plantation in Sri Lanka*, Leo Marga Ashram: Bandarawela, pp. 11-54.

3.0 தனியார்மயமாக்கலுக்கு பிற்பட்ட தோட்ட வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டங்கள் (1994 - 2014)

பெருந்தோட்ட மானிட அபிவிருத்தி பொறுப்பின் தகவல்களின் பிரகாரம் பெருந்தோட்டங்கள் தனியார்மயமாக்கப்பட்டது தொடக்கம் இன்று வரையில் (அதாவது, 1994 க்கும் 2014 ஆண்டுக்கும் இடைப்பட்ட காலப் பிரிவின் போது) 7 மாவட்டங்களில் பல்வேறு அமைப்புக்களினாலும் தோட்டத் துறையில் சுமார் 25,000 வீடுகள் நிர்மாணிக்கப்பட்டுள்ளன. (அது தொடர்பான விபரங்கள் கீழே அட்டவணை 1 இல் காட்டப்பட்டுள்ளன.)

அட்டவணை 3.1 : மாவட்டவாரியாக பூர்த்தி செய்யப்பட்ட வீட்டு அலகுகளின் எண்ணிக்கை, 1994 - 2014

மாவட்டம்	பூர்த்தி செய்யப்பட்ட அலகுகளின் எண்ணிக்கை	பூர்த்தி செய்யப்பட்ட மொத்த அலகுகளின் சதவீதம்
ஹட்டன்	4,973	19.88
காலி	4,152	16.60
நுவரெலியா	4,002	16.04
பதுளை	3,458	13.82
கண்டி	3,352	13.40
இரத்தினபுரி	2,873	11.48
கேகாலை	2,197	8.78
மொத்தம்	25,007	100

மூலம் : பெருந்தோட்ட மானிட அபிவிருத்தி பொறுப்பு, 2015

பெருந்தோட்ட சமூகத்தினர் பெருமளவு செறிந்து வாழும் ஹட்டன் மற்றும் நுவரெலியா ஆகிய பிரதேசங்களிலேயே 35 சதவீதமான வீடுகள் அமைந்திருப்பதனை மேலே உள்ள அட்டவணை 1 எடுத்துக் காட்டுகின்றது. ஏனைய மாவட்டங்களை பொறுத்தவரையில், மொத்த பெருந்தோட்ட வீடுகளில் அவற்றின் விகிதாசாரம் 9 சதவீதம் தொடக்கம் 16 சதவீதம் வரையிலான வீச்சுக்களில் இருந்து வருகின்றது. ஏழு மாவட்டங்களில் புதிய வீடுகளின் பரவல், நாட்டின் உயர், மத்திய மற்றும் தாழ்நில பிரதேசங்களில் பெருந்தோட்ட சமூகத்தினர் சிதறி வாழும் போக்கினை பிரதிபலிக்கின்றது. எவ்வாறிருப்பினும், அது அந்தந்த பிரதேசங்களில் வாழும் பெருந்தோட்ட சமூகத்தினரின் எண்ணிக்கையுடன் பொருந்தியதாக இருந்து வரவில்லை.

நுவரெலியா, பதுளை மற்றும் ஹட்டன் ஆகிய பிரதேசங்களுடன் ஒப்பிட்டு நோக்கும் பொழுது, பெருந்தோட்ட சமூகத்தைச் சேர்ந்த குடும்பங்கள் குறைந்த அளவில் வாழ்ந்து வரும் மாவட்டங்களுக்கு முன்னுரிமை வழங்குவதனை நிர்ப்பந்தித்த காரணங்கள் இருந்திருக்க முடியும். இக்காரணங்களில் தாழ் நில மாவட்டங்களில் காணப்படும் லைன் அறைகளின் தரம் மிகவும் மோசமானதாக இருந்து வருவதும் ஒன்றாகும். அதாவது, ஏனைய மாவட்டங்களிலுள்ள லைன் அறைகளின் தரத்துடன் ஒப்பிடும் பொழுதும் கூட, இவை மேலும் மோசமானவையாக இருந்து வருகின்றன. ஒரு சில தோட்ட முகாமையாளர்கள் மற்றும் உரிமையாளர்கள் ஆகியோர் நீண்ட காலமாக வீடமைப்பு மற்றும் அதனுடன் சம்பந்தப்பட்ட உட்கட்டமைப்பு வசதிகளில் முதலீடுகளை மேற்கொள்ளாதிருந்தமை இதற்கான காரணமாகும். எவ்வாறிருப்பினும், தென்னிலங்கை பெருந்தோட்டங்களில் உயர் எண்ணிக்கையில் சிங்கள தொழிலாளர்கள் இருந்து வரும் காரணத்தினால், மலைநாட்டு பிரதேசங்களுடன் ஒப்பிட்டு நோக்கும் பொழுது, தாழ் நில மாவட்டங்களுக்கு வசதி வாய்ப்புக்கள் அதிகளவில் வழங்கப்பட்டிருக்கின்றன என்ற ஒரு கருத்து நிலவி வருகின்றது. எனவே, புதிய வீடுகளின் பரவல் அரசியல்மயமாக்கப்பட்டிருப்பதுடன்,

அனைவருக்கும் போதிய வசிப்பிடம் : இலங்கையில் பெருந்தோட்ட சமுத்திரினரின் வீடமைப்பு உரிமைகள்

இலங்கையின் அணுசரணை கலாசாரத்தையும் எடுத்துக் காட்டுகின்றது. இந்த கலாசாரத்தின் பிரகாரம், ஆட்சியில் இருக்கும் அரசியல்வாதிகள் நியாயமான விதத்திலும், பாரபட்சமற்ற ஓர் அளவுகோலின் அடிப்படையிலும் காரியங்களை செய்வதற்குப் பதிலாக, தமது ஆதரவாளர்களுக்கு அல்லது வாக்கு வங்கியாக இருந்து வருபவர்களுக்கு ஆதரவளிப்பதற்கு அல்லது வெகுமதியளிப்பதற்கு முயற்சித்து வருகின்றனர்.

பெருந்தோட்டங்களில் புதிய வீடுகளின் நிர்மாணம் மிகவும் விசனிக்கத்தக்க விதத்தில் மந்த கதியில் இடம்பெற்று வருவதுடன், சிறு அளவிலும் இடம்பெற்று வந்துள்ளது. மேலும் இந்த நிகழ்ச்சித்திட்டத்திற்கு நிதியளிப்புச் செய்த (உள்ளூர் மற்றும் வெளிநாட்டு) முகவரகங்களின் அடிப்படையிலும் அது துண்டாடப்பட்டிருக்கின்றது. பெருந்தோட்ட சமூகத்தினருக்கு போதியளவிலான வசிப்பிடம் என்ற விடயம் தொடர்பாகவும் பல்வேறு கண்ணோட்டங்கள் இருந்து வந்துள்ளன. அவற்றின் விளைவாக, கட்டப்பட்ட வீடுகளின் தரை பரப்பளவு ஒரே சீரானதாக இருந்து வரவில்லை. அதே வேளையில், கட்டடப் பொருட்களின் விலைகள் மற்றும் வேலைக் கூலி என்பவற்றில் ஏற்பட்டிருக்கும் அதிகரிப்புக்களை பிரதிபலிக்கும் விதத்தில் செலவுகளும் செங்குத்தான விதத்தில் அதிகரித்துள்ளன. ஒட்டுமொத்தமாக நோக்கும் பொழுது, 1994 க்கும் 2014 ஆண்டுக்குமிடைப்பட்ட காலப் பிரிவின் போது 25,007 வீடுகள் கட்டப்பட்டுள்ளன. கீழே தரப்பட்டுள்ள அட்டவணை 2 இந்த வீடுகள் கட்டப்பட்ட காலப் பிரிவு தொடர்பான விபரங்களையும், நிகழ்ச்சித்திட்டம் தொடர்பான விபரங்களையும், தரை பரப்பளவு செலவு மற்றும் நிதிப்படுத்தல் தொடர்பான விபரங்களையும் தருகின்றது.

அட்டவணை 3.2 : வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டங்கள் 1994 - 2014 (24.01.2015 இல் உள்ளவாறு)

காலம்	நிகழ்ச்சித்திட்டம்	பூர்த்தி செய்யப்பட்ட வீடுகளின் எண்ணிக்கை	தரை பரப்பு சதுர அடி	மொத்த தொகை	நிதிப்படுத்தல் வகை	அளிப்பு (ரூ)
1994-1997	சமூக நலனோம்பல் நிகழ்ச்சித்திட்டம் (SWP) II	3,900	400	40,000.00	75.00	25.00
1996	ஒருங்கிணைந்த கிராமிய அபிவிருத்தி நிகழ்ச்சித்திட்டம் (IRDP)	1,351	400	29,000.00	51.72	48.28
1998-1999	தோட்ட உட்கட்டமைப்பு அபிவிருத்தி நிகழ்ச்சித்திட்டம் (EIDP)	150	400	60,000.00	50.00	50.00
1998-2005	பெருந்தோட்ட அபிவிருத்தி ஆதரவு நிகழ்ச்சித்திட்டம் (PDSP)	14,041	416	94,000.00	42.33	57.67
2001				275,000.00	72.73	27.27
2004	தேசிய வீடமைப்பு அபிவிருத்தி அதிகார சபை (NHDA)	735	630	375,000.00	53.33	46.67
2008				440,000.00	45.45	54.55
2004-2008	தேசத்தை கட்டியெழுப்புதல் மற்றும் தோட்ட உட்கட்டமைப்பு அபிவிருத்தி அமைச்சு (MNB&EID)	4,021	535	225,000.00	44.44	55.56

2009- 2013	New Life Housing – பெருந்தோட்ட மானிட அபிவிருத்தி நம்பிக்கை நிதியம்	356	550	440,000.00	45.45	54.55
		381	550	515,000.00	53.40	46.60
2009	மாதிரி வீடமைப்பு திட்டம்	47	760	1,700,000.00	--	100.00
2013- 2014	வேர்ல்ட் விசன் (ஊவாகெல்லே தோட்டம், நுவரெலியா மாவட்டம்)	25	550	100,000.00	100.00	--
		25,007				

ஆதாரம் : பெருந்தோட்ட மானிட அபிவிருத்தி பொறுப்பு, 2015

மேலே உள்ள தரவுகள் ஒவ்வொரு வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டம் தொடர்பாகவும் மூன்று முக்கியமான நிர்ணய காரணிகளை பகுப்பாய்வு செய்வதற்கு உதவுகின்றன: (i) வீட்டு அலகுகளின் தரையின் பரப்பளவு; (ii) அலகுகளுக்கான செலவு; மற்றும் (iii) குடும்பங்களுக்கு வழங்கப்பட்டகடன்கள் தொடர்பாக அளிப்புக்களின் விகிதாசாரம்.

3.1 தரையின் பரப்பளவு

1994 ஆம் ஆண்டுக்கும், 1999 ஆம் ஆண்டுக்கும் இடைப்பட்ட காலப் பிரிவின் போது வீட்டு அலகொன்றின் தரையின் பரப்பளவு சுமார் 400 சதுர அடி அளவில் இருந்து வந்துள்ளது; அதே வேளையில், ஒரு வீட்டு அலகிற்கான செலவு ரூ. 29,000 க்கும், ரூ.60,000 க்குமிடையிலான வீச்சில் இருந்து வந்தது. எவ்வாறிருப்பினும், பெருந்தோட்ட அபிவிருத்தி ஆதரவு நிகழ்ச்சித்திட்டத்தின் (PDSP) கீழ் 1998 ஆம் ஆண்டுக்கும், 2005 ஆம் ஆண்டுக்கும் இடைப்பட்ட காலப் பிரிவின் போது பெரும் எண்ணிக்கையிலான வீடுகள்- 1994 மற்றும் 2014 ஆகிய ஆண்டுகளுக்கிடையில் கட்டப்பட்ட வீடுகளின் மொத்த எண்ணிக்கையில் சுமார் 50 சதவீதமான வீடுகள்- நிர்மாணிக்கப்பட்டன. மேலும், அந்த வீடுகள் உயரளவில் 416 சதுர அடி வரை பரப்பளவைக் கொண்டிருந்தன. வீடு அலகொன்றுக்கான செலவு உயரளவில் ரூ. 94,000 ஆக இருந்து வந்தது.

2001-2008 காலப் பிரிவின் போது 630 சதுர அடி அளவுடன் கூடிய 735 வீட்டு அலகுகள் நிர்மாணிக்கப்பட்டன. முன்னரிலும் பார்க்க செலவும் உயர்வாக இருந்து வந்தது. அதாவது, அலகொன்றுக்கான செலவு ரூ.275,000-ரூ.440,000 வீச்சில் இருந்து வந்தது. மேலும், இந்த இருப்பிடங்கள் இருமாடி வீட்டு அலகுகள் என்ற விடயத்தையும் இங்கு குறிப்பிட வேண்டும். அதே வேளையில், 2009 ஆம் ஆண்டில் ஒரு சில மாதிரி வீடுகள் கணிசமான அளவில் உயர் செலவில் நிர்மாணிக்கப்பட்டன. இந்த வீடுகளுக்கான செலவு ரூ. 1.7 மில்லியனாக இருந்து வந்தது. அத்துடன் தரையின் பரப்பளவு 760 சதுர அடியாக இருந்து வந்தது. வீடு கட்டுவதற்கான மொத்தத் தொகையும் ஒரு அளிப்பாக வழங்கப்பட்டிருந்தது.

எவ்வாறிருப்பினும், 2009 ஆம் ஆண்டுக்கும் 2013 ஆண்டுக்கும் இடைப்பட்ட காலப் பிரிவின் போது வீடுகளின் தரைப் பகுதியின் பரப்பளவு 550 சதுர அடியாக குறைவடைந்திருந்தது; அதே வேளையில், வீட்டு அலகொன்றிற்கான ஒதுக்கீடு ரூ. 515,000 ஆக அதிகரிக்கப்பட்டது. இந்த குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சித்திட்டம் தற்பொழுது அரசு அதிகாரிகளினால் தொடர்ச்சியாக முன்னெடுக்கப்பட்டு வருகின்றது.

உயர் செலவில், அதிக பரப்பளவுடன் நிர்மாணிக்கப்பட்ட மாதிரி வீடுகளின் விடயத்தை புறமொதுக்கினாலும் கூட, 20 வருட காலப் பிரிவின் போது வீட்டு அலகுகளின் தரையின் பரப்பளவு மற்றும் வீட்டு அலகொன்றிற்கான செலவு என்பவற்றில் கணிசமான ஓர் அதிகரிப்பு ஏற்பட்டிருப்பதனை அவதானிக்க முடிகின்றது. தரையின் பரப்பளவு 400 சதுர அடியிலிருந்து 550

அனைவருக்கும் போதிய வசிப்பிடம் : இலங்கையில் பெருந்தோட்ட சமுத்திரினரின் வீடமைப்பு உரிமைகள்

சதுர அடியாக அதிகரித்திருப்பதுடன், வீட்டு அலகொன்றிற்கான செலவு ரூ. 40,000 இலிருந்து ரூ. 515,000 ஆக அதிகரித்துள்ளது.

இலங்கையில் குறைந்த செலவிலான வீடமைப்புக்கான தரையின் பரப்பளவு தொடர்பாக ஒரு தேசிய மட்டத்திலான தரநியமம் இருந்து வரவில்லை போல் தெரிகிறது. நகர அபிவிருத்தி அதிகார சபை தொடக்கத்தில் கொழும்பில் நகர வறியோருக்கென அமைக்கப்படும் குறைந்த செலவிலான வீடுகளுக்கான தரையின் நியம பரப்பளவினை மதிப்பீடு செய்திருந்தது. அதன் பிரகாரம் வீட்டு அலகொன்றுக்கான பரப்பளவு 400 சதுர அடியாக இருந்து வந்தது. வீடுகளின் சிறிய அளவு தொடர்பாக எதிர்ப்புத் தெரிவிக்கப்படுவதனையடுத்து, இந்த, தரநியமம் 2014 ஆம் ஆண்டில் 500 சதுர அடி என அதிகரிக்கப்பட்டது. அதே வேளையில், நாட்டின் வடக்கிலும், கிழக்கிலும் செயற்பட்டு வரும் இந்திய வீடமைப்புத் திட்டம், ஒவ்வொரு வீட்டு அலகுக்கும் ஆகக் குறைந்தபட்ச தரை பரப்பளவாக 550 சதுர அடியை குறித்துரைத்துள்ளது. பெருந்தோட்ட மாவட்டங்களில் இந்திய அரசாங்கத்தின் நிதிப்படுத்தலுடன் செயற்படுத்தப்பட்டு வரும் வீடமைப்பு திட்டங்களிலும் இதே தரநியமம் பின்பற்றப்படுதல் வேண்டும்.

3.2 நிதிப்படுத்தல் முறை

தற்போதைய வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டத்தின் கீழ் ஒவ்வொரு வீட்டு அலகிற்கும் ஒதுக்கப்படும் தொகை ரூ. 515,000 ஆகும். இந்த மொத்தத் தொகை ரூ.240,000 (அல்லது மொத்தத்தில் 45 சதவீதம்) ஓர் அளிப்பையும், ரூ.275,000 (அல்லது மொத்தத்தில் 55 சதவீதம்) ஒரு கடனையும் உள்ளடக்குகின்றது. இந்தக் கடன் கூறு 7.5 சதவீத வட்டிக்கு உட்பட்டதாகும். கடன் 15 வருட காலத்திற்குள் திருப்பிச் செலுத்தப்படுதல் வேண்டும். பெருந்தோட்ட தொழிலாளர்களின் மாதாந்த சம்பளங்களிலிருந்து கடன் தவணைக் கட்டணங்கள் நேரடியாக பிடித்தம் செய்யப்படும்.

கடன் தொகை நேரடியாக பயனாளிகளுக்கு வழங்கப்படுவதில்லை. குடும்பத் தலைவருக்கும் தோட்ட நிர்வாகத்திற்கிடையிலும் மேற்கொள்ளப்படும் ஒரு ஒப்பந்தத்தையடுத்து, அது பிராந்திய பெருந்தோட்ட கம்பெனிக்கூடாக வழங்கப்படுகிறது. சம்பந்தப்பட்ட தோட்ட தொழிலாளர் வீடமைப்பு கூட்டுறவுச் சங்கத்தினால் தெரிவு செய்யப்படும் ஒப்பந்தக்காரர் மூலம் இந்த வீடுகள் கட்டப்படுகின்றன. மொத்த செலவுக்குமான மூலாதாரம் (அளிப்பு மற்றும் கடன்) அரசாங்கத்தின் மத்திய அமைச்சாக⁹ இருந்து வருவதுடன், வருடாந்த தேசிய வரவு செலவுத் திட்டத்தில் இந்த நோக்கத்திற்கு ஒதுக்கப்படும் தொகைகளை இது அடிப்படையாகக் கொண்டிருக்கும். இந்த நிகழ்ச்சித்திட்டத்தின் மத்திய அரசாங்க அமைச்சின் அமுலாக்கல் முகவரகம் பெருந்தோட்ட மானிட அபிவிருத்தி பொறுப்பாகும்.

1990 களின் தொடக்கத்தில் பெருந்தோட்டங்கள் தனியார்மயமாக்கப் பட்டதிலிருந்து வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டங்களுக்கான நிதிகள் ஒன்றில் வெளிநாட்டு நன்கொடை வழங்குனர்கள் மற்றும் கடனளிப்பவர்களிடமிருந்தும் (டச் மற்றும் நோவேர்ஜியன் இரு தரப்பு முகவரகங்கள்; ஆசிய அபிவிருத்தி வங்கி, கனேடிய சர்வதேச அபிவிருத்தி முகவரகம்; சர்வதேச ஒத்துழைப்பிற்கான ஐப்பானிய வங்கி, ஐப்பான் சர்வதேச ஒத்துழைப்பு முகவரகம்) மற்றும் இலங்கை அரசாங்கத்திடமிருந்தும் பெறப்பட்டுள்ளன.

அதே வேளையில், பெருந்தோட்ட சமூகத்தைச் சேர்ந்த மக்கள் வெளிநாட்டு வேலை வாய்ப்புக்கள் மூலம் பெறும் சம்பாத்தியங்கள் அல்லது தோட்டத்திற்கு வெளியில் வேலை செய்வதன் மூலம் கிடைக்கும் சேமிப்புகள் மற்றும் ஊழியர் சேமலாப நிதியம் (EPF) அதே போல தோட்டத்

⁹ 1997 தொடக்கம் பல்வேறு அமைச்சுக்கள் இதற்கு பொறுப்பாக இருந்து வந்துள்ளன. தோட்ட உள்கட்டமைப்பு அமைச்சு, தேசத்தை கட்டியெழுப்பதல் மற்றும் தோட்ட உள்கட்டமைப்பு அபிவிருத்தி அமைச்சு; பொருளாதார அபிவிருத்தி அமைச்சு; பெருந்தோட்ட உள்கட்டமைப்பு அபிவிருத்தி அமைச்சு. இது பல்வேறு வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டங்களின் மீது பாதகமான தாக்கங்களை எடுத்து வந்துள்ளது, பார்க்கவும் : Vamadevan, M., "Sri Lankan estate sector deprived of budgetary allocations", Sunday Times (Colombo), 20 February 2011, <http://www.sundaytimes.lk/110220/BusinessTimes/bt20.html>

தொழிலாளர் வீடமைப்பு கூட்டுறவுச் சங்கத்திலிருந்து (EWHCS) பெற்றுக் கொள்ளும் கடன் தொகைககள்¹⁰ என்பவற்றுக்கு ஊடாகவும் தமது சொந்த வளங்களை திரட்டிக் கொண்டுள்ளனர். தோட்டத் தொழிலாளர் கூட்டுறவுச் சங்கம், புதிய பெருந்தோட்ட வீடமைப்பு திட்டங்கள் மற்றும் அந்த வீடுகள் அமைக்கப்பட்டிருக்கும் காணி அல்லது அவற்றுக்கு ஒதுக்கப்பட்டிருக்கும் காணிஎன்பவற்றின் 'கூட்டு உரிமையாளராக' இருந்து வருவதற்கெனவே உருவாக்கப்பட்டது அதாவது, பெருந்தோட்ட குடும்பங்களில் வசித்து வருபவர்களுக்கு தனிப்பட்ட முறையில் காணியுரித்தினை வழங்குவதற்குப் பதிலாக, இந்தக் கூட்டுறவுச் சங்கமே உரித்தினை கொண்டிருக்கும்.

தோட்டங்களை நிர்வகிப்பதுடன், அத்தோட்டங்களில் வசித்து வரும் ஊழியர்களுக்கு தொழில் வழங்கி, அவர்கள் மேற்கொள்ளும் உற்பத்திக்கூடாக இலாபங்களை பெற்றுக் கொள்ளும் பிராந்திய பெருந்தோட்ட கம்பெனிகள் இதற்கென எத்தகைய நிதிசார் பங்களிப்பினையும் வழங்குவதில்லை. எவ்வாறிருப்பினும், ஒரு சில பிராந்திய பெருந்தோட்ட கம்பெனிகள் லைன் அறைகளின் கூரைகளை திருத்துதல், நீர் வழங்கல், மற்றும் பொதுச் சுகாதாரம் என்பவற்றை விருத்தி செய்தல் என்பவற்றுக்கென நிதிப்படுத்தலை வழங்கியுள்ளன.

பிராந்திய பெருந்தோட்டக் கம்பெனிகளின் தகவல்களின் பிரகாரம், வீடமைப்புநிகழ்ச்சித்திட்டத்திற்கான அவர்களுடைய பங்களிப்பு புதிய வீடுகள் கட்டுவதற்கென பயன்படுத்தப்பட இருக்கும் (ஒரு வீட்டு அலகிற்கு 5-7 பேர்சஸ் காணி; அதில் 2 பேர்சஸ்க்கள் வசிப்பிடத்திற்கென பயன்படுத்திக் கொள்ளப்படும்) தோட்டக் காணிக்கு¹¹ அதிகாரமளித்தல் மற்றும் அதனை இனங்காணுதல் என்ற இயல்பிலேயே இருந்து வருகின்றது. மேலும் பயனாளி குடும்பங்களுக்கு கடன்களை பகிர்ந்தளித்தல் மற்றும் மீள அறவிடல் என்பவற்றுக்கும் பிராந்திய பெருந்தோட்ட கம்பெனிகள் வசதி செய்து கொடுக்கின்றன. மேலும், தோட்டத்திற்குள் கட்டட நிர்மாணப் பொருட்களை போக்குவரத்துச் செய்யும் விடயத்திலும் தோட்ட முகாமைத்துவம் ஒத்துழைப்பு வழங்குகின்றது; அதாவது வீடு கட்டும் அமைவிடங்களுக்கு பொருட்களை போக்குவரத்துச் செய்வதற்கு அது ஒத்துழைப்பு வழங்குகின்றது.

மொத்தக் கடன் தொகையான ரூ.515,000 தொகையை பகிர்ந்தளிக்கும் நடைமுறை பின்வரும் விதத்தில் இடம் பெறுகிறது. அத்திவாரத்தை நிர்மாணிப்பதற்கென முதலாவது தவணைப் பணமாக ரூ.80,000 (15.5 சதவீதம்) முற்பணமாக வழங்கப்படுகின்றது. கூரை மட்டம் வரையில் வீட்டை கட்டுவதற்கென இரண்டாவது தவணைப் பணமாக ரூ.235,000 (45.6 சதவீதம்) வழங்கப்படுகின்றது. மூன்றாவது தவணைப் பணமாக ரூ.155,000 (30.0 சதவீதம்) சுண்ணாம்பு அடித்தல், வயரிங் வேலை மற்றும் கதவுகள், யன்னல்கள் என்பவற்றை பொருத்துதல் என்பவற்றுக்கென வழங்கப்படுகின்றது. இறுதி தவணைப் பணமாக ரூ.45,000 முடிவுறுத்தும் வேலைகளுக்கென வழங்கப்படுகின்றது. வீடு நிர்மாணிக்கப்படும் சாதாரண காலப் பிரிவு ஒரு வருடமாகும்.

10 தோட்டத் தொழிலாளர் வீடமைப்பு கூட்டுறவுச் சங்கங்கள் 1993 ஆம் ஆண்டு தொடக்கம் அறிமுகம் செய்து வைக்கப்பட்டதுடன், அச்சங்கங்கள் கூட்டுறவுத் திணைக்களத்தில் பதிவு செய்யப்படுகின்றன. வீடமைப்புக் கடன்கள் வழங்குவதை தவிர, அச்சங்கங்கள் சிறு கடனளிப்புத் திட்டங்களிலும் ஈடுபட்டு வருகின்றன. மேலும், தோட்டப் பிரதேசங்களில் அவை சில்லறை கடைகள் மற்றும் தொடர்படல் நிலையங்கள் போன்ற சிறு வர்த்தக நிலையங்களையும் நடத்தி வருகின்றன. பெருந்தோட்ட மாணி அபிவிருத்தி பொறுப்பு தோட்டத் தொழிலாளர் வீடமைப்பு கூட்டுறவுச் சங்கங்களுக்கான துணை விதிகளை உருவாக்கியிருப்பதுடன், தோட்டங்களில் அவை ஸ்தாபிக்கப்படுவதனையும் மேற்பார்வை செய்து வருகின்றது. பெருந்தோட்டத் தொழிலாளர்கள் சங்கத்தின் உறுப்பினர்களாக இருந்து வருவதுடன், அவற்றின் கூட்டங்களில் பங்கேற்று, சங்கத்தின் கமிட்டிக்கு உறுப்பினர்களை தெரிவு செய்கின்றனர். அதே போல தாமும் அத்தகைய பதவிகளுக்கு போட்டியிடுகின்றனர். பெருந்தோட்ட சமூகத்தைச் சேர்ந்தவர்கள் தோட்டங்களிலேயே வசித்து வந்தாலும் தோட்ட வேலை செய்யாதிருந்தால் உறுப்புரிமையிலிருந்து விலக்கப்படுகின்றனர். தோட்ட முகாமையாளர் அல்லது தோட்ட அதிகாரி தோட்ட கூட்டுறவுச் சங்கத்தின் தலைவராக இருந்து வருகின்றார். சங்கங்களில் முதன்மையான பதவிகளை பெருந்தோட்ட முகாமைத்துவத்தைச் சேர்ந்தவர்கள் ஆக்கிரமித்திருப்பதாகவும், முடிவுகளை எடுக்கும் விடயத்தில் தோட்ட அதிகாரியின் கை ஓங்கியிருப்பதாகவும் அறிவிக்கப்பட்டுள்ளது. பார்க்கவும்: Kumarasiri, Sisira and L. D. Wijekoon (2001), 'Development of Estate Workers Housing Cooperative Societies' in Kamphuis, H. E. B. and B. Sivaram (eds.), *Human Perspectives in the Plantation Sector*, Programme Support Group.; Battaramulla, p. 113.

11 "ஐம்பது தோட்ட குடும்பங்கள் புதிய வீடுகளை பெற்றுக் கொள்கின்றன, டெய்லி நியூஸ் (கொழும்பு) மார்ச் 27, 2012 <http://archives.dailynews.lk/2012/03/27/bus42.asp>; தோட்ட தொழிலாளர்களுக்கு நவீன வீடுகள் Daily FT (கொழும்பு), ஆகஸ்ட் 26 2012, <http://www.ft.lk/article/342782/Modern-housing-units-for-estate-workers-; Hayleys.com>, "ஒவ்வொரு பெருந்தோட்டத்தொழிலாளர்களுக்கும் ஒரு வீட்டை வழங்கும் நிகழ்ச்சித்திட்டம்." <http://www.hayleys.com/info/135?oid=82>.

அனைவருக்கும் போதிய வசிப்பிடம் : இலங்கையில் பெருந்தோட்ட சமூத்தினரின் வீடமைப்பு உரிமைகள்

கடனை திருப்பிச் செலுத்தும் முறை, தோட்டத் தொழிலாளர்களின் சம்பளத்திலிருந்து நேரடியாக தவணை கட்டணங்களை பிடித்தம் செய்து கொள்வதாகும். ஓய்வு பெறும் சந்தர்ப்பத்தில் தொழிலாளர்கள் கடன் நிலுவைகளை கொண்டிருந்தால் அந்தத் தொகைகள் தொழிலாளர்களின் ஓய்வூதிய அனுசூலங்களான (சேமிப்புக்கள் மட்டும்) ஊழியர் சேமலாப நிதியம் மற்றும் பணிக்கொடை என்பவற்றிலிருந்து பிடித்தம் செய்யப்படுகின்றன.

கடந்த காலப் பிரிவின் போது, புதிய வீடுகள் அமைக்கப்படாதிருந்த போதிலும், தோட்டப் பிரதேசங்களில் ஒரு சில வீடுகளின் தரத்தை விருத்தி செய்வதில் முன்னேற்றம் ஏற்பட்டிருந்தது. வீட்டின் முன்பக்கம் மற்றும் பின்பக்கம் என்பவற்றுக்கு குடியிருப்பாளர் மேற்கொண்ட புதுப்பித்தல் வேலைகள் காரணமாக வசிப்பிடங்களின் பரப்பளவு அதிகரித்துள்ளது. மீண்டும் கூரை அமைக்கப்பட்டிருப்பதுடன், தரைப் பகுதிக்கு சிமெந்து பூச்சம் இடப்பட்டுள்ளது. அத்துடன், தற்பொழுது பெரும்பாலான லைன் அறைகளுக்கு மின்சாரம் வழங்கப்பட்டு வருகின்றது; கழிப்பறைகள் அமைக்கப்பட்டுள்ளன. குடிநீரை பெற்றுக் கொள்ளும் நிலையிலும் ஒரு விருத்தி நிலைமை ஏற்பட்டுள்ளது. இருந்தபோதிலும், தோட்டப் பிரதேசங்களில் தற்போது இருந்து வரும் பெரும்பாலான வீடுகளின் தரம் சர்வதேச தரநியமங்களிலும் பார்க்க மிகவும் தாழ்ந்த மட்டங்களிலேயே இருந்து வருகின்றது. இலங்கையின் நகர மற்றும் கிராமிய சமூகங்களின் (அட்டவணை 3.3 இல் காட்டப்பட்டுள்ளவாறு) வீடுகளின் தரத்திலும் பார்க்க கண்ணியமான ஒரு வாழ்க்கையை நடத்த விரும்பும் பெருந்தோட்டமக்களின் அபிலாஷைகளுக்கு¹² பொருந்தக் கூடிய விதத்தில் அவை இருந்து வரவில்லை.

அட்டவணை 3.3 : துறைகளுக்கிடையில் வீடமைப்பு தொடர்பான ஒரு ஒப்பீடு

குறிகாட்டி	நகர	கிராம	தோட்ட	தேசிய
தனி வீடு	87.8	96.7	29.0	92.3
இரட்டை வீடு, லைன் அறை, வரிசை வீடு	3.5	0.8	67.8	4.1
அறைகளில்லை	2.0	1.6	6.5	1.9
(1) அறை	18.6	17.5	45.2	18.9
100-<250 சதுர அடி	7.8	10.7	33.0	11.1
250-<500 சதுர அடி	36.7	16.4	16.2	17.2
நிரந்தர கூரை	95.5	91.5	32.3	89.6

ஆதாரம் : தொகை மதிப்பு, புள்ளிவிபர திணைக்களம் (2015), குடும்ப வருமான மற்றும் செலவின மதிப்பீட்டாய்வு இறுதி அறிக்கை 2012, 2013, கொழும்பு பக். 99-102

மேலே அட்டவணை 3.3 இல் உள்ள உத்தியோகபூர்வ தரவுகள் தெளிவாக எடுத்துக் காட்டுவதை போல, தோட்டப் பிரதேசங்களை சேர்ந்த வீடுகள் நகர, கிராம துறைகளுடன் ஒப்பிடும் பொழுது கூட, போதிய இருப்பிட வசதிகள் தொடர்பான குறிகாட்டிகளின் அடிப்படையில் மிக மோசமான ஒரு நிலையையே காட்டுகின்றன. பெருந்தோட்டச் சமூகத்தைச் சேர்ந்த குடும்பங்கள் பெருமளவுக்கு லைன் அறைகளிலேயே வாழ்ந்து வரும் நிலை காணப்படுகின்றது, மேலும், சில வீடுகள் ஒரு அறையை கொண்டிருப்பதுடன், சில வீடுகளில் அறைகள் இருந்து வரவில்லை, அவர்கள் பெருமளவுக்கு 250 சதுர அடி அல்லது அதற்கு குறைந்த பரப்பளவைக் கொண்ட இடத்திலேயே வசித்து வருகின்றனர். நகர மற்றும் கிராமிய வீடுகளுடன் ஒப்பிடும் பொழுது, அவர்களுடைய வீடுகள் நிரந்தர கூரைகளிலும் பார்க்க பெருமளவுக்கு தற்காலிக (அல்லது ஓரளவுக்கு தற்காலிக) கூரைகளையே கொண்டுள்ளன.

¹² Gunetilleke, Neranjana; Sanjana Kuruppu; and Susrutha Goonasekera (2008), *The Estate Workers' Dilemma: Tensions and Changes in the Tea and Rubber Plantations in Sri Lanka*, Centre for Poverty Analysis: Colombo, pp. 41- 43.

3.3 சமூக அபிவிருத்தி நிறுவகத்தின் தலையீடுகள்

தொழிற்சங்கங்கள் உள்ளடங்கலாக ஏனைய சிவில் சமூக அமைப்புகளுடன் இணைந்து கண்டி சமூக அபிவிருத்தி நிறுவகம் 2002 ஆம் ஆண்டு தொடக்கம் இன்று வரையில் பெருந்தோட்ட சமூகத்தின் வீடமைப்பு உரிமை தொடர்பாக பரப்புரைகளை மேற்கொண்டு வந்துள்ளது.

இது தொடர்பாக மேற்கொள்ளப்பட்ட வந்த நடவடிக்கைகள் பின்வருவனவற்றையும் உள்ளடக்குகின்றன: பெருந்தோட்ட சமூகத்துடன் பணியாற்றி வரும் சம்பந்தப்பட்ட நிறுவனங்கள் மற்றும் தனிநபர்கள் ஆகியோருக்கு மத்தியில் கருத்தொற்றுமையை கட்டியெழுப்புவதற்கென கலந்துரையாடல்களை ஏற்பாடு செய்தல் (உதாரணமாக ஆசிய அபிவிருத்தி வங்கி போன்ற) உதவி முகவரகங்கள், பாராளுமன்ற உறுப்பினர்கள், அரசாங்க உத்தியோகத்தர்கள் மற்றும் அமைச்சரவை அமைச்சர்கள் ஆகிய தரப்பினரிடம் ஆதரவு திரட்டுதல் மற்றும் பரப்புரை செய்தல், இந்தப் பிரச்சினை தொடர்பாக விழிப்புணர்வை தூண்டுவதற்கென ஆர்ப்பாட்டங்கள் போன்ற பொதுச் செயற்பாடுகளை மேற்கொள்ளல், வீடமைப்பு தொடர்பான அரசாங்க கமிட்டிகளில் சிவில் சமூக அமைப்புகளுக்கு பிரதிநிதித்துவம் வழங்கப்பட வேண்டுமென வேண்டுகோள் விடுத்தல், போதியளவிலான வீடமைப்பு தொடர்பான முன்னைய ஐக்கிய நாடுகள் அறிக்கையாளரை 2003 ஆம் ஆண்டில் இலங்கைக்கு வரவழைத்தமை, பொருளாதார, சமூக மற்றும் கலாசார உரிமைகள் தொடர்பான ஐக்கிய நாடுகள் சமவாயத்தின் அமுலாக்கம் தொடர்பான அரச சார்பற்ற நிறுவனங்களின் நிழல் அறிக்கையில் 2010 ஆம் ஆண்டில் பெருந்தோட்ட வீடமைப்பு தொடர்பாக பரப்புரைகளை மேற்கொண்டமை.¹³

இந்த முன்முயற்சிகளின் போது பெருந்தொகையான கரிசனைகள் எழுப்பப்பட்டு வந்துள்ளன.¹⁴

வீடமைப்புத் திட்டங்களின் வடிவமைப்பு மற்றும் அமுலாக்கல் போன்ற விடயங்களை பொறுத்தவரையில் கொடை வழங்குனர்களும், அரச தரப்பினரும் பெருந்தோட்ட சமூகத்தினரிடம் வெளிப்படாததன்மையுடனும், ஆலோசனை செயல்முறைகளுடனும் நடந்து கொள்வது மிகுந்த குறைந்த மட்டத்திலேயே இடம்பெற்று வருகின்றது. பயனாளிகளுக்கு தகவல்கள் வழங்கப்படுவதில்லை. வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டங்கள் நிதிப்படுத்தப்படும் விதம் குறித்த வரையறுக்கப்பட்ட புரிந்துணர்வையே அவர்கள் கொண்டுள்ளார்கள், (கடனாக எடுத்த அசல் தொகை மற்றும் செலுத்தப்பட்ட வட்டிக் கொடுப்பனவுகளையும் உள்ளடக்கிய விதத்தில்) தமது பங்களிப்புக்கள் குறித்து அவர்கள் அறிந்திருக்கவில்லை, தமக்கு வழங்கப்படும் வீட்டு அலகுகளின் தரநியமங்கள், அமைவிடம் மற்றும் குறிப்பான தேவைகள் என்பன என்னவாக இருந்து வந்த போதிலும், அவ்விதம் ஒரு வீடு வழங்கப்பட்டமைக்காக அவர்கள் நன்றியுடையவர்களாக இருந்து வர வேண்டும் என எதிர்பார்க்கப்படுகின்றது. தற்போது இருந்து வரும் லைன் அறைகளுக்கு வெறுமனே ஒரு மேல் தளத்தை சேர்ப்பதன் மூலம் இரண்டு மாடி அடுக்கு வீடு என்ற கருத்து ஒரு சில பெருந்தோட்ட குடும்பங்களின் மீது இந்த விதத்திலேயே திணிக்கப்பட்டது. அதன் போதாமைகள் குறித்து இச்சந்தர்ப்பத்தில் எத்தகைய கவனமும் செலுத்தப்படவில்லை. மேலும், சூழவுள்ள குடியிருப்புக்களை தரமுயர்த்தும் விடயம் தொடர்பாகவும் கவனம் செலுத்தப்படவில்லை.

ஒரு சில வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித் திட்டங்களின் கீழ் தோட்டத் தொழிலாளர்கள் தமது ஊழியர் சேமலாப நிதிய கணக்குகளிலிருந்து பணத் தொகைகளை பெற வேண்டியிருந்தமை குறித்து கடுமையாக எதிர்ப்புத் தெரிவிக்கப்பட்டது. தமது சொந்தச் சேமிப்புக்களை பயன்படுத்துவது தொடர்பாக அவர்கள் மீது வட்டி அறவிடப்பட்டிருந்தது என்பதே இதன் பொருளாகும். ஊழியர்

13 Skanthakumar, B. (ed.) (2011), *Status of Economic, Social and Cultural Rights in Sri Lanka*, Law & Society Trust and Movement for National Land and Agricultural Reforms : Colombo, pp. 40 - 41.

14 2003 ஆம் ஆண்டு செப்டம்பர் மாதம் 07 ஆந் திகதி சமூக அபிவிருத்தி நிறுவகத்தின் அனுசரணையில் வெளியிடப்பட்ட *Report of the Workshop on plantation Housing Rights* என்ற அறிக்கை மற்றும் உத்தேச பெருந்தோட்டத் துறை கருத்திட்டம் தொடர்பாக பெருந்தோட்டத் துறை தொழிற்சங்கங்கள் மற்றும் அரச சாரா அமைப்புகள் என்பவற்றால் ஆசிய அபிவிருத்தி வங்கியின் கொடும்பு வதிவிடப் பணியாளரிடம் சமர்ப்பிக்கப்பட்ட மகஜர் என்பவற்றிலிருந்து இந்தப் பிரிவுக்கான தகவல்கள் பெறப்பட்டன.

அனைவருக்கும் போதிய வசிப்பிடம் : இலங்கையில் பெருந்தோட்ட சமூத்தினரின் வீடமைப்பு உரிமைகள்

சேமலாப நிதியத்தின் அனுசூலங்களை கடன்களுக்கான ஒரு பிணையாக அல்லது முறியாக பயன்படுத்துவது பொருத்தமற்றது என்ற விடயத்தை தொழிற்சங்கவாதிகள் வலியுறுத்தி வருகின்றனர். அதற்குப் பதிலாக, ஊழியர் சேமலாப நிதியத்திலிருந்து நிதிப்படுத்தப்பட்டிருக்கும் சந்தர்ப்பத்தில் வீடமைப்புக் கடன் வட்டியில்லாத கடனாக வழங்கப்பட வேண்டுமென பரப்புரை செய்யப்பட்டு வருகின்றது. கடனுக்கான பொருத்தமான பிணை வீட்டின் உரிமையாகும். வீட்டு உரித்து பயனாளிக்கு வழங்கப்படுவது அவசியமாகும். அனைவருக்கும் ஒரே அளவு என்ற முறைக்குப் பதிலாக, வீடமைப்புக் கடன்கள் குறிப்பிட்ட குடும்பத்தின் வருமானம் மற்றும் வீடமைப்பின் தேவை என்பவற்றை பொருத்து நெகழ்ச்சித் தன்மையுடையதாக இருந்து வருதல் வேண்டும். இதன் கருத்து கடன் அளவு மற்றும் திருப்பிச் செலுத்தும் காலப் பிரிவு என்பன ஒவ்வொரு குடும்பத்திற்கும் பொருத்தமான ஒரு பொதியாக இருந்து வர வேண்டுமென்பதாகும். வேலை செய்து வரும் குடும்பத்தின் ஆண் உறுப்பினர்களும் தமது ஊழியர் சேமலாப நிதியத்தை பெற்றுக் கொள்வதனையும் உள்ளடக்கிய விதத்தில் வீடமைப்பு கடனுக்கு பங்களிப்புச் செய்ய வேண்டுமெனவும் எதிர்பார்க்கப்படுகின்றது.

பெண்களின் வீடற்ற நிலையிலிருந்து அவர்களுக்கு பாதுகாப்பு வழங்குவதற்கும், உரித்துக்களை பாதுகாப்பதற்குமென அவர்கள் தமது கணவன்மார்களுடன் கூட்டுரிமையை கொண்டிருக்கும் விடயம் அங்கீகரிக்கப்படுதல் வேண்டும். இது குறிப்பாக நியாயப்படுத்தப்படுகின்றது. ஏனென்றால் பெரும்பாலான சந்தர்ப்பங்களில் வீடமைப்புக் கடனுக்கான பிடித்தங்கள் மற்றும், அல்லது கொடுப்பனவுகள், கணவனை பார்க்கிலும் மனைவி தோட்டத்தில் தொடர்ச்சியாக வேலை செய்யக் கூடிய வாய்ப்பு நிலவி வரும் நிலையில் பெண் தொழிலாளியின் சம்பளத்திலிருந்து மேற்கொள்ளப்படுகின்றன.

பெருந்தோட்ட சமூகத்தைச் சேர்ந்த சிவில் சமூக அமைப்புக்களின் ஒரு நீண்ட கால கோரிக்கை, ஒவ்வொரு குடும்பத்திற்கும் வீடமைப்பு மற்றும் மரக்கறித் தோட்டச் செய்கை என்பவற்றுக்கென ஆகக் குறைந்தது 10 பேர்ச்சஸ் காணி வழங்கப்பட வேண்டுமென்பதாகும். மேலும், தற்போதைய குடும்பங்களின் அடிப்படையில் வீட்டு அலகுகள் வழங்கப்பட வேண்டுமென்பதும் ஒரு தவறான கருத்தாகும். ஏனெனில் தற்போதைய வீடுகளில் ஒன்றுக்கும் மேற்பட்ட குடும்பங்கள் வசித்து வர முடியும். எனவே, வீட்டுத் தேவைகள் மற்றும் வழங்கல் என்பன தோட்டங்களில் வசித்து வரும் குடும்பங்களின் எண்ணிக்கையின் அடிப்படையில் மேற்கொள்ளப்படுதல் வேண்டும். வீடுகளின் நெரிசலை குறைப்பதற்கும், ஒவ்வொரு குடும்பத்தினதும் அந்தரங்கத்தன்மையை பேணுவதற்காகவும், சேர்ந்து வாழ்வதுடன் சம்பந்தப்பட்ட பதற்ற நிலைமைகள் மற்றும் முரண்பாடுகள் என்பவற்றை தவிர்த்துக் கொள்வதற்கெனவும் தோட்டக் குடும்பங்கள் ஒவ்வொன்றுக்கும் தனிதனியாக வீடுகள் வழங்கப்படுதல் வேண்டும்.

வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டங்கள் சம்பந்தப்பட்ட தேசிய அரசு முகவரகங்களின் பணிப்புரையின் கீழ் இருந்து வருவது அவசியமாகும். ஏனைய இனத்துவ குழுக்கள் மற்றும் ஏனைய துறைகளைச் சேர்ந்த பயனாளிகளுடன் ஆகியோருடன் ஒப்பிடும் பொழுது, பெருந்தோட்டச் சமூகத்தினர் சாதகமற்ற விதத்தில் நடத்தப்படாதிருப்பதனை உறுதிப்படுத்திக் கொள்வதற்கு இது தேவைப்படுகின்றது. இத்தகைய திட்டங்களில் தோட்ட நிர்வாகத்தின் தலையீடு இருந்து வரக் கூடாது.

மேலும், புதிய வீடமைப்புத் திட்டங்கள் தற்பொழுது அல்லது அண்மைக் காலத்தில் தோட்டங்களில் வேலை செய்து வராத பெருந்தோட்ட சமூகத்தைச் சேர்ந்த மக்களின் தேவைகளை அங்கீகரித்து, நிறைவேற்றி வைக்கும் விதத்தில் இருந்து வருதல் வேண்டும். தோட்டங்களில் வேலை செய்யும் தொழிலாளர்களுக்கு மட்டும் அத்திட்டங்கள் வரையறுக்கப்பட்டவையாக இருந்து வரக் கூடாது. இது வேலை செய்யும் இடம் மற்றும் வீடு என்பவற்றுக்கிடையிலான தொடர்பினை அறுப்பதற்கான ஒரு படிமுறையாகும். மேலும், தொழிலாளர்கள் தோட்டத்தில் வேலை செய்து வந்தாலும் சரி, வராவிட்டாலும் சரி அவர்கள் தோட்டங்களுடன் கொண்டிருக்கும் வரலாற்று ரீதியான பிணைப்பிற்கு அதன் மூலம் மதிப்பளித்தல் வேண்டும். இந்தக் குடியிருப்புக்களை கிராமங்களாக மாற்றியமைப்பதை

நோக்கிய ஒருநகர்வு முன்னெடுக்கப்படுதல் வேண்டும். அதாவது, அவை பெருந்தோட்ட உற்பத்தித் துறையிலிருந்து புறம்பானவையாக இருந்து வருதல் வேண்டும்.

போதியளவிலான வீடமைப்பு வசதி தொடர்பான ஐக்கிய நாடுகள் விசேட அறிக்கையாளர் மிலான் கோத்தாரி அவர்களின் இலங்கை விஜயத்தின் போது, அவர் சமூக அபிவிருத்தி நிறுவகத்தினால் 2003 ஆகஸ்ட் மாதம் ஏற்பாடு செய்யப்பட்டிருந்த தோட்டத் தொழிலாளர்களின் வீடமைப்பு தொடர்பான ஒரு செயலமர்வில் பங்கேற்றார். அவர் தனது விஜயத்தையடுத்து இலங்கை அரசாங்கத்திற்கு கரிசனைக்குரிய 3 விடயங்கள் தொடர்பாக கடிதம் எழுதியிருந்தார்.¹⁵ வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டத்தின் அமுலாக்கல் இரண்டு அரசாங்க அமைச்சுக்களுக்கிடையில் பிரிக்கப்பட்டிருப்பதால் அது ஒருங்கிணைப்பு மற்றும் ஒரே சீரான தன்மை என்பவற்றின் அடிப்படையில் “போதியளவிலான வீடமைப்பு தொடர்பான ஒரு பொதுக் கொள்கையை” முன்னெடுக்க முடியுமா என்ற கேள்வியை எழுப்புகின்றது என்ற விடயத்தை அவதானித்திருந்தார். “போதியளவு வீடமைப்பு தொடர்பான அடிப்படை அளவுகோலை” நிறைவேற்றாதிருந்து வரும் காரணத்தினால் அடுக்கு மாடி வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டம் கைவிடப்பட்டமையை வரவேற்கும் அதே வேளையில், திரு. கோத்தாரி அத்தகைய வீடுகள் “அந்தரங்கத் தன்மையையும், போதியளவு வீடமைப்பு தொடர்பான பெண்களின் உரிமைகளை நிறைவேற்றி வைப்பதற்கு தேவையான வாய்ப்பினையும்” வழங்கவில்லை என்ற விடயம் தொடர்பாக கவனத்தை ஈர்த்திருந்தார். அவரால் அடையாளம் காணப்பட்டிருந்த முதலாவதும், இறுதியானதுமான பிரச்சினை, முன்னெடுக்கப்பட்டு வரும் வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டங்கள் தொடர்பாக செலவு செய்யக் கூடிய ஆற்றலாகும். அது “சம்பந்தப்பட்ட தொழிலாளர்கள் மற்றும் அவர்களுடைய குடும்பங்கள் மீது மிதமிஞ்சிய அளவிலான நிதிச் சுமையொன்றை ஏற்படுத்த முடியும்” என அவர் அச்சம் தெரிவித்திருந்தார்.

பெருந்தோட்ட சமூகத்தினரின் வீடமைப்பு விடயத்தை பொறுத்தவரையில் இடம்பெற்று வரும் ஒரு துரதிர்ஷ்டமான நிகழ்வு, அரசியல்வாதிகள் தலைப்புச் செய்திகளாக இருந்து வரும் விதத்தில் மக்களுக்கு வாக்குறுதிகளை வழங்கி வருவதாகும், மேலும், பாரியளவிலான வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டங்களை அங்குரார்ப்பணம் செய்து வைப்பதற்கென ஆடம்பரமான வைபவங்களும் நடத்தப்படுகின்றன, ஆனால், சிறு எண்ணிக்கையிலான வீடுகள் மட்டுமே கட்டப்படுகின்றன. பொதுமக்களுக்கு வழங்கப்பட்டிருக்கும் வாக்குறுதிகள் தொடர்ச்சியாக மீறப்பட்டு வரும் நிலை குறித்து வெகுஜன ஊடகங்களில் செய்திகள் வெளிவருவதில்லை, பாராளுமன்றம் அந்த விடயத்தை பகுப்பாய்வுக்கு உட்படுத்துவதில்லை, மேலும், அதற்கென சட்ட நிவாரணங்களோ அல்லது மனக்குறைகளை போக்கும் பொறிமுறைகளோ இருந்து வரவில்லை. இந்த நிலையில், பெருந்தோட்ட சமூகத்தினரின் நம்பிக்கைகளையும், எதிர்பார்ப்புக்களையும் உருவாக்குபவர்கள் அவற்றுக்கு பொறுப்புக் கூற வேண்டியவர்களாக இருந்து வரவில்லை. அந்த நம்பிக்கைகளும், எதிர்பார்ப்புக்களும் இறுதியில் தவிடுபொடியாகின்றன.

¹⁵ போதியளவிலான வாழ்க்கைத் தரத்திற்கான ஒரு கூறு என்ற முறையில் போதியளவிலான வீடமைப்பு வசதி தொடர்பான ஐக்கிய நாடுகள் அமைப்பின் விசேட அறிக்கையாளர் திரு. மிலான் கோத்தாரி, ஜெனீவா ஐக்கிய நாடுகள் அமைப்பின் இலங்கை ஜனநாயக சோஷலிச குடியரசின் நிரந்தரப் பிரதிநிதியான பிரசாத் காரியவசம் அவர்களுக்கு அனுப்பி வைத்திருக்கும் கடிதம் (Ref: SRAH). டிசம்பர் 09, 2003 (கண்டி சமூக அபிவிருத்தி நிறுவகத்தின் கோப்பில் உள்ளது).

4.0

தமது கடன்களை முழுமையாக செலுத்தியிருக்கும் பெருந்தோட்ட சமூகத்தைச் சேர்ந்த குடும்பங்களின் சொத்து உரிமைகள் தொடர்பாக கண்டி சமூக அபிவிருத்தி நிறுவகம் 2015 ஆம் ஆண்டின் நடுப் பகுதியில் ஒரு மதிப்பீட்டாய்வை மேற்கொண்டது.¹⁶ முன்னர் குறிப்பிடப்பட்டதை போல 1980 ஆம் ஆண்டு தொடக்கம் மொத்தம் 31,000 புதிய வீடுகள் பெருந்தோட்டங்களில் அமைக்கப்பட்டிருந்த போதிலும், பெருந்தோட்ட மானிட அபிவிருத்தி பொறுப்பு, தனியார்மயமாக்கலையடுத்து 1994 ஆம் ஆண்டின் பின்னர் கட்டப்பட்ட 25,007 வீடுகள் தொடர்பான விபரங்களை மட்டுமே கொண்டுள்ளது. தரவுகள் கிடைக்கும் எண்ணிக்கையை பொறுத்தவரையில் 3,900 குடும்பங்கள் வீடமைப்பு கடன்களை பெற்று, 2015 ஆம் ஆண்டு ஜனவரி மாதம் அளவில் அவற்றை முழுமையாக திருப்பிச் செலுத்தியுள்ளன. இந்த வகையைச் சேர்ந்த பெருந்தோட்ட குடும்பங்களே இந்த ஆராய்ச்சியின் விடயமாக இருந்து வந்துள்ளன.

கீழேயுள்ள அட்டவணை 4.1 வீடமைப்புக் கடன்களை பெற்று, அவற்றை 2015 ஆம் ஆண்டு ஜனவரி மாதம் அளவில் முழுமையாக செலுத்தியிருக்கும் பயனாளிகளின் எண்ணிக்கை மற்றும் பரவல் என்பவற்றை எடுத்துக் காட்டுகின்றது. மொத்த எண்ணிக்கையில் 25 சதவீதத்தினர் நுவரெலியா மாவட்டத்தில் (நுவரெலியா மற்றும் ஹட்டன் பிரிவுகளில்) இருந்து வருவதனை இங்கு அவதானிக்க முடியும், 24 சதவீதத்தினர் கண்டி மாவட்டத்தில் உள்ளனர், 8-16 சதவீதமான மிகுதி பேர் ஏனைய மாவட்டங்களில் வசித்து வருகின்றனர்.

அட்டவணை 4.1 : கடன்களை பெற்று, அவற்றை முழுமையாக திருப்பிச் செலுத்தியிருக்கும் பயனாளிகளின் பகிர்வு மற்றும் எண்ணிக்கை பெருந்தோட்ட மானிட அபிவிருத்தி பொறுப்பு பிராந்திய அடிப்படையில் (2015 ஜனவரி மாதம்)

PHDT பிராந்தியம், மாவட்டம்	பயனாளிகளின் எண்ணிக்கை	சதவீதம்
கண்டி	930	23.84
நுவரெலியா	697	17.7
காலி	642	16.14
கேகாலை	528	13.5
இரத்தினபுரி	485	12.4
பதுளை	317	8.1
ஹட்டன்	301	7.7
மொத்தம்	3,900	100

ஆதாரம் : பெருந்தோட்ட மானிட அபிவிருத்தி பொறுப்பு - 2015

நுவரெலியா, பதுளை மற்றும் கண்டி ஆகிய மாவட்டங்களைச் சேர்ந்த 14 பிரதேச செயலாளர் பிரிவுகளில் அமைந்திருக்கும் 29 தோட்டங்களைச் சேர்ந்த 123 குடும்பத் தலைவர்கள் இந்த மாதிரியில் உள்ளடக்கப்பட்டிருந்தனர். பெருந்தோட்ட மானிட அபிவிருத்தி பொறுப்பினால் வசதிப்படுத்தப்பட்டு, தோட்ட முகாமைத்துவத்தினால் இனங்காணப்பட்ட இலக்குக் குழுவின் அடிப்படையில் இந்த மாதிரி தெரிவு செய்யப்பட்டிருந்தது. மாதிரி, பயனாளிகளின் பரவலை சரியான விதத்தில் பிரதிநிதித்துவம் செய்வதனை உறுதிப்படுத்திக் கொள்ளும் பொருட்டு அதிக அளவிலான பயனாளிகள் (38 சதவீதம்) நுவரெலியா மற்றும் கண்டி ஆகிய PHDT பிராந்தியங்களிலிருந்து (நிர்வாக மாவட்டங்களுக்கு இணையானது) தெரிவு செய்யப்பட்டிருந்தனர். அதனையடுத்து பதுளை

¹⁶ Vamadevan, M. (2015), Socio-Economic Survey on Housing Rights of the Plantation Community, Institute of Social Development: Kandy (unpublished).

(13.8 சதவீதம்) மற்றும் ஹட்டன் (9.7 சதவீதம்) ஆகிய பிரதேசங்களில் இருந்து வந்தன. மாகாண அடிப்படையை பொறுத்தவரையில் மத்திய மாகாணம் 86 சதவீதத்திற்கு பொறுப்பாக இருந்து வந்ததுடன், ஊவா மாகாணம் மொத்த மாதிரியில் 14 சதவீதத்திற்கு பொறுப்பாக இருந்து வந்தது. இந்த மாதிரியின் ஒரு வரையறை சபரகமுவ மற்றும் தென் மாகாணங்களைச் சேர்ந்த பெருந்தோட்டக் குடும்பங்களை உள்ளடக்க முடியாது போய்விட்டது என்பதாகும்.

கணிப்பீட்டாளர்கள் தெரிவு செய்யப்பட்ட குடும்பங்களை சென்று சந்தித்து, கட்டமைக்கப்பட்ட வினாக்கொத்தினை பூர்த்தி செய்தார்கள். இந்தக் குடும்பங்கள் தொலை தூர தோட்டப் பிரதேசங்களில் வசித்து வந்ததுடன், அந்த இடங்களை சென்றடைவதற்கு நீண்ட நேரம் பயணிக்க வேண்டியிருந்தது. அந்த நிலைமை மாதிரியின் அளவை வரையறை செய்திருந்தது. இந்தக் கேள்விக் கொத்து பின்வரும் கேள்விகள் மூலம் தகவல்களை பெற்றுக் கொண்டது: கடனை தொடக்கத்தில் பெற்றுக் கொண்டவர் அல்லது பயனாளியை அடையாளம் காணுதல், வீட்டில் தற்பொழுது வசித்து வருபவர்களின் அடையாளம், கடனாக எடுக்கப்பட்ட தொகை மற்றும் வருடம், செலுத்தப்பட்ட தொகை மற்றும் காலப் பிரிவு, செலுத்தப்பட்ட விதம், இறுதிக் கொடுப்பனவு மேற்கொள்ளப்பட்ட வருடம், வீட்டின் அளவு மற்றும் ஒவ்வொரு வீட்டையும் சூழவுள்ள காணியின் அளவு, அளவை வரைபடங்கள் இருந்து வரும் நிலை, உரித்தின் நிரூபணம். இந்த முழுமையான தகவல்கள் மதிப்பீட்டாய்வின் அறிக்கையில் காணப்படுவதுடன், அவற்றிலிருந்து தெரிவு செய்யப்பட்ட ஒரு சில அம்சங்கள் மட்டுமே இந்தப் பரப்பரை ஆவணத்தில் எடுத்துக் காட்டப்படுகின்றன.

இந்த குடும்பங்களில் எந்தவொரு குடும்பமும் தமது வீட்டு உரித்து தொடர்பான உறுதிப்பத்திரத்தை பெற்றுக் கொண்டிருக்கவில்லை என்ற விடயத்தை இந்த ஆராய்ச்சி எடுத்துக் காட்டியது. இதன் கருத்து பெருந்தோட்ட சமூகத்தைச் சேர்ந்த 3,900 குடும்பங்கள் தாம் எடுத்திருந்த கடன்களை முழுமையாக திருப்பிச் செலுத்தியிருந்த போதிலும், தமது சொந்த வீட்டுக்கான உரிமை அவர்களுக்கு மறுக்கப்பட்டு வருகின்றது என்பதாகும். இந்தக் குடும்பங்கள் பெருந்தோட்டங்களில் வாழ்ந்து வரும் ஏனைய குடும்பங்களை போலவே தமது வசிப்பிடம் தொடர்பான தொடர்ச்சியான பாதுகாப்புற்ற நிலையை எதிர்கொண்டு வருகின்றன. அவர்களுடைய வீடுகள் பெருந்தோட்ட கம்பனிகளால் அல்லது அரசு முகவரகங்களினால் கைப்பற்றப்பட்டால் அவர்கள் வீடற்றவர்களாகி விடுவார்கள்.

இந்த மாதிரி ஆய்வின் ஏனைய குறிப்பிடத்தக்க முடிவுகள் வருமாறு :

உரிமையாளர் - வசிப்பவர் : குடும்பத் தலைவர்களில் 99 சதவீதத்தினர் வீடமைப்புக் கடன்களை பெற்றுக் கொண்டவர்களாக இருந்து வருகின்றனர். பதிலலித்தவர்களில் ஒருவர் மட்டும் (கண்டி மாவட்டம்) முன்னைய குடியிருப்பாளினால் பெறப்பட்ட கடனின் மூலம் கட்டப்பட்ட வீட்டில் தற்பொழுது வசித்து வருகின்றார். பெருந்தோட்ட சமூகத்தைச் சேர்ந்த குடும்பங்கள் புதிய வீடுகளில் வசிக்கும் விடயத்தில் ஆர்வம் காட்டவில்லை என்ற வகையில் ஒரு சில தரப்பினர் மேற்கொண்டு வரும் குற்றச்சாட்டுக்களை இது நிராகரிக்கின்றது, அதாவது, அவர்கள் தமது வீடுகளை வாடகைக்கு விடுவதற்கு அல்லது 'விற்பனை' செய்வதற்கு விரும்புகின்றார்கள் என அவர்கள் கூறி வருகின்றனர். ஆனால், சான்றுகள் இந்த விடயத்தை எந்தவிதத்திலும் நிரூபிக்கவில்லை.

குடும்பத் தலைவர் : குடும்பத் தலைவர்களை பொறுத்தவரையில் சுமார் 83 சதவீதத்தினர் ஆண்களாக இருந்து வருவதுடன், மிகுதி 17 சதவீதத்தினர் பெண்களாக இருந்து வருகின்றனர். பொதுவாக குடும்பத் தலைவர் என்பவர் ஒரு ஆணாக இருந்து வருகின்றார் என சம்பந்தப்பட்ட பங்கீடுபாட்டாளர்களினால் அனுமானிக்கப்படுகின்றது. கணவன் மரணம் காரணமாக அல்லது தோட்டத்திற்கு வெளியில் வசித்து வருவதன் காரணமாக அந்த இடத்தில் இல்லாத நிலையிலேயே பெண்களுக்கு குடும்பத் தலைவர் என்ற பதவி வழங்கப்படுகின்றது. அண்மையில் மேற்கொள்ளப்பட்ட ஒரு அரசாங்க மதிப்பீட்டாய்வின் பிரகாரம்¹⁷ பெருந்தோட்ட குடும்பங்களில்

17 தொகை மதிப்பு புள்ளிவிபர திணைக்களம் (2015), குடும்ப வருமான மற்றும் செலவின ஆய்வு, இறுதி அறிக்கை 2012,13, கொழும்பு, அட்டவணை A 2, பக். 74.

22.7 சதவீதமான குடும்பங்கள் பெண் தலைமைத்துவ குடும்பங்களாக இருந்து வருகின்றன. இது நகர மற்றும் கிராமத் துறைகளின் அளவுகளுடன் ஒப்பிடும் பொழுது ஓரளவுக்கு குறைவானதாக காணப்படுகின்றது.

உதவி வழங்குபவர் அல்லது கடன் மூலம்: கேள்விக் கொத்துக்கு வழங்கப்பட்ட பதில்களில் ஓரளவுக்கு குழப்ப நிலை காணப்படுகின்றது. 91 சதவீதத்தினர் தோட்ட முகாமைத்துவத்தை இந்த உதவியை வழங்குபவராக இனங்கண்டிருந்தனர்இ, மிகுதிப் பேர் கடன்களுக்கான மூலம் வங்கிகள் என நம்பினார்கள். உண்மையில் இந்த நிதிகளுக்கான மூலம் எப்பொழுதும் வெளிநாட்டு கொடை வழங்குனர்கள் மற்றும் , அல்லது இலங்கை அரசாங்கம் ஆகிய தரப்பினராக இருந்து வருகின்றனர். எவ்வாறிருப்பினும், கடன் தொகைகள் தோட்ட நிர்வாகத்திற்கூடாக வழங்கப்பட்டு வருவதனால் இடைத் தரகராக செயற்படும் இந்த நிறுவனம் தான் இந்த கடன்களை வழங்குகின்றது என்ற விதத்தில் ஒரு தப்பெண்ணம் நிலவி வருகின்றது. வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டத்தின் நிதிப்படுத்தல் பொறிமுறையை பெருந்தோட்ட சமூகத்தினர் தெளிவாக அறிந்திருக்கவில்லை; கொடை வழங்குனர்களிடமிருந்துவரும் நிதிகளுக்கு தாம் தமக்கு பெருமையையும், நன்மதிப்பையும் பெற்றுக் கொள்ள வேண்டுமென்ற விதத்தில் தோட்ட நிர்வாகம் செயற்பட்டு வருவதனால் அவர்களை பொறுத்தவரையில் வெளிப்படைத் தன்மை மிகக் குறைவாகவே காணப்படுகின்றது.

ஒப்பந்தக்காரர் : வீடுகளில் 62 சதவீதத்துக்கும் மேற்பட்டவை குடியிருப்பவர்களினால் கட்டப்பட்டவை என அறிவிக்கப்பட்டுள்ளது, 38 சதவீதமான வீடுகள் ஒப்பந்தக்காரர்களினால் கட்டப்பட்டுள்ளன. முன்னர் அவதானிக்கப்பட்டவாறு, தற்போதைய மற்றும் அண்மைக் கால வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித் திட்டங்கள் தோட்ட தொழிலாளர் வீடமைப்பு கூட்டுறவுச் சங்கங்களினால் தெரிவு செய்யப்படும் ஒப்பந்தக்காரர்களினால் மேற்கொள்ளப்பட்டு வருகின்றன. எவ்வாறிருப்பினும், இந்த மாதிரி பக்கசார்பானதாக இருந்து வருகின்றது. ஏனெனில், தமது கடன்களை திருப்பிச் செலுத்தியிருந்த குடும்பத் தலைவர்களில் பெரும்பாலானவர்கள் சுய உதவி அடிப்படையிலான முன்னைய வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டத்தில் பங்கேற்றிருந்தனர். அந்த வீடமைப்பு திட்டத்தைப் பொறுத்தவரையில் வீடுகளின் நிர்மாணிப்புக்கு வீட்டுச் சொந்தக்காரரே பொறுப்பாக இருந்து வந்தார். மேலும், அந்த வீடமைப்புச் செயற்பாடுகள் பெருந்தோட்ட சமூகத்தினருக்கு வேலை வாய்ப்புக்களை வழங்கும் என்றும் எதிர்பார்க்கப்பட்டது. அது அவர்களுக்கு மேசன் வேலை, தச்சுத் தொழில், மின்சார வயரிங் வேலை மற்றும் நீர் குழாய்களை பொருத்துதல் போன்ற துறைகளில் உரிய திறன்களை பெற்றுக் கொடுக்கும் என்றும் எதிர்பார்க்கப்பட்டது. எவ்வாறிருப்பினும், இந்தப் பரிமாணம் இப்பொழுது மறக்கப்பட்டுள்ளது. ஒப்பந்தக்காரர்களும், அவர்களுடைய தொழிலாளர்களும் பெருந்தோட்டங்களுக்கு வெளியிலிருந்து வருபவர்களாக உள்ளனர்.

நிர்மாண காலப் பிரிவு: வீடுகளில் 85 சதவீதத்திற்கு மேற்பட்டவை மதிப்பிடப்பட்ட ஒரு வருட காலப் பிரிவுக்குள் கட்டப்பட்டிருந்தன. ஒரு வீதத்திற்கும் குறைவான வீடுகளே 12 மாதத்திற்கும் குறைவான காலத்தை எடுத்திருந்தன. 13 சதவீதத்திற்கு மேற்பட்ட வீடுகளை கட்டி முடிப்பதற்கு ஒரு வருடத்திலும் பார்க்க நீண்ட காலம் எடுத்தது.

நிலத்தின் பரப்பளவு மற்றும் வீடு: வீட்டு அலகுகளில் சுமார் 77 சதவீதமானவை 7 பேர்ச்சஸ் காணியில் அமைந்துள்ளன, 18.6 அலகுகள் 7 பேர்ச்சஸுக்கு குறைந்த காணிகளில் அமைந்துள்ளன. 4 சதவீதமான வீடுகள் 7 பேர்ச்சஸுக்கு மேற்பட்ட காணிகளில் அமைந்துள்ளன. பெருந்தோட்ட குடும்பங்களுக்கு வழங்கப்பட்ட தோட்டக் காணிகளின் பரப்பளவை பொறுத்தவரையில் ஒரே சீரான தன்மை இருந்து வரவில்லை என்பது தெளிவாகும். சுமார் 93 சதவீதம் அல்லது மாதிரியில் ஆகக் கூடிய பெரும்பான்மை 550 சதுர அடி நிலப்பரப்பில் நிர்மாணிக்கப்பட்ட வீடுகளாகும். இந்த வீடுகள் 1990 களின் நடுப்பகுதியில் கட்டப்பட்டமை இதற்கான காரணமாக இருக்க முடியும். அப்பொழுது குறித்துரைக்கப்பட்ட தரை பரப்பளவு 400 சதுர அடியாக மட்டுமே இருந்து வந்தது. முன்னர் அவதானிக்கப்பட்டதை போல, ஒவ்வொரு பெருந்தோட்ட குடும்பத்திற்கும் 7 பேர்ச்சஸ் காணியை வழங்குவதே தற்போதைய அரசாங்க கொள்கையாக இருந்து வருகின்றது. அவர்கள் அந்தக் காணிப் பரப்பில் 550 சதுர அடி பரப்பளவை கொண்ட வீடுகளை கட்ட வேண்டுமென

எதிர்பார்க்கப்படுகின்றது.

அட்டவணை 4.2 : காணியின் பரப்பளவு மற்றும் வீடு

மாவட்டம்	காணியின் பரப்பளவு (பேர்ச்சல்)			மொத்தம்	வீட்டின் பரப்பளவு (சதுர அடி)		மொத்தம்
	<7	7	>7		<550	>550	
ஹட்டன்	0	12	0	12	12	0	12
நுவரெலியா	12	35	0	47	47	0	47
பதுளை	0	15	2	17	11	6	17
கண்டி	11	33	3	47	44	3	47
மொத்தம் (எண்.)	23	95	5	123	114	9	123
மொத்தம் (%)	18.60	77.23	4.06	100.00	92.68	7.3	100.00

அறைகளின் எண்ணிக்கை, உள்ளக குறித்துரைப்புக்கள் : 44 சதவீதமான வீடுகள் மூன்று படுக்கையறைகளை கொண்டுள்ளன, 34 சதவீதமானவை இரண்டு படுக்கையறைகளை கொண்டுள்ளன, 24 சதவீதமான வீடுகள் மட்டுமே ஒரு படுக்கையறையைக் கொண்டுள்ளன. வீடுகளில் 98 சதவீதமானவை ஒரு வராந்தாவை கொண்டிருப்பதுடன், 2 சதவீதமான வீடுகள் இரண்டு வராந்தாக்களை கொண்டுள்ளன. ஒரு வீட்டைத் தவிர ஏனைய அனைத்து வீடுகளும் (99%) ஒரு சமையலறை பகுதியை கொண்டிருந்தன. ஆரம்ப கட்டங்களின் போது நியம உள்ளக குறித்துரைப்பு 3 அறைகளை கொண்ட ஒரு வீடு என்ற வகையில் இருந்தது: ஒரு படுக்கையறை, ஒரு வராந்தா மற்றும் ஒரு சமையலறை.

அட்டவணை 4.3 : அறைகளின் எண்ணிக்கை மற்றும் வகை

மாவட்டம்	படுக்கையறை			மொத்தம்	சமையலறை		மொத்தம்	வரவேற்பறை		மொத்தம்
	1	2	3		1	2		1	2	
நுவரெலியா	0	8	39	47	47	0	47	47	0	47
கண்டி	21	19	7	47	46	1	47	44	3	47
பதுளை	6	9	2	17	17	0	17	17	0	17
ஹட்டன்	0	6	6	12	12	0	12	12	0	12
மொத்தம்	27	42	54	123	122	1	123	120	3	123
சதவீதம் (%)	22	34	44	100	99	1	100	98	2	100

பொதுச் சுகாதாரம் : வீடுகளில் (ஒரு வீட்டைத் தவிர) சுமார் 99 சதவீதமானவை கழிப்பறை வசதிகளை கொண்டிருந்தன. வீட்டு நிர்மாணத்தின் போது கழிப்பறையின் அமைவிடத்தை பயனாளி அடையாளப்படுத்த வேண்டுமென எதிர்பார்க்கப்படுகின்றது. அவ்விதம் அடையாளப்படுத்தப்படாத சந்தர்ப்பத்தில் கழிப்பறை கட்டப்படுவதில்லை.

அனைவருக்கும் போதிய வசிப்பிடம் : இலங்கையில் பெருந்தோட்ட சமுத்திரினின் வீடமைப்பு உரிமைகள்

அட்டவணை 4.4: கழிப்பறை வசதி

மாவட்டம்	கழிப்பறை வசதி		மொத்தம்
	ஆம்	இல்லை	
ஹட்டன்	12	0	12
நுவரெலியா	46	1	47
பதுளை	17	0	17
கண்டி	47	0	47
மொத்தம்	122	1	123
சதவீதம் (%)	99.1	0.9	100

கடனை திருப்பிச் செலுத்துதல் : கடன்களின் தவணைக் கட்டணங்களில் 99.1% க்கு மேற்பட்டவை குடும்ப உறுப்பினரின் சம்பளத்திலிருந்து பிடித்தம் செய்யப்படுகின்றன. ஒருவர் மட்டும் வேறு வழிகளில் கடனை திருப்பிச் செலுத்தியிருந்தார். அது என்ன என்ற விடயம் குறிப்பிடப்பட்டிருக்கவில்லை. அநேகமாக அவர் ஊழியர் சேமலாப நிதியத்தின் பயன்களிலிருந்து அதனை திருப்பிச் செலுத்தியிருக்க முடியும்.

அட்டவணை 4.5 : திருப்பிச் செலுத்தும் முறை

மாவட்டம்	சம்பளத்திலிருந்து பிடித்தம் செய்தல்	ஏனையவை	மொத்தம்
நுவரெலியா	47	0	47
நுவரெலியா	46	1	47
கண்டி	17	0	17
ஹட்டன்	12	0	12
மொத்தம்	122	1	123
சதவீதம் (%)	99.1	0.9	100

மாதாந்தம் திருப்பிச் செலுத்துதல் : ஒவ்வொரு மாதமும் திருப்பிச் செலுத்தப்படும் தொகை ரூ.200 தொடக்கம் ரூ.2700 வரையிலான வீச்சில் இருந்து வந்துள்ளது. திருப்பிச் செலுத்தல்களில் 73 சதவீதத்திற்கு மேற்பட்டவை ரூ.200 - ரூ.700 என்ற அளவில் குறைந்த வீச்சில் இருந்து வந்தன. அது பயனாளிகளின் குறைந்த வருமானங்களை எடுத்துக் காட்டுவதாக உள்ளது. பயனாளிகளில் 16 சதவீதத்தினர் ரூ.701-1200 வரையிலான மாதாந்த திருப்பிச் செலுத்துதல்களை மேற்கொண்டிருந்தனர். பயனாளிகளில் 2 சதவீதத்திற்கு குறைவானவர்கள் ரூ.1,20-1,700 அளவிலான மாதாந்த கொடுப்பனவுகளை செய்திருந்தனர். அவர்களில் 2 சதவீதத்தினர் ரூ.1,701 மற்றும் ரூ.2,200 வரையிலான மாதாந்த தொகைகளை செலுத்தியிருந்தனர். சுமார் 6.5 சதவீதமான பயனாளிகள் ரூ.2,201-2,700 வரையிலான ஆகக்கூடிய மாதாந்த தொகைகளை திருப்பிச் செலுத்தக் கூடியவர்களாக இருந்து வந்துள்ளனர்.

அட்டவணை 4.6: தவணைக் கட்டணங்கள்

மாவட்டம்	ரூ. 200-700	ரூ. 701-1200	ரூ. 1201-1700	ரூ. 1701-2200	ரூ. 2201-2700	மொத்தம்
நுவரெலியா	36	5	2	1	3	47
கண்டி	40	4	0	0	3	47
பதுளை	11	6	0	0	0	17
ஹட்டன்	3	5	0	2	2	12
மொத்தம்	90	20	2	3	8	123
சதவீதம் (%)	73.17	16.26	1.62	2.43	6.50	100

கடனை திருப்பிச் செலுத்திய காலப் பிரிவு : பயனாளிகளில் அநேகமாக 54 சதவீதத்தினர் தமது வீடமைப்புக் கடன்களை திருப்பிச் செலுத்துவதற்கு 10 தொடக்கம் 15 வருடங்கள் வரையிலான காலப் பிரிவை எடுத்துள்ளார்கள், சுமார் 35 சதவீதத்தினர் 10 வருட காலப் பிரிவின் போது கடன்களை திருப்பிச் செலுத்தியுள்ளார்கள். 11 சதவீதத்திற்கும் மேற்பட்டவர்கள் கடனை திருப்பிச் செலுத்துவதற்கென 15 வருடங்களை எடுத்துக் கொண்டுள்ளனர். திருப்பிச் செலுத்தப்பட்ட தொகை வேறுபட்ட அளவுகளில் இருந்து வந்தது. திட்டவட்டமான வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டம் மற்றும் கடன் கூறின் அளவு என்பவற்றின் அடிப்படையில் அது இருந்து வந்தது. அது கடன்களை முழுமையாக திருப்பிச் செலுத்துவதற்கு எடுக்கப்பட்ட கால அளவையும் எடுத்து விளக்குகின்றது.

அட்டவணை 4.7: கடன்களை திருப்பிச் செலுத்தும் காலப் பிரிவு

மாவட்டம்	<10 வருடங்கள்	10-15 வருடங்கள்	>15 வருடங்கள்	மொத்தம்
நுவரெலியா	20	25	2	47
கண்டி	10	31	6	47
பதுளை	8	3	6	17
ஹட்டன்	5	7	0	12
மொத்தம்	43	66	14	123
சதவீதம் (%)	34.95	53.65	11.38	100

இறுதி தவணைக் கட்டணத்தை செலுத்திய வருடம், கடன்களை திருப்பிச் செலுத்தும் செயற்பாடு 1996 ஆம் ஆண்டில் ஆரம்பிக்கப்பட்டதுடன், 2015 ஆம் ஆண்டு வரையில் தொடர்ச்சியாக இடம்பெற்றது. 2013 ஆம் ஆண்டின் முடிவின் போது மாதிரியில் 66 சதவீதத்தினர் தமது வீடமைப்புக் கடன்களை செலுத்தியிருந்தனர். இறுதி தவணைக் கட்டணத்தை செலுத்திய வருடம், கடனின் முதிர்ச்சி காலத்தின் முடிவைக் கொண்டிருக்கும் வருடத்துடன் பொருந்திச் செல்கின்றது.

அட்டவணை 4.8 : இறுதி தவணை கட்டணத்தை செலுத்திய வருடம்

மாவட்டம்	1996	1999	2000	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	மொத்தம்
நுவரெலியா	0	0	1	0	2	0	1	2	3	2	16	15	5	47
கண்டி	3	1	2	0	3	3	4	7	0	1	8	10	5	47
பதுளை	0	0	0	0	3	0	0	1	2	5	1	0	5	17
ஹட்டன்	0	0	0	1	2	1	2	3	1	0	0	2	0	12
மொத்தம்	3	1	3	1	10	4	7	13	6	8	25	27	15	123
சதவீதம் (%)	2	1	2	1	8	3	6	11	5	7	20	22	12	100

அனைவருக்கும் போதிய வசிப்பிடம் : இலங்கையில் பெருந்தோட்ட சமூத்தினரின் வீடமைப்பு உரிமைகள்

காணி மற்றும் வீடு என்பவற்றின் உரித்து : எந்தவொரு குடும்பமும் வீட்டு உரிமை தொடர்பான உறுதிப்பத்திரத்தை கொண்டிருக்கவில்லை. ஒரு கடன் ஒப்பந்தத்தை மேற்கொள்ளும் பொழுது பயனாளிக்கும், தோட்ட நிர்வாகத்திற்குமிடையில் மேற்கொள்ளப்படும் ஒப்பந்தக் கடிதம் வங்கியில் பயன்படுத்தக் கூடிய ஒரு ஆவணமாக இருந்து வருகின்றது என நான்கு குடும்பத்தினர் நம்பினர். எவ்வாறிருப்பினும், எந்த ஒரு வங்கியும் அத்தகைய ஆவணமொன்றை வீட்டின் உரித்திற்கான நிரூபணமாக ஏற்றுக் கொள்ள மாட்டாது. வெகு விரைவில் காணிக்கான உறுதிப்பத்திரம் வழங்கப்படும் என தமக்கு தோட்ட நிர்வாகம் வாய்மூலம் உத்தரவாதம் அளித்திருந்ததாக வினாக்கொத்துக்கு பதிலளித்த ஒரு சிலர் குறிப்பிட்டார்கள். எவ்வாறிருப்பினும், எத்தகைய அதிகாரத்துடன் இந்த மாதிரியான வாக்குறுதிகள் வழங்கப்பட்டது என்பது தெளிவற்றதாகவே இருந்து வருகின்றது. வீடு மற்றும் காணி என்பவற்றின் உரித்தைக் காட்டும் உறுதிப்பத்திரமாக வேறு வகையான ஆவணங்களை முன்வைக்கப்படும் பொழுது அவை சட்டரீதியான வலுவை கொண்டிருக்க முடியாது.

முடிவுரை

போதியளவிலான வீட்டு வசதிக்கான உரிமை, இலங்கை சனநாயக சோஷலிச குடியரசின் அரசியல் யாப்பின் உறுப்புரை 27(2) இன் கீழ் பிரகடனப்படுத்தப்பட்டிருக்கும் அரசு கொள்கையின் ஒரு பணிப்புரை கோட்பாடாக இருந்து வருகின்றது. இனியும் நாடற்றவர்களாக இருந்து வராத, முன்னர் போல வாக்குரிமையற்றவர்களாக இருந்து வராத பெருந்தோட்ட சமூகத்தினர் இந்த உரிமையை கோரி வருகின்றனர். பெருந்தோட்டங்களை சேர்ந்த குடும்பங்களில் 68 சதவீதமான குடும்பங்கள் லைன் அறைகளிலேயே வசித்து வருகின்றன. இத்தகைய வகையைச் சேர்ந்த வீடுகள் போதிய வசதிகள் அற்றவையாகவும், மனித நேயத்திற்கு மாறானவையாகவும் இருந்து வருகின்றன. பெருந்தோட்ட சமூகம் எதிர்கொண்டு வரும் பல சமூகப் பிரச்சினைகளுக்கு இவையே காரணமாக இருந்து வருகின்றன எனவும் குற்றம் சாட்டப்படுகின்றது. இத்தகைய குடியிருப்புக்கள் மக்களின் பாதுகாப்பற்ற நிலைக்கும், அவர்கள் புறமொதுக்கப்படும் நிலைக்கும்பங்களிப்புச் செய்துள்ளன. கண்டி சமூக அபிவிருத்தி நிறுவகத்தினால் நடத்தப்பட்ட இலங்கையின் பெருந்தோட்ட துறையில் வீடமைப்பு உரிமைகள் தொடர்பான மதிப்பீட்டாய்வு முக்கியமான சில முடிவுகளை முன்வைத்துள்ளது:

- புதிதாக கட்டப்பட்ட வீடுகளில் வசித்து வரும் குடும்பத் தலைவர்களில் 99 சதவீதத்திற்கு மேற்பட்டவர்கள் தொடக்கத்தில் வீடமைப்பு கடனை பெற்றுக் கொண்டவர்களாகவே இருந்து வருகின்றனர். புதிய வீடுகள் பயனாளிகள் அல்லாதவர்களுக்கு மாற்றப்படும் நிலை மிக அரிதாகவே காணப்படுகின்றது என்பதனை இது எடுத்துக் காட்டுகின்றது.
- குடும்பத் தலைவர்களில் சுமார் 83 சதவீதத்தினர் ஆண்கள் ஆவார்கள். சிறு எண்ணிக்கையிலான பெண்கள் தலைமையிலான குடும்பங்கள், சமூகத்தில் நிலவி வரும் ஆண்களின் பாரபட்ச நிலையின் ஒரு வெளிப்பாடாக இருந்து வருவதுடன், அது இலங்கையின் அனைத்து சமூகங்களுக்கும் பொதுவான ஒரு நிலைமையாகவும் காணப்படுகின்றது.
- பெருந்தோட்டங்களின் வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித் திட்டங்களுக்கான நிதி வசதிகள் தேசிய வரவு செலவுத் திட்டத்திற்கூடாக ஒதுக்கப்பட்டுள்ளன. ஒரு சில விடயங்களில் வெளிநாட்டு முகவரகங்களும் இந்த நிதிகளுக்கான மூலங்களாக இருந்து வந்துள்ளன. ஆனால், அத்தகைய கடன் தொகைகள் தோட்ட நிர்வாகத்திற்கூடாக பயனாளிகளுக்கு வழங்கப்பட்டுள்ளன. நிகழ்ச்சித்திட்டங்களை அமுல் செய்யும் முகவரகங்கள் தேசிய வீடமைப்பு அபிவிருத்தி அதிகார சபை மற்றும் பெருந்தோட்ட மானிட அபிவிருத்தி பொறுப்பு போன்ற அரசு நிறுவனங்களாகவே எப்பொழுதும் இருந்து வந்துள்ளன.

- வீடுகளில் சுமார் 66 சதவீதத்திற்கும் மேற்பட்டவை உரிமையாளர்களாலேயே கட்டப்பட்டுள்ளன. அவற்றில் 38 சதவீதமான வீடுகள் மட்டுமே ஒப்பந்தக்காரர்களினால் கட்டப்பட்டுள்ளன. ஏனெனில், பெருந்தோட்ட வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டத்தின் முதலாவது கட்டம் சுய உதவி அடிப்படையில் இருந்து வந்தமையே இதற்கான காரணமாகும், இந்தக் குழுவினரே மதிப்பீட்டாய்வின் மாதிரியில் பெருமளவுக்கு உள்ளடக்கப்பட்டிருந்தனர். அதன் விளைவாக வீடு கட்டும் செயன்முறை ஒப்பந்தக்காரர்களினால் முன்னெடுக்கப்பட்டதாக இருந்து வருகின்றது.
- வீடுகளில் சுமார் 85 சதவீதமானவை மதிப்பிடப்பட்ட ஒரு வருட காலப் பிரிவின் போது கட்டப்பட்டுள்ளன.
- சுமார் 77 சதவீத வீடுகள் 7 பேர்ச்சஸ் காணி பரப்பளவில் கட்டப்பட்டுள்ளன, அதே வேளையில், 93 சதவீதமான வீடுகள் 550 சதுர அடிக்கு குறைந்த தரை பரப்பளவை கொண்டுள்ளன. தற்போதைய அரசாங்க கொள்கையின் பிரகாரம், பெருந்தோட்டங்கில் கட்டப்படும் அனைத்து வீடுகளும் 7 பேர்ச்சஸ் பரப்பளவு காணியில் கட்டப்படுதல் வேண்டும், அவை 550 சதுர அடி பரப்பளவை கொண்டிருத்தலும் வேண்டும். மேலும், அத்தகைய வீடுகள் புறம்பான படுக்கையறை, வராந்தா, சமையலறை மற்றும் கழிப்பறை என்பவற்றை உள்ளடக்கியதாக இருந்து வருதல் வேண்டும்.
- மதிப்பீட்டாய்வுக்கு உட்படுத்தப்பட்ட வீடுகளில் சுமார் 44 சதவீதமான வீடுகள் மூன்று படுக்கையறைகளை கொண்டிருப்பதுடன், 34 சதவீதமான வீடுகள் இரண்டு படுக்கையறைகளை கொண்டுள்ளன, 22 சதவீதமான வீடுகள் மட்டுமே ஒரு படுக்கையறையை கொண்டுள்ளன. மேலும், 99 சதவீதமான வீடுகள் சமையலறை பகுதியை கொண்டுள்ளன, 93 சதவீதமான வீடுகள் வசிப்பறை பிரதேசத்தை கொண்டுள்ளன, 99 சதவீதமான வீடுகள் கழிப்பறைகளை கொண்டுள்ளன.
- சுமார் 99 சதவீதமான பயனாளிகள் தமது வீடமைப்புக் கடன்களை தோட்டத்திலிருந்து அவர்கள் பெற்றுக் கொள்ளும் சம்பளத்திலிருந்து அசல் தொகையையும், வட்டியையும் பிடித்தம் செய்வதற்குடாக திருப்பிச் செலுத்தியிருந்தனர். கடன்களில் பெரும்பாலானவை தோட்ட முகாமைத்துவத்திற்குடாகவே வழங்கப்பட்டிருந்தன என்ற விடயத்தையும் இது உறுதிப்படுத்துகின்றது.
- திருப்பிச் செலுத்தப்பட்ட கடன் தொகைகளைப் பொறுத்தவரையில் பாரியளவிலான வேறுபாடுகள் காணப்படுகின்றன. சம்பளத்திலிருந்து பிடித்தம் செய்யப்பட்ட மாதாந்த தவணைக் கட்டணங்கள் ரூ.200 தொடக்கம் ரூ. 2,700 வரையிலான வீச்சுக்களில் இருந்து வருகின்றன. குறிப்பிட்ட வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டம் மற்றும் தனிநபர்களின் சந்தர்ப்ப சூழ்நிலைகள் என்பவற்றை பொறுத்து காலப் போக்கில் பயனாளிகளுக்கு கடனாக அளிக்கப்பட்ட தொகைகளில் காணப்பட்ட வேறுபாடுகளை இது எடுத்துக் காட்ட முடியும்.
- குடும்பத் தலைவர்களை பொறுத்தவரையில் 54 சதவீதத்திற்கு மேற்பட்டவர்கள் 10 -15 வருடகால பிரிவுக்குள் தமது கடன்களை முழுமையாக திருப்பிச் செலுத்தியிருந்தனர்; அதே வேளையில், 35 சதவீதத்தினர் 10 வருடத்திற்கும் குறைந்த கால பிரிவுக்குள் அவ்விதம் தமது கடன்களை திருப்பிச் செலுத்தியிருந்தார்கள். கடன் எடுக்கும் தொகையை பொறுத்து அக்கடன் தொடர்பான ஒப்பந்தம் குறுங்கால ஒப்பந்தமாக அல்லது நீண்ட கால ஒப்பந்தமாக இருந்து வந்திருக்க முடியும். மதிப்பீட்டாய்வின் போது பகுப்பாய்வு செய்யப்பட்ட கடன்களில் 54 சதவீதமான கடன்கள் 2003 ஆம் ஆண்டின் பின்னரேயே முழுமையாக திருப்பிச் செலுத்தப்பட்டிருந்தன.

அனைவருக்கும் போதிய வசிப்பிடம் : இலங்கையில் பெருந்தோட்ட சமுத்திரின் வீடமைப்பு உரிமைகள்

- குடும்பங்கள் வசித்து வந்த வீடுகளின் உரித்து இன்னமும் அவர்களுக்கு வழங்கப்பட்டிருக்கவில்லை. அவர்கள் தமது கடன்களை முழுமையாக திருப்பிச் செலுத்தியிருந்த போதிலும் எந்தவொரு குடும்பமும் தமது வீட்டுக்கான உறுதிப்பத்திரத்தை கொண்டிருக்கவில்லை.
- கடன் தொகைகள் தோட்ட முகாமைத்துவத்திற்கே திருப்பிச் செலுத்தப்பட்டு வருகின்றன. எவ்வாறிருப்பினும், கடனுக்கான நிதியளிப்பு மூலம் அரசாங்க திறைசேரியாக உள்ளது. இந்த நிதிகள் அரசாங்க அதிகாரிகளினால் எவ்வாறு கண்காணிக்கப்பட்டு வருகின்றன. என்பது தொடர்பாக ஒரு குழப்ப நிலைமை காணப்படுகின்றது. மேலும், வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டங்களில் அரசாங்கத்தினால் மீள் முதலீடுகளை மேற்கொள்வதற்கென கடன்களின் அறவீடு தொடர்பாகவும் ஒரு தெளிவின்மையே நிலவி வருகின்றது.

ஒவ்வொரு தோட்ட குடும்பத்திற்கும் ஒரு தனி வீட்டை வழங்கும் விடயம் நீண்ட காலமாக நிறைவேற்றப்படாத ஒரு தேவையாக உள்ளது, மற்றும் சூழவுள்ள காணியையும் உள்ளடக்கிய விதத்தில் அந்தச் சொத்துக்கான சட்ட உரித்தினை வழங்கும் விடயமும் மேற்கொள்ளப்படவில்லை. ஆயிரக்கணக்கான குடும்பங்கள் வீடொன்றை கட்டும் பொருட்டு கடன் ஒப்பந்தங்களில் சம்பந்தப்பட்டுள்ளன மற்றும்: அல்லது தமது சொந்த மூலவளங்களை திரட்டிக் கொண்டுள்ளன. இவர்களில் சுமார் 3,900 பேர் ஏற்கனவே தமது கடன்களை முழுமையாக திருப்பிச் செலுத்தியுள்ளார்கள். ஓர் ஆரம்பமாக அரச அதிகாரிகள் பெருந்தோட்ட சமூகத்தைச் சேர்ந்த இந்தக் குழுவினருக்கு மேலும் தாமதமின்றி அவர்களுடைய வீடுகளுக்கென சட்ட ரீதியாக செல்லுபடியாகும் உரித்தாவணங்களை வழங்குதல் வேண்டும்.

பரிந்துரைகள்

- உத்தேச பயனாளிகளுக்கு வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டம் தொடர்பாக முழுமையாக தகவல்கள் வழங்கப்படுதல் வேண்டும், அதாவது, அத்திட்டத்திற்கு நிதியளிக்கும் மூலங்கள், வட்டி விகிதம், தவணைக் கட்டணங்கள் கழிக்கப்படும் விதம், திருப்பிச் செலுத்த வேண்டிய காலப் பிரிவு, மாதாந்த தவணைக் கட்டணங்களை திருப்பிச் செலுத்த முடியாத நிலையில் கிடைக்கும் தெரிவுகள் (உதாரணமாக, வேலை கொள்வோரினால் வழங்கப்படும் வேலை நாட்கள் குறைவாக இருந்து வருதல்: சுகவீனம் மற்றும் அவசர மருத்துவ தேவைகள் என்பன வருமானத்தை குறைப்பதுடன், சேமிப்புக்களையும் செலவிட வேண்டிய நிலையை எடுத்து வருகின்றன).
- பெருந்தோட்ட வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டங்களில் காணி ஒதுக்கீடு மற்றும் திட்டவட்டமான அளவுக்கோல்கள் (தரை பரப்பளவு) போன்ற விடயங்கள் தொடர்பாக ஒரே சீரான தன்மை பின்பற்றப்படுதல் வேண்டும். 7 பேர்ச்சலுக்கு குறைந்த காணியில் வீடுகளை அமைத்திருக்கும் குடும்பங்களும், அதே போல 550 சதுர அடிக்கு குறைவான வீடுகளை கொண்டிருக்கும் குடும்பங்களும் தமக்கு அநீதி இழைக்கப்பட்டிருப்பதாகவும், தமக்கெதிராக பாரபட்சம் காட்டப்பட்டிருப்பதாகவும் உணரக் கூடாது.
- ஒவ்வொரு புதிய தோட்ட வீட்டு அலகு தொடர்பாகவும் ஒரு நில அளவை வரைபடம் தயாரிக்கப்பட்டு, அந்தக் காணியின் பரப்பளவு மற்றும் அந்த வீட்டின் பரிமாணம் என்பவற்றை உறுதிப்படுத்திக் கொள்ளும் பொருட்டு காணிப் பதிவகத்தில் வைப்புச் செய்யப்படுதல் வேண்டும்.
- காணி சீர்திருத்த ஆணைக்குழுவின் ஒரு பொறுப்பாக இருந்து வரும் உரித்து தொடர்பான உரித்தாவணங்களை வழங்கும் செயற்பாடு அமைச்சரவை ஒப்புதலுடன் துரித கதியில் மேற்கொள்ளப்படுதல் வேண்டும்.

- பெண்களின் உரிமைகளை பாதுகாத்துக் கொள்ளும் பொருட்டு, சொத்துக்கான சட்ட உரித்து, கூட்டு உரிமைக்கு அங்கீகாரம் வழங்குதல் வேண்டும்.
- வீடமைப்பு நிகழ்ச்சித்திட்டத்தின் பிரதான அமுலாக்கல் முகவரகம் என்ற முறையில் பெருந்தோட்ட மானிட அபிவிருத்தி பொறுப்பு பெருந்தோட்ட சமூகத்திற்கு பொறுப்புக் கூறக் கூடியதாகவும், அதிகளவுக்கு ஒளிவுமறைவற்ற தன்மையை கொண்டதாக இருந்து வரும் விதத்திலும், பெருந்தோட்ட மக்களின் தேவைகளை பெருமளவுக்கு நிறைவு செய்து வைக்கும் விதத்திலும் மறுசீரமைக்கப்படுதல் வேண்டும்.
- 'கொத்தணி கிராம' கருதுகோளின் அடிப்படையில் புதிய வீடுகள் கட்டப்படுதல் வேண்டும். இந்நிலைமையின் கீழ்ப்பாதைகளுக்கான அணுகு வசதி, பிள்ளைகளுக்கான விளையாட்டு மைதானம், விளையாடும் இடங்கள், சனசமூக நிலையம் என்பவற்றையும் உள்ளடக்கிய சனசமூக சேவைகள் என்பவற்றுடன் 100 அல்லது அதற்குக் குறைவான வீடுகள் நிர்மாணிக்கப்படுதல் வேண்டும். மேலும், இத்தகைய வீடுகள் குறிப்பிட்ட குடும்பத்தினர் பல தலைமுறை காலமாக வாழ்ந்து வந்திருக்கும் அதே தோட்டப் பிரிவில், வேலை செய்யுமிடத்திற்கு அருகில் மற்றும் அவர்களுக்கு அவர்கள் அறிந்திருக்கும் அயல் பிரதேசங்களுக்கு அருகில் அமைக்கப்படுதல் வேண்டும்.
- புதிதாக உருவாக்கப்பட்டிருக்கும் மலைநாட்டு புதிய கிராமங்கள் மற்றும் சமூக உட்கட்டமைப்பு அபிவிருத்தி அமைச்சு, தோட்ட முகாமைத்துவத்திற்கூடாக தோட்டத் தொழிலாளர்கள் திருப்பிச் செலுத்தியிருக்கும் பணத் தொகைகள் சம்பந்தப்பட்ட மத்திய அமைச்சுக்கு அனுப்பி வைக்கப்பட்டுள்ளதா என்பது குறித்து விசாரித்தறிதல் வேண்டும். மேலும், இந்த அமைச்சு இந்நிதிகளை கண்காணிப்பதற்கும், அவற்றை பொது நோக்கத்திற்கு பயன்படுத்துவதற்குமென ஒரு வெளிப்படைத் தன்மையுடன் கூடிய நடைமுறையை உருவாக்குதல் வேண்டும்.

Vision

"Sustaining the community with prosperity, dignity and sovereignty."

Mission

"Strengthen the plantation community towards sustainable social changes based on democracy, equity, social justice, freedom and peaceful coexistence."

Strategic Goals

"The dignified plantation community enjoy ensured rights as equal citizens
The empowered plantation community defend and demand the rights with co-existence."



**Institute of Social Development,
37 Bodhiyangana Mawatha,
Kandy 20000,
Sri Lanka.**

**Email : kandyisd@sltnet.lk
Phone : +94 (0)81 2217223
Fax : +94 (0)81 2217223
<http://www.isdkandy.org>**