

صنعتی در اواسط قرن نوزدهم که باعث ایجاد تعداد زیادی از نواحی و مناطق صنعتی در بریتانیا و فرانسه و سپس در آلمان گردید، آغاز شد. پس از آن مردم به شهرهای بزرگ و کوچک روی آوردند تا شغلی بدست آوردند و از مزایای زندگی بهتر، تعلق به جماعتی خاص و آینده‌ای روشن برای فرزندان خود بهره‌مند گردیدند. و همانطور که در زمان کنونی دیده می‌شود، رشد سریع مراکز جمعیت و مناطق شهری سبب گردید تا تقاضا برای مسکن مناسب، تا آن حد بالا رود که عرض آن نتواند این نیاز را پاسخگو باشد. کمبود مسکن، به افزایش بهای زمین و هزینه‌های ساختمان سازی، سودجویی در زمینه خرید و فروش مسکن و زمین، نارضایتی اجتماعی جنایت و خشونت که جنبه‌هایی معمول زندگی در شهرها هستند، منجر شد.

مردمانی که محتاج به مسکن و سرپناهی بودند، ناگزیر، به یاری هم شتافتند. و فعالیت‌های شرکت تعاونی پیشگامان را چدید بافندگان انگلیسی پارچه‌های فلانل که در سال ۱۸۴۴ نخستین شرکت تعاونی را تأسیس کردند، الهام گرفتند. اصولی را که گروه مزبور تعقیب می‌کردند تأثیر بسزائی در گسترش نهضت تعاون در جهان داشته است و یکپورآیمه هوبر در خلال سیر و سفرهای خود با این تعاونی و دیگر اشکال اولیه تعاون آشنا شد. وی در کتاب خود این تجربیات را به رشته تحریر درآورده و پیشنهادهائی در جهت توسعه اصل همکاری و تعاون ارائه داده است. هوبر و دیگر شخصیت‌هایی چون فرانسو هرمان شولتز - دلچ و فردریک ویلهلم رایف آیزن که به اصل خودیاری اعتقاد داشتند نیروی حرکت اولیه را در نهضت تعاون آلمان بوجود آوردند. این نهضت اولین بار به صورت شرکت‌های تعاونی مصرف‌کنندگان و اعتباری ظاهر شد. ایده تعاون را اشخاصی همچون فردیناند لاسال نیز مورد حمایت و پشتیبانی قرار دادند.

در سال ۱۸۶۲ اولین تعاونی مسکن آلمان در هامبورگ تأسیس شد. سازمان‌های مشابهی



«صد سال خانه‌سازی به صورت تعاونی»

بقلم: هربرت اشمالستیک

Herbert Schmalstieg

مترجم: احمد وزیری

نوعی کاملاً متفاوت از تعاونی‌های مسکن در سال ۱۸۸۵ در هانور تشکیل گردید. این مؤسسات با هدف کلی فراهم‌سازی خانه‌های استیجاری به صورتی که حقوق مستأجران به نحو بلند مدتی مدنظر قرار گرفته باشد، بوجود آمدند. افزایش اجاره بها تنها با موافقت مجمع عمومی امکان‌پذیر بود و اعضا به پس‌انداز تشویق می‌شدند.

مختصری است از تاریخ فعالیت تعاونی‌های مسکن در صدسال گذشته و پیش از آن.

خودیاری به عنوان ابزاری اصلی

تاریخ تعاونی‌های مسکن با وقوع انقلاب

«زمانی که لزوم ایجاد مسکن و خانه‌سازی در بالاترین حد خود می‌باشد، همکاری تعاونی‌های مسکن در این زمینه بسیار نزدیک و صمیمانه است.» این عبارت، توصیف

تعداد تعاونی‌های مسکن در آلمان تا سال ۱۹۳۰ به ۴۳۹۰ شرکت رسید و یک چهارم تمامی خانه‌هایی که بین سال‌های ۱۹۲۰ تا ۱۹۳۰ در مناطق تحت پوشش آنها ساخته شد، با کمک این تعاونی‌ها بود.

نیز در برسلاو و دارمشتاد در ۱۸۷۰ تشکیل گردید. اما تا سال ۱۸۷۳ که قانون تعاون در پارلمان آلمان به تصویب رسید، تعداد این نوع سازمان‌ها اندک بود. قانون ۱۸۷۳ پیش‌درآمد قانونی بود که در سال ۱۸۸۹ تصویب شد و در نتیجه این اقدامات، ۵۲ تعاونی مسکن در سال ۱۸۷۴ به ثبت رسیدند. یکی از این تعاونی‌ها که در ۱۸۷۸ در فلز بورگک تأسیس شد، به ساختن خانه برای اعضای خود اشتغال داشت. اعضای این سازمان می‌توانستند بعد از پرداخت نیمی از هزینه ساخت خانه به صورت اجاره‌بها، و همچنین پرداخت حق عضویت معمول، آن را تصاحب نمایند. ولی لازم بود اکثریت اعضای تعاونی در مورد اینکه کدام یک از آنها حق استفاده از این خانه‌ها را داشته باشد تصمیم‌گیری کنند.

تعاونی، اعضای را به افزایش سهام خود تشویق نمود و از این راه توانست سرمایه تعاونی را افزایش داده و وام‌هایی را با بهره کم در اختیار اعضا قرار دهد.

نوعی کاملاً متفاوت از تعاونی‌های مسکن، در سال ۱۸۸۵ در هاننور تشکیل گردید. این مؤسسات که براساس ابتکار انجمن مستأجران تأسیس شده بودند، با هدف کلی فراهم‌سازی خانه‌های استیجاری به صورتی که در اجاره‌نامه‌ها، حقوق مستأجران به نحو بلند مدتی مدنظر قرار گرفته باشد، بوجود آمدند.

افزایش میزان اجاره بها تنها با موافقت شرکت‌کنندگان در مجمع عمومی امکان‌پذیر بود. این نوع تعاونی برپایه باشگاهی مالی که اعضای خود را به پس‌انداز تشویق می‌کرد، بنا نهاده شده بود و هنوز به فعالیت خود ادامه می‌دهد.

صول تعاون:

تعاونی‌های مسکن هنوز در تعقیب اهداف

خود هستند، اگرچه علیرغم موفقیت‌هایی که در ابتدا شاهد آن بودند، توسعه‌ای سریع را تجربه نکرده‌اند. جنبه‌های مالی توسعه خانه‌سازی، در آن زمان نیز مانند امروز، مشکل عمده‌ای بشمار می‌رفت. اکثر کسانی که به این نوع خودیاری علاقمند بودند، درآمد زیادی نداشتند و قادر به فراهم کردن سرمایه کافی نبودند، در حالی که سایر سرمایه‌گذاران بخش خصوصی به خاطر چارچوب قانونی ناقص و شبهات موجود در خصوص توسعه درآمدها و الگوهای مهاجرت، از سرمایه‌گذاری در مسکن و خانه‌سازی بازداشته شده بودند.

بنابراین، تصویب قانون تعاونی‌های تجاری و صنعتی بوسیله پارلمان در سال ۱۸۸۹ اقدامی قابل ملاحظه و مهم می‌نمود. این قانون که به قانون تعاونی‌ها معروف شده، به تعاونی‌های با مسئولیت محدود که در اساسنامه آنها، مسئولیت اعضا به ارزش سهامی که در دست دارند محدود می‌گردد، اجازه تأسیس و فعالیت می‌دهد. اصولی که تعاونی‌ها رعایت می‌کنند، از این قانون منشاء گرفته و یا به آن استناد می‌شود. این اصول در مقاله‌ای با عنوان زندگی در تعاونی‌ها که آخرین چاپ آن بوسیله انجمن مدیریت مسکن و خانه‌سازی کشور آلمان در حال آماده شدن است، گنجانده و توضیح داده شده است. اولین آنها اصل ارتقاء و ترقی است. قوانین کشور آلمان تعاونی‌ها را به عنوان انجمن‌هایی با تعداد نامشخص از سهامداران که با هدف افزایش درآمد یا بهبود وضعیت آنها از طریق عملیات تجاری مشترک تأسیس شده، تعریف می‌نمایند. به عبارت دیگر، ورود به این تعاونی‌ها برای هرکس که مایل است به صورت داوطلبانه با دیگران به اشتراک مساعی پردازد، آزاد است. تاکنون هرگز دیدگاه واحدی در خصوص معانی

واقعی و حقیقی پیشرفت مادی (در امر خانه‌سازی) وجود نداشته است، اما اکثر مردم براین موضوع توافق دارند که بی‌شک مفاهیم این اصطلاح از تهیه مسکن مناسب و قابل قبول فراتر می‌رود.

اصل هویت، نتیجه معقول مطلب ذکر شده در بالا است. بدین معنی که سهامداران یک تعاونی، مالک منابع مالی شرکت خود و همچنین مشتریان خدمات و مسکن ساخته شده بوسیله آن می‌باشند.

اصل دموکراسی، در جهت تقویت اصل هویت بکار می‌آید. از زمان تأسیس اولین تعاونی در راج دیل، هریک از سهامداران تنها دارای یک رأی می‌باشند و مقدار سهم آنها نسبت به سرمایه تغییری در این مهم بوجود نمی‌آورد. اما در طول زمان، دموکراسی مستقیمی که در داخل تعاونی راج دیل وجود داشت به دموکراسی مبتنی بر نمایندگی، که کارآیی و تأثیر بیشتر آن به اثبات رسیده است، تبدیل گردید.

اصل اتحاد و همبستگی، به هریک از سهامداران تعاونی تکلیف می‌کند که همواره آماده همکاری با سایر سهامداران در جهت حرکت به سوی اهدافی اقتصادی که اکثریت و یا تمامی اعضا مشخص کرده‌اند، باشد.

اصل رفاه را که سابقه‌ای بس طولانی‌تر از قانون تعاونی‌ها دارد، نباید از نظر دور داشت، چراکه این اصل نقشی اساسی در تضمین ایجاد سرپناه برای آنهاست که از درآمد کمی برخوردارند، ایفا می‌کند. این اصل در بسیاری از موارد، از جمله خانه‌های احداث شده، سقف اجاره بها، محدودیت سود سهام، استفاده از دارائی‌های سهامداران در جهت مقاصد تعاونی، استقلال از صنایع ساختمانی و تمیزی‌های اجباری، کارآمد است.

بعد از تصویب قانون تعاون، تعاونی‌های مسکن توسعه سریعی را در زمینه فعالیت خود شاهد بودند. این توسعه، با تصویب قانون ازکارافتادگی و حقوق بازنشستگی در سال ۱۸۸۹ که به شرکت‌های بیمه منطقه‌ای اجازه داد تا به سرمایه‌گذاری بخشی از دارایی‌های

قانون سال ۱۸۸۹ به شرکت‌های بیمه اجازه داد بخشی از دارایی‌های خود را در زمینه خرید زمین و ایجاد مسکن برای کارگران مورد استفاده قرار دهند. اگر چه این مهم مشکل مالی تعاونی‌ها را از بین نبرد، اما موج جدیدی از تأسیس تعاونی‌ها آغاز شد که تا شروع جنگ جهانی اول ادامه داشت.

خود در زمینه خرید زمین و رهن در جهت ایجاد مسکن برای کارگران پردازند، سرعت بیشتری یافت. در صورتی که اکثریت سهامداران بیمه می‌شدند، شرکت‌های بیمه مختار بودند به تأمین وجوه مالی برای تعاونی‌های جدید پردازند.

اگرچه این مهم مشکل مالی تعاونی‌ها را به کلی از بین نبرد، اما در جهت ساده‌تر کردن آن بکار رفت. موجی جدید از تأسیس تعاونی‌ها آغاز شد که تا شروع جنگ جهانی اول ادامه یافت. تا آن زمان ۱۴۰۰ تعاونی مسکن از سوی گروه‌های مختلفی از جمله انجمن‌های مستأجران، سازمان‌های حرفه‌ای، اتحادیه‌های تجاری، سازمان‌هایی متشکل از اشخاص که اصلیت نژادی یکسانی داشته و وابستگی‌های سیاسی و مذهبی مشابهی داشتند، بوجود آمد. تمایل و اشتیاق به خانه‌سازی انبوه و همچنین ملاحظات کیفی از قبیل هوای پاکیزه و محیطی طبیعی که از بهداشت و نور کافی نیز بهره‌مند باشد، باعث تشویق و ترغیب آنها در این رابطه شد. اگرچه دولت در صدد توقف این تحولات برنیامد، اما کمکی هم به انجام آنها نکرد.

مساعی تعاونی‌ها را بازرگانان، دانشمندان و مستخدمین دولت و نیز مقامات محلی مورد حمایت قرار دادند. گروه اخیر مسئولیت فراهم ساختن مسکن برای مردمی را که در ناحیه آنها زندگی می‌کردند، به عهده داشتند.

افزایش خانه‌سازی:

تا بعد از جنگ جهانی دوم دخالت قابل ملاحظه‌ای از طرف دولت در این زمینه بعمل نیامد. ایالت‌هایی که با کمبود مسکن شدیدی روبرو بودند، انجمن‌های رفاه مسکن را که با تعاونی‌های مسکن همکاری نزدیکی داشتند، تأسیس کردند و دولت ملی کوشش نمود تا با اجرای اقدامات اقتصادی اجباری به بهبود

وضعیت موجود پردازد. مسئولیت انجام این اقدامات بر عهده شورای محلی گذاشته شد.

قانون مسکن پروس، مصوب سال ۱۹۱۸ به این موسسات اجازه می‌داد تا به رفع و یا اصلاح موانع و مشکلات پرداخته، و در صدد بهبود وضعیت مسکن برای طبقات کم‌درآمد باشند. این امر به ظهور مجموعه‌ای از تحولات جدید در زمینه خانه‌سازی منتهی شد و پروژه‌های مسکنی که از طرف شوراهای محلی، تأمین اعتبار و اجرا می‌شدند یکی پس از دیگری به انجام رسیدند. صرف نظر از مالیات بر اموال، این شوراها و بانک‌هایی که با آنها همکاری داشتند، منابع مالی قابل ملاحظه‌ای را که به آنها تعلق داشت نیز در این راه بکار گرفتند.

تعداد تعاونی‌های مسکن تا سال ۱۹۳۰ به

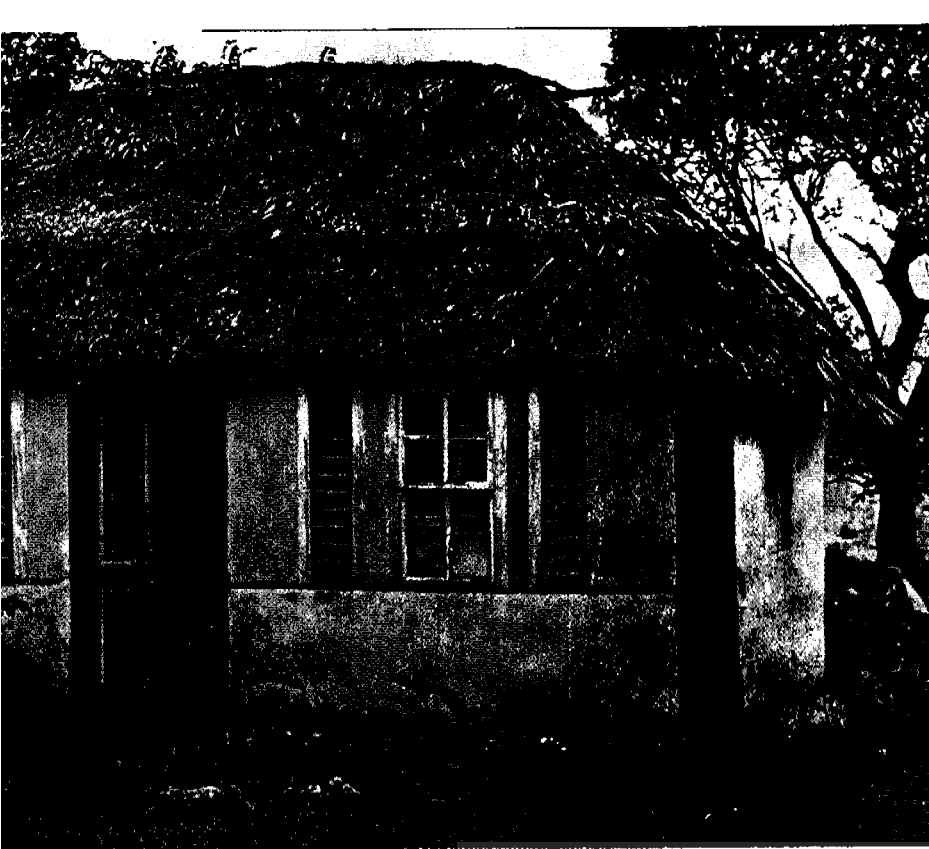


۴۳۹۰ رسید. بین سال‌های ۱۹۲۰ تا ۱۹۳۰ یک چهارم تمامی خانه‌هایی که در مناطق تحت پوشش آنها ساخته شد، با کمک این تعاونی‌ها بود. در همان حال، تأمین اعتبار به طور فزاینده‌ای از وجوهات عمومی به عمل می‌آمد و این امر باعث می‌شد که تصویب پروژه‌های احداث مسکن منوط به رعایت برخی از اهداف سیاست ساخت مسکن باشد همچنین محرک‌های مالیاتی برای سازمان‌های غیرانتفاعی درگیر در امر توسعه پروژه‌های خانه‌سازی در نظر گرفته شد و مصوبه مربوط به این گونه شرکت‌ها، در سال‌های ۱۹۲۰ و ۳۰ تصویب گردید و همچنین قانون مربوط به انجمن‌های مسکن‌سازی در سال ۱۹۴۰ به تصویب رسید.

بعد از ۱۹۳۳ همه سازمان‌های دمکراتیک مجبور به اطاعت و پیروی از رژیم نازی شدند. تعاونی‌ها اغلب به اجبار با هم ادغام گردیدند به نحوی که بعد از جنگ جهانی دوم تنها در حدود ۱۶۰۰ تعاونی مسکن با مجموع ۳۰۰۰۰۰ خانه مسکونی در مناطق غربی آلمان و برلن غربی باقی مانده بودند. اصلاحات کلی سال ۱۹۴۸ تأسیس تعاونی‌های جدید را که ورود پناهندگان از مستعمرات و سرزمین‌های سابق آلمان آن را سرعت بخشید، پایه‌گذاری کرد. در سال ۱۹۵۰ هنوز ۶۳۰۰۰۰ نفر سهامدار تعاونی‌های مسکن بودند اگر چه تعداد تعاونی‌ها به علت انحلال یا ادغام به شدت کاهش یافت.

از هر شش خانه مسکونی که از طریق کمک‌های مالی دولت ساخته شده‌اند، یکی به تعاونی‌های مسکن تعلق دارد.

در چهاردهه بین سال‌های ۱۹۵۰ و ۱۹۹۰ تعاونی‌های مسکن در آلمان غربی بیش از ۱/۳ میلیون خانه مسکونی احداث کردند که این رقم برابر است با ۷ درصد کل خانه‌هایی که در آن زمان ساخته شد و ۳۰ درصد کل واحدهای مسکونی که توسط سازمان‌های غیرانتفاعی احداث گردید. این رقم ۶۱ درصد (برابر با ۷۸۹۰۰۰ واحد)



خانه‌های استیجاری بودند، در حالی که ۵۱۲۰۰۰ واحد توسط مالکین آنها مورد استفاده قرار گرفتند، اکثر این مالکین را سهامداران تعاونی‌های مسکن تشکیل می‌دادند.

مجموع تعداد خانه‌های ساخته شده تعاونی‌های مسکن که در سال ۱۹۹۰ به سهامداران آنها اجاره داده شد، به بیش از یک میلیون واحد بالغ می‌شد که این رقم ۳۰ درصد کل واحدهای مسکونی بود که توسط سازمان‌های غیرانتفاعی اداره می‌شدند و ۷ درصد واحدهای مسکونی استیجاری را در آلمان غربی تشکیل می‌دادند. در ۱۹۹۰، ۷۷ درصد کل خانه‌های مسکونی واحدهایی بودند که از زمان تأسیس جمهوری فدرال آلمان در ۱۹۴۹ ساخته شده بودند ۶۸۴۰۰۰ واحد یا ۸۷ درصد از این تعداد را خانه‌هایی تشکیل می‌دادند که از طریق کمک‌های دولتی احداث شده بودند. این رقم برابر است با ۱۷ درصد کل خانه‌های استیجاری که از این طریق بنا گردید. به عبارت دیگر، یک ششم کل خانه‌های استیجاری ساخته شده از این طریق را در آلمان غربی واحدهایی تشکیل می‌دادند که متعلق به تعاونی‌های مسکن بودند.

امروزه بیشتر آلمانی‌ها از حداقل شرایط مسکن مناسب بهره‌مندند و اکثر آنها در شرایطی هستند که می‌توانند مسکن خود را بهبود بخشیده و خانه بزرگتری را بدست آورند. اما هنوز تعداد فزاینده‌ای در شهرهای بزرگ وجود دارند که وضعیت اجتماعی و مالی آنها به نحوی است که استطاعت رقابت در بازار آزاد را از آنها می‌گیرد و بنابراین به سیستم قانونگذاری برای محدود ساختن اجاره بها و فراهم کردن کمک‌های مالی دولت وابسته‌اند. مشکل این است که یافتن این چنین مسکن‌هایی هر روز سخت‌تر از روز پیش می‌شود، چرا که شرایط و محدودیت‌های قانونی در مورد آنها بعد از مدت مشخصی به طور کلی برداشته می‌شوند.

از بین رفتن سایر منابع تهیه مسکن برای گروه‌های کم درآمد مانند: فروش خانه‌های

بعد از ۱۹۳۳ تعاونی‌ها مجبور به اطاعت از رژیم نازی شدند و به اجبار با هم ادغام گردیدند، به نحوی که بعد از جنگ جهانی دوم تنها در حدود ۱۶۰۰ تعاونی مسکن با مجموع سیصد هزار خانه مسکونی در مناطق غربی آلمان و برلن غربی باقی مانده بود.

لزوم انجام تغییرات دائمی و بلندمدتی را در سیاست‌گذاری مسکن و در جهت اعطای تقدم به پروژه‌های خانه‌سازی با کمک سوبسیدهای دولتی و نیز محدودیت‌های بلندمدت اجاره‌بها احساس کرده و مصرا نه خواستار انجام آنها بوده‌اند. در صورتی که طرح‌های مربوط و بخصوص محرک‌های مالیاتی در این زمینه‌ها به اجرا گذاشته شود، کسانی که محتاج به مساعدت دولت برای تأمین مسکن هستند، از آن بهره برده و این موضوع مسئله‌ای کاملاً قابل انجام و عملی خواهد بود.

مطلبی که دیگر قابل قبول بنظر نمی‌رسد این است که آنهایی که در صدر جدول طبقه‌بندی عایدات قرار دارند، ۴۵ درصد سوبسیدهای مستقیم و غیرمستقیم احداث مسکن را دریافت می‌کنند، در صورتی که تنها ۵ درصد برای گروه‌هایی که در انتهای این جدول قرار گرفته‌اند باقی می‌ماند.

استیجاری، افزایش اجاره بها پس از مدرنیزه و نوسازی واحدهای مسکونی، تبدیل آپارتمان‌های کوچکتر به واحدهای بزرگتر و انسداد خانه‌های کهنه و با کیفیت پایین، وضعیت موجود را پیچیده‌تر می‌کند. تقاضا و نیاز طبقه متوسط در این بخش از بازار، به این معنی است که طبقات کم‌درآمد خود را خارج از میدان رقابت خواهند یافت.

«نامناسب بودن و عدم کفایت برنامه‌های فدرال»

هم‌اکنون مقامات مسئول مسکن در شهر هانوفر حدود ۶۰۰۰ مورد اضطراری نیاز به مسکن را ثبت کرده‌اند. با وجود کوشش‌ها و مساعدت‌ها، شهرداری تنها پاسخگوی بخش کوچکی از موارد بسیار اضطراری در این زمینه بوده است.

شوراهای شهر در مواجهه با این موقعیت،

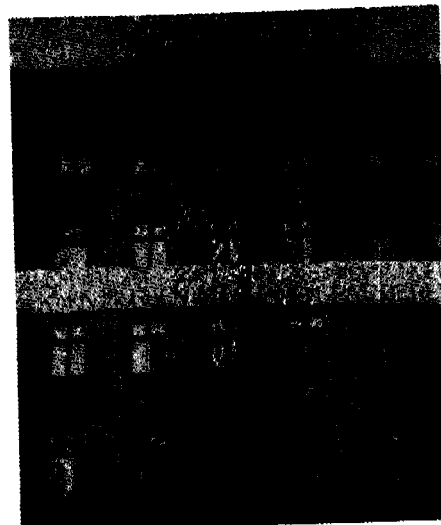
در چهاردهه، بین سال‌های ۱۹۵۰ تا ۱۹۹۰، تعاونی‌های مسکن در آلمان غربی بیش از ۱/۳ میلیون خانه مسکونی احداث کردند که این رقم برابر با هفت درصد کل خانه‌هایی که در آن دوران ساخته شد و سی درصد کل واحدهای مسکونی که توسط سازمان‌های غیرانتفاعی احداث گردید می‌باشد.

وجوهی که در مناطق روستایی و نیمه شهری که بهای زمین در آنجا نسبتاً پایین است، مصرف می‌شوند باعث پیچیده‌تر شدن تناقضات موجود بین شهرها و توابع آنها می‌گردند.

زمین برای احداث بنا در شهرها به قدری کمیاب و گران شده که تنها تعداد اندکی واحدهای مسکونی شخصی می‌توان احداث کرد و حتی در آن صورت هم بیشتر این طرح‌های مورد استفاده مالکین آنها را لزوماً بلوک‌های آپارتمانی تشکیل می‌دهند. با در نظر گرفتن این مورد، انجمن شرکت‌های وابسته به شهرداری‌ها در آلمان پیشنهاد کرده است تا محرک‌های مالیاتی جهت خرید املاک موجود تا زمان یافتن راه حلی برای

طرح‌های دولت فدرال در جهت تقویت خانه‌سازی نامیدکننده بنظر می‌رسند. وجوهاتی که برای توسعه خانه‌سازی در بخش دولتی و یا کمک مالی به آن در نظر گرفته شده، نیاز به مسکن را در دو بخش شرقی و غربی آلمان برطرف نمی‌کند. کمبود ۲/۵ میلیون واحد مسکونی در سراسر آلمان نیاز به کوشش‌های بیشتر در جهت احداث مسکن را مورد تأکید قرار می‌دهد. در ظرف یک دهه آینده افزایش بیش از یک میلیارد مارک در هر سال مورد نیاز است تا در جهت احداث مسکن و برطرف ساختن مشکلات حاد بازار مسکن به کار رود.

چنانچه دولت فدرال از انجمن شرکت‌های وابسته به شهرداری‌ها و تقاضای آنها مبنی بر اینکه واحدهای مسکونی مورد استفاده نیروهای مسلح و خانواده آنها، پیش از تغییرات عمده در این نیروها با حداقل ۵۰ درصد بهای آنها به شوراهای محلی واگذار شود حمایت نماید، کمک بزرگی به بهبود وضعیت خانه‌سازی در آن کشور کرده است. نمی‌توانیم از برنامه سه ساله ویژه مناطقی که کمبود مسکن شدید در آنها دیده می‌شود، انتظار زیادی داشته باشیم و منتظر بمانیم تا نتایج آن که صرفاً برای طبقه متوسط با درآمد مکفی، در نظر گرفته شده به ثمر بنشیند. این طرح‌ها تنها زمانی مفید و موثر خواهند بود که شرایط بازار مسکن از بحران و تنش کمتری برخوردار باشند، چرا که تنها در آن صورت راهی به سوی توزیع عادلانه مسکن بازخواهد شد. با افزایش تعداد مردم کم‌درآمد، مبارزه برای بهره‌مند شدن از مسکن ارزان قیمت و کمیاب بیرحمانه‌تر شده و با خود تنش‌های اجتماعی تشدید شده‌ای را به همراه می‌آورد. حمایتی از این نوع می‌تواند مشاجره‌آمیز و اعتراض برانگیز نیز باشد، چرا که بیشتر



مشکل کمبود مسکن کنار گذاشته شوند. حتی در آن زمان نیز این محرک‌ها می‌باید به نحو مورد استفاده قرار گیرد تا برای خانوارهایی که در آستانه صاحب خانه شدن قرار دارند و لم نمی‌توانند خانه‌ای برای خود احداث نمایند یا پرداخت اجاره بها را بدون مساعدت دولت و کمک بودجه عمومی انجام دهند، مفید واقع شود.

مقررات مربوط به کاهش میزان مالیات ذکر شده در بخشی از قانون مالیات بر درآمد می‌تواند اقدامی مثبت در این باره تلقی شود اگر محرک‌های مالیاتی قرار است واقعاً به نفع گروهها و طبقات کم درآمد، به ویژه خانوارهایی که در شرف خانه‌دار شدن قرار دارند باشند، می‌باید به صورت بخشودگی‌های مالیاتی که در چارچوب طرح موجود گنجانده شده اعطاء شوند تا خانوارهایی که مایلند به هزینه خود به احداث خانه بپردازند، در صورتی که دارای فرزندان بیشتری هستند، بتوانند به مدد آن مبلغ پایین‌تر و نازلتری را برای این منظور در نظر گیرند. انجمن شرکت‌های وابسته به شهرداری‌ها در آلمان از ۱۹۸۵ تا به حال بر این مطلب اصرار ورزیده و بر آن تأکید داشته است.

افزایش مشکلات رفاهی

به خاطر وجود همبستگی در میان سهامداران تعاونی‌ها و اصول مربوط به این سازمان‌ها که در آغاز مقاله ذکر شد، تعاونی‌های مسکن، بیشتر از هر سازمان دیگری در بخش احداث خانه، به حفظ ساختمان اجتماعی و ساختار رسمی خود اهمیت می‌دهند. هراس نسبتاً بجای آنها این است که اختصاص خانه به افرادی که عضو تعاونی نیستند، باعث می‌شود تا به روح تعاونی لطمه وارد شده و احساسات اعضای آن جریحه‌دار شود. این جنبه موجب برتری خاص تعاونی‌های مسکن نسبت به سازمان‌های مسکن محلی که اهداف آنها نمی‌تواند محدود به حمایت و مراقبت از منافع اقتصادی مستأجران خود باشند، می‌گردد.



اهداف اصلی تعاونی‌های مسکن کمک به حل مشکلات خانه‌سازی محلی است، بدین معنی که می‌باید به خانوارهایی که قادر به تهیه مسکن نمی‌باشند، مساعدت نمایند. حصریه و اهرم اجاره‌داری از سوی شهرداری‌ها، وسیله‌ای بسیار پرهزینه و گرانقیمت بوده و از نظر اقتصادی بی‌برخوردار نمی‌باشد. مالکین به موضع مستحکم خود در بازار مسکن به خوبی واقف هستند و تنها زمانی که قیمت بالایی به آنها پیشنهاد شود وارد گفتگو و نهایتاً عقد قرارداد و انجام تعهدات مربوط به آن می‌شوند. افزایش تعداد کسانی که از طریق افزودن سقف درآمدها، حق استفاده از پروژه‌های خانه‌سازی دولتی را پیدا می‌کنند، چاره کار نیست. ما به توسعه خانه‌سازی نوین در تمام اشکال آن به ویژه نوع دولتی که با هدف اجاره دادن واحدهای ساخته شده انجام می‌شود، محتاجیم.

توقعات سهامداران

از زمان تأسیس اولین تعاونی مسکن، این سازمان‌ها مجبور به رقابت با دیگر تأمین کنندگان مسکن بوده‌اند. با مشکل‌تر شدن موقعیت و شرایط اقتصادی - اجتماعی این سازمان‌ها، توقعات و انتظارات سهامداران آنها نیز تغییر کرده و افزایش یافت. سهامداران این موسسات، دیگر با فراهم ساختن مسکنی که تهدید تخلیه از طرف صاحب خانه در آن وجود نداشته باشد، ارضاء نمی‌شدند، اعضای تعاونی‌ها اهمیت فزاینده‌ای برای کیفیت و مشخصات خانه‌ها و محله‌هایی که واحدهای مسکونی در آنها واقع شده بودند و همچنین فراهم کردن خدمات مختلف قائل می‌شدند. رقابت، تعاونی‌ها را بر آن داشت تا به اصلاح خدمات خود پرداخته و در عین حال هزینه‌ها را در حداقل نگاهدارند. آنها سعی بر حل این موارد داشتند و در این بار با هم یکی شده و مدیران تمام وقتی را به جای سرپرستان نیمه وقت برگزیدند.

اما با انجام این موارد، تعاونی‌ها از اصول خود دور شده و شباهت‌های بیشتری به دیگر

شوراهای شهر، لزوم انجام تغییرات دائمی و بلندمدتی را در سیاست‌گذاری مسکن و در جهت اعطای تقدیم به پروژه‌های خانه‌سازی با کمک سوبسیدهای دولتی و نیز محدودیت‌های بلندمدت اجاره‌بها احساس کرده و مصرانه خواستار انجام آنها می‌باشند.

قوانین مربوط، در چارچوب مقرراتی که سازمان‌های مشابه، در سال‌های اولیه تأسیس این نوع موسسات (در اواخر قرن نوزدهم تا ۱۹۳۰) در اساسنامه خود گنجانده بودند، حفظ کنند؟

آیا این موسسات در نظر دارند اقداماتی در جهت معافیت از پرداخت مالیات و یا پرداخت آن به عمل آورند؟

آیا آنها تمایل به استفاده از تمامی قدرت خویش برای انجام اقدامات مربوط و سازماندهی امور محوله دارند؟

با در نظر گرفتن میزان آشنایی عموم مردم با تعاونی‌های مسکن و حمایت فزاینده‌ای که از

سازمان‌های فعال در بخش مسکن و خانه‌سازی یافتند. این خط سیر، بی‌اعتنایی در حال رشد به ارزش‌هایی از قبیل خودیاری، مسئولیت‌پذیری و خودگردانی را سرعت بخشید. تعاونی‌ها برای بقاء، نیاز به تعریف مجدد مأموریت استراتژی‌های مورد نیاز، جهت اجرای عملی آن داشتند. این مهم را لغو قانون انجمن‌های خانه‌سازی فوریت بیشتری داد. بعد از الغاء این قانون، تعاونی‌ها توانستند خود به تصمیم‌گیری پردازند، این تصمیم‌گیری‌ها شامل موارد زیر بودند:

آیا تعاونی‌های مایل هستند ترتیبات اجاره‌ای مطمئن و غیر قابل تغییری را در غیاب

اقدامات این موسسات بعمل می‌آید تشویق می‌شوند تا در جهت تقویت مشخصه‌های مرسوم خویش و همچنین تمرکز بر سیاست‌های تجاری خود حرکت کرده و گام بردارند. لازم است اقداماتی را که باعث تجدید حیات اصول ذکر شده در بالا می‌شوند به دقت بررسی کرده و در عین حال اصل غیرانتفاعی بودن را فراموش نکنند و به آن شکل و قالب نو و جدیدی بدهند.

منشوری که از طرف مجمع مدیریت مسکن ارائه شد، به تعاونی‌های مسکنی که مالیات می‌پردازند و بنابراین اعتقاد دارند که هدف آنها می‌باید بر منفعت کلی و مشترک استوار باشد، اجازه می‌دهد تا به خرید، احداث و اداره ساختمان‌هایی که از وضعیت‌های حقوق و اشکال مختلف استفاده برخوردار هستند، اقدام کنند. به آنها اختیار داده شده تا به

فعالیت در بخش مسکن و طرح‌ریزی شهری پرداخته و در زمینه ساخت تأسیسات زیربنایی نیز اقداماتی بعمل آورند. این فعالیت شامل احداث تأسیسات ناحیه‌ای و محلی و تأسیسات شرکتی، مغازه‌ها و مراکز تجاری و موسسات اجتماعی، تجاری و فرهنگی و همچنین ارائه خدمات مربوط به آنها است. این تعاونی‌ها همچنین می‌توانند به سرمایه‌گذاری در سایر شرکت‌ها مبادرت نموده و سهامی در آنها داشته باشند.

همانطور که همواره در خلال بحران‌های مسکن شاهد بوده‌ایم، نیاز به فراهم کردن سرپناه برای آنهایی که از طریق خرید سهام تعاونی‌های مسکن عضویت آن را می‌پذیرند امروزه نیز وجود دارد. لیست انتظار بلندبالایی که اکثر تعاونی‌های مسکن در دست دارند و شامل اولادان و نوه و نتیجه‌های سهامداران قدیمی و با سابقه می‌شوند، نیز این مورد را تأیید می‌کند. آنها هنوز به تعاونی‌ها برای تأمین مسکن و سرپناه برای خویش اتکاء دارند.

اساس حقوقی بهتر مورد نیاز:

قبل از اینکه شخص شروع به ساخت خانه نماید، سه عامل را می‌باید فراهم سازد: زمین



برای احداث آن، پول، و برای غیر حرفه‌ای‌ها در این زمینه، تعهد و آمادگی کاملی جهت طی کردن مسیری که در آن موانع و دشواری‌های زیادی وجود دارند. تا آنجا که به ساختمان سازی مربوط می‌شود، شوراها محلی می‌باید آمادگی بیشتری برای اعطای اجازه طرح‌ریزی و ایجاد فضای لازم جهت پروژه‌های خانه‌سازی دولتی از خود نشان دهند.

چنانچه در جستجوی راه حلی برای مشکل فقدان مسکن و بی‌خانمانی در شهرها باشیم، باید تصمیماتی اتخاذ نماییم که در جهت تأمین تمایلات فردی نباشند. اما نقش دولت فدرال و مجلس را در این رابطه نباید به فراموشی سپرد. درخصوص طرح‌های توسعه‌ای و پروژه‌های احداث مسکن، به تصمیمات حقوقی قابل پیش‌بینی بیشتری نیاز داریم. باعث تأسف است که اخیراً تعداد مواردی که در آنها پروژه‌های ایجاد مسکن به خاطر شکایات ساکنان محلی متوقف و تنها بعد از پرداخت خسارات قابل ملاحظه از سرگرفته شده‌اند، افزایش یافته‌اند. هزینه‌ها و مخارج ساختمان‌سازی و توسعه

این حقیقت که تعاونی‌های مسکن برای بسیاری از مردم سرپناهی فراهم کرده‌اند و این مهم را در زمانی که اکثر مؤسسات مشابه از انجام آن عاجز بوده‌اند، به پایان رسانده‌اند، نعمتی است که نزدیک به یک قرن از آن بهره‌مند بوده‌ایم و می‌باید در آینده نیز از آن بهره‌مند باشیم.

زمین در مناطق شهری، بزرگ و بالاتر و بالاتر می‌روند. حتی زمانی که سهامداران سرمایه قابل ملاحظه‌ای را می‌پردازند، تهیه وجوهات مورد نیاز در اکثر موارد، غیر قابل تصور است. از دو راه حل مشروح زیر در این خصوص می‌توان بهره‌برداری کرد:

حمایت عمومی از پروژه‌های خانه‌سازی دولتی فزونی می‌یابد، درحالی که خزانه دولتی تقریباً خالی است. از این رو سرمایه‌گذاری بالاتری از سوی سهامداران ضروری می‌نماید. بنابراین امکان افزایش اجاره بها تا حد معقولی به منظور تأمین اعتبار برای ساخت خانه‌های استیجاری می‌باید مورد بررسی و ارزیابی قرار گیرد. لازم است مقرراتی برای افزایش سالیانه ۵ درصد اجاره بهای خانه‌هایی که به انجمن‌های مسکن غیرانتفاعی سابق تعلق دارند، مورد توافق قرار گرفته و به تصویب برسد. این اقدام در صورتی موثر خواهد بود که تضمین‌هایی در خصوص اینکه درآمدهای اضافی برای احداث خانه‌های جدید مورد استفاده قرار خواهد گرفت، در آن وجود داشته باشد.

تعاونی‌های مسکن بخش شرقی آلمان

نباید عملکرد تعاونی‌های مسکن را در بخش شرقی آلمان به فراموشی بسپاریم. برطبق ارزیابی و سنجشی که به وسیله انجمن مدیریت مسکن انجام شده، در اواخر سال ۱۹۹۰، ۶۵۵ تعاونی مسکن در آلمان شرقی وجود داشت که هر یک کمتر از ۵۰۰ واحد مسکونی و بیشتر از ۱۲۰ تعاونی دیگر کمتر از ۱۰۰ واحد مسکونی احداث کرده بودند. اکثر این تعاونی‌های کوچک می‌توانستند نگاهی به گذشته داشته و از مقررات سابق پیروی کنند. قدیمی‌ترین این تعاونی‌ها در

۱۸۹۲ تشکیل شد. در حدود ۱۵۰ تعاونی قبل از ۱۹۴۵ بنا نهاده شدند و بنابراین از جمهوری دمکراتیک آلمان، تاریخی قدیمی تر داشتند. در این جمهوری سابق، به تعاونی‌های مسکن اجازه داده می‌شد که به استفاده مجانی از زمین‌های دولتی برای احداث خانه‌ها و تأسیسات محلی مربوط به خود پردازند. ساختمان‌هایی را که این موسسات احداث می‌کردند در مالکیت آنها بود، اما زمین هنوز به دولت تعلق داشت.

پروتکل ۱۳ مربوط به قرارداد اتحاد دو آلمان چنین ذکر می‌کند: زمینی که بوسیله تعاونی‌های مسکن مورد استفاده قرار گرفته، می‌باید مطابق با پاراگراف ۴ ماده ۲۲، با آن برخورد شود. این پاراگراف تصریح می‌کند: زمینی که بوسیله این تعاونی‌ها برای خانه‌سازی استفاده می‌شود، به محض الحاق جمهوری دمکراتیک آلمان به جمهوری فدرال آلمان، مایملک شهرداری‌ها محسوب می‌گردد. براساس این پروتکل، انتظار می‌رود شهرداری‌ها مالکیت این زمین‌ها را به تعاونی‌ها انتقال دهند، به شرط آنکه از آنها برای مقاصد و اهدافی یکسان با گذشته استفاده شود. مقامات مسکن که این موضوع را در نظر دارند معتقدند، این انتقال شرطی است محدودکننده و الزام آور، آنها ادعا می‌کنند که شوراها نمی‌توانند از طریق اعطای حقوق بناسازی موروثی دائمی و بدون هزینه، از این تعهد ظفره برونند.

انجمن شرکت‌های شهرداری‌ها در آلمان براین باور است که نه معاهده اتحاد دو آلمان و نه این پروتکل هیچیک نمی‌توانند در جهت حمایت از این ادعای انتقال مالکیت از طرف تعاونی‌ها برآیند. در مورد چگونگی تأثیرپذیری این انتقال و اینکه مالکیت کامل و مطلق و مالکیت نیمه کامل چه معانی دربردارند، توضیح و پاسخ خاص و واضحی در دست نیست. علاوه بر این، فرمول و عبارت «مالکیت منتقل خواهد شد» و عباراتی شبیه به این نشان می‌دهند که با مدنظر قرار دادن شبهات موجود در مورد استراتژی‌های توسعه

شهری، شهرداری‌ها را می‌باید در تصمیم‌گیری در مورد مالکیت و یا حقوق شبیه به این عمداً تا حدی آزاد گذاشت.

حقوق خانه‌سازی موروثی در مورد مستغلات در درجه دوم اهمیت قرار دارند و بعد از حقوق مالکیت، طبقه‌بندی می‌شوند. زمانی که شهرداری‌ها تصمیم به اعطای حق ساختمان سازی موروثی به تعاونی مسکن می‌گیرند، می‌باید به موسسه مزبور همه تضمین‌های مربوط به توانایی‌های مورد نیاز برای استفاده از زمین در چارچوب اصول پذیرفته شده از طرف آن موسسه، نیز اعطا شود. در هر حال، سنجشی که توسط انجمن مدیریت مسکن انجام شده آشکار ساخته که در اواخر ۱۹۹۰ انتقال زمین به تعاونی‌ها یا در شرف تکمیل شدن بوده و یا در ۴۲ درصد از موارد آغاز شده بود.

در چندین نامه و بخشنامه شکایت‌آمیز و همچنین جلسات گفتگو با آقای کهل صدراعظم آلمان، انجمن آلمانی شرکت‌های شهرداری‌ها، در مورد زمینه مطابقت قانونی ادعاهای دولت راجع به دیونی که قبل از اتحاد دو آلمان وجود داشته‌اند، شک و تردید و دلایل خود را ابراز داشته است.

مهلت قانونی که تا ۱۹۹۳ وجود داشت، مسئله پرداخت بهره توسط تعاونی‌های مسکن برای قروض آنها در قبل از اتحاد دو آلمان را نه تنها حل نمی‌کند بلکه آن را به تأخیر می‌اندازد.

شوراهای محلی در برآورده ساختن تعهدات و مسئولیت‌های خود، دچار مشکلات عدیده و حادثی خواهند شد مگر آنکه اقدامات مقتضی در جهت اصلاح پیامد این قرارداد اتحاد دو آلمان انجام شود و یا دولت، پرداخت بهره این دیون را خود برعهده نگیرد. برخی از شوراها با قروضی روبرو هستند که در صورت سرشکن شدن به نسبت جمعیت، بالاترین دیون مشابه در آلمان غربی قابل مقایسه‌اند. حتی باوجود بررسی امکان استفاده از اعتبارات محلی، در بخش شرقی آلمان، شهرداری‌ها با مشکلات و بار بیشتری روبرو

هستند، چرا که پیامدهای این قروض در آنجا سخت‌تر و شدیدتر است.

آشکارترین این مشکلات، باوجود مهلتی که داده شده، درخواست بانک‌های اعتباری برای پرداخت بهره بر وام‌های پرداختی قبل از اتحاد دو آلمان است که باید به نرخ بازار محاسبه شود.

در زمان محاسبه کسر بودجه‌ای که شوراها محلی در دوره‌های زمانی متوسط و طولانی می‌توانند داشته باشند، این بارها و فشارهای موجود می‌باید مورد توجه و بررسی قرار گیرند. نتیجه اینکه میدان مانور و حرکت در آلمان شرقی در این باره از وسعت بسیار کمتری برخوردار می‌باشد.

این حقیقت که تعاونی‌های مسکن برای بسیاری از مردم سرپناهی فراهم کرده‌اند و این مهم را در زمانی که اکثر موسسات مشابه از انجام آن عاجز بوده‌اند، به پایان رسانده‌اند، نعمتی است که نزدیک به یک قرن از آن بهره‌مند بوده‌ایم و می‌باید در آینده نیز از آن بهره‌مند باشیم.

ایده انجمنی با مسئولیت‌های اجتماعی که اعضای آن با همبستگی و اتحاد عمل نمایند، اصل و جوهر فلسفه تعاونی‌ها را تشکیل می‌دهد و امروز نیز مانند یکصدسال پیش از اعتبار و اهمیت خاص خود بهره‌مند است.

شاید بیان درستی باشد که بگوئیم امروزه این فلسفه فرصتی بهتر و بیشتر از همیشه را برای حل برخی از مشکلات آزاردهنده جوامع بشری را ارائه می‌دهد، چرا که در متن آن کمک و مساعدت مردم به هم، ادغام و اتحاد نیروهای آنها و رحم و شفقت به هموعانشان گنجانده شده‌اند.

- 1- Victor - Aimé Huber
- 2- Franz Hermann Schulze Delitzsch
- 3- Friedrich Wilhelm Raiffeisen
- 4- Ferdinand Lassalle
- 5- Breslau
- 6- Darmstadt
- 7- Flensburg