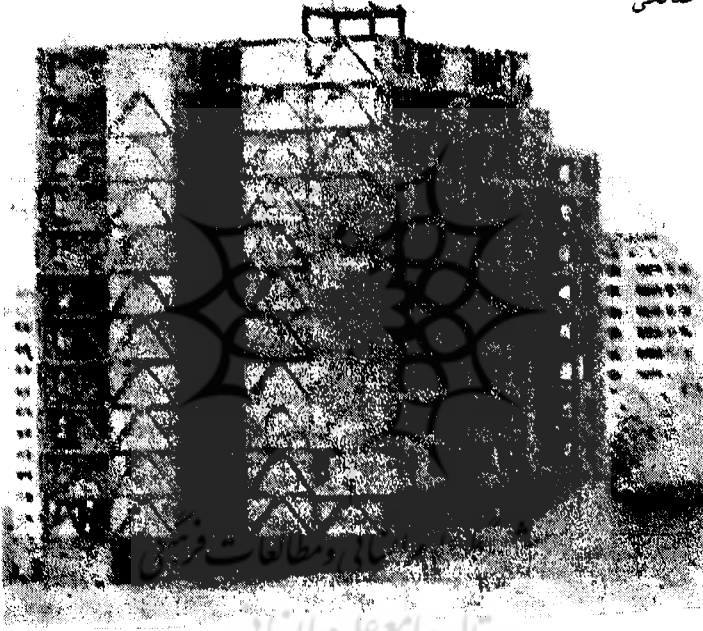


# تعاونی‌های ملی مسکن

## پیشینه حال و آینده

○ نصرت ... صالحی



### مقدمه

با اتخاذ سیاستهای رویکرد به صنعت و عدم حمایت‌های لازم از کشاورزی و واردات محصولات کشاورزی به مقدار زیاد و ارزانتر از قیمت داخلی در دهه ۱۳۴۰، مهاجرت روستائیان برای کار به

نداشتند گردید، بطوریکه حق داشتن مسکن مناسب یکی از مطالبات مردم گردید و پس از پیروزی انقلاب حق داشتن مسکن مناسب از حقوق اساسی مردم شناخته شد و به عنوان یک اصل از اصول قانون

اساسی جمهوری اسلامی ایران در آمد. بدین منظور دولت جهت تثبیت قیمت زمین و لزوم اجرای احکام فقهی و انقال شناخته شدن زمین، مجبور به مداخله گردید. و اولین قانون زمین شهری با نام لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن در سال ۱۳۵۸ به تصویب رسید. سپس در سال ۱۳۶۱ سومین قانون زمین (اراضی) شهری با دوره زمانی ۵ ساله نیز از تصویب گذشت در این قانون اراضی شهری به سه دسته موات، بایر و دایر تقسیم شد و بر اساس آن زمینهای موات به مالکیت دولت درمی‌آمد، و در مورد

شهر به منظور توسعه آنی شهری در اختیار دولت قرار می‌گرفت. با ایجاد محدوده شهری، قیمت زمینهای داخل محدوده شهری بطور فزاینده‌ای افزایش یافت و در نتیجه فاصله گرفتن قیمت مسکن از قدرت خرید اقشار کم در آمد باعث حاشیه‌نشینی در اطراف تهران و سایر شهرهای بزرگ گردید. و واحدهای مسکونی نیز که در خارج از محدوده مورد ساخت و ساز قرار می‌گرفت نیز مورد تخریب قرار می‌گرفتند. مجموعه سیاستهای فوق باعث نا رضایتی شدید آن دسته از مردم که قدرت خرید مسکن را

شهرهای بزرگ شروع گردید، بطوریکه در دهه ۱۳۵۰ مشکل مسکن یکی از مشکلات حاد جامعه گشت که در نتیجه دولت برای دخالت در بازار زمین شهری، در سال ۱۳۵۲ اخذ مالیات بر اراضی بایر را قانونی نمود و در سال ۱۳۵۴ سازمان زمین شهری تشکیل و قانون ممنوعیت معامله بیش از یکبار زمین شهری، به منظور جلوگیری از بورس بازی زمین و افزایش تورم قیمت زمین به تصویب رسید. به موجب این قانون اراضی خارج از محدوده قانونی شهرها (اعم از دولتی و غیر دولتی) تا شعاع ۲۵ کیلومتری از مرکز

حداکثر به ۶۴۰۲ شرکت رسید. اما همه ساله شاهد افزایش و کاهش تعداد شرکتهای تعاونی مسکن بوده‌ایم.

در مجموع دخالت دولت در تملک و واگذاری زمین شهری، رونق ساخت و ساز و ساختار جمعیتی باعث گردید علی‌رغم خرابیهای جنگ تحمیلی و حوادث طبیعی شاخصهای مسکن از سال ۱۳۵۵ تا سال

۱۳۷۵ بهبود یابد، برای مثال شاخص متوسط خانوار در واحد مسکونی از ۱/۲۶ خانوار در کل کشور در سال ۱۳۵۵ به ۱/۱۵ خانوار در سال ۱۳۷۵ کاهش

یافت. لیکن بر اساس برآوردهای به عمل آمده در برنامه سوم توسعه، باتوجه به رشد تقاضا و نرخ تخریب سالانه بایستی ۹ درصد سرمایه‌گذاری در مسکن افزایش

یابد، که با کاهش تصدی‌گری دولت و افزایش نسبتاً ثابت ۵ درصدی رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، ناچار بایستس جهت پاسخگویی به نیازهای آتی

ضمن اتخاذ سیاستهای تجهیز پس‌انداز، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی از امکانات شرکتهای تعاونی نیز سود جست. علی‌رغم وابستگی فعالیتهای شرکتهای تعاونی

مسکن به کمکهای دولت از طریق واگذاری زمین و مصالح ساختمانی ارزان قیمت، لیکن از امکانات شرکتهای تعاونی مسکن به عنوان نهادهای مردمی که برای

منافع خویش تلاش می‌نمایند و تمایل بیشتری به انبوه‌سازی نسبت به بخش خصوصی دارند چشم پوشید بهر صورت بایستی ضمن شناخت مشکلات شرکتهای تعاونی مسکن با اتخاذ راهکارهایی، فعالیت آنان را جهت غلبه بر مشکل

مسکن گسترش داده و سرعت بخشید. در مقاله موضوعات زیر مورد بحث قرار خواهند گرفت:

۱- بررسی تاریخچه فعالیت شرکتهای تعاونی مسکن و نحوه رشد آنان در ایران

۲- بررسی سیاستهای دولت در تملک و واگذاری زمین و سهم تعاونیهای مسکن از واگذاریها

۳- بررسی عملکرد تعاونیهای مسکن در سالهای ۶۶-۱۳۶۴ بر اساس طرح آمارگیری از شرکتهای تعاونی مسکن ۱۳۶۷

۴- مقایسه عملکرد بخشهای خصوصی،

جدول ۱- مشخصات شرکتهای تعاونی مسکن برحسب نوع و سال تأسیس تا پایان سال ۱۳۶۳

نوع شرکت	تعداد شرکت	سال تأسیس		
		قبل از سال ۱۳۵۷	۱۳۵۷-۵۸	۱۳۵۹-۶۳
کل کشور...	۳۸۶۰	۶۰۶	۱۴۰	۳۱۱۴
کارگری...	۱۴۷۳	۱۱۰	۳۷	۱۰۷۵
غیرکارگری...	۲۳۸۷	۴۹۶	۱۱۳	۱۷۷۸

مأخذ: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری شرکتهای تعاونی مسکن سال ۱۳۶۴

جدول ۲- مشخصات شرکتهای تعاونی مسکن تأسیس شده تا پایان سال ۱۳۶۶

نوع شرکت	تعداد کل شرکت	تاریخ ثبت		عمومی	خصوصی	تعداد اعضا
		قبل از سال ۱۳۶۲	۱۳۶۲-۶۶			
کل کشور...	۴۱۹۴	۳۴۵۵	۷۳۹	۳۵۷۲	۶۲۲	۷۱۸۱۸۴
کارگری...	۱۷۸۰	۱۳۷۲	۴۰۸	۱۲۵۱	۵۲۹	۲۲۳۸۴۶
غیرکارگری...	۲۴۱۴	۲۰۸	۳۳۱	۲۳۲۱	۹۳	۴۹۴۳۳۸

مأخذ: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری تعاونیهای مسکن سال ۱۳۶۷

جدول ۳- تعداد شرکتهای تعاونی مسکن طی سالهای ۷۷-۱۳۶۸

شرح	۱۳۶۸	۱۳۶۹	۱۳۷۰	۱۳۷۱	۱۳۷۲	۱۳۷۳	۱۳۷۴	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷
تعداد شرکت	۵۵۶۳	۵۸۲۲	۶۴۰۲	۴۱۴۲	۲۳۳۴	۴۴۹۵	۴۳۴۳	۴۵۱۷	۵۲۱۰	۵۱۶۹

مأخذ: مرکز آمار ایران، نشریه نماگرهای اقتصادی جمهوری اسلامی ایران سال ۱۳۶۸

مجاز به فعالیت می‌باشند در آئین‌نامه واگذاری زمین، متقاضیان به گروه انبوه سازان، شرکتهای تعاونی مسکن و انفرادی تقسیم شدند.

در دوره اول واگذاری زمین یعنی سالهای ۶۶-۱۳۵۸ در بخش مسکن و زمین سیاستهای "هواخواه تقاضا" غالب بود و واگذاری زمین ارزان، پرداخت وام با سود کم و فروش مصالح ساختمانی ارزان سیاست غالب در بخش مسکن بود. اما در دهه دوم به تدریج سیاستهای زمین شهری تابع گردش "دولت حداقل" و "هواخواه عرضه گشت".

با تسهیلات و الویتهایی که در واگذاری زمین برای شرکتهای تعاونی مسکن در نظر گرفته شده بود، تعداد شرکتهای تعاونی مسکن که قبل از سال ۱۳۵۷ حدود ۶۰۰ شرکت و طرحهای اجراء شده آنان در سراسر کشور به ۴۲ طرح می‌رسید به سرعت رشد نموده و تعداد آنان در انتهای سال ۱۳۶۳ به ۳۸۶۰ شرکت رسید. اگرچه این رقم در سال ۱۳۷۰

زمینهای بایر نیز حق مالکیت به یک هزار متر مربع محدود گشت. پس از انقضای دوره پنج ساله مذکور در تاریخ ۶۶/۶/۱۲ قانون جدید زمین شهری از تصویب گذشت. در این قانون تملک اراضی موات مازاد بر حد نصاب در محدوده استحفاظی شهرها جزء حقوق ثابت دولت گشت، اما تملک اراضی بایر توسط دولت در ۳۲ شهر و شهرهای جنگ زده و نیز با ترتیب تملک، اراضی دایر برای تأمین مسکن در این شهرها (ماده ۹ قانون زمین شهری) تنها برای مدت پنج سال یعنی تا ۷۱/۶/۲۳ مجاز شمرده شده است. مجموع قوانین فوق به دولت (وزارت مسکن و شهرسازی) ابزار نیرومندی برای دخالت مستقیم در بازار زمین بخشید. از آنجا که مطابق اصل ۴۴ قانون اساسی فعالیتهای اقتصادی کشور توسط سه بخش دولتی، تعاونی و خصوصی صورت می‌پذیرد، و بخشهای تعاونی و خصوصی در قلمروهایی از اقتصاد که منحصراً در اختیار بخش دولتی نیست

اتمام رسانیدند، لیکن با دخالت دولت در بازار زمین و تملک اراضی و واگذاری آنها تأسیس شرکتهای تعاونی مسکن از سال ۱۳۵۹ به سرعت رو به رشد نهاد. بطوریکه تا انتهای سال ۱۳۶۳ مطابق جدول فوق ۲۸۶۰ شرکت تعاونی مسکن در کشور تأسیس گردید.

افزون بر آن از جدول فوق مشاهده می‌شود قبل از سال ۱۳۵۷ جمعاً ۶۰۶ شرکت تعاونی مسکن تأسیس شده است که در سالهای ۵۸-۱۳۵۷ نیز ۱۴۰ شرکت به جمع آنان افزوده می‌شود، لیکن در پاسخ به سیاست تملک و واگذاری زمین و حمایت از شرکتهای تعاونی مسکن تعداد ۳۱۱۴ شرکت تعاونی مسکن جدید در طول سالهای ۶۳-۱۳۵۹ در کشور تأسیس می‌شود. که بطور متوسط در طول دوره مزبور سالانه ۷۷۸ شرکت تعاونی جدید تأسیس شده است. اما اطلاعات سرشماری بعدی شرکتهای تعاونی مسکن، نشان از تأسیس ۷۳۹ شرکت جدید و انحلال ۴۰۵ شرکت دارد. جدول شماره ۲ تعداد شرکتهای تعاونی مسکن را در پایان سال ۱۳۶۶ نشان می‌دهد:

آمار تعداد شرکتهای تعاونی مسکن در دهه ۷۷-۱۳۶۸ نیز نشان از افزایش و کاهش آنان دارد که مؤید تأسیس شرکتهای جدید و احتمالاً انحلال شرکتهای ناموفق می‌باشد. جدول شماره ۳ تعداد شرکتهای تعاونی مسکن را در دهه ۷۷-۱۳۶۸ نشان می‌دهد:

از مجموع جداول فوق چنین استنباط می‌شود که بر تعداد شرکتهای تعاونی فعال تا سال ۱۳۷۰ افزوده شده و سپس از تعداد آنان تا سال ۱۳۷۵ کاسته شده است و مجدداً بر تعداد شرکتهای تعاونی مسکن فعال در سالهای ۱۳۷۶ و ۱۳۷۷ افزوده شده است. اطلاعات مزبور می‌تواند نشان از حساسیت شرکتهای تعاونی مسکن نسبت به شرایط اقتصادی، نحوه مدیریت، هم‌آهنگی اعضاء و میزان کمکهای دولت باشد.

بررسی سیاستهای دولت در تملک و واگذاری زمین و سهم تعاونیهای مسکن از واگذاریها با اجرای طرح جامع شهر تهران و حاشیه نشینی و اسکان غیررسمی و

توسط شرکت ملی نفت تشکیل گردید، از جمله فعالیتهای این شرکت واگذاری زمین و ساخت واحدهای مسکونی برای اعضای خود در تهرانسر منطقه غربی تهران می‌باشد. پس از آن از شرکتهای تعاونی مسکن فرهنگیان که فعالیتهای موفقی در زمینه ساخت و ساز و واگذاری مسکن در تهران و سایر شهرستانها داشته‌اند می‌توان نام برد.

در مجموع تا قبل از سال ۱۳۵۷ حدود ۶۰۰ شرکت تعاونی مسکن کارگری<sup>۱</sup> و غیرکارگری در کشور به ثبت رسیدند که در مجموع ۴۲ پروژه ساختمان‌سازی را به

تعاونی و دولتی در ساخت و ساز مسکن طی سالهای ۷۹-۱۳۷۵

- ۵- بررسی شاخصهای جمعیتی و نیاز به مسکن در طول برنامه سوم
- ۶- بررسی مشکلات تعاونیهای مسکن
- ۷- ارائه راهکارهایی برای رفع مشکلات و سرعت بخشیدن به فعالیتهای شرکتهای تعاونی مسکن

### بررسی تاریخیچه فعالیت شرکتهای تعاونی مسکن و نحوه رشد آنان در ایران

اولین شرکت تعاونی مسکن در ایران

جدول ۴- عملکرد سازمان ملی زمین و مسکن در سطح کشور در بخش واگذاری زمین ۷۷-۱۳۵۸

دوره زمانی	جمع واگذاری مسکونی و غیرمسکونی	مساحت مسکونی	تعداد واحد مسکونی		
			کل	انفرادی	تعاونی
۱۳۵۸-۶۷	۱۴۰۹۷	۱۰۷۸۱	۲۲۲۷۲۲	۲۲۲۲۸۷	۱۳۰۷۲۲
۱۳۶۸-۷۲	۲۶۹۸۸	۱۴۶۱۱	۶۷۰۰۰۱	۲۸۲۷۶۶	۱۴۹۶۲۷
۱۳۷۳-۷۷	۲۱۶۹۱	۸۴۶۸	۴۶۰۶۷۴	۲۱۴۶۶۴	۷۵۲۳۲
جمع کل	۶۲۷۷۶	۳۳۸۶۰	۱۴۹۸۹۹۷	۷۳۱۸۱۷	۲۳۵۵۹۱

مأخذ: دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد و مسکن، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره سلسل ۳۰.

جدول ۵- تعداد شرکت تعاونی مسکن کشور تعداد شرکت احداث‌کننده واحد مسکونی ۶۶-۱۳۶۴

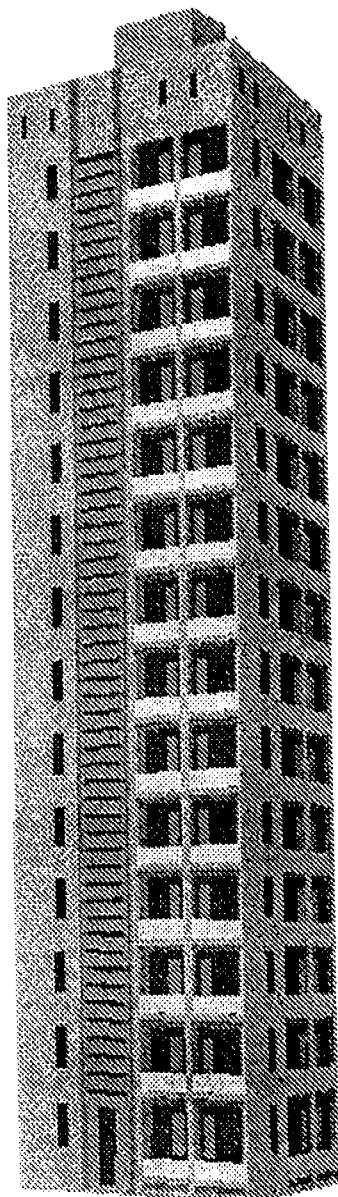
نوع شرکت	تعداد کل شرکت	شروع به احداث		تکمیل ساخت		نیمه‌تمام فعال		نیمه‌تمام متوقف	
		تعداد شرکت	تعداد واحد	تعداد شرکت	تعداد واحد	تعداد شرکت	تعداد واحد	تعداد شرکت	تعداد واحد
کل	۴۱۴۹	۹۲۹	۵۳۴۰۳	۴۵۱	۲۱۹۹۸	۷۱۵	۴۱۵۰۲	۱۲۹	۴۷۷۶
کارگری	۱۷۸۰	۳۲۲	۱۸۱۴۴	۱۶۰	۶۸۷۱	۲۳۷	۱۲۴۴۳	۵۹	۲۰۲۰
غیرکارگری	۲۴۱۴	۵۹۷	۳۵۲۵۹	۲۹۱	۱۵۱۲۷	۴۷۸	۲۷۰۲۹	۷۰	۲۷۵۶

مأخذ: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری مسکن سال ۱۳۶۷.

جدول ۶- پروانه‌های ساختمانی صادر شده برای احداث بنا بر حسب بخش متقاضی در نقاط شهری: ۷۹-۱۳۷۵

سال	جمع پروانه‌های صادره	خصوصی	تعاونی	دولتی
۱۳۷۵ ...	۱۴۴۸۳۷	۱۴۴۵۶۲	۸۷۷۵	۱۴۲۴
۱۳۷۶ ...	۱۲۱۶۱۹	۱۲۰۰۱۳	۹۶۴۶	۱۵۸۲
۱۳۷۷ ...	۱۴۴۲۸۲	۱۴۴۲۴۹	۶۴۵۶	۱۵۳۷
۱۳۷۸ ...	۱۴۵۲۵۳	۱۴۴۴۱۸	۵۱۳۵	۱۷۰۰
۱۳۷۹ ...	۱۴۴۴۳۵	۱۴۰۸۴۸	۳۹۲۹	۱۶۴۸
جمع ...	۶۶۴۴۳۶	۶۲۰۰۹۱	۳۳۹۹۲	۷۸۹۱
درصد	۱۰۰	۹۳/۶	۵/۱	۲/۳

مأخذ: مرکز آمار ایران اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداریهای کشور.



با توجه به اینکه انجام امور مربوط به دریافت و یا تهیه زمین، تهیه جواز ساختمان، انتخاب پیمانکار، ساخت و ساز، امور مربوط به ثبت و سایر امور کارهایی هستند که نیازمند به آشنائی با قوانین و مقررات می‌باشد از این رو وجود نوعی شرکت تعاونی مسکن واسطه که دارای تخصص در ساخت و ساز بوده و با قوانین و مقررات آشنائی کامل داشته بعنوان مشاور و ناظر فعالیتهای شرکتهای تعاونی مسکن ضروری بنظر می‌رسد.

منابع دیگری همچون سازمان اوقاف، منابع طبیعی زمین دریافت کرده‌اند که براساس پاره‌ای از برآوردها سهم واگذاریهایی اخیر از واگذاریهایی سازمان ملی زمین و مسکن نیز بیشتر بوده است. اطلاعات سرشماری تعاونیهایی مسکن سال ۱۳۶۷ نیز مؤید این موضوع است.

### بررسی عملکرد تعاونیهایی مسکن در سالهای ۶۶-۱۳۶۴

انتخاب دوره ۶۶-۱۳۶۴ به دلیل گذشت حدود ۸ سال از توسعه شرکتهای تعاونی مسکن و زمان اجرای سیاستهای "هوادر تقاضا" که از طرق مختلف مورد حمایت دولت بوده‌اند صورت گرفته است. عملکرد تعاونیهایی مسکن در دو بخش تهیه زمین و استفاده از آن و احداث واحد مسکونی به شرح زیر مورد بررسی قرار گرفته است.

الف - تهیه زمین و استفاده از آن: براساس نتایج سرشماری شرکتهای تعاونی مسکن ۱۳۶۷، در طول دوره ۶۶-۱۳۶۴ از مجموع شرکتهای تعاونی کشور ۱۵۱۸ شرکت (۳۶/۲ درصد) موفق به تهیه حدود ۲۵۹۴۸ هزارمترمربع زمین شده‌اند این اطلاعات نشان می‌دهد که ۳۷/۲ درصد از کل اراضی تهیه شده توسط شرکتهای تعاونی مسکن کشور از طریق سازمان ملی زمین و مسکن، ۲ درصد از طریق سازمان اوقاف و ۶۰/۸ درصد از طریق دیگر منابع تأمین شده است. براساس اطلاعات این سرشماری، در طول دوره مورد بررسی، ۱۶۷۲ شرکت ۲۴۷۴۶ متر مربع از اراضی تهیه شده طی دوره مورد بررسی و قبل آن را مورد استفاده قرار داده‌اند. از نظر نحوه استفاده از زمین توسط شرکتهای تعاونی مسکن کشور ۵۶/۴ درصد اراضی در امر احداث واحد مسکونی به کار گرفته شده است و ۴۳/۴ درصد نیز مستقیماً از سوی شرکتهای اعضا واگذار شده است.

#### ب - احداث واحد مسکونی

در طول دوره مورد بررسی از مجموع شرکتهای تعاونی مسکن ۹۳۹ شرکت (۲۲/۴) شروع به احداث ۵۳۴۰۳ واحد مسکونی کرده‌اند، همچنین ۴۵۱ شرکت (۱۰/۸ درصد) ۲۱۹۹۸ واحد مسکونی

بحرانی شدن تدریجی وضعیت مسکن در نیمه اول دهه ۱۳۵۰ در تهران و سایر شهرهای بزرگ موجب شد تا در اختیار داشتن مسکن مناسب یکی از مطالبات مردم گردد چنانچه پس از پیروزی انقلاب اسلامی به صورت یکی از اصول قانون اساسی در آمد. بدین منظور دولت اعاده حقوق دولت (جامعه) بر زمینهای موات، تحدید مالکیت بخش خصوصی بر زمینهای دایر و بایر را در دستور کار خود قرار داد. و در اجرای قوانین مربوط به تملک و واگذاری زمین از سال ۱۳۵۸ تا سال ۱۳۷۷ طی سه دوره ۶۲۸۷۷۵ هکتار زمین برای واگذاری و دخالت در بازار مسکن به منظور تثبیت قیمت زمین به تملک خود آورد. بدین ترتیب زمین و واگذاری زمین که در آئین نامه آن متقاضیان به سه گروه انبوه سازان، شرکتهای تعاونی و انفرادی تقسیم شده بودند فراهم گردید. در دوره اول یا ۶۷-۱۳۵۸ در بخش مسکن و زمین مانند سایر بخشهای اقتصادی سیاستهای هوادر تقاضا غالب بود و واگذاری زمین ارزان و مصالح حواله‌ای به مصرف کنندگان نهائی (انفرادی و تعاونی) باعث رشد سریع شرکتهای تعاونی مسکن گردید. هر چند در دوره‌های بعدی یعنی سالهای ۷۲-۱۳۶۸ و ۷۷-۱۳۷۳ به دلیل طرح سیاستهای تعدیل اقتصادی و «هواداری عرضه» توجه بیشتری به انبوه‌سازان به عمل آمد و از سهم تعاونیهایی مسکن در واگذاریهایی کاسته شد لیکن عرضه زمین به قیمت مناسب را یکی از محرکهای عمده فعالیتهای شرکتهای تعاونی مسکن می‌توان محسوب نمود. جدول شماره ۴ عملکرد سازمان ملی زمین و مسکن را در سطح کشور در بخش واگذاری زمین طی سالهای (۷۷-۱۳۵۸) نشان می‌دهد.

آنچه از جدول فوق مشاهده می‌شود سهم تعاونیهایی مسکن از واگذاریهایی در کل دوره ۲۳/۲ درصد، در طول دوره ۶۷-۱۳۵۸ برابر با ۳۰/۹ درصد و در طول دوره ۷۲-۱۳۶۸ یا برنامه اول برابر ۲۰/۸ درصد و در دوره ۷۷-۱۳۷۳ برابر با ۱۸/۵ درصد بوده است.

شایان ذکر است که تعاونیهایی مسکن علاوه بر سازمان ملی زمین و مسکن از



را تکمیل کرده‌اند بعلاوه ۷۱۵ شرکت تعداد ۴۱۴۰۲ واحد مسکونی در دست ساخت داشته‌اند و ۱۲۹ شرکت تعاونی مسکن در سطح کشور ۴۷۷۶ واحد نیمه تمام متوقف، داشته‌اند جدول شماره ۵ وضعیت ساخت و ساز مسکن توسط شرکتهای تعاونی را طی سالهای ۶۶-۱۳۶۴ نشان می‌دهد.

بطوریکه از جدول فوق مشاهده می‌شود از تعداد ۴۹۴ شرکت فقط ۴۵۱ شرکت توانسته‌اند طی دوره ۶۶-۱۳۶۴ تعداد ۲۱۹۹۸ واحد مسکونی را تکمیل نمایند. به عبارت دیگر هر یک از ۴۵۱ شرکت بطور متوسط ۴۸ واحد مسکونی را در طی سه سال احداث نموده‌اند و در صورتیکه رقم تکمیل ساخت را با تعداد ۴۱۹۴ شرکتهای تعاونی مسکن مقایسه نمائیم عملکرد هر شرکت طی دوره مزبور ساخت ۱/۷ واحد مسکونی در سال بوده است، که البته بایستی رقم ۹۹۵۸۱ واحد مسکونی شروع به احداث، نیمه تمام فعال، نیمه تمام متوقف رانیز به عملکرد شرکتهای تعاونی مسکن در دوره ۶۶-۱۳۶۴ اضافه نمائیم. شایان ذکر است که طی دوره مورد بررسی شرکتهای تعاونی مسکن در مسیر انجام وظایف خود با ماسایل و مشکلاتی نیز روبرو بوده‌اند. که از مجموع شرکتهای تعاونی مسکن کشور ۷۹/۷ درصد با مشکل زمین، ۲۶/۹ درصد وام مسکن و ۳۳/۷ درصد با مشکل مصالح ساختمانی مواجه شده‌اند.

**مقایسه عملکرد بخشهای خصوصی، تعاونی و دولتی در ساخت و ساز مسکن طی سالهای ۷۹-۱۳۷۵**

جهت بررسی وضعیت فعالیت شرکتهای تعاونی مسکن در مقایسه با بخشهای دولتی و خصوصی از آمار پروانه‌های ساختمانی صادره برای احداث بنا در نقاط شهری طی ۵ سال اخیر یعنی سالهای ۷۹-۱۳۷۵ مطابق جدول شماره ۶ استفاده به عمل آمده است. آمار پستیخ ساله (۷۹-۱۳۷۵) پروانه‌های ساختمانی صادر شده نشان دهنده آنست که ۹۳/۶ درصد از پروانه‌های ساختمانی توسط بخش خصوصی، ۵/۱ درصد توسط بخش تعاونی

جدول ۷- تعداد واحد مسکونی تعیین شده در پروانه‌های ساختمانی صادر شده بر حسب بخش متقاضی: ۷۹-۱۳۷۵

سال	جمع واحد مسکونی	خصوصی	تعاونی	دولتی
۱۳۷۵ ...	۱۸۷۱۳۴	۱۶۲۳۵۴	۱۹۴۹۳	۴۲۸۹
۱۳۷۶ ...	۱۸۷۴۰۹	۱۵۶۱۴۳	۲۵۳۱۰	۵۹۵۶
۱۳۷۷ ...	۱۹۸۴۵۱	۱۶۸۸۸۶	۲۴۴۹۳	۵۰۷۲
۱۳۷۸ ...	۲۱۱۰۵۷	۱۸۳۷۹۲	۱۹۹۵۱	۷۳۱۴
۱۳۷۹ ...	۲۲۱۶۴۴	۱۹۴۹۷۹	۱۵۸۸۹	۱۰۷۷۵
جمع ...	۱۰۰۵۶۹۷	۸۶۷۱۵۴	۱۰۵۱۳۶	۳۳۴۰۶
درصد	۱۰۰	۸۶/۳	۱۰/۴	۳/۳

مأخذ: مرکز آمار ایران. اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداریهای کشور سالهای ۷۹-۱۳۷۵

جدول ۸- برآورد جمعیت و متوسط رشد سالانه

سال	تعداد جمعیت	متوسط رشد سالانه (درصد)
۱۳۲۵	۱۴۱۵۹۰۰۰	۲/۸
۱۳۳۰	۱۶۲۲۷۰۰۰	۲/۹
۱۳۳۵	۱۸۹۵۵۰۰۰	۲
۱۳۴۵	۲۵۷۸۹۰۰۰	۲/۷
۱۳۵۵	۳۳۷۰۹۰۰۰	۲/۷
۱۳۶۵	۴۹۴۴۵۰۰۰	۲/۹
۱۳۷۰	۵۵۸۳۷۰۰۰	۲/۵
۱۳۷۵	۶۰۰۵۵۴۸۸	۱/۵

مأخذ: مرکز آمار ایران. پیش‌بینی و گذشته‌نگری جمعیت روستایی کشور تا سال ۱۳۵۵

جدول ۹- تعداد واحد مسکونی مورد نیاز رسیدن به اهداف برنامه سوم

عنوان شاخص تولید مسکن	سال پایه ۱۳۷۸	سالهای برنامه سوم				جمع دوره
		۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	
کل کشور	۴۶۴	۵۱۰	۵۶۰	۶۲۰	۶۸۰	۳۱۱۴
روستایی	۱۶۰	۱۷۰	۱۸۰	۱۹۰	۲۰۰	۹۵۴
شهری	۳۰۴	۳۴۰	۳۸۰	۴۳۰	۴۸۰	۲۱۶۰

مأخذ: برنامه سوم اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی

جدول ۱۰- مشخصات عمومی شرکتهای تعاونی مسکن در پایان اسفند ماه ۱۳۷۹

شرح	تعداد تعاونی	تعداد اعضا	تعداد شاغلان	سرمایه (میلیون ریال)
تعاونیهای ثبت شده	۹۰۴۴	۱۷۳۱۰۹۷	۱۰۸۲۳۰	۴۷۸۲۳۹
تعاونیهای در دست اجراء	۹۰۲	۷۵۱۳۵	.	۱۲۷۶۰۵
تعاونیهای فعال	۵۴۸۱	۱۴۲۹۱۳۷	۶۹۱۰۰	۳۳۳۴۴۷

مأخذ: وزارت تعاون، معاونت طرح و برنامه، دفتر آمار و اطلاعات

مشکلات مادی: علی رغم تمایل شرکتهای تعاونی مسکن به انبوه سازی بیشتر نسبت به بخش خصوصی به مقدار ۲/۲ برابر و ساخت و ساز حدود ۱۰ در صد از واحدهای مسکونی (براساس آمار تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی سالهای ۷۹-۱۳۷۵) سرمایه اندک این شرکتهای نسبت به اعضای آنها را میتوان از مشکلات اساسی توسعه فعالیت بخش تعاون در امر ساخت و ساز ممکن محسوب نمود، جدول شماره ۱۰ وضعیت شرکتهای تعاونی مسکن را در پایان اسفند ماه ۱۳۷۹ نشان می‌دهد.

به طوریکه از جدول فوق مشاهده می‌شود در پایان سال ۱۳۷۹ تعداد ۹۰۴۱ شرکت تعاونی مسکن ثبت شده در کشور وجود داشته است که از این تعداد ۵۴۸۱ تعاونی فعال بوده است. بر اساس اطلاعات فوق سرمایه هر عضو تعاونیهای ثبت شده ۲۷۶۳۲۰ ریال و تعاونیهای فعال ۲۳۳۲۰ ریال بوده است. با توجه به سرمایه اندک تعاونیهای مسکن نسبت به تعداد اعضا، اجرای هر پروژه ساختمانی ممنوع به آورده‌های نقدی اعضا یا سهامداران و تسهیلات بانکی علاوه بر کمکهای اجتماعی دولت از قبیل در اختیار گذاردن زمین و مصالح نسبتاً ارزانتر بازار آزاد می‌باشد. علاوه بر پاره‌ای از موارد بدلیل عدم انجام به موقع تعهدات اعضا، اجرای پروژه نیمه کاره رها شده و منجر به خواب سرمایه تا انجام تعهدات مالی اعضا می‌گردد، از این رو بایستی قبل از شروع هر پروژه ساختمانی توسط شرکتهای تعاونی با بکارگیری راهکارهایی از توان مالی آنان در انجام پروژه در زمان تعیین شده اطمینان حاصل نمود.

### مشکلات اجرایی

مشکلات اجرایی شامل آندسته از مشکلات است که از هنگام تشکیل شرکت تا پایان رسانیدن یک پروژه شرکت با آن مواجه می‌گردد، و شامل نحوه مدیریت، عدم آشنائی مدیران شرکت با قوانین و مسائل حقوقی مربوط به واگذاری زمین و اصول فنی و مهندسی ساختمان سازی، چگونگی انتخاب پیمانکار و همکاری اعضا در پیشبرد

۳۳۷۰۹۰۰۰ نفر به رقم ۴۹۴۴۵۰۰۰ نفر افزایش یافته است به عبارت دیگر ۱۵۶۳۶۰۰۰ در ده ساله فوق که متقاضیان بالقوه مسکن در دهه ۹۰-۱۳۸۰ خواهند بود به جمعیت کشور افزوده شده، با توجه به هدف کاهش متوسط تعداد خانوار در واحد مسکونی در طول برنامه سوم به ۳۱۱۴ هزار واحد مسکونی جدید مطابق جدول شماره ۹ نیاز خواهد بود.

با در نظر گرفتن نرخ رشد ۹/۱ در صد ساخت و ساز مسکن که به مراتب از رشد اقتصادی ۶ درصد در نظر گرفته شده در طول برنامه سوم بالاتر بوده و کاهش تصدی گری دولت در امر ساخت و ساز بایستی ضمن در نظر گرفتن انگیزه‌های لازم، منابع جدیدی را علاوه بر ۵ در صد میزان سرمایه گذاری از کل در آمد به امر ساخت اختصاص دهیم.

گزینه دیگر استفاده از تواناییهای مردمی بخش تعاون به عنوان مکمل بخش خصوصی در راستای دستیابی به اهداف ساخت و ساز مسکن می‌باشد. هر چند این بخش نیازمند به بکارگیری راهکارهایی در جهت گسترش و عمق بخشیدن به فعالیتهای خویش در امر ساخت و ساز مسکن و اطمینان از توان مالی و اجرایی شرکتهای تعاونی در اجرای پروژه‌های در دست اجراء در زمان مورد نظر و جلوگیری از ناتمام ماندن آنها و ضرر و زیان ناشی از خواب سرمایه می‌باشند بدین منظور در ادامه ضمن بررسی مشکلات شرکتهای تعاونی مسکن راهکارهایی جهت سرعت بخشیدن به فعالیتهای آنان به عنوان پیشنهاد ارائه می‌گردد.

### بررسی مشکلات تعاونیهای مسکن

مشکلاتی که باعث کند شدن فعالیت، متوقف ماندن پروژه‌ها و نیز فعال شدن تعاونیهای مسکن می‌گردد به سه گروه قابل تقسیم می‌باشند:

الف - مشکلات مادی

ب - مشکلات اجرایی

ج - مشکلات ساختاری

که در مورد هر یک از مشکلات فوق توضیحی به شرح زیر ارائه می‌شود:

۲/۳ در صد توسط بخش دولتی دریافت شده است. لیکن علی رغم آنکه تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره برای تعاونیهای مسکن نسبتاً رقم کوچکی است اما نسبت تعداد واحدهای مسکونی تعاونیهای مسکن در ساختمان رقم بالاتری را نشان می‌دهد که توسط جدول شماره ۷ نشان داده شده است.

براساس اطلاعات جدول فوق ۸۶/۲ در صد از واحدهای مسکونی مربوط به بخش خصوصی، ۱۰/۴ مربوط به بخش تعاونی و ۳/۳ درصد مربوط به بخش دولتی می‌باشد. از مقایسه ارقام مندرج در جدول شماره ۷ تقسیم مجموع تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی طی سالهای ۷۹-۱۳۷۵ مشاهده می‌کنیم که متوسط تعداد واحدهای مسکونی و در کل پروانه‌های ساختمانی صادره حدود ۱/۵ واحد مسکونی و در پروانه‌های صادره برای بخش خصوصی حدود ۱/۴ واحد مسکونی و در پروانه‌های صادر شده برای بخش تعاونی مجوز ۳/۱ واحد مسکونی در نظر گرفته شده است. ارقام فوق نشان دهنده تمایل شرکتهای تعاونی مسکن به انبوه سازی بیشتر و استفاده هر چه بیشتر از زمین در جهت ساخت و ساز مسکن می‌باشد.

### بررسی شاخصهای جمعیتی و نیاز به مسکن در طول برنامه سوم

همانطور که قبلاً نیز گفته شد شاخص متوسط خانوار در واحد مسکونی طی سالهای ۷۵-۱۳۵۵ روندی کاهشی داشته که نشان از بهبود وضعیت مسکن در نقاط شهری و روستائی کشور دارد. علاوه بر سیاستهای واگذاری زمین که مشوق ساخت و ساز مسکن بوده است، متقاضیان مسکن در سالهای فوق عمدتاً به متولدين سالهای حدود ۱۳۳۰ تا ۱۳۵۰ مربوط می‌گردد، که جمعیت کشور مطابق جدول شماره ۸ بوده است و علی رغم نرخ تخریب، نرخ ساخت و ساز از رشد جمعیت پیشی گرفته است.

بطوریکه از جدول مشاهده می‌شود طی سالهای ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ جمعیت با نرخ رشد ۳/۹ در صد از رقم

پروژه می‌گردد. مجموعه مسائل فوق باعث می‌گردند تا شرکت فاقد یک برنامه ریزی منسجم و برنامه زمانی برای پیشبرد فعالیت‌های خود باشد. و در صورت برخورد با هر یک از مشکلات انجام پروژه تا رفع مشکل ایجاد شده به تعویق بیافتد.

شایان ذکر است که در سرشماری از تعاونی‌های مسکن سال ۱۳۶۴، شرکت‌های تعاونی مسکن علل موفقیت خود را در همکاری اعضا، کمک سازمان متبوع و وجود نیروهای متخصص در میان اعضای خود و دلیل نیمه تمام ماندن عملیات ساختمانی را کمبود سرمایه، مسایل حقوقی و دلایل عدم موفقیت خود را نداشتن زمین، کمبود سرمایه، عدم همکاری سازمان متبوع و نارسایی‌های قانونی علاوه بر سایر موارد ذکر کرده‌اند.

### مشکلات ساختاری

از آنجا که هر شرکت تعاونی مسکن در محیط کار و با عضویت حداقل ۷ نفر قابل تأسیس است عملاً با تعداد شرکت‌های تعاونی مسکن کوچکی روبرو خواهیم بود که تولیدکنندگان با مصرف کنندگان نهایی یکی می‌باشند.

با توجه به اینکه انجام امور مربوط به دریافت و یا تهیه زمین، تهیه جواز ساختمان، انتخاب پیمانکار، ساخت و ساز، امور مربوط به ثبت و سایر امور کارهایی هستند که نیازمند به آشنائی با قوانین و مقررات می‌باشد از این رو وجود نوعی شرکت تعاونی مسکن واسطه که دارای تخصص در ساخت و ساز بوده و با قوانین و مقررات آشنائی کامل داشته بعنوان مشاور و ناظر فعالیت‌های شرکت‌های تعاونی مسکن ضروری بنظر می‌رسد.

### ارائه راهکارهایی در جهت گسترش و سرعت بخشیدن به فعالیت‌های شرکت‌های تعاونی مسکن:

از آنجا که شرکت‌های تعاونی به عنوان نهادهای مردمی که اعضای آن در جهت منافع خویش تلاش می‌نمایند ضروری است با هماهنگی ارگان‌های ذیربط از قبیل بانکها، سازمان ملی زمین و مسکن، شهرداریها و سازمان متبوع آنان فعالیت‌های آنان را در جارجویی که منجر به حصول اطمینان از توانائی آنها در انجام پروژه‌های

در دست اجرا و در زمان مقرر می‌شود قرار داد. بنابراین راهکارهای زیر به عنوان پیشنهاد ارائه می‌شود:

اجباری نمودن پس انداز و سپرده گذاری در صدی از حقوق کارکنان متقاضی مسکن با سهمی مساوی از طرف سازمان متبوع در صندوقی به نام صندوق تعاون مسکن به منظور اطمینان از بنیه مالی شرکت‌های تعاونی در اتمام پروژه‌های ساختمانی.

- تأسیس شرکت‌های تعاونی مسکن تخصصی به منظور مشاوره و یاری رسانیدن به شرکت‌های تعاونی مسکن در انجام امور محوله از طریق برنامه ریزی و تهیه برنامه زمانی فعالیت‌های هر شرکت تعاونی مسکن بانوجه به منابع در اختیار شرکت و پروژه‌های ساختمانی.

استفاده از شرکت‌های تعاونی مسکن موفق (در صورت دارا بودن سایر شرایط) به عنوان انبوه سازان طرف قرار داد و تقسیم سود حاصل از این فعالیت بین اعضای شرکت تعاونی مسکن.

- تعیین الگوهای ساخت و ساز مسکن، مناسب با تعداد افراد خانوار، اعضا، سابقه خدمت و منزلت اداری آنان.

- تخفیف در سودبانکی به شرط موفقیت شرکت تعاونی در انجام پروژه ساختمانی مطابق برنامه‌ای که به تأیید مراجع ذیصلاح رسیده باشد.

### چکیده

با حاد شدن مشکل مسکن در دهه ۱۳۵۰ و در پی مداخله دولت در بازار مسکن بعد از پیروزی انقلاب اسلامی از طریق تملک و واگذاری اراضی شهری به افراد، تعاونی‌های مسکن و انبوه سازان ضمن رونق بخشیدن به ساخت و ساز مسکن بر تعداد فعالیت‌های شرکت‌های تعاونی مسکن نیز افزوده گردید. علی‌رغم آنکه در دهه دوم پیروزی انقلاب سیاست‌های "هودار تقاضا" و عرضه زمین ارزان قیمت به تدریج به سیاست‌های "هودار تقاضا" تغییر جهت داد لیکن در مجموع نرخ رشد ساخت و ساز مسکن از جمعیت پیشی گرفته و شاخص تراکم متوسط خانوار در واحد مسکونی از رقم ۱/۲۶ در سال ۱۳۵۵ به رقم ۱/۱۵ در سال ۱۳۷۵ کاهش یافت، که نشان از

بهبود وضعیت مسکن در دو دهه اخیر در مناطق شهری و روستائی کشور دارد.

لیکن با رشد سریع جمعیت طی سالهای ۱۳۵۵-۶۵ که متقاضیان بالقوه مسکن طی سالهای دهه ۱۳۸۰ خواهند بود، فشار زیادی از طریق تقاضای آنان به بازار مسکن وارد خواهد شد. طبق برآوردهای به عمل آمده در برنامه پنج ساله سوم توسعه یعنی سالهای ۷۹-۱۳۷۳ بایستی ۳۱۱۵ هزار واحد مسکونی جدید به منظور پاسخگویی به تقاضاهای جدید ساخت و ساز گردد. با توجه به کاهش تصدی گری دولت و لزوم افزایش ۹ درصدی سرمایه گذاری در بخش مسکن که به مراتب از رشد ۵ درصدی سرمایه گذاری بخش خصوصی بیشتر می‌باشد، بایستی علاوه بر تجهیز پس انداز، کوچک سازی و انبوه سازی از امکانات تعاونی‌های مسکن به عنوان نهادهای مردمی نیز سودبرد. بدین منظور بایستی با اتخاذ راهکارهایی ضمن رفع مشکلات تعاونی‌های مسکن به فعالیت‌های آن سرعت و گسترش بخشید. در مقاله حاضر سعی شده است. ضمن ارائه تاربخچه و تصویر ثبت فعالیت‌های تعاونی‌های مسکن در امر ساخت و ساز بطور خلاصه مشکلات آنان را بررسی و راهکارهایی برای رفع آنان ارائه گردد.

### پی‌نوشت‌ها:

- ۱- اطهار کی‌کمال، به سوی کار آمد سازی دخالت دولت در بازار زمین شهری، فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۳۰
- ۲- شرکت تعاونی مسکن کارگری: شامل آندسته از شرکت‌های تعاونی مسکن می‌گردد که طبق تبصره ۱ ماده ۱۸ قانون شرکت‌های تعاونی و اصلاحیه آن (مصوب سال ۱۳۵۰ با عضویت کارگران و سایر کارکنان، صنایع، خدمات و حرف تشکیل می‌شود و حداقل ۳ اعضا نزد سازمان بیمه‌های اجتماعی بیمه باشند.
- بهر صورت جمع آوری اطلاعات فوق قبل از تأسیس وزارت تعاون صورت گرفته است.
- ۳- به طور کلی دو طرح آماری به نام سرشماری تعاونی‌های مسکن در سالهای ۱۳۶۴ و ۱۳۶۷ در ارتباط با تعاونی‌های مسکن توسط مرکز آمار ایران اجرا گردیده است و از آنجا که طرح سال ۱۳۶۷ دوره زمانی ۶۶-۱۳۶۴ را پوشش می‌دهد، و دارای اطلاعات کاملتری از فعالیت‌های شرکت‌های تعاونی مسکن می‌باشد براساس این طرح عملکرد دوره ۶۶-۱۳۶۴ مورد بررسی قرار گرفته است.
- ۴- آمار فوق شامل شهر تهران نمی‌شود. ●

پرتغالی کاستا *casta* برمی‌گردد. عضویت در یک کاست براساس تولد است و پایگاه چنین افرادی به پایگاه آن کاست در جامعه بستگی دارد. از این رو، حتی اگر پایگاه‌های فرد عوض شود، پایگاه اجتماعی او ثابت باقی می‌ماند. جمع کنندگان مواد زائد و باطله بیشتر به کاست‌های پایین دستی تعلق دارند. طبیعت کار آنها، که جمع آوری مواد زائد و باطله قابل بازیافت از سطح خیابانها و سطل‌های آشغال است، از دید کاست‌های بالاتر، شغلی کثیف است. این افراد چون خیلی فقیر هستند و راه دیگری برای امرار معاش ندارند، به این کار می‌پردازند. از این رو آنها هم به لحاظ اجتماعی و هم اقتصادی تحت فشار هستند و در بین ساکنان شهرها تهدید به طرد از کاست می‌شوند.

شکل‌گیری تعاونی‌ها به این زنان کمک کرده است شرایط زندگی شان را بهبود بخشند، اما عامل بسیار مهم این است که این تعاونی‌ها به اتحادیه‌شان وابسته هستند. عزم آنها برای بهبود شرایط کاری شان از طریق عمل جمعی به حقیقت پیوست، البته بعد از اینکه متحد شدند. این امر باعث می‌شود که آنها توانایی‌های خود را باور کنند. همچنین قادر گردیده‌اند که به اهداف خود در قالب تعاونی‌ها دسترسی پیدا کنند. از این رو می‌توانیم بینیم که پیوند اتحادیه‌ها با تعاونی‌ها می‌تواند عامل مؤثری برای از زیر سلطه خارج کردن فقرا و طبقاتی که از نظر اجتماعی تحت فشار هستند، باشد.

حاصل بهتر است به نوع دیگری از تعاونی‌ها پرداخته و به بررسی این امر پردازیم که چطور این تعاونی‌ها به از زیر سلطه خارج کردن بخش دیگری از طبقه کارگر کمک کرده‌اند. در بخش بعدی به بررسی عملکرد تعاونی‌های کارگری در شهر کلکنه می‌پردازیم.

پی‌نوشت:

\* دکتر شریف. ک. بهریگ (Dr. Sharif K. Bhowmik) رئیس دپارتمان جامعه‌شناسی دانشگاه بمبئی هندوستان و یکی از مؤلفان و صاحب‌نظران برجسته حوزه تعاون در این کشور و دارای تألیفات و تحففات متعدد در این زمینه می‌باشد.

قراردادهایی را برای تأمین غذای عروسی‌ها، آیین‌های رسمی عمومی و دیگر مراسم نیز می‌بندند و در برخی اوقات فقط نسبت به سرو غذا و تهیه دسر در این مراسم اقدام می‌کنند. علاوه بر این فعالیت‌ها، این تعاونی برای افتتاح فروشگاه و دکمه جای در ادارات نیز قرارداد بسته است. سازماندهی برنامه‌های تربیتی جهت اعضاء برای آشنایی با جنبه‌های گوناگون مدیریت غذا از جمله تغذیه از سایر فعالیت‌های این تعاونی است. برنامه‌های آموزش تعاون و سوادآموزی نیز در زمره فعالیت‌های این تعاونی قرار دارد و تشکیل شرکت تروپتی ناستا یکی از موفق‌ترین اقدامات انجام شده توسط اس.ای. دلبلیو آ. است. از آنجا که مشتریان این شرکت از کیفیت، به نسبت کم هزینه بودن و سرو مناسب گذارضايت دارند، این شرکت سود آور شده است. سابقاً این تعاونی در دفتر اس.ای. دلبلیو آ. واقع در احمدآباد مستقر بود. ولی در حال حاضر دفتری برای خود در شهر خریداری کرده است.

اس.ای. دلبلیو آ. برای افزایش درآمد اعضاء یک سری فعالیت‌های پاره وقت اقتصادی زائد را برای جمع کنندگان مواد زائد و باطله سازمان داده است. تعدادی از اعضاء بعد از ظهرها نخود فرنگی پوست می‌کنند. گروهی دیگر از زنان به درست کردن پاکت و کاغذ تحریر می‌پردازند.

### ۲-۳-۱ بازیافتن عزت نفس

موفقیت تعاونی جوی گردها (جمع آورندگان مواد زائد و باطله) در احمدآباد در اصل به خاطر ارتباط محکم آنها با اتحادیه‌هاشان، یعنی اس.ای. دلبلیو آ. است. این اتحادیه اولاً به آنها کمک کرده است که عزت نفس خود را به عنوان کارگران خود اشتغال باز یابند. ثانیاً، اعضاء توانسته‌اند برنامه‌های شغلی جایگزینی را از طریق تعاونی‌ها اجرا کنند که در واقع گزینه‌های آنها را در انتخاب شغل زیاد کرده است.

باید توجه داشت که جامعه مملو از گروه‌های اجتماعی است که براساس سلسله مراتب دسته بندی شده‌اند. به این دسته بندی‌ها کاست *caste* می‌گویند. احتمالاً واژه کاست در اصل به واژه

ساختمانهای بزرگ بسته است در کنار این قراردادها، این تعاونی قراردادهایی نیز برای جمع‌آوری کاغذهای باطله با ادارات منعقد کرده است. تعاونی همچنین می‌تواند با برخی ادارات دولتی و ادارات وابسته به شهرداری قراردادهایی برای جمع‌آوری کاغذ باطله ببندد در عوض باید مبلغ ثابتی را برای جمع‌آوری کاغذ باطله به این ادارات بپردازد.

حدود ۲۰۰ عضو تعاونی در این زمینه‌ها به کارگماشته شده‌اند. این اعضاء در قبال کارشان دستمزد منظمی دریافت می‌کنند. سود تعاونی بین تمام اعضاء پرداخت می‌شود. این اواخر تعاونی با مشکلاتی مواجه شد، چرا که دولت ایالتی قراردادش را برای جمع‌آوری کاغذ باطله در سال ۱۹۹۹ تجدید نکرد. این نکته در گزارش سالانه اس.ای. دلبلیو آ. در سال ۱۹۹۹ آورده شد. در این گزارش همچنین اعلام شد که تعاونی "ساوونداریا" نسبت به تجدید قرارداد با ادارات دولتی در آینده نزدیک، خوش بین است. این مشکل بعد از اینکه اتحادیه و تعاونی مأموران رده بالای دولت ایالتی را متقاعد کردند که این کار برای دو طرف سودمند است، حل شد.

برخی از جوی گردها در پخت انواع غذاها از مهارت کامل برخوردار بودند. اتحادیه سعی کرد در تکمیل مهارت‌هایشان به آنها کمک کند، به گونه‌ای که بتوانند به کسب و پیشه‌های دیگر بپردازند. در اواسط سال ۱۹۹۲ گروهی از این زنان تأمین غذای مؤسسه دولتی مربوط به برنامه جامع توسعه امور کودکان (ICDS) را بر عهده گرفتند. این برنامه برای کمک به فقرا در مناطق شهری و روستایی آغاز شده است. این مؤسسه به تعلیم و تربیت بچه‌های پیش دبستانی می‌پردازد. در هنگام ظهر به این بچه‌ها یک وعده غذا نیز داده می‌شود.

این گروه قراردادهایی برای تأمین غذا با برخی مؤسسات دیگر نیز بست. در سال ۱۹۹۴، این گروه یک تعاونی را به نام شرکت تعاونی تروپتی ناستا ماهیلای اس.ای. دلبلیو آ. *Trupty Nasta SEWAA* تشکیل داد. در حال حاضر این تعاونی دارای ۱۳۰ عضو است که همگی قبلاً مواد زائد و باطله جمع می‌کردند. آنها