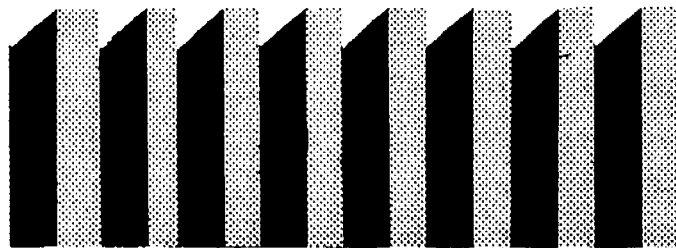
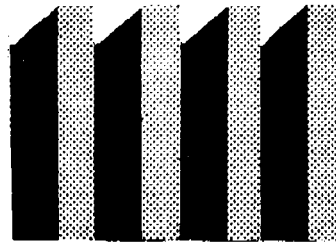


۴۰۰ هزار واحد است اما با وجود تلاشها و اقدامات پی‌گیر دولت در برنامه‌های اول و بخشی از برنامه دوم توسعه، این مسئله حل نشده است. در برنامه اول تأکید بر بخش خصوصی، کم بها دادن به بخش دولتی و نادیده انگاشتن بخش تعاونی، دولت را از دستیابی به هدفهای برنامه تولید دور ساخت و در نتیجه مسأله مسکن، امروز وخیم‌تر شده است.

از جمله معیارهای وخامت وضعیت مسکن در سالهای اخیر می‌توان به افزایش روزافزون اجاره مسکن، افزایش بی‌رویه قیمت زمین و افزایش قیمت اتمام یک واحد مسکونی و همچنین کمبود مسکن در مقابل متقاضیان اشاره کرد.

جمعیت شهر نشین ایران، امروزه از مرز ۵۵ درصد گذشته است و پیش بینی می‌شود که تعداد این جمعیت تا سال ۱۳۹۰ به بیش از دو برابر فعلی برسد. از سوی دیگر در ده سال اخیر نزدیک به ۹۰۰ هزار نفر از مناطق گوناگون به تهران مراجعت کرده‌اند که حتی اگر افزایش نرخ رشد جمعیت و جوان بودن جمعیت ایران و نیاز آنها را به مسکن جزء مهمترین عوامل نشناسیم، مهاجرت قبل از تنگنایهای اقتصادی مسکن از قبیل افزایش قیمت زمین، مصالح و نیروی انسانی مورد نیاز در اولویت قرار می‌گیرد. در این میان به نظر می‌رسید که تعاونیهای مسکن با تبعیت از اصل مشارکت و جمع آوری سرمایه‌های اندک در مدت زمان قابل قبول، خواهند توانست رکنی اساسی در پاسخگویی به نیاز احداث مسکن‌های ارزان قیمت باشند.

اگر چه در میناو هدف، برخی از این تعاونیها توانستند با در نظر گرفتن مدیریت و برنامه ریزی صحیح به نتیجه مطلوب برسند اما در عمل، عوامل جانبی بسیاری



## تعاونیهای مسکن: کارآ اما با انبوهی از دغدغه‌ها

(قسمت سوم)

از: گروه گزارش

اشاره:

در دو شماره گذشته به عملکرد، مشکلات و تنگنایهای بخش مسکن در تعاونیهای کشور پرداختیم. گفته شده که از بدو تأسیس وزارت تعاون تا نیمه اول سال ۷۷، حدود ۸۱۱۹ تعاونی مسکن تحت پوشش تأسیس شده که حجم قابل توجهی از معضل مسکن را در کشور حل کرده است. کارشناسان و صاحب نظران بخش مسکن در تعاونیها معتقدند که مدیریت، سرمایه، خرید زمین و عدم همکاری بانکها و برخی از سازمانهای خدمات رسانی شهری از علل ناکام بودن تعاونیهای مسکن در ایران است.

در این قسمت قصد داریم تا یک بار دیگر پای صحبت کارشناسان این بخش نشسته و راهکارهای

موجود را جهت رهایی تعاونیهای مسکن از رکود، مورد ارزیابی قرار دهیم. اینکه این بخش مردمی با چه اهدافی پدیدار شد و چه شد که اینک پس از گذشت سالها تجربه و آگاهی، هنوز تعاونیهای مسکن نتوانسته‌اند مهمترین و کاربردی ترین عامل در رفع معضل کمبود مسکن در ایران باشند!

گفته می‌شود یکی از مهمترین مسائل اقتصادی، اجتماعی کشور ایران کمبود مسکن است. در این کشور بازار آزاد مسکن و بخش خصوصی به تنهایی نتوانسته‌اند نیازهای مسکن جمعیت را به طور رضایت بخشی مرتفع سازند.

آمار نشان می‌دهد که کمبود واحدهای مسکونی در سطح کشور کم و بیش حدود سه میلیون واحد است.

در حالی که حداکثر قدرت ساخت واحدهای مسکونی کشور سالانه ۲۵۰ تا

## با انتصاب یک مدیر متخصص و متعهد می‌توان حدود ۵۰ درصد از مشکلات اجرایی تعاونیهای مسکن را برطرف کرد.

ساختمانی باقیمانده و درصد کار انجام شده را صورت برداری کرده و حتی پیشرفت فیزیکی کار انجام شده را با عکس برداری حفظ کنند تا در هنگام بروز چنین مشکلاتی، مجبور به تعطیلی کار نشوند.»

وی در ادامه می‌افزاید: «اگر هیأت مدیره هنگام تحویل پست از حسابرسیان تأمین دلیل بگیرند در صورت بروز اختلاف، شرکت بدون وقفه کار خود را ادامه می‌دهد و حسابرسی تا زمان حل مشکل با همان شیوه‌های معمول انجام خواهد شد.»

از سوی دیگر یکی از کارشنایان بخش مسکن در این زمینه معتقد است، اختلافات درونی که بین اعضای شرکت تعاونی به وجود می‌آید سبب تأخیر در اجرای پروژه می‌شود.

وی می‌افزاید: «وقتی اعضای از هیأت مدیره شکایت می‌کنند، تا زمان به جریان افتادن پرونده و رسیدگی که گاه ممکن است تا ۱۰ سال نیز زمان نیاز داشته باشد کار مثبت و قبل توجهی انجام نمی‌شود.

به گفته این کارشناس اکثر اعضای تعاونیها در زمان اجرای کار مشترک با هم هماهنگ نبوده و همین عدم هماهنگی سبب تأخیر در اجرای پروژه می‌شود.

در برخی موارد ممکن است هیچکدام از این مسائل نیز به وجود نیاید، مشکلات حقوقی و مالی بروز نکنند و اعضای تعاونی نیز با یکدیگر هماهنگی داشته باشند ولی روند کار به خوبی پیش نرود. چرا؟

صاحبنظران در این زمینه معتقدند اولین کام برای رسیدن به اهداف بلند مدت و

مسکن به این مرحله ختم نمی‌شود و گاهی مسائل دیگری نیز به وجود می‌آید که می‌تواند فعالیت شرکت را حتی تا چندین سال متوقف کند.

در این چند سال که از فعالیت شرکت‌های تعاونی مسکن گذشته است مشاهده شد که شرکت تعاونی یک ارگان یا نهاد شرکت تعاونی دیگری را متهم به اختلاس نموده و گاهی قضیه از این نیز فراتر رفته و اعضای تعاونی یک شرکت، هیأت مدیره را متهم به اختلاس می‌کنند و همین امر توقف فعالیت چندین سساله شرکت را به همراه دارد. مشاور فنی نهاد ریاست جمهوری در این زمینه می‌گوید: «متأسفانه این مسائل وجود دارد ولی راه حل این است که پس از انتخابات، هیأت مدیره آنچه را که از هیأت مدیره قبلی تحویل می‌گیرند، صورت جلسه کنند، میزان وسایل و ابزار کار، لوازم



تعاونیهای مسکن را از تعاریف از پیش تعیین شده دور ساخت. امروزه شرکت تعاونیهای بسیاری در حومه شهرهای بزرگ از قبیل تهران دیده می‌شوند که با مشکلاتی چون ضعف در مدیریت، خرید مصالح، عدم هماهنگی بین پرداختهای اعضا و نبود برنامه ریزی مدون در ادامه ساخت واحدهای مسکونی درگیر هستند. اما در کنار این مشکلات ظاهری دست اندرکاران بخش تعاونی مسکن کمتر به مسائل حاد حقوقی و مالی در عملکرد تعاونیهای مسکن پرداخته‌اند. به نظر می‌رسد نبود نظراتی دقیق بر پرداختها و دریافتهای مالی تعاونیهای مسکن و درگیری اعضا با مدیران این تعاونیها، تأثیر چشمگیری در بازدهی و کارایی و یا عدم این دو مقوله در این بخش مردمی داشته است.

مهندس محمد ایثاری رئیس کانون وکلای دادگستری استان تهران و مشاور فنی نهاد ریاست جمهوری با اشاره به این مطلب می‌گوید: تعاونیها نیاز به افرادی دارند که با مسائل حقوقی و مالی آشنایی داشته و سهم هر یک از اعضا را معین کند. وی می‌افزاید: بدون وجود کارشناسان آشنا به امور حقوقی و مالی حق اعضای که در بلند مدت اقساط خود را پرداخت کرده‌اند ضایع می‌شود، چون سود پول این افراد محاسبه نشده و به اصل پول آنان اضافه نمی‌شود!

به گفته مهندس ایثاری در حال حاضر برای اعضای که پول بیشتری می‌پردازند سریع‌تر از اعضای که توان مالی کمتری دارند خانه ساخته می‌شود و این در نهایت به ضرر گروه دوم تمام می‌شود چون گروه اول توانایی مالی بیشتری دارند.

مسائل مالی و حقوقی شرکت‌های تعاونی

پایدار حضور یک هیأت مدیره کاردان و متخصص است.

یک مسئول می‌گوید: «به هنگام انتخاب هیأت مدیره باید به میزان تخصص و کاردانی آنان به اندازه متعهد بودن آنان توجه شود چون چنین هیأت مدیره‌ای به راحتی می‌تواند مشکلات سازمان تحت پوشش را مرتفع سازد.»

**مدیریت، معضلی که هنوز حل نشده**  
جایگاه مدیریت و چگونگی عملکرد این بخش در تعاونیه‌های مسکن، همواره جای بحث و بررسی بوده است.

در یک تعاونی مسکن با وجود داشتن سرمایه کافی و امکانات نبود یک مدیر مطلع و اجرایی در رأس کار، کافی است تا پروژه را با شکست مواجه کند.

«پیمان پورحیدری» کارشناس ارشد مدیریت دولتی با اشاره به ضعف شدید در عموم تعاونیه‌های مسکن می‌گوید: «مردم می‌گویند تعاونیه‌های مسکن نمی‌توانند موفق عمل کنند. اما آنها نمی‌دانند که این ضعف در عمل به واسطه نبود دیدی قوی و آگاه است. در اکثر تعاونیه‌ها به دلیل عدم اهمیت دادن اعضای هیأت مدیره به نقش و جایگاه مدیریت و مدیر عامل در پروژه‌های تعاونی مسکن و همچنین دیدگاه این افراد به مردمی بودن این پروژه! بدون در نظر گرفتن این رکن، فردی را به عنوان مدیر انتخاب می‌کنند که نه تنها صلاحیت مدیریت پروژه را ندارد بلکه ممکن است به دلایل گوناگون با در نظر گرفته منافع شخصی به کار آن شرکت تعاونی لطمه وارد کنند.»

وی در اشاره به مشکلات سرمایه و عدم هماهنگی بین پرداختهای اعضا و همچنین زمان طولانی ساخت و ساز در این واحدها می‌گوید: «مشکل در مفهوم و درک اعضا

از تعاون و تعاونی است. اعضاء تصور می‌کنند وقتی این کار، کاری مردمی است، حضور یک مدیر قوی برای چنین امری چندان ضروری نیست.»

در کنار تفکرات و برداشتهای برخی از هیأت مدیره و اعضای شرکتهای تعاونی مسکن در مورد فرد مدیر عامل، مشکل مطرح شده دیگر، تحت شعاع قرار گرفتن کار مدیر و مدیریت در کنار مشکلات فردی و تحمیل شده در این تعاونیه‌ها است.

«مهندس محمدایثاری» مشاور فنی نهاد ریاست جمهوری در زمینه جایگاه مدیریت می‌گوید: «طبیعی است که در هر کاری یک مدیر مدبر و کاردان می‌تواند مثرتر باشد. در برخی از شرکتهای تعاونی مسکن، مدیران را از میان کسانی انتخاب می‌کنند که متعهد هستند اما این افراد اطلاعی از چگونگی کار و تکنیک‌های مدیریتی ندارند که در چنین شرایطی این پروژه‌ها با مشکل مواجه می‌شود.»

به اعتقاد مهندس ایثاری، مدیر فقط به صرف خوب بودن و صالح بودن قدرت اجرایی ندارد. بگیرد بلکه در کنار همه اینها نیاز به تخصص وجود دارد. در حال حاضر نیز، مرحله‌ای رسیده‌ایم که برای چنین پروژه‌های مردمی نیاز به مدیری متعهد و متخصص داریم.»

وی همچنین تقد است که با منصوب کردن یک مدیر تخصص و متعهد می‌توان حدود ۵۰ درصد از مشکلات اجرایی تعاونیه‌های مسکن را بر طرف کرد. مهندس «حسین شاهی» که مهندس اجرایی یکی از پروژه‌های تعاونی مسکن در حصارک، با اشاره به مدت زمان هشت سالی دویست واحد مسکونی می‌گوید: «این پروژه تاکنون چند مدیر عامل تعویض کرده است. همین تعویض مدیریت و تغییر نگرش اعضای

هیأت مدیره و ابلاغ دستورات در کار تأخیر بسیاری به وجود آورده است. در همان سال شروع کار، اگر این شرکت تعاونی مسدیری مطلع داشت با وجود سرمایه مناسب کار، بعد از سه سال می‌توانستیم واحدها را به اعضاء تحویل دهیم ولی امروز بعد از گذشت ۸ سال، تازه آجرکاری پروژه به اتمام رسیده است!»

**شرکتهای تعاونی و کمبود اعتبارات**  
تأمین اعتبار مورد نیاز برای ساخت ساز از مهم‌ترین پیش شرطهای لازم در این فرضیه است.

مشکلات اعتباری که ناشی از مشکلات اقتصادی کشور است بر روند اجرایی پروژه‌های بسیاری در کشور تأثیر مستقیم گذارده که شرکتهای تعاونی مسکن نیز از این امر مستثنی نیستند.

شرکتهای تعاونی مسکن که با هدف تأمین مسکن برای اعضای خود شروع به فعالیت کرده‌اند در هنگام اجرای کار با مشکل مواجه شده و در بسیاری موارد کمبود اعتبارات توانست سرعت فعالیت آنان را با کندی مواجه کند.

یکی از کارشناسان بخش تعاونی مسکن در این زمینه می‌گوید: از ابتدا تصور بر این بود که اگر در تعاونی عده‌ای پول بیشتری بگذارند و عده‌ای کمتر، در نهایت همه صاحب خانه می‌شوند ولی عملاً چنین نشد چون همه اعضای تعاونی از توان مالی بالایی برخوردار نبوده و نیستند.

آنچه مسلم است در چند سال گذشته وزارت تعاون برای حل مشکلات تعاونی‌های مختلف و سازماندهی آنها تأسیس شد و این می‌تواند نقطه عطفی برای حل مشکلات این تعاونیه‌ها باشد.

مشاور فنی نهاد ریاست جمهوری نیز در این زمینه معتقد است باید سعی شود تا

عمومی قیمتتها، آمار ازدواج‌ها، میزان اعتماد و سطح انتظارات اقتصادی مردم تأثیری ویژه دارد.

ساخت مسکن در کشور ما در سه بخش دولتی، خصوصی و تعاونی صورت می‌گیرد و هر یک نیز معتقدند با هزینه کمتری می‌توانند ساخت و ساز کنند.

مهندس بایسته مسئول امور تعاونیهای مسکن کارگری اداره کل تعاون استان تهران در این زمینه معتقد است: اختلاف قیمت واحدهای مسکونی تعاونیهای مسکن یک سوم شرکتهای انبوه سازی است.

وی می‌افزاید: «قیمت واحدهای مسکونی شرکتهای انبوه سازی کنترل شده نیست و برخی از این شرکتها به بهانه دریافت تسهیلات بانکی قیمت واحدهای مسکونی را افزایش می‌دهند. به گفته مهندس بایسته این در حالی است که تعاونیهای مسکن با یک سوم قیمت انبوه سازان واحدهای خود را به اعضا واگذار می‌کنند.

وی مهم‌ترین شرط برای رسیدن به این اهداف را تأمین اعتبارات لازم می‌داند.

در حال حاضر هر مترمربع واحد مسکونی شرکتهای انبوه سازی ۱۲۰ هزار تومان است ولی تعاونیهای مسکن کارگری هر مترمربع واحد مسکونی را با حداکثر ۵۰ هزار تومان به اعضا واگذار می‌کنند.

در حومه شهرهای بزرگ کشور، درست همان جاهایی که امید مهاجران شهرهای محروم و کوچکند، زمینهای بسیاری در دل خود انبوهی از تیرآهن و سرمایه و امید را تلنبار کرده‌اند به انتظار این که روزی آجرها روی هم چیده شده و چراغی روشن شود. تعاونیهای مسکن اگر از ابتدا درگیر مشکلات اعتباری و مدیریت نبودند، پیش‌تر از این چراغ خانه‌های بسیاری را روشن می‌ساختند.



تأمین مایحتاج شرکتهای تعاونی مسکن بر طبق الگوی مناسب مسکن (مسکن‌های با مساحت کمتر از ۷۰ متر) نماید، این شرکتها از حالت رکود فعلی خارج شده و اعضاء به خانه‌های مورد نیاز خود دسترسی پیدا می‌کنند. با توجه به ارقام حسابهای ملی ایران، ساختمان سازی یکی از بخشهای مهم فعالیت اقتصادی است و در این میان بخش خصوصی هم نقش عمده‌ای ایفا کرده است.

به نوشته بولتن اقتصادی مسکن سهم ساختمان سازی از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص داخلی در کشور ما در سال ۱۳۷۳ حدود ۳۲/۵ درصد و در سال ۱۳۷۴ معادل ۳۲/۷ درصد بوده است. مهندس اردشیر نعمت پژوه کارشناس دفتر اقتصاد کلان سازمان برنامه و بودجه در این زمینه می‌گوید: سهم عمده‌ای از فعالیتهای ساختمانی بخش خصوصی به ایجاد ساختمانهای مسکونی اختصاص دارد. وی می‌افزاید: در سال ۱۳۷۴ حدود ۸۷/۲ درصد ساختمانهای شروع شده و ۹۰ درصد ساختمانهای تکمیل شده توسط بخش خصوصی صورت گرفته است.

به گفته وی، عرضه مسکن اثر قوی و عمده‌ای براققتصاد ملی دارد و تخفیرات در عرضه مسکن در نرخ بیکاری، سطح

از طریق وزارت تعاون و بانک تعاون که به تازگی تأسیس آن تصویب شده است، تسهیلات بانکی بیشتری برای تعاونیها قابل شوند و حتماً از نظر کارشناسان فنی مرتبط در امور استفاده کنند.

«مهندس ایثاری» می‌گوید: «اگر اعضای تعاونی اقساط خود را از طریق بانک بپردازند تا بهره‌ها و سودهای این افراد به اصل پول آنان اضافه شود عامل اصلی کاهش فعالیت تعاونی‌ها حذف و سبب افزایش رونق کار تعاونیهای مسکن خواهد شد».

به گفته وی بی حساب و کتاب بودن پولهای واریزی به صندوق شرکتهای تعاونی یکی از عوامل اصلی کاهش فعالیت در این بخش محسوب می‌شود.

رئیس کانون وکلای دادگستری در ادامه به همکاری دولت اشاره کرده و می‌گوید: تا چند سال گذشته مطابق مصوبه دولت، به کلیه ارگانها، زمین در اسرع وقت با وام بانکی تعلق می‌گرفت که از این زمینها برای مسکن افراد بی‌مسکن با درآمد پایین استفاده شود.

وی می‌افزاید: اگر وزارت تعاون لایحه‌ای به دولت و مجلس ارائه بدهد و کلیه سازمانهای خدماتی دولتی را موظف به