

# نهضت تعاون در سر



کشورهای شمال اروپا از موفق ترین کشورها در حوزه اقتصاد تعاونی هستند و این الگوی اقتصادی در کشورهای واقع شده در این محدوده جغرافیایی بسیار نهادینه شده و در میان عامه مردم از محبوبیت زیادی برخوردار است. شاید نگاهی به الگوهای تعاونی این کشورها بتواند باعث روشنایی راه پر پیچ و خم اقتصاد امروز ایران باشد.

## تعاونی های کشاورزی در نروژ

نخستین تعاونی کشاورزی نروژ در سال ۱۸۵۶ با تاسیس یک فروشگاه تعاونی فروش محصولات لبنیاتی کوچک شکل گرفت. با این حال در طول ۵۰ سال بعد از تاسیس آن واحد تعاونی کوچک و اولیه، واحدهای تعاونی متعددی در تمام بخش های کشاورزی در نروژ بنیان نهاده شد. ولی شاید بتوان رشد جهشی و حقیقی این روند را در سال ۱۹۲۰ دانست. یعنی زمانی که در نروژ، همانند بسیاری دیگر از کشورها، بازارهای کشاورزی با مشکلات عدیده ای روبرو شدند. در آن

سال، ایجاد و تاسیس واحدهای کشاورزی به کشاورزان کمک کرد تا بتوانند بر این مشکل فائق آیند. تاسیس واحدهای تعاونی در آن سال، همچنین این قابلیت را به کشاورزان داد که در بازار رو به گسترش «صنعت کشاورزی» مشارکت فعال و مستقیمی داشته باشند. حاصل این مشارکت فعال و بی واسطه نیز اطمینان کشاورزان از این مساله بود که آنها سهم منصفانه ای از منافع حاصل از فروش و تجارت محصولات با ارزششان خواهند داشت. همچنین در آن سالها، دولت و هیات حاکمه نروژ از راههای مختلفی به تقویت این بخش و توسعه نهادهای تعاونی بنیان نهاده شده توسط کشاورزان کمک کرد که بیشتر این حمایت ها تا امروز ادامه داشته است. به این شکل تعاونی های محلی در هر بخش توانستند با همکاری با یکدیگر در سطح منطقه ای و حتی کشوری ظاهر شوند.

در ادامه نیز فدراسیون تعاونی های کشاورزی نروژ، به عنوان محلی جهت بحث و تبادل نظر و ارائه تجربیات تعاونی های کشاورزی به یکدیگر تاسیس شد. هدف اصلی و اولیه از راه اندازی چنین مرکزی نیز

توسعه و تقویت روابط بین نهاد های مختلف فعال در بخش کشاورزی جهت نیل به مزیت های برتر اقتصادی و سیاسی موجود در این بخش بود. از حدود پنج سال پیش با ایجاد تحولاتی در شکل و محتوای این فدراسیون، تعاونی ها در بیشتر بخش های کشاورزی نیز با یک سازمان دهی مجدد، دچار تحول در ساختار خود شدند. به این شکل که تمام آنها از شکل تعاونی هایی با دو یا سه سطح فدرالی ( محلی و منطقه ای) به تعاونی هایی با یک سطح ( فقط ملی) تبدیل شدند. لذا در این ساختار جدید، تمام اعضا دارای یک عضویت مستقیم در سطح ملی شدند.

فدراسیون هم اکنون دارای ۱۵ سازمان عضو در سطح ملی است. این سازمانها در بخش های متنوعی از صنعت کشاورزی مانند شیر، گوشت، تخم مرغ، گوشت سفید، میوه جات و سبزیجات، سیب زمینی، عسل، خرید و بازاریابی فروش محصولات کشاورزی، پرورش حیوانات اهلی، جنگلبانی و بیمه محصولات کشاورزی فعالیت می کنند. اطلاعات بیشتر در هر زمینه در ادامه خواهد آمد.

### سازمان تعاونی فعال در بخش شیر

سازمان تعاونی فعال در این زمینه شامل مجموعاً ۲۰۰۰۰ عضو است که در یک سازمان گرد هم آمده اند. در سال ۲۰۰۲ تمام تعاونی های فعال در این زمینه، در این سازمان ادغام شدند. این سازمان اصطلاحاً TINE نام دارد. TINE یک نام تجاری بسیار معروف در نروژ می باشد که بیش از ۲۰۰ نوع محصول مختلف را در زمینه لبنیات و شیر ارائه می کند. به عنوان مثال می توان به محصول Jarlsberg cheese این شرکت اشاره کرد که به سراسر دنیا صادر می شود. سازمان تعاونی TINE بیش از ۵۴۰۰ کارمند و کارگر را در استخدام خود دارد و دارای بیش از ۶۰ مزرعه فرآوری محصولات لبنی در سراسر کشور نروژ است. گردش مالی این تعاونی در سال حدود ۱۳ میلیارد کرون نروژ برآورد شده است. این سازمان قدرتمند توانسته است که حدود ۹۹ درصد از بازار شیر و بیش از ۸۰ درصد بازار پنیر را در نروژ در اختیار داشته باشد.

### سازمان تعاونی فعال در بخش گوشت

تعاونی گوشت نروژ، در سه بخش پرورش گاو، خوک و گوسفند فعالیت دارد. این سازمان دارای ۳۲۰۰۰ تعاونی زیر مجموعه است و خود دارای ۶۰۰۰ کارمند و کارگر می باشد. این سازمان مسوول تامین ۷۳ درصد بازار محصولات خام و ۵۷ درصد محصولات فرآوری

شده از گوشت می باشد. محصول تجاری این تعاونی با نام Gilde نیز از جمله معروفترین نامهای تجاری در نروژ می باشد. این نام تجاری حتی در میان بسیاری از کشورهای اروپایی دارای مشتریان پر و پاقرصی می باشد. گردش مالی این سازمان نیز بیش از ۱۱ میلیارد کرون نروژ ارزیابی شده است.

### سازمان تعاونی فعال در بخش

#### تخم مرغ و گوشت سفید

این بخش از تعاونی های کشاورزی در نروژ با بیش از ۱۴۲۰ عضو اداره می شود. از این اعضا حدود ۸۲۵ عضو تولید کننده تخم مرغ، ۴۴۰ عضو در زمینه تولید و نگهداری ماکیان و مابقی اعضا در زمینه تولید و نگهداری شتر مرغ، مرغابی و یا ترکیبی از موارد قبل فعالیت دارند. این سازمان دارای سه کشتارگاه مرکزی بزرگ، شش ایستگاه بسته بندی تخم مرغ و دو مزرعه بزرگ فرآوری ماهی و استخرهای تخم گذاری می باشد. این سازمان با داشتن بیش از ۱۴۰۰ کارمند و کارگر و گردش مالی بیش از ۲٫۲ میلیارد کرون، ۷۰ درصد بازار تخم مرغ و بیش از ۸۵ درصد بازار گوشت سفید را در نروژ در اختیار دارد.

### سازمان تعاونی فعال در

#### بخش میوه و سبزیجات

Gartnerhallen نام سازمانی تعاونی است که وظیفه فروش محصولات باغی را بر عهده دارد. در واقع Gartnerhallen خود دارای شبکه فراوری محصولات و فروش در این زمینه نمی باشد، بلکه با سایر فعالان این بازار همکاری و شراکت می کند. این سازمان تولید بیش از ۶۰ درصد مجموع محصولات میوه و صیفی نروژ را بر عهده دارد. Gartnerhallen دارای ۳۲ تعاونی زیر مجموعه و ۱۹۰۰ کارمند و کارگر می باشد و گردش مالی آن سالانه بالغ بر ۸۰۰ میلیون کرون نروژ می باشد.

### سازمان تعاونی فعال در بخش سیب زمینی

سازمان فعال در زمینه سیب زمینی در نروژ وظیفه تبدیل و فرآوری این محصول را به سایر محصولات مانند نشاسته، الکل، چپیس و سایر فرآورده ها بر عهده دارد. این سازمان شامل ۴۰۰۰ کشاورز است و کنترل بیش از ۳۵ درصد از بازار سیب زمینی و محصولات جانبی آن را در دست دارد. این سازمان دارای ۳۰۰ کارمند و کارگر است و گردش مالی آن به بیش از ۴۵۰ میلیون کرون نروژ در سال می رسد.



### سازمان تعاونی فعال در بخش عسل

Honningcentralen نام سازمان متولی فرآورده های مربوط به عسل در نروژ است. این سازمان دارای ۱۹۰۰ عضو است که در مجموع حدود ۶۵ درصد بازار محصولات مرتبط با عسل را در دست دارد. گردش مالی آن نیز بیش از ۴۴ میلیون کرون نروژ است.

### سازمان تعاونی فعال در بخش پشم

انجمن پرورش پشم نروژ دارای ۱۴۰۰ عضو است که عموماً با هدف صادرات این محصول به خارج در این مجموعه به فعالیت مشغولند. این انجمن ضمن ارتباط با سایر تعاونی های فعال در این زمینه در کشورهای بالتیک، با تعاونی هایی در سایر کشورهای جهان نیز مشغول همکاری و فعالیت مشترک می باشد. مجموع کارمندان این انجمن حدود ۱۰۰ نفر و گردش مالی آن، سالانه بالغ بر ۳۴۵ میلیون کرون نروژ می باشد.

### سازمان تعاونی فعال در

#### بخش پرورش حیوانات

در زمینه پرورش حیوانات چندین تعاونی در نروژ فعال هستند. کشاورزان فعال در زمینه پرورش خوک عضو سازمانی با نام Norsvin هستند. این سازمان دارای ۲۷۰۰ عضو و ۶۴ کارمند و گردش مالی سالانه بیش از ۸۳ میلیون کرون است. در کنار این سازمان، گله داران گاو و گوسفند نیز در سازمانی با نام Geno عضویت دارند. این سازمان نیز دارای ۲۰۰۰۰ عضو و ۲۸۵ کارمند می باشد و گردش مالی آن سالانه به بیش از ۲۲۵ میلیون کرون می رسد.

در هر یک از این سازمانها، اعضا مشارکت فعالی را در زمینه پرورش دامها دارند. همچنین هر دو سازمان برنامه هایی را برای صادرات محصولات دامی تهیه شده بر اساس تغییرات ژنتیکی در دست اجرا دارند.

### سازمان تعاونی فعال در

#### بخش علوفه و غله

تعاونی های خرید و بازاریابی محصولات غله و علوفه در نروژ از جمله فعالترین بخش های تعاونی محسوب می شوند. این تعاونی ها شامل سازمانهایی برای فروش علوفه و سایر نهاده های کشاورزی هستند. همچنین این دسته از تعاونی ها در بخش خرید محصول علوفه، نزدیک به نیمی از محصول علوفه تولید شده در بازار نروژ را خریداری می کنند. این سازمان در حدود ۵۵۰۰۰ عضو دارد و با حدود ۱۷۰۰ کارمند و کارگر و گردش مالی بالغ بر ۷/۷ میلیارد کرون، ۷۰ درصد بازار نروژ را در این بخش در اختیار دارد.

### سازمان تعاونی فعال در بخش جنگلیانی

فدراسیون جنگلبانان نروژ یک سازمان تعاونی است که از ۸ تعاونی منطقه ای و ۳۸۰ تعاونی محلی با حدود ۴۵۰۰۰ عضو از سراسر نروژ تشکیل شده است. این سازمان اقتصادی در زمینه هایی چون تجارت چوب و سایر محصولات جنگلی فعالیت دارد. همچنین یکی از اهداف این تعاونی ارتقای سطح فن آوری های مورد نیاز در این بخش در میان اعضاست. همچنین این سازمان با هدف تامین و حفظ بازار برای محصولات خود، دارای سهم عمده ای در صنایع مرتبط با محصولات جنگلی است. با این وصف فدراسیون جنگلبانان نروژ نزدیک به ۸۰ درصد بازار چوب نروژ را در کنترل دارد و گردش مالی سالانه آن به بیش از ۲ میلیارد کرون نروژ می رسد.

### سازمان تعاونی فعال در

#### بخش تعاونی اعتباری

Landkreditt یک تعاونی اعتباری است که هدف از تاسیس آن، تامین و ارائه وام های بلند مدت به کشاورزان است. این تعاونی هم اکنون ۱۱۵۰۰ عضو دارد. همچنین این تعاونی اخیراً توانسته است مستقلاً اقدام به تاسیس یک بانک تجاری کند که ۱۰۰ درصد سهام آن متعلق به خود تعاونی است. به این ترتیب این بانک نیز خواهد توانست با ارائه خدمات متنوع بانکی نقش شایان توجهی را در جهت تامین اهداف این تعاونی ایفا کند.

### سازمان تعاونی فعال در بخش بیمه

Gjensidige NOR Forsikring نام سازمان تعاونی فعال در زمینه بیمه در نروژ است. این تعاونی در ۷۰ درصد از بازار بیمه محصولات کشاورزی فعالیت دارد. این تعاونی در اصل به عنوان قسمتی از یک شرکت اقتصادی بزرگتر فعالیت می کند.

### آینده و چالش های فرارو

تعاونی های فعال در بخش کشاورزی در نروژ هم در میان کشاورزان و هم در بازار خریداران محصولات کشاورزی از اعتبار و شهرت خوبی برخوردارند. این تعاونی ها هم اکنون با هدف کسب حمایت بیشتر سیاسی و اقتصادی به گسترش فعالیت های خویش مشغولند، ولی با این وجود با شکل گیری تغییرات در صنعت کشاورزی و نیز در بازار های محصولات کشاورزی، همچنین تغییرات در شرایط سیاسی حاکم بر بازار، تعاونی های فعال در این بخش می بایست جهت مقابله به چالش های پیش روی خود بیش از

فدراسیون جنگلبانان نروژ نزدیک به ۸۰ درصد بازار چوب نروژ را در کنترل دارد و گردش مالی سالانه آن به بیش از ۲ میلیارد کرون نروژ می رسد.

پیش برنامه ریزی و فعالیت کنند. بعضی از چالش‌های رو در روی این بخش به شرح ذیل است:

۱- کاهش چشمگیر تعداد کشاورزان: اساس جامعه کشاورزی نروژ بر خانواده های کوچک کشاورز نروژی نهاده شده است. در طول دهه گذشته جامعه کشاورزی در نروژ همه ساله با کاهش حدود ۳ درصدی در تعداد خانواده های فعال در این بخش روبرو بوده است. امروزه نیز این نرخ کاهش با سرعت بیشتری ادامه دارد. یکی از دلایل اصلی این نرخ کاهش این است که درآمدهای کشاورزان در این بخش به هیچ وجه با درآمدهای حاصل از فعالیت در سایر بخش ها قابل مقایسه نیست. به این ترتیب در آمد خالص کشاورزان هر روز کمتر می شود.

۲- افزایش رقابت: امروزه کشاورزان با یک رقابت سخت و بی سابقه روبرو هستند که این مساله خود باعث ایجاد رقابت برای تعاونیهایشان می شود. به این شکل که با گسترش تجارت جهانی زنجیره های خرده فروشی به شکل قابل توجهی گسترش یافته است. در کنار این مساله میل قدرت سیاسی حاکم بر ایجاد بازارهای رقابتی و ایجاد رقابت بین بخش های مختلف اقتصادی شرایط جدیدی را برای تعاونی های کشاورزان پیش آورده است. بر این اساس این تعاونی ها مجبورند برای حفظ سهم خود در بازار محصولاتشان به تلاش بیش از پیش روی آورند.

۳- تغییرات ساختاری در تعاونی ها: تغییرات در بازار، گسترش تجارت بین المللی، تغییرات ساختاری میان اعضا و نیازهای رو به تزاید برای افزایش بازدهی اقتصادی به عنوان برخی از عواملی مطرح هستند که به تغییرات ساختاری در تعاونی ها منجر خواهند شد. انجام این تغییرات و تطابق لازم با این تغییرات، البته بدون از دست دادن میزان تاثیر و نفوذ اعضای تعاونی ها و نیز بدون از بین رفتن هویت ذاتی تعاونی ها یکی از بزرگترین چالش های رودرروی این بخش ها در آینده است که باید با آن روبرو شوند.

۴- حفظ اعضای فعال تعاونیها همزمان با رعایت اصل دموکراسی در تعاونی های بزرگ: نیروی محرکه اصلی تعاونی ها چیزی نیست جز مشارکت فعال اعضای آن تعاونی. در کنار این مساله گسترش فعالیت های تعاونی ها و بزرگ شدن هر روز این سازمان ها به فاصله بیشتر بین اعضا و شرکت تعاونی منجر خواهد شد. لذا حفظ دموکراسی در عین حفظ اعضای فعال در تعاونی ها یک مساله اساسی پیش روی این سازمانها در آینده خواهد بود.

## تعاونی مسکن؛ یک مدل نروژی

نروژ مانند سایر دولتهای اروپای غربی از حدود ۱۵۰

سال پیش به این طرف، از یک جامعه روستایی به سوی یک دولت رفاه اجتماعی تغییر شکل داده است. به طور قطع، توسعه تعاونی های مسکن نقشی اساسی را در این مساله بر عهده داشته است. در واقع در نروژ این تعاونی های مسکن بودند که پس از اتمام جنگ جهانی دوم ابزار اصلی هیات حاکمه در دستیابی به یک دولت رفاه اجتماعی بودند. حتی امروزه نیز، به طور ویژه در بازار آزاد حاکم بر اقتصاد نروژ این تعاونی های مسکن هستند که توانسته اند بخش مهمی از توسعه جامعه نروژ به سوی یک دولت رفاه را بر عهده بگیرند.

امروزه تعاونی های مسکن در تمام جوامع شهری در نروژ حضور فعالی دارند و توانسته اند سهم زیادی از بازار مسکن را در شهر ها در اختیار داشته باشند. به طور مثال در اسلو نزدیک به ۴۰ درصد از تمام خانه سازی ها توسط تعاونی های مسکن انجام میگیرد. در سطح ملی نیز تعاونی های مسکن در حدود پانزده درصد از بازار مسکن و خانه سازی را در اختیار دارند.

فدراسیون تعاونی های مسکن در نروژ از حدود یک صد اتحادیه تعاونی مسکن و حدود ۴۲۰۰ شرکت تعاونی مسکن تشکیل یافته است که مجموعا در حدود ۶۶۰۰۰۰ نفر به عضویت این شرکت تعاونی ها در آمده اند. این رقم وقتی معنا پیدا می کند که بدانیم جمعیت نروژ تنها کمی بیش از ۴/۵ میلیون نفر است. در واقع سازمان تعاونی های مسکن در نروژ از سازماندهی مجموعه ای تعاونی هایی تشکیل شده است که هر یک از آنها از حدود ۴۷ عضو تا نزدیک به ۱۸۰۰۰۰ عضو دارند. بنابراین در این مجموعه، تعاونی های بزرگ و کوچک در کنار یکدیگر قرار دارند.

فدراسیون تعاونیهای مسکن در نروژ به اختصار، NBBL نام دارد. NBBL که در واقع مانند چتری حمایتی برای تعاونی های زیر مجموعه خود عمل می کند، طیف وسیعی از خدمات را برای اعضای خود ارائه می کند. این خدمات می تواند شامل ارائه پیشنهادات به مجلس قانونگذاری و یا حتی فراهم آوردن مجموعه ای از محصولات یا احتیاجات مورد نیاز اعضا می باشد.

## تاریخچه

در سال ۱۹۴۵ و پس از اتمام جنگ جهانی دوم، نروژ با یک چالش عمده روبرو بود و آن چیزی نبود جز بازسازی ویرانی های حاصل از جنگ دوم جهانی. در آن زمان، در حالی که نیاز به داشتن واحد های مسکونی و یا ارتقای سطح مسکن از سوی شهروندان هر روز فزونی می گرفت، ولی اوضاع اقتصادی کشور هنوز به علت کمبود کالاها و مواد اولیه و علی الخصوص

فدراسیون تعاونی های مسکن در نروژ از حدود یک صد اتحادیه تعاونی مسکن و حدود ۴۲۰۰ شرکت تعاونی مسکن تشکیل یافته است که مجموعا در حدود ۶۶۰۰۰۰ نفر به عضویت این شرکت تعاونی ها در آمده اند. این رقم وقتی معنا پیدا می کند که بدانیم جمعیت نروژ تنها کمی بیش از ۴/۵ میلیون نفر است.



اعتبارات لازم به شدت ضعیف و شکننده بود و این در حالی بود که نیاز به توسعه و گسترش فعالیت ها در تمام بخش ها دیده می شد.

در همان حال در پایان جنگ جهانی دوم در پارلمان نروژ این اجماع نظر وجود داشت که حل معضل کمبود مسکن جزو نیازهای اولیه و ضروری کشور است. بنابراین هدف پارلمان بر این قرار گرفت که هر چه سریعتر برای تمام جمعیت آپارتمان و مسکن مناسب مهیا شود. حال این تامین نیاز چه از طریق تامین مسکن از طرف خود آنها و به شکل مستقل باشد و چه از طریق مشارکت در تعاونی های مسکن. این تفکر، اساس یک مدل نروژی برای توسعه تعاونی های مسکن بود.

برای تحقق این ایده دولت نروژ موظف به مهیا کردن فضای لازم شد. لذا یکی از راهبردهای اساسی دولت در این زمینه تقسیم مسوولیت بین سه بخش بود که می بایست متقابلاً در زمینه سیاست خانه سازی در نروژ پاسخگو می بودند. یکی از این سه بخش، بانک دولتی مسکن بود که وظیفه تامین اعتبارات لازم جهت توسعه فعالیت های خانه سازی و مسکن را بر عهده داشت.

بخش دیگر شهرداری ها بودند که وظیفه مهیا کردن زمین مناسب و مستعد جهت خانه سازی را بر عهده داشتند. بخش سوم نیز بخش خصوصی در نظر گرفته شده بود که در این بخش، تعاونی های مسکن مهمترین نقش را برای تحویل و ساخت مسکن بر عهده داشتند. در ادامه هر یک از این سه بخش به تفصیل معرفی خواهد شد.

## بانک دولتی مسکن نروژ

این بانک در سال ۱۹۴۶ و به دنبال تحقق این هدف که برای تمام بخش های خانه سازی و ساختمان اعتبارات لازم مهیا شود تاسیس شد. از آن تاریخ به بعد، این بانک ابزار اصلی دولت برای اعمال سیاست های ملی زمین و مسکن بود.

این بانک وام هایی را ارائه می داد که برای خانه های جدید و نوساز تا ۷۰ الی ۸۰ درصد هزینه ساخت آنها را پوشش می داد. در ده سال اول بعد از اتمام جنگ جهانی دوم، زمانی که کمبود مسکن هنوز به شدت وجود داشت، نرخ های بهره وام های بانکی به شدت از سوی دولت مرکزی کاهش یافت. علاوه بر این دوره بازپرداخت این وامها نیز به پنجاه سال افزایش یافت و علاوه بر این، این اصل نیز مورد توجه قرار گرفت که مخارج و هزینه صرف شده جهت بازپرداخت این وام ها به هیچ وجه از بیست درصد درآمد یک کارگر

معمولی بالاتر نرود. البته این اصل در آغاز دهه ۱۹۸۰ لغو شد.

امروزه سیاست اقتصادی نروژ به طرز چشمگیری متأثر از ارزش های حاکم بر بازار آزاد است و تا حد زیادی نسبت به گذشته تغییر کرده است. ولی با این همه، هنوز هم خانوار های با درآمد پایین دسترسی بیشتری به وام های ارائه شده دارند و نرخ بهره های بانکی برای آنها توسط دولت شکسته شده و پایین تر می باشد.

امروزه وام ها همچنان به طیف وسیعی از سازندگان مسکن ارائه می شود ولی دیگر شرایط آنها مانند گذشته جذاب نیست. بهره های بانکی مانند گذشته به شدت کم نمی شود و در واقع نرخ بهره ای که بانک دولتی مسکن دارد با نرخ بهره ای که سایر موسسات مالی دارند تفاوت چندانی نمی کند. علاوه بر این مدت بازپرداخت وام ها نیز به سی سال کاهش یافته است. ولی با این وجود عملاً تمام تعاونی های مسکن توسط وامهایی که بانک دولتی مسکن ارائه می دهد تحت پوشش قرار می گیرند. این وام ها در حدود ۶۰ تا ۷۰ درصد بهای مسکن را تامین می کنند و مابقی بهای مسکن می بایست توسط خود خریدار خانه ها تامین شود.

## شهرداری ها

شهرداری ها نیز یکی دیگر از بازیگران اصلی صحنه خانه سازی در نروژ هستند. وظیفه اصلی شهرداری ها در این زمینه تامین زمین های مناسب و مستعد جهت ساخت مسکن و تامین نیازهای جانبی جهت توسعه مسکن است. لذا در شهرداری ها در این زمینه با اجازه دادن زمین های مسکونی و یا فراهم آوردن زمین های جدید برای سازندگان مسکن فعالیت می کنند.

بنابراین شهرداری ها از سالهای گذشته تاکنون توانسته اند با تهیه و ارائه طرح های کاربری زمین و مسکن، تهیه و ارائه نقشه های ساختمانی متناسب برای اجرا، آماده سازی مکان های مناسب برای سکونت و تامین وسائل و امکانات جانبی مورد نیاز برای این مکان ها، نقش اساسی و مهمی را در حل مسایل و مشکلات بخش توسعه مسکن در نروژ ایفا کنند.

علاوه بر این شهرداری در فرایند اعطای وام از سوی بانک دولتی مسکن نروژ نیز نقش دارند. به این ترتیب که از آنها خواسته می شود که با ارزیابی و بررسی های خود اولویت پرداخت وام را مشخص و به بانک اعلام کنند. شهرداریها همچنین وظیفه تامین مسکن برای گروه های خاص اجتماعی مانند افراد سالمند و معلول را بر عهده دارند.

امروزه سیاست اقتصادی نروژ به طرز چشمگیری متأثر از ارزش های حاکم بر بازار آزاد است و تا حد زیادی نسبت به گذشته تغییر کرده است. ولی با این همه، هنوز هم خانوار های با درآمد پایین دسترسی بیشتری به وام های ارائه شده دارند و نرخ بهره های بانکی برای آنها توسط دولت شکسته شده و پایین تر می باشد.

- آماده سازی گزارش های سالانه برای شرکت های تعاونی عضو
- تامین بیمه مناسب که تمام فعالیت های خانه سازی را پوشش دهد
- تضمین این که تمام شرکت های تعاونی عضو حسابرسی شوند
- ارائه خدمات مشاوره
- عمل کننده به عنوان یک آژانس خرید و فروش مسکن برای اعضای خود.

## چالش های فراروی تعاونی های مسکن

تعاونی های مسکن در نروژ با چالش های متعددی فراروی خود مواجه هستند. حمایت سیاسی از فعالیت تعاونی های مسکن نسبت به گذشته به شکل چشمگیری کاهش یافته است. همزمان اقتصاد بازار آزاد حاکم بر نروژ به تعاونی های حکم می کند که در شرایط رقابت آزاد فعالیت کنند و این کار را بیش از پیش برای شرکت های تعاونی مسکن در نروژ سخت می کند.

همچنین ما باید همواره این نکته را به یاد داشته باشیم که تمام فعالیت های تعاونی های مسکن بر اساس اصل دموکراسی بنیان نهاده شده است. همچنین اعضا باید در قبال مشارکت خود، سود و منفعتی نصیبشان شود. رعایت این دو نکته در اداره تعاونی ها خود از جمله چالش های پیش رو است. لذا بر این اساس NBBL باید با تجدیدنظر در فعالیت ها و ساختار خود بتواند بر این چالش ها فائق آید. امروزه تعداد تعاونی های خانه سازی در نروژ رو به تزاید است و بهینه سازی و ساخت مجدد مسکن های موجود نیز یک نیاز گسترده در نروژ به حساب می آید. همزمان ارائه مسکن برای طبقات اجتماعی خاص مانند سالمندان و نیز برای جوانان از جمله نیاز هایی است که به عنوان یک چالش پیش رو محسوب می شود. همچنین در حالی که تعاونی های مسکن به طور سنتی با مشارکت دولت نسبت به تحقق اهداف خود اقدام می کنند، ایجاد همکاری های داخلی و بین بخشی ما بین تعاونی ها یکی از نیاز های مهم و اساسی جهت باقی ماندن در بازار شدیداً رقابتی مسکن در آینده خواهد بود.

بر این اساس هدف تعاونی ها در آینده ادامه دادن راه خانه سازی و توسعه مسکن برای اعضای خود و تمام مردم نروژ است. راهی که به طور قطع زمینه ساز تحقق توسعه پایدار در بخش مسکن و چه بسا در تمام جامعه نروژ خواهد بود.

## جنبش تعاونی های مسکن

همزمان با دهه ۱۹۲۰ جنبش کارگران در نروژ اقدام به توسعه تعاونی های مسکن در چند شهر نروژ کرد. این تعاونی ها به این شکل بودند که با اتمام ساخت خانه های مورد نیاز خود بخود منحل می شدند و دیگر فعالیت نمی کردند. لذا فقط برای یک یا چند پروژه خاص شکل می گرفتند. کم کم این ایده شکل گرفت که چگونه می توان روند توسعه مسکن و خانه سازی را ادامه دار کرد.

«تعاونی مسکن» پاسخ به این نیاز بود. در این مدل وقتی اعضای تعاونی دارای مسکن می شدند اقدام به تاسیس بخش حقوقی جدید می کردند که اصطلاحاً «تعاونی دختر» نام داشت. آنها همزمان عضویت خود را در «تعاونی مادر» حفظ می کردند و از طریق تعاونی دختر به ساخت مسکن می پرداختند. به این ترتیب با این اقدام هم می توانستند در پروژه های خانه سازی جدید به کار مشغول شوند و شغل خویش را حفظ کنند و هم این که مسکن مورد نیاز برای سایر افراد را تامین کنند.

به این ترتیب تا سال ۱۹۶۰ تعاونی های مسکن بر اساس روال و قوانین داخلی خود به تامین مسکن مشغول بودند و در این زمینه هیچ قوانین مشخص و مدونی وجود نداشت. تا این که در ابتدای دهه ۱۹۶۰ یک لایحه ویژه در پارلمان مطرح شد که بر اساس آن رابطه بین انجمن های تعاونی و شرکت های تعاونی مسکن تعریف شده بود.

هم اکنون نیز یک لایحه جدید جهت تجدیدنظر در مواد و بعضی از جزئیات لایحه قبلی در پارلمان نروژ مطرح است که NBBL نیز به عنوان یکی از اعضای کمیته بررسی کننده این لایحه در پارلمان فعالیت می کند.

## خدمات NBBL

NBBL یا اتحادیه های تعاونی مسکن نروژ طیف وسیعی از خدمات را اعضای خود و شرکت تعاونی های زیر مجموعه خود ارائه می کند. هسته اصلی خدمات ارائه شده توسط NBBL شامل موارد ذیل است:

- ساخت آپارتمان و مسکن برای اعضا و تعاونی های مسکن
- مدیریت آپارتمان ها و مسکن های موجود و ساخته شده
- خدمات حسابداری برای شرکت های تعاونی زیر مجموعه خود
- پرداخت اعتبار و حتی مالیات از طرف شرکت های تعاونی زیر مجموعه خود

هدف تعاونی ها در آینده ادامه دادن راه خانه سازی و توسعه مسکن برای اعضای خود و تمام مردم نروژ است. راهی که به طور قطع زمینه ساز تحقق توسعه پایدار در بخش مسکن و چه بسا در تمام جامعه نروژ خواهد بود.