

บทที่ 5

ระบบสหกรณ์

อุดมการณ์สหกรณ์ คือ ความคิดหรือความเชื่อถือว่า สหกรณ์เป็นวิถีทางหนึ่งที่มนุษย์ได้พัฒนาขึ้นมาใช้เป็นแนวทางในการแก้ปัญหาทางเศรษฐกิจและสังคมของประชาชนในทุกๆ กลุ่มอาชีพ ด้วยหลักหรืออุดมการณ์ที่ว่า "ตนยอมเป็นที่พึ่งแห่งตนและต้องช่วยเหลือซึ่งกันและกันประกอบกับความปรารถนาอันแรงกล้าที่จะให้สมาชิกได้อยู่ดีกินดีและมีความสุขโดยอาศัยพลังกลุ่มของสมาชิกที่จะก่อให้เกิดความสำเร็จได้ในที่สุด"

หลักการสหกรณ์ คือ แนวทางสำหรับให้สหกรณ์ยึดถือเป็นหลักในการปฏิบัติและให้เกิดความเชื่อมั่นในอุดมการณ์ของตนเอง หลักการสหกรณ์ที่ได้ปรับปรุงใหม่มี 6 ประการ ได้แก่

1. เป็นสมาชิกด้วยความสมัครใจและไม่กีดกันการเข้าเป็นสมาชิก
2. ควบคุมตามหลักประชาธิปไตยและดำเนินการเป็นอิสระ
3. จำกัดอัตราเงินปันผลตามหุ้นเพียงไม่เกินอัตราดอกเบี้ย
4. จัดสรรรายได้สุทธิ (กำไร) เพื่อผลประโยชน์รวมและความเป็นธรรมในหมู่สมาชิก
5. ส่งเสริมการศึกษาอบรมทางสหกรณ์
6. ร่วมมือระหว่างสหกรณ์ทั้งปวง

วิธีการสหกรณ์ คือ การนำหลักสหกรณ์มาใช้ในทางปฏิบัติ ซึ่งหลักสหกรณ์แต่ละประเภท ก็จะมีวิธีปฏิบัติที่แตกต่างกันไป เช่น ในการจัดตั้ง การระดมทุน การบริหารงาน การดำเนินธุรกิจ การส่งเสริมประโยชน์ทางเศรษฐกิจของสมาชิกโดยกำหนดวิธีปฏิบัติไว้ในข้อบังคับของสหกรณ์

สหกรณ์เคหสถาน

สหกรณ์เคหสถาน เป็นรูปแบบหนึ่งของสหกรณ์บริการ คือ การรวมกลุ่มของประชาชนที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย โดยมาการจัดตั้งและจดทะเบียนตามกฎหมาย ทั้งนี้ เพื่อให้สมาชิกได้รวมตัวกันอย่างมีพลังเพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของมวลสมาชิกโดยส่วนรวม และการดำเนินการของสหกรณ์เคหสถานนี้ มิได้มีจัดประสงค์ในการค้ากำไร เพราะเหตุว่าเป็นการดำเนินงานโดยสมาชิก และเพื่อสมาชิกเท่านั้นโดยยึดถือหลักดังต่อไปนี้

1. เป็นการบริหารแบบประชาธิปไตยโดยสมาชิก (Democratic control by residents) สมาชิกทุกคนมีสิทธิเท่าเทียมกัน และสมาชิกหนึ่งคนมีสิทธิ 1 เสียงในที่ประชุมใหญ่
2. เปิดรับสมาชิกโดยไม่จำกัด (Open membership) ทั้งนี้ถือหลักว่า บุคคลย่อมมีสิทธิเท่าเทียมกันทั้งด้านเชื้อชาติ ศาสนา และการเมือง
3. จำกัดผลประโยชน์จากเงินทุน (Limited return on membership investment) สหกรณ์เคหสถานมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยในราคาที่เหมาะสม ดังนั้นจึงไม่มีวัตถุประสงค์ในการหากำไร สมาชิกจะได้รับที่อยู่อาศัยที่ดีในราคาถูกเท่านั้น ซึ่งมีไข่มผลประโยชน์ทางการเงินโดยตรง
4. ส่งเสริมการศึกษา (Education) สหกรณ์เคหสถานจะต้องส่งเสริมการศึกษาให้กรรมการและสมาชิกมีความสามารถทางการบริการ การจัดการตลอดจนนโยบายของสหกรณ์ ทั้งนี้เพื่อให้สมาชิกได้มีส่วนร่วมในกิจกรรมของสหกรณ์ได้เต็มที่
5. ส่งเสริมการออมทรัพย์ (Soving) เพื่อให้สหกรณ์เคหสถานมีเงินทุนหมุนเวียนและส่งเสริมให้สมาชิกสะสมทุนทรัพย์เพื่อเป็นเงินชำระล่วงหน้า โครงการออมทรัพย์จะต้องอยู่ในสหกรณ์เคหการด้วย
6. ขยายงานด้านบริการ (Expansion services) เพื่อให้สหกรณ์เคหสถาน สามารถให้บริการในด้านอื่น ๆ นอกเหนือจากการออมทรัพย์เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัย เช่น บริการเงินกู้ฉุกเฉิน การประสานงานเพื่อจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ จากหน่วยงานภายนอก ฯลฯ
7. ยึดหลักพึ่งตนเอง สมาชิกของสหกรณ์เคหสถานจะต้องพึ่งตนเองในด้านทุนทรัพย์ตามความสามารถ ตลอดจนการร่วมแรงร่วมใจและร่วมกายในการบริหารงานของสหกรณ์เคหสถาน ได้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้
8. ร่วมมือกันระหว่างสหกรณ์อื่น ๆ สหกรณ์เคหสถานควรร่วมมือซึ่งกันและกันในงานของ

สหกรณ์ด้วยกัน ให้กว้างขวางยิ่งขึ้น และต้องช่วยเหลือซึ่งกันและกันในระหว่างสหกรณ์ด้วยกัน
เอง

สรุปแล้วจะเห็นได้ว่า หลักการของสหกรณ์เคหสถานหรือสหกรณ์รูปแบบอื่นๆ ก็ยึด
หลักสหกรณ์สากลเป็นแนวทาง เพียงแต่เพิ่มหลักการบางประการขึ้นมาเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์
ประสงค์ของสหกรณ์นั้น

วัตถุประสงค์ของสหกรณ์เคหสถาน

โดยหลักการของสหกรณ์ตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นนั้นถือว่าเป็นการจัดขบวนการ
การของประชาชนที่จะช่วยเหลือตนเองและช่วยเหลือซึ่งกันและกันในหมู่สมาชิกโดยเฉพาะทาง
ด้านการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับตนเอง โดยที่ไม่สามารถที่จะได้รับการช่วยเหลือจากหน่วยงาน
ของรัฐบาลที่จัดที่อยู่ให้ได้อย่างทั่วถึงได้ จึงได้รวมกลุ่มจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานขึ้นมา ซึ่งสามารถ
กำหนดวัตถุประสงค์ได้ ทั้งนี้เพราะเหตุว่าการจัดหาที่อยู่อาศัยจะต้องมีองค์ประกอบหลาย
ประการ เช่น การออมทรัพย์ การก่อสร้าง การจัดหาเงินทุนระยะยาว ตลอดจนการพัฒนา
ชุมชน เป็นต้น

อย่างไรก็ดี วัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของสหกรณ์เคหสถานโดยทั่วไป
จะกำหนดขึ้นโดยความต้องการของสมาชิกเป็นส่วนใหญ่ และแต่ละสหกรณ์ก็กำหนดวัตถุประสงค์
ประสงค์แตกต่างกันไปตามความเหมาะสมของแต่ละสหกรณ์ สำหรับขอบข่ายโดยทั่วไปของวัตถุประสงค์
ประสงค์ของสหกรณ์เคหสถานจะมีลักษณะดังต่อไปนี้

1. เพื่อจัดที่ดินและจัดสร้างบ้านให้แก่สมาชิกเช่าซื้อหรือ เช่า ในราคาประหยัดและเป็น
ธรรมซึ่งวัตถุประสงค์ในข้อนี้กำหนดไว้ว่า ผู้ที่จะมาซื้อหรือเช่าที่ดินหรือบ้านของสหกรณ์นั้นจะ
ต้องเป็นสมาชิกสหกรณ์ โดยสหกรณ์จะหารูปแบบการดำเนินงานที่ประหยัด และจัดหาสมาชิก
กันอย่างเป็นธรรม โดยเป็นตัวแทนของสมาชิกและรักษาผลประโยชน์ของสมาชิกโดยส่วนรวม

2. เพื่อจัดให้มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นต่อที่อยู่อาศัยในรูปแบบ
การจัดสร้างที่อยู่อาศัยหลายๆ หลังรวมกันให้เป็นชุมชนนั้น จำเป็นอย่างหนึ่งที่จะต้องพัฒนา
สิ่งอำนวยความสะดวกและความจำเป็นต่างๆ พร้อมกันไปด้วย เช่น การสร้างถนน การระบาย
น้ำประปา ไฟฟ้า ที่ว่างและสวนสาธารณะ ตลอดจนสถาบันการศึกษา เป็นต้น เพื่อให้ชุมชน

สหกรณ์ เป็นชุมชนที่สมบูรณ์ ดังนั้นการกำหนดวัตถุประสงค์จะต้องครอบคลุมในส่วนนี้ด้วย สำหรับสหกรณ์เคหสถานที่มีขนาดเล็ก วัตถุประสงค์ในข้อนี้ก็เพียงแต่จำเป็นเท่านั้น

3. เพื่อส่งเสริมให้สมาชิกมีการออมทรัพย์อย่างมีเป้าหมาย การจัดหาที่ดินและที่อยู่อาศัยนั้นต้องอาศัยเงินทุนจำนวนมาก ซึ่งทุนส่วนหนึ่งในการริเริ่มโครงการต้องมาจากมวลสมาชิกสำหรับส่วนที่เหลืออาจใช้ระบบการเงินที่มีอยู่ในปัจจุบันดำเนินการไปก่อน และสมาชิกต้องผ่อนชำระคืนในระยะยาว การส่งเสริมให้สมาชิกมีการออมทรัพย์นั้นจะทำให้สมาชิกมีนิสัยที่เก็บออมซึ่งนอกจากจะได้เงินทุนสะสมมาส่วนหนึ่งแล้ว การชำระคืนเงินกู้ในระยะหลังนั้นจะเป็นไปโดยราบรื่นทั้งนี้เนื่องจากสมาชิกได้มีการฝึกฝนและวางแผนการสะสมทรัพย์มาก่อนด้วย

4. เพื่อจัดให้มีการดูแลรักษาและพัฒนาชุมชน หลังจากที่ดินสหกรณ์ได้ดำเนินการจัดหาที่ดินก่อสร้างที่อยู่อาศัยและสาธารณูปโภคแล้ว การอยู่อาศัยในชุมชนต่อไปจะต้องมีการดูแลรักษาสิ่งที่เป็นสาธารณประโยชน์ร่วมกัน เช่น ถนน สวนสาธารณะ การกำจัดขยะ การป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น รวมทั้งการพัฒนาสิ่งที่จะเป็นประโยชน์สำหรับชุมชนต่อไป เช่น การป้องกันน้ำท่วม การจัดให้มีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ การประสานงานกับหน่วยงานของรัฐบาลเพื่อจัดให้มีสถานที่ศึกษา เป็นต้น สมาชิกในชุมชนที่จัดตั้งขึ้นเป็นสหกรณ์จะต้องมีการดำเนินงานที่ต่อเนื่องไป ดังนั้นในรูปแบบของสหกรณ์เคหสถานจึงเป็นสหกรณ์ที่ยุบเลิกได้ยาก เพียงแต่อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงเป็นสหกรณ์รูปอื่นหรือเปลี่ยนแปลงวิธีการบริหารไปเท่านั้น

5. วัตถุประสงค์อื่นๆ ในวัตถุประสงค์นี้แตกต่างกันไปตามต้องการของแต่ละสหกรณ์ เช่น จัดให้มีการจำหน่ายเครื่องอุปโภคและบริโภคราคาถูก การจัดให้มีการขนส่งภายในชุมชน จัดเงินกู้เพื่อการซ่อมแซมบ้าน ส่งเสริมให้สมาชิกมีงานทำและมีรายได้เพิ่ม เป็นต้น

นายดำรงส ไตรรัตน์ภา และคณะ ได้สรุปถึงข้อดีรวมทั้งปัญหาและอุปสรรคของสหกรณ์เคหสถาน ดังนี้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อดีของสหกรณ์เคหสถาน

ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย

1. ทำให้ลดปัญหาที่อยู่อาศัยลง โดยเฉพาะในส่วนของผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ซึ่งการเคหะแห่งชาติยังไม่สามารถดำเนินการช่วยเหลือในเรื่องที่อยู่อาศัยได้อย่างเต็มที่
2. เป็นการจัดหาที่อยู่อาศัยตามฐานะทางเศรษฐกิจของประชาชนโดยระบบสหกรณ์เคหสถาน เป็นวิธีการรวมกลุ่มผู้ที่มีความเดือดร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัยเพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของตนเองตามกำลังความสามารถ ทำให้ได้ที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมและสอดคล้องกับฐานะของตนเอง
3. เป็นการระดมเงินออมของประชาชนมาใช้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย และเป็น การกระตุ้นให้ประชาชนสะสมทรัพย์อย่างมีเป้าหมาย
4. เป็นตัวกลางสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่จะเข้าสู่ระบบการเงินเพื่อเคหการในระบบ

ด้านของสมาชิก

1. การรวมตัวเป็นสหกรณ์ได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาล โดยได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้และค่าธรรมเนียมต่างๆ
2. กรมส่งเสริมสหกรณ์ ให้การสนับสนุนในด้านการบริหารงาน เช่น ให้การฝึกอบรม
3. ลดต้นทุนหรือซื้อได้ถูก เนื่องจากเป็นการจัดซื้อ หรือจัดหาในปริมาณมาก และไม่ต้องผ่านคนกลาง
4. ทำให้มีอำนาจในการเจรจาต่อรอง เช่น ในชุมชนผู้มีรายได้น้อยถูกไล่ที่อาจรวมตัวกันขอซื้อที่ดินโดยไม่ต้องย้ายออกไปหาที่อื่น และที่ดินซึ่งจะต้องใช้เงินทุนมากกว่า
5. สหกรณ์เคหสถานเพื่อบริการชุมชน เป็นการพัฒนารวมชนย่อยๆ ในเขตเมือง ซึ่งรัฐไม่สามารถให้บริการได้เนื่องจากมีงบประมาณจำกัด

ปัญหาและอุปสรรคของสหกรณ์เคหสถาน

1. การหาแหล่งเงินทุน สหกรณ์เคหสถานมีปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ระยะยาว และการหาแหล่งเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เนื่องจากแหล่งเงินในตลาดการเงินส่วนใหญ่จะมีอัตราดอกเบี้ยสูง หรืออาจจะมีดอกเบี้ยต่ำ แต่การคิดค่าบริการมีอัตราสูง และมีเงื่อนไขมาก ทำให้สหกรณ์เคหสถานรับภาระไม่ได้
2. ภาษีการค้า สหกรณ์เคหสถานที่จัดสรรบ้านและที่ดิน ขายให้กับสมาชิกต้องเสียภาษีการค้าด้วย ทำให้ต้นทุนในการจัดหาที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ทั้งที่สหกรณ์มิได้ดำเนินงานเพื่อหากำไร

โครงสร้างการทำงานขององค์กร

การจัดโครงสร้างการทำงานขององค์กรในรูปแบบสหกรณ์ฯ มีลักษณะการจัดโครงสร้างที่ใกล้เคียงกัน แตกต่างกันเพียงรายละเอียดปลีกย่อยตามความจำเป็นของแต่ละองค์กรเท่านั้น โดยจะประกอบไปด้วยคณะกรรมการของสหกรณ์ฯ ที่ได้รับการคัดเลือกจากสมาชิกในที่ประชุมใหญ่ของสหกรณ์ฯ จำนวนคณะกรรมการอยู่ระหว่าง 9-15 คน อยู่ในสาระประมาณ 1-2 ปี หลังจากนั้นคณะกรรมการของสหกรณ์ฯ จะทำการคัดเลือกหรือจัดแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบออกเป็นตำแหน่งต่างๆ ได้แก่

1. ประธานสหกรณ์
2. รองประธานสหกรณ์
3. เทรี่ญญิก
4. กรรมการ
5. เลขานุการ
6. นายทะเบียนสหกรณ์

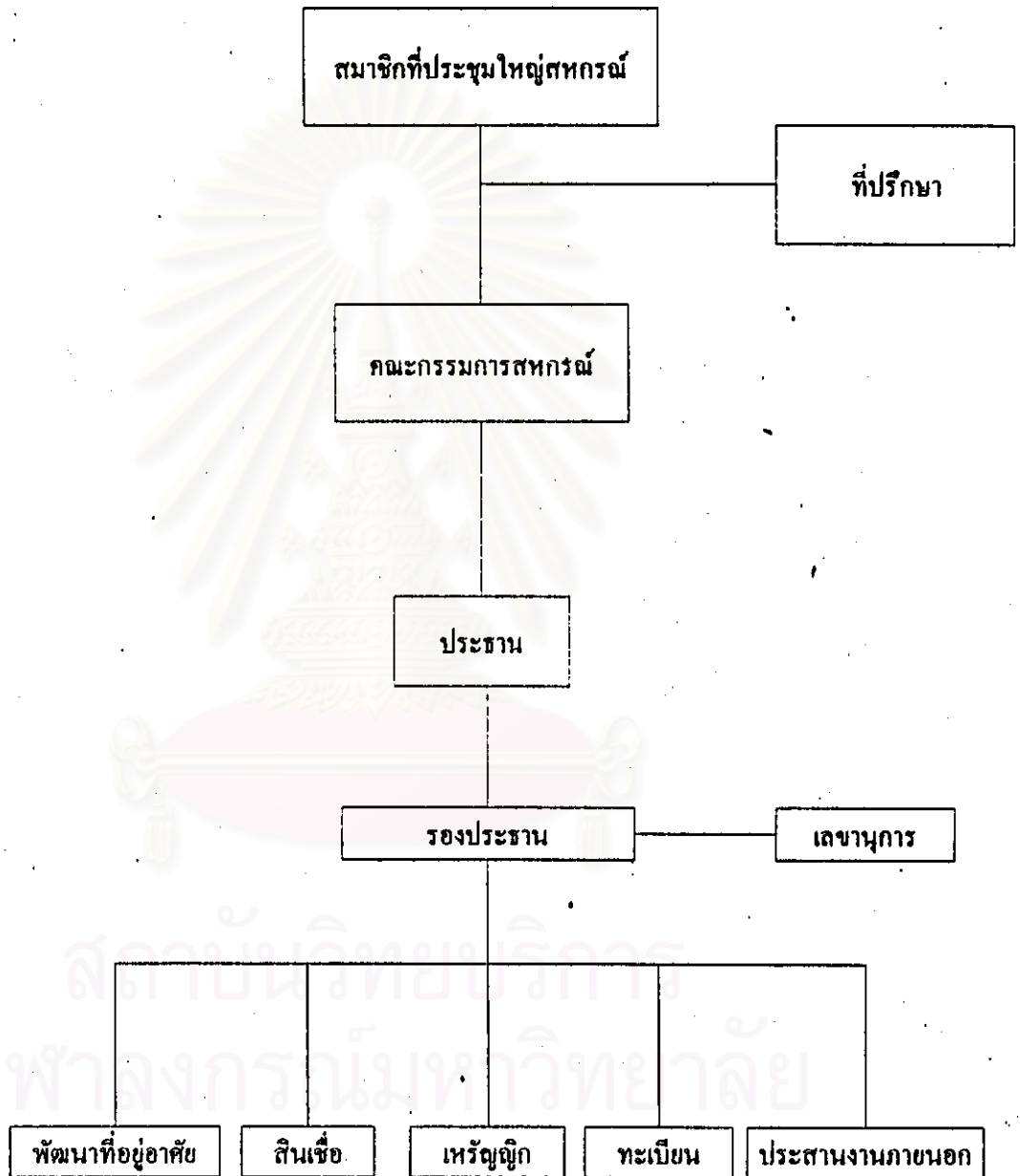
โดยในส่วนของตำแหน่งกรรมการนั้นก็จะมีกำหนดความรับผิดชอบเพิ่มเติมตามความจำเป็นของแต่ละสหกรณ์ฯ เช่น กรรมการเงินกู้ กรรมการฝ่ายพัฒนาที่อยู่อาศัย กรรมการประสานงานองค์การภายนอกและกรรมการติดตามหนี้ เป็นต้น

คณะกรรมการของสหกรณ์ฯ จะมีที่ปรึกษาของสหกรณ์ฯ ซึ่งเป็นตัวแทนหรือเจ้าหน้าที่จากองค์กร NGO ส่วนใหญ่จะเป็นองค์กรที่แต่ละสหกรณ์คุ้นเคยและได้รับการช่วยเหลือแนะนำมาโดยตลอด นอกจากนี้สหกรณ์ฯ บางแห่งยังมีการจัดจ้างตำแหน่งผู้จัดการสหกรณ์และเจ้าหน้าที่การเงินหรือพนักงานทำบัญชี ทั้งที่ทำงานประจำและชั่วคราวเพื่อบริการให้ความสะดวกแก่สมาชิกเมื่อมาติดต่อกับสหกรณ์ฯ บางแห่งจะมีการหมุนเวียนกรรมการทุกปี จากวาระปกติ 2 ปี โดยวิธีการจับสลากหรือการสมัครใจออกของกรรมการจำนวนครึ่งหนึ่งในการประชุมใหญ่ประจำปีแล้วให้สมาชิกมีโอกาสเลือกคนอื่นเข้ามาเป็นกรรมการแทนหรือจะเลือกคนเดิมกลับมาเป็นกรรมการอีกครั้งก็ได้ ทั้งนี้เพื่อให้สมาชิกได้มีโอกาสหมุนเวียนเข้ามาดูและรับผิดชอบสหกรณ์ฯ แต่สหกรณ์บางแห่งจะให้กรรมการสหกรณ์มีสิทธิ์อยู่ในตำแหน่งได้เพียง 2 วาระเท่านั้น

จากที่กล่าวมาข้างต้น สามารถสรุปเป็นแผนผังการจัดโครงสร้างการทำงานขององค์กรในรูปแบบของสหกรณ์ฯ ที่ได้ทำการศึกษาเป็น 2 แบบดังนี้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 6 โครงสร้างการทำงานขององค์กรในรูปแบบสหกรณ์ฯ แบบที่ 1

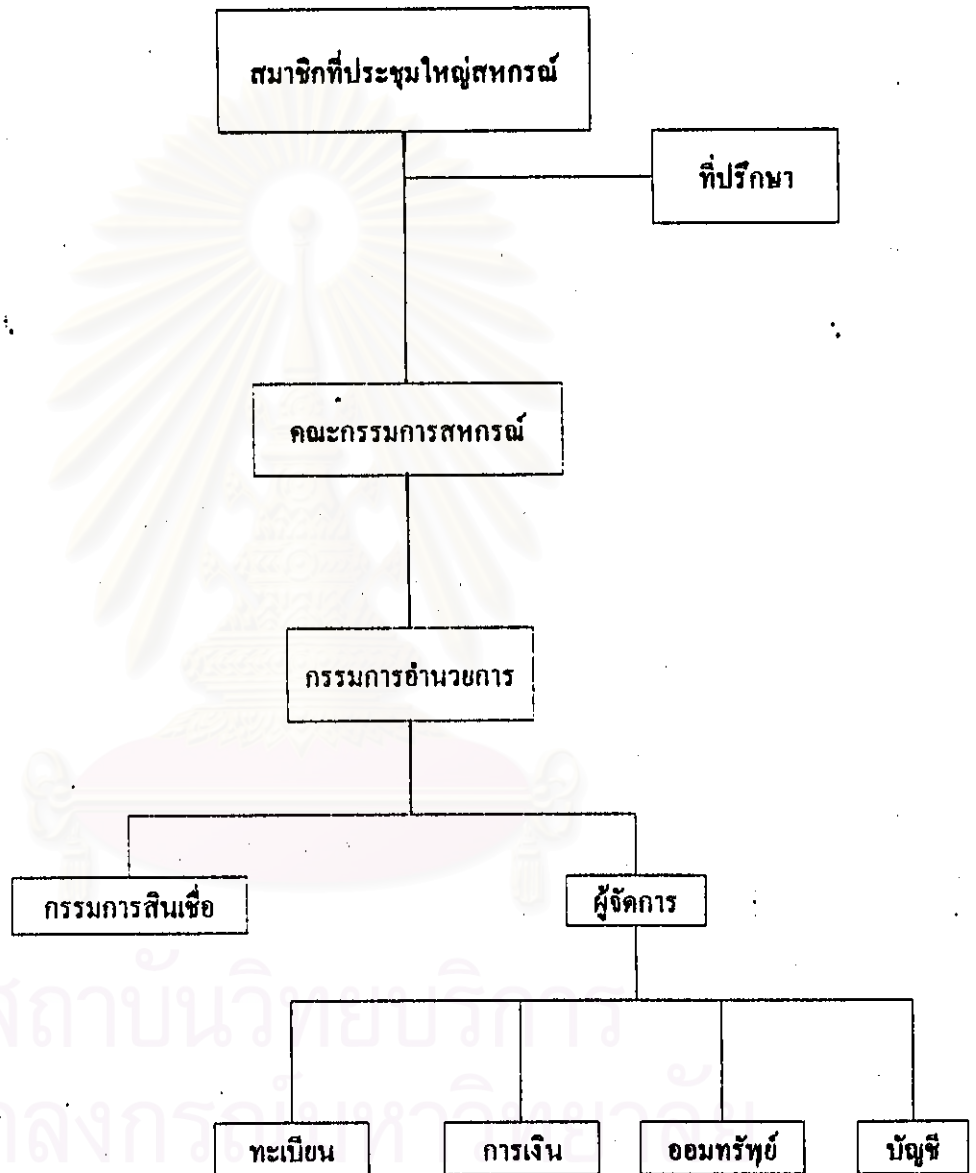


รูปแบบนี้คณะกรรมการจัดคัดเลือกประธาน รองประธาน เลขานุการ ทรัพย์และนายทะเบียน รวมเป็นคณะกรรมการบริหารงานสหกรณ์ฯ ส่วนกรรมการที่เหลือจัดแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบออกเป็น

1. กรรมการฝ่ายพัฒนาที่อยู่อาศัย รับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดผังแบ่งแปลง การถมที่ดิน ดำเนินการปรับปรุงและจัดหาสาธารณูปโภคในโครงการ
2. กรรมการฝ่ายสินเชื่อ ทำหน้าที่พิจารณาการขอกู้จากสมาชิกในการของกู้เงินประเภทต่างๆ ของสหกรณ์ แล้วนำเสนอความเห็นเพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริหาร ส่วนการกู้โครงการที่อยู่อาศัยนั้นส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นพร้อมกับการตั้งสหกรณ์ฯ ยกเว้นกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนสิทธิ์ คณะกรรมการสหกรณ์ฯ ทั้งชุดจะต้องพิจารณาอนุมัติทั้งคณะ
3. กรรมการฝ่ายประสานงานภายนอก ทำหน้าที่ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานหรือองค์กรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำโครงการที่อยู่อาศัย เช่น สำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง กรมส่งเสริมสหกรณ์ การเคหะแห่งชาติ กรมที่ดิน กรมสรรพากร เป็นต้น
4. กรรมการฝ่ายทะเบียน ทำหน้าที่เป็นรายทะเบียนของสหกรณ์จัดทำทำเนียบสมาชิก ตรวจสอบสมาชิกภาพ และจำนวนสมาชิกให้เป็นปัจจุบัน รวมไปถึงการดูแลสมาชิกให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับของสหกรณ์ฯ
5. ทรัพย์ ทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลการทำบัญชี ควบคุมการรับจ่ายเงิน การออกใบเสร็จ การบันทึกสมุดฝากออมทรัพย์ของสมาชิก และอาจจะเป็นผู้เก็บรักษาเงิน โดยอยู่ภายใต้การกำกับของประธานและรองประธาน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 7 โครงสร้างการทำงานขององค์กรในรูปแบบสหกรณ์ฯ แบบที่ 2



รูปแบบนี้คณะกรรมการสหกรณ์ฯ จะแบ่งออกเป็นกรรมการอำนวยการและกรรมการ
 สิ้นเชื่อ โดยมีการจัดจ้างผู้จัดการ เพื่อดูแลการทำงานของสหกรณ์ฯ ซึ่งมีการจัดแบ่งหน้าที่
 ความรับผิดชอบออกเป็น

1. คณะกรรมการอำนวยการ ประกอบด้วย ประธาน รองประธาน เทรญญิก เลข
 นอกจากงานในหน้าที่แล้วยังต้องทำหน้าที่พิจารณานอมนุมัติเงินกู้ของสหกรณ์ฯ หลังจากผ่านการ
 กลับรองของกรรมการสิ้นเชื่อแล้ว และทำหน้าที่กำกับดูแลการทำงานของผู้จัดการ โดยเฉพาะ
 เฉพาะด้านการเงินและบัญชี

2. กรรมการสิ้นเชื่อ ทำหน้าที่พิจารณากลับรองคำขอกู้ของสมาชิกประเภทเงินกู้หมุน
 เวียนประเภทต่างๆ ของสหกรณ์ฯ และสรุปผลการพิจารณานำเสนอคณะกรรมการอำนวยการ
 เพื่อพิจารณานอมนุมัติต่อไป ทั้งนี้ไม่รวมเงินกู้โครงการที่อยู่อาศัยเนื่องจากเป็นการกู้ที่สมาชิกมี
 การรวมตัวเก็บออมเงินตั้งแต่แรกเริ่มตั้งสหกรณ์ฯ ยกเว้นกรณีที่สมาชิกมีการโอนเปลี่ยนสิทธิ
 คณะกรรมการสหกรณ์ฯ ทั้งคณะจะต้องร่วมกันพิจารณาสมาชิกรายใหม่เข้ามาทดแทน

3. ผู้จัดการ เป็นพนักงานที่สหกรณ์ฯ จ้างมาทำงานเป็นการประจำทำหน้าที่บริหารงาน
 ต่างๆ ภายในสหกรณ์ฯ ทั้งงานทะเบียนสมาชิก การรับจ่ายเงิน การออกใบเสร็จ การลงบัญชี
 โดยอยู่ภายใต้ข้อบังคับของสหกรณ์ฯ นั้นๆ

การบริหารงานและการดำเนินงานของคณะกรรมการสหกรณ์ฯ

คณะกรรมการสหกรณ์ฯ ถือว่าเป็นตัวแทนของสมาชิกสหกรณ์ฯ ที่ได้รับมอบหมายให้
 เข้ามาบริหารจัดการสหกรณ์ฯ ตามระเบียบข้อบังคับของสหกรณ์ฯ โดยจัดแบ่งหน้าที่ความรับ
 รับผิดชอบในตำแหน่งต่างๆ ตามที่ได้กล่าวมาแล้วในข้อ 2 โดยปกติคณะกรรมการสหกรณ์ฯ จะมี
 การประชุมคณะกรรมการเดือนละหนึ่งครั้ง คณะกรรมการสหกรณ์ฯ จะต้องดำเนินการบริหาร
 งานภายใต้ของบังคับของสหกรณ์ฯ โดยให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ซึ่งหลัก
 ใหญ่ก็คือ การวางแผนและดำเนินการให้สมาชิกที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และให้สมาชิกสะสม
 เงินเพื่อช่วยเหลือซึ่งกันและกันในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยของตนเอง ดังนั้น การทำงานของคณะ
 กรรมการสหกรณ์ฯ จะเกี่ยวข้องกับสมาชิกสหกรณ์ฯ ใน 2 ประเด็นหลักได้แก่ การออมทรัพย์ของ
 สมาชิก และการพิจารณาการกู้ยืมของสมาชิก นอกจากนั้นจะเป็นการบริการสมาชิกในด้าน
 อื่นๆ

สหกรณ์เคหสถาน กองทุนร่วมพัฒนาชุมชน จำกัด

ประวัติความเป็นมา

ศูนย์ร่วมพัฒนาชุมชน (ศพช.) เป็นองค์กรเครือข่ายระหว่างชุมชน จัดตั้งในปี 2530 มีสมาชิกกระจายในหลายเขตจำนวน 33 ชุมชน วัตถุประสงค์การจัดตั้งองค์กร เพื่อแก้ปัญหาชุมชนแออัดโดยเฉพาะปัญหาที่อยู่อาศัย/โลกรื้อใน 2 ระดับ คือ

1. การแก้ปัญหาระดับชุมชน ช่วยเหลือ/ให้คำปรึกษาแนะนำ/ถ่ายทอดประสบการณ์ความรู้ในการแก้ปัญหาให้กับชุมชนที่มีปัญหาโล่งที่/ระดมทุนจัดตั้งกองทุนที่อยู่อาศัยคนจนเมือง/ระดมทุนจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์กลุ่มแม่บ้านศูนย์ร่วมพัฒนาชุมชน

2. การแก้ปัญหาระดับนโยบายรัฐ เช่น ปัญหาทางด้านกฎหมายสำหรับคนจนเมือง

การดำเนินงานของศูนย์ร่วมพัฒนาชุมชน ได้รับทุนสนับสนุนจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศ มีคนทำงานเต็มเวลาจำนวน 4 คน ทั้งหมดเป็นคนจากชุมชน ที่ทำศูนย์ตั้งอยู่ที่ศูนย์พัฒนาเด็กเล็กชุมชนบ่อนไก่ ซ.ปลุกจิต ถ.พระราม4 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทม.

กองทุนที่อยู่อาศัยคนจนเมือง ระดมทุนตามระบบสหกรณ์ จัดตั้งในปี 2534 มีสมาชิก 467 คนจาก 16 ชุมชน เงินทุนปัจจุบัน 1,100,000 บาท การระดมเงินทุนรายเดือนประมาณ 200 บาท/คน ดำเนินการปล่อยกู้สมาชิก เมื่อปี 2535 อยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อจดทะเบียนเป็นสหกรณ์เคหสถาน

จากการที่ชาวบ้านชุมชนปากคลองช่องนนทรี และชุมชนศาลเท็กซ์ ได้ประสบปัญหาการไล่ที่จากกรุงเทพมหานคร เพื่อทำการสร้างบ่อบำบัดน้ำเสีย เขตยานนาวา เมื่อปี 2535 และชาวบ้านได้รวมกลุ่มออมทรัพย์เมื่อปี 2535 กับกองทุนเพื่อที่อยู่อาศัยศูนย์ร่วมพัฒนาชุมชน เพื่อจัดการเรื่องที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ โดยมีสมาชิกเริ่มแรก 134 ราย แต่เนื่องจากสมาชิกบางคนยังไม่เชื่อมั่นว่าวิธีการรวมกลุ่มจะแก้ไขปัญหาคได้ จึงมีการลาออกทำให้กลุ่มออมทรัพย์ทั้ง 2 ชุมชน เหลือสมาชิก 91 ราย และได้ติดต่อประสานกับกองทุนเพื่อที่อยู่อาศัย ศูนย์ร่วมพัฒนาชุมชน, องค์กรพัฒนาเอกชน, สำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง การเคหะแห่งชาติ เพื่อจัดซื้อที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ให้กับสมาชิก โดยการแก้ไขปัญหามาใช้รูปแบบการจัดตั้งเป็นสหกรณ์เคหสถาน

“กองทุนร่วมพัฒนาชุมชน จำกัด” เมื่อเดือนกันยายน 2536 โดยมีสมาชิกเริ่มแรก 98 ราย และได้ทำการจัดซื้อที่ดินในเดือนกันยายน 2536 เมื่อจัดทำโครงการเสร็จสิ้นมีสมาชิกที่เข้าในโครงการ นี้จำนวน 85 ราย เป็นการพัฒนาโดยใช้รูปแบบการจัดประชุมคณะกรรมการทุกเดือน วางแผนร่วมกับและแบ่งหน้าที่รับผิดชอบ

วัตถุประสงค์โครงการและผลกระทบต่องานพัฒนา

เป็นโครงการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย จัดซื้อที่ดินร่วมกัน กองทุนที่มีปัญหาถูกไล่ที่ คุณสมบัติและการดำเนินงานตามหลักเกณฑ์โครงการสินเชื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยของ พ.ช. กลุ่มเป้าหมายที่ได้รับประโยชน์จำนวน 91 รายโดยมีลักษณะโครงการ เป็นโครงการส่งเสริมบทบาทกองทุนที่อยู่อาศัยคนจนเมืองที่จัดตั้งขึ้นในการแก้ปัญหาความเดือดร้อนของชุมชนสมาชิกได้จริง หากโครงการนี้สำเร็จจะส่งผลในการดำเนินงานในโครงการบำบัดน้ำเสียของ กทม. ให้สามารถดำเนินการต่อได้ โดยสามารถแก้ปัญหาความเดือดร้อนของผู้อยู่อาศัยในที่ดินดังกล่าวได้

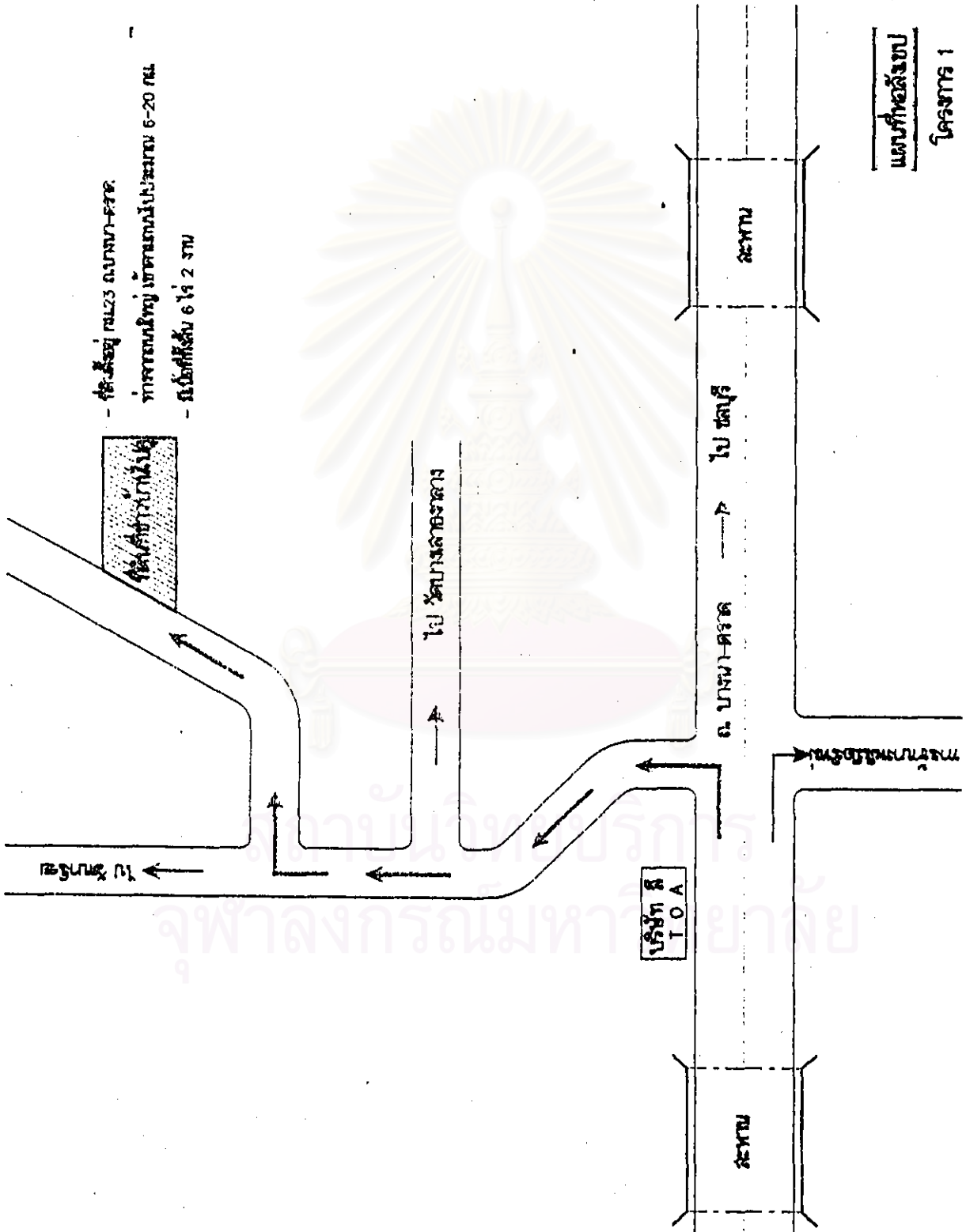
รายละเอียดโครงการ

สมาชิกจำนวน 91 ครอบครัว จากชุมชนปากคลองช่องนนทรี และชุมชนศาลเทือก ตั้งอยู่บริเวณข้างคลังน้ำมันศาลเทือก ถ.พระราม 3 เขตยานนาวา ทั้ง 2 ชุมชน บุกรุกที่ดินบริเวณปากคลองช่องนนทรี มีจำนวนประมาณ 777 ครอบครัว อยู่อาศัยมาประมาณ 20 กว่าปี ในปี 2535 สำนักการโยธา กทม. ไล่ที่ชุมชนเพื่อใช้ที่ดินทำโครงการบำบัดน้ำเสีย ชาวชุมชนมีแนวทางแก้ปัญหา 2 แนว กลุ่มหนึ่งเข้าโครงการจัดหาที่อยู่อาศัยของการเคหะฯ จำนวน 683 ครอบครัวอีกกลุ่มหนึ่งประมาณ 94 ครอบครัว เข้าเป็นสมาชิกศูนย์ร่วมพัฒนาชุมชนและกองทุนที่อยู่อาศัยคนจนเมือง ทำโครงการจัดหาที่ดินของตนเองร่วมกัน

ที่ตั้งโครงการ

โครงการตั้งอยู่ที่ ที่ดินเลขที่ 137 ต. บางเสาธง อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ ถนนบางนา-ตราด หลัก กม.ที่ 23 ห่างจากถนนใหญ่เข้าไปประมาณ 6 กม. มีความพร้อมเรื่องทางเข้า-ออก ของที่ดิน/น้ำ-ไฟ ถนนลูกรัง เป็นถนน รพช. ผ่านหน้าดิน

รูปที่ 1 แผนที่ตั้งโครงการ 1 (ชุมชนร่วมทุนพัฒนา)



ระบบประปา และไฟฟ้าถึงบ้านเจ้าของที่ดินแปลงติดกัน เจ้าของที่ดินมีหนังสือยินยอมให้ปักเสาพาดสายไฟฟ้า/น้ำประปา ผ่านที่ดินของตนได้ (ระยะทางประมาณ 500 เมตร) ทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตแนวการพัฒนาของตัวเมืองกทม. ไปทางตะวันออก มีแหล่งงาน/โรงงานอุตสาหกรรม และสามารถเดินทางมาทำงานยังแหล่งงานเดิมได้

จำนวนแปลงที่ดิน	91 แปลง แบ่งเป็น ที่ทำการสหกรณ์ 1 แปลง ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก 1 แปลง บ่อน้ำบาดน้ำเสีย 1 แปลง และถนนส่วนกลาง		
จำนวนเนื้อที่ งบประมาณ	6 ไร่ 2 งาน		
	ซื้อที่ดิน	9,100,000	บาท
	พัฒนาที่ดิน	1,800,000	บาท
	รวมงบประมาณในการทำโครงการ	<u>10,900,000</u>	บาท
ที่มาของงบประมาณ			
	ระดมเงินและออมทรัพย์ของสมาชิก	1,017,000	บาท
	กู้เงินจากสำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง	9,944,000	บาท
	รวม	<u>10,961,000</u>	บาท

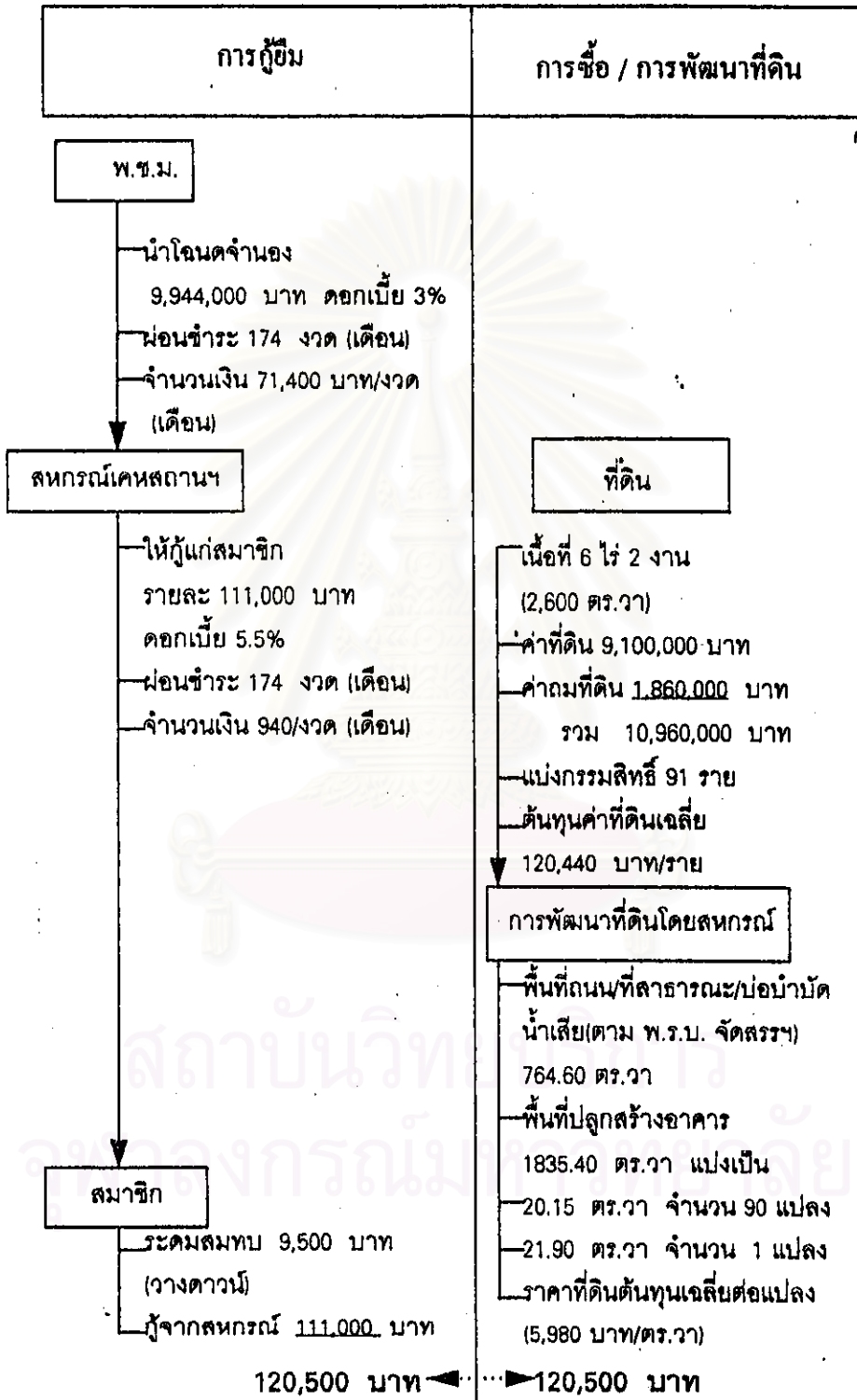
โดยผู้รับประโยชน์มีทุนสมทบปัจจุบัน 300,000 บาท และจะระดมเพิ่มอีก 728,000 บาทในอีก 8 เดือน รวมเป็นเงินสมทบของกลุ่มผู้รับประโยชน์ 1,028,000 บาท 'จำนวนที่ขอกู้ 10,056,000 บาท แบ่งรับ 2 งวด ตามความจำเป็น คือ

งวดที่ 1 กันยายน 2536 8,800,000 บาท

งวดที่ 2 แจ้งอีกครั้งพร้อมรายละเอียดการใช้จ่ายตามความจำเป็นที่ใช

จริง

แผนภูมิที่ 8 เปรียบเทียบต้นทุนการพัฒนาที่ดินกับการกู้ยืม



ความสามารถในการชำระคืน

ระดับชุมชน ขนาดที่ดินที่รับผิดชอบร่วมกันคนละ 28.57 ตรว. วงเงินกู้สูงสุดประมาณ 112,302 บาท อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ 6 ต่อปี การชำระคืนรายเดือนๆละประมาณ 948 บาท ระดับรายได้ครอบครัวส่วนใหญ่ตกอยู่ในระดับ ต่ำกว่า 10,000 บาท/เดือน ระดับรายจ่าย 6,000 บาท/ครอบครัว ในครอบครัวรายได้ต่ำสุด ส่วนต่างของรายได้-รายจ่าย 1,000 บาท/เดือน

ระดับกองทุนที่อยู่อาศัย ส่วนต่างของรายได้-รายจ่าย ต่อเดือน ประมาณ 11,416 บาท ไม่นับเงินหุ้นสะสม ทุนหมุนเวียนของกองทุนประมาณ 1,000,000 บาท หลังหักค่าใช้จ่ายแล้ว มีทุนสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน 11,416 บาท/เดือน

การเล่นอสังหาริมทรัพย์

ประเภทสินเชื่อ เป็นสินเชื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทโครงการวงเงินกู้ 10,056,000 บาท ระยะเวลากู้ 15 ปี ชำระคืนจำนวน 180 งวด เป็นงวดรายเดือน โดยมีที่ดินโฉนดเลขที่ 64173 เลขที่ดิน 137 ต. บางเสาธง อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดยกองทุนที่อยู่อาศัยคนจนเมือง มีทุนปัจจุบัน 1,100,000 บาท และกลุ่มผู้รับประโยชน์มีเงินทุนสมทบ 1,028,000 บาท

การบริหารโครงการ

ระดับชุมชน มีระบบการจัดการในชุมชนจัดเป็นกลุ่มย่อยๆ 8 กลุ่ม แต่ละกลุ่มมีหัวหน้าร่วมกันเป็นคณะกรรมการ จำนวน 12 คน กลุ่มย่อยทำหน้าที่ในการจัดเก็บเงิน/ติดตาม/ระดมความร่วมมือและแผนจากสมาชิก การเงินโครงการของ 2 ชุมชน เริ่มทำร่วมกันตั้งแต่กระบวนการหาที่ดิน ทั้งระดับลูกบ้านและคณะกรรมการ

ระดับกองทุนพัฒนาที่อยู่อาศัย มีคณะกรรมการที่มาจากการเลือกตั้งของสมาชิก 16 คน ซึ่งเป็นกลุ่มคนที่มีประสบการณ์ ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของชุมชน มีคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 4 คน ซึ่งทำงานร่วมกับเจ้าหน้าที่ศูนย์/ร่วมวางแผนกับชุมชนเป็นขั้นตอน/มีที่

ปรึกษาทางกฎหมาย มีหน่วยงานที่ให้การสนับสนุน/ให้คำแนะนำปรึกษา ทั้งในระดับพื้นที่และระดับกองทุน มูลนิธิพัฒนาที่อยู่อาศัย/กลุ่มเพื่อนร่วมงาน มีเจ้าหน้าที่เต็มเวลา

ขั้นตอนการดำเนินการโครงการ

1. การถมที่ดิน ได้ติดต่อผู้รับเหมา และทำการถมแล้วเสร็จเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2537 ความสูง 160 ซม. ราคา 1,860,000 บาท
2. การจัดแปลนผังผัง ได้ติดต่อนักวิชาการบริษัทแปลน เขียนแบบแปลนเสร็จเมื่อเดือนมิถุนายน 2537 และได้ติดต่อไปยังกรมที่ดินจังหวัดในการปักหมุด อยู่ในขั้นตอนการอนุญาตจากกรมที่ดินจังหวัด
3. น้ำบาดาล ไฟ ประสานไปยังสุขาภิบาลรอการเข้าไปอยู่จึงสามารถใช้งบพัฒนาท้องถิ่นได้
4. บ่อบำบัดน้ำเสีย ประสานกับสมาคมร่วมกันสร้างติดต่อนักวิชาการในการคิดคำนวณพื้นที่พร้อมทั้งงบประมาณในการก่อสร้างและเขียนโครงการเสนอต่อโครงการสิ่งแวดล้อม
5. เจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินเดิม (สำนักงานโยธา กทม.) ได้ประสานงานการเจรจาเรื่องคาร์ร้อดอน และระยะเวลา กับ กทม. 1 และ 2 ผลการเจรจา 2 ครั้ง ยังหาทางออกในการแก้ไขปัญหาร่วมกันไม่ได้

ต่อมาชุมชนหลังตึก มีสมาชิก 18 ราย ชุมชนทองสุข มีสมาชิก 12 ราย ชุมชนสามัคคี 9 มีสมาชิก 7 ราย ทั้ง 3 ชุมชน เป็นสมาชิกของกองทุนเพื่อที่อยู่อาศัย ศูนย์รวมพัฒนาชุมชน ประสบบัญญาการถูกไล่ที่ และได้ติดต่อประสานงานมายังสหกรณ์เคหสถานกองทุนรวมพัฒนาชุมชน จำกัด เพื่อแก้ไขปัญหาการเจรจาทอรองกับเจ้าของที่ดินเดิมและหาที่รองรับแห่งใหม่ โดยชาวบ้านทั้ง 3 ชุมชนได้ไปดูที่ดิน เมื่อเกิดความพอใจจึงเสนอให้สหกรณ์ ดำเนินการจัดซื้อที่ดินดังกล่าวและทางสหกรณ์ฯ ได้จัดให้มีการประชุมร่วมเพื่อแก้ไขปัญหาให้กับสมาชิก โดยมีผู้แทน 3 ชุมชน องค์กรพัฒนาเอกชน กรรมการกองทุนเพื่อที่อยู่อาศัย คณะกรรมการสหกรณ์เคหสถานกองทุนรวมพัฒนาชุมชน จำกัด และทางสำนักงานพัฒนาชุมชนเมืองได้ให้การสนับสนุนโครงการของทางสหกรณ์ โดยเมื่อจัดทำรายละเอียดเสร็จสิ้นมีสมาชิกโครงการนี้ จำนวน 32 ราย และสหกรณ์ได้ดำเนินการจัดซื้อที่ดินดังกล่าวเมื่อเดือนมิถุนายน 2537

รายละเอียดโครงการ 2

จำนวนแปลงที่ดิน	43 แปลง		
	ที่ทำการสหกรณ์และศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก 1 แปลง		
	บ่อน้ำบาดน้ำเสีย 1 แปลง และถนนส่วนกลาง		
จำนวนเนื้อที่ ที่ตั้ง	3 ไร่		
งบประมาณ	ชื่อที่ดิน	3,250,000	บาท
	พัฒนาที่ดิน	1,078,800	บาท
	รวมงบประมาณในการทำโครงการ	<u>4,328,800</u>	บาท
ที่มาของงบประมาณ			
	ระดมเงินและออมทรัพย์ของสมาชิก	566,800	บาท
	กู้เงินจากสำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง	3,762,000	บาท
	รวม	<u>4,328,800</u>	บาท

ขั้นตอนการดำเนินโครงการ

การพัฒนาที่ดิน และที่อยู่อาศัย

1. การถมที่ อยู่ในขั้นตอนการศึกษาหารายละเอียดในการเปรียบเทียบราคา โดยประสานงานกับผู้รับเหมา 3 ราย เปรียบเทียบข้อดีข้อเสียในการถมที่ดิน
2. การจัดแปลงแบ่งผัง ประสานงานกับนักวิชาการโดยผ่านสมาคมร่วมกันสร้างในการเขียนแบบผังชุมชน
3. นำบาดาล ไฟ (ชั่วคราว) ได้ประสานงานกับเจ้าของที่ดินในพื้นที่ใกล้เคียงอยู่ในขั้นตอนการคิดงบประมาณในการติดตั้ง ส่วนน้ำ ไฟถาวร ต้องเข้าอยู่ก่อนจึงสามารถใช้งบประมาณท้องถิ่นได้ โดยการประสานงานกับกำนันท้องที่ผ่านไปยังสุขาภิบาล
4. การจัดการสิ่งแวดล้อมและน้ำบ่อน้ำบาดน้ำเสีย ได้ประสานงานกับสมาคมร่วมกันสร้างผ่านไปยังโครงการสิ่งแวดล้อม (ไลฟ์) ในการคิดคำนวณพื้นที่ งบประมาณ รวมถึงเทคนิคในการสร้างบ่อน้ำบาดน้ำเสียในชุมชน

5. การรื้อย้าย อยู่ในขั้นตอนการเจรจากับเจ้าของที่ดินเดิม เรื่องระยะเวลา และค่าขนย้ายยังหาข้อสรุปไม่ได้

การพัฒนาองค์กร

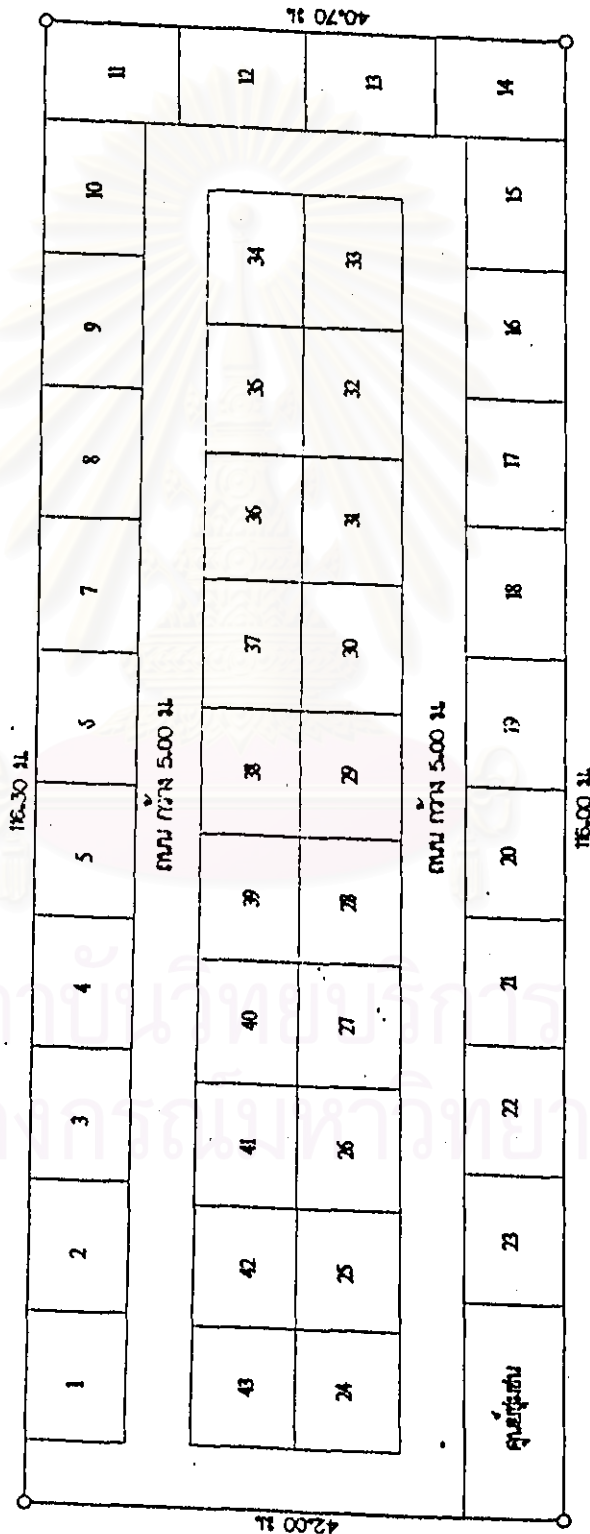
1. พัฒนาระบบบัญชีภายในชุมชน โดยมีผู้รับผิดชอบ ชุมชนละ 2 คน
2. อบรมกรรมการชุมชนและชาวบ้านให้รู้ถึงการบริหารภายในชุมชน โดยรูปแบบการประชุมร่วมกัน 1 ครั้ง แบ่งบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบ โดยยึดหลักการมีส่วนร่วมของชาวบ้าน

การพัฒนาเศรษฐกิจ

จัดให้มีการประชุมวางแผนการออมทรัพย์ในชุมชน มีทุนในการดำเนินการอยู่ 32,000 บาท

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รูปที่ 2 ผังบริเวณโครงการ 2 (ชุมชนแพรงษา นิมิตรใหม่)



ผังบริเวณโครงการ
ชุมชนแพรงษา

ต่อมาชุมชน 35 สามัคคี มีสมาชิกทั้งหมด 47 ราย เป็นสมาชิกของศูนย์รวมพัฒนาชุมชน ทำ ออมทรัพย์กับกองทุนเพื่อที่อยู่อาศัย มาตั้งแต่ ปี 35 เป็นเวลากว่า 2 ปี อยู่ในที่เอกชน เริ่มมีกระแสว่าจะถูกไล่ที มีทนายมาติดต่อเป็นระยะๆ มาสำรวจว่าอยู่จริงก็หลัง และให้ค่ารื้อถอนหลังละ 8,000 บาท ยังตกลงกับชาวบ้านไม่ได้ บางส่วนโดนหมายมาปิด ชาวบ้าน และกรรมการจึงคิดหา ทางออกร่วมกัน โดยตกลงว่าจะหาที่แห่งใหม่รองรับ แต่ถ้าถูกไล่แน่นอนเมื่อใด ก็จะต้องรื้อถอนค่า รื้อถอน และย้ายไปอยู่ร่วมกัน

กระบวนการหาที่แห่งใหม่ได้เริ่มดูมาเรื่อยๆ หลายแห่ง เป็นระยะเวลาประมาณ 2 ปี มาแล้ว ทางคณะกรรมการจะเป็นคนไปดูที่ และประชุมชาวบ้านให้รับรู้ความคืบหน้าอย่างต่อเนื่อง จนตั้งอยู่แขวงสามวาตะวันตก เขตมีนบุรี

ขั้นตอนในการจัดซื้อที่ดิน

1. คณะกรรมการจะไปดูที่ และศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินเรียกประชุมชาวบ้าน ให้ข้อมูล และพาชาวบ้านไปดูที่ดิน
2. ประชุมสมาชิกในชุมชน ขอความเห็น และสรุปว่าจะซื้อ
3. กรรมการชุมชน + ชาวบ้าน + จนท.มูลนิธิ + จนท.ศูนย์รวมฯ ไปพบเจ้าของที่ดิน เจรจาต่อราคา, การรับประกันภาษี และรายละเอียดการวางเงินมัดจำ และเงินก้อนที่เหลือ ดังรายละเอียด คือ
 - 3.1 ราคาที่ดิน จาก 4,500,000 ลดลงเหลือ 4,300,000 บาท
 - 3.2 ชาวบ้านต้องรับประกันค่าภาษีทั้งหมด
 - 3.3 วางเงินมัดจำในวันที่ 30 กันยายน 2537 จำนวน 200,000 บาท
 - 3.4ชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมดภายใน 4 เดือน หลังจากวางเงินมัดจำแล้ว
4. หลังจากกระบวนการข้างต้น ชาวบ้าน และเจ้าหน้าที่ยังได้ไปเจรจาทันทีกับเจ้าของที่ใน เรื่องระยะเวลา และรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับที่ดินอีกหลายครั้ง และมีการประชุมปรึกษาหารือ ระดมความคิด และตัดสินใจร่วมกันมาตลอด รวมทั้งมีการเชิญเจ้าหน้าที่กองทุนฯ สหกรณ์ และ เจ้าหน้าที่ พนม.เข้าร่วมรับรู้การดำเนินงานของชาวบ้านด้วย

สรุปรายละเอียดโครงการ

1. จำนวนสมาชิกจาก 47 ราย เหลือ 39 ราย แต่ทำโครงการเต็ม 47 แปลง จึงยังคงเหลือว่าง อยู่ 8 แปลง และมีสมาชิกเข้าใหม่จำนวนหนึ่ง ซึ่งทางคณะกรรมการกองทุนพิจารณาแล้วมีมติว่า ให้สมัครเป็นสมาชิกกองทุนไปก่อนแต่ยังไม่บรรจุเข้าโครงการนี้ จนกว่าจะเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัย เมื่อไหร่ จะพิจารณาเป็นอันดับแรก

2. มีการตั้งคณะกรรมการทำงานร่วมของชุมชนขึ้นมา 7 คน คือ คุณวินัย, คุณลอย, คุณสมนึก, คุณสมคิด, คุณสมยศ, คุณสมใส, และคุณสุนันท์

3. เจ้าของที่ได้ทำหนังสือเสนอขายให้ชาวบ้าน ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2537 เพื่อให้เป็นหลักฐาน ประกอบในการยื่นโครงการกับ พทม. โดยมีเงื่อนไขว่าต้องวางเงินมัดจำงวดแรกภายใน 3 เดือน นับจากวัน เวลาที่ระบุไว้ข้างต้น

4. การถมดิน เจ้าของที่รับภาระถมให้เป็นดินสูง 20 ซม. กว้าง 5 เมตร ยาวตลอดแนว รวม 720 เมตร โดยถมให้แล้วเสร็จก่อนโอนกรรมสิทธิ์ 30 วัน

5. ภาระจ่ายอม เจ้าของที่จะดำเนินจดทะเบียนจ่ายอมให้ทั้งหมดก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์

6. การชำระเงิน ค่าที่ดิน 4,300,000 บาท แบ่งชำระเป็น 3 งวด

งวดแรก 200,000 บาท เป็นเงินมัดจำ จ่ายภายใน 3 เดือน นับจากวัน ทำหนังสือเสนอขาย

งวดที่ 2 500,000 บาท ชำระภายใน 60 วัน หลังจากวางมัดจำงวดแรก

งวดที่ 3 3,600,000 บาท ชำระภายใน 60 วัน นับจากวันวางเงินงวดที่ 2

7. การระดมเงินออม

เงินมัดจำงวดแรก 200,000 บาท จากยอดสมาชิก 39 ราย ได้ 36 ราย (ขาด 3 ราย เป็นเงิน 155,370 บาท) ซึ่งยังไม่ครบ แต่จะระดมจากชาวบ้านได้อีก คาดว่าจะสามารถระดมได้ครบก่อนการวางเงินมัดจำ

เงินออม ชาวบ้านตกลงกันว่าจะเริ่มออกกันในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2538 เป็นต้นไปจนกว่าจะเริ่มส่งที่ ถ้านับระยะเวลาแล้วจะออมได้ทั้งหมด 10 เดือน จำนวนเงินออม แล้วแต่กำลัง ความสามารถของแต่ละคน ซึ่งจากการประชุมชาวบ้าน และได้สอบถามเป็นรายบุคคลทั้ง 39 ราย ได้ยอดเงิน โดยบวกทั้ง 10 เดือนแล้ว เป็นจำนวน 330,000 บาท

8. ผังที่ดิน จากที่ประชุมสรุปได้ดังนี้

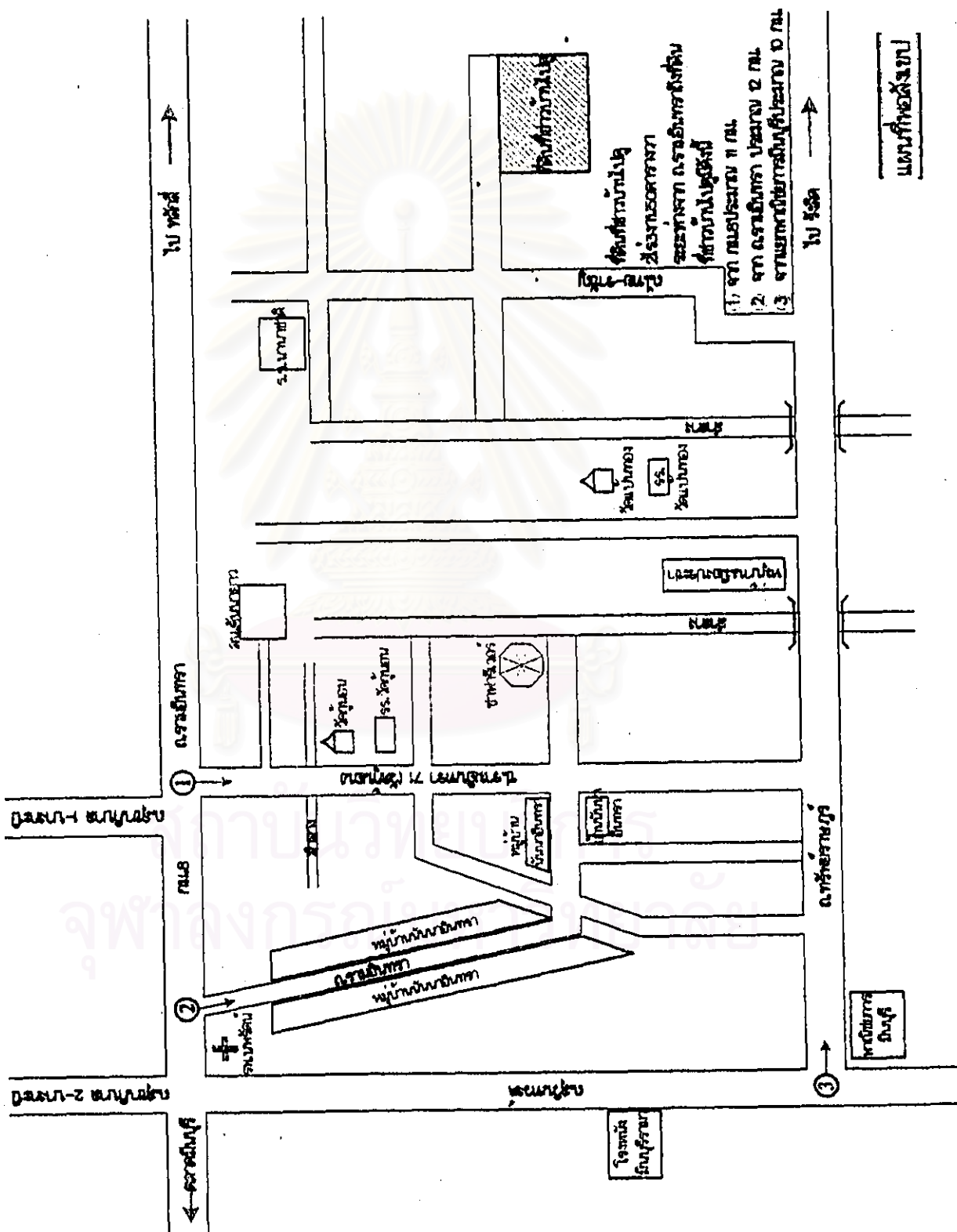
- ถนน ขนาดความกว้าง 5 เมตร รวมไหล่ทางข้างละ 50 ซม.
- ศูนย์เด็ก 10 ตารางวา
- บ่อน้ำบาด 15 ตารางวา

9. ข้อมูลตัวเลข

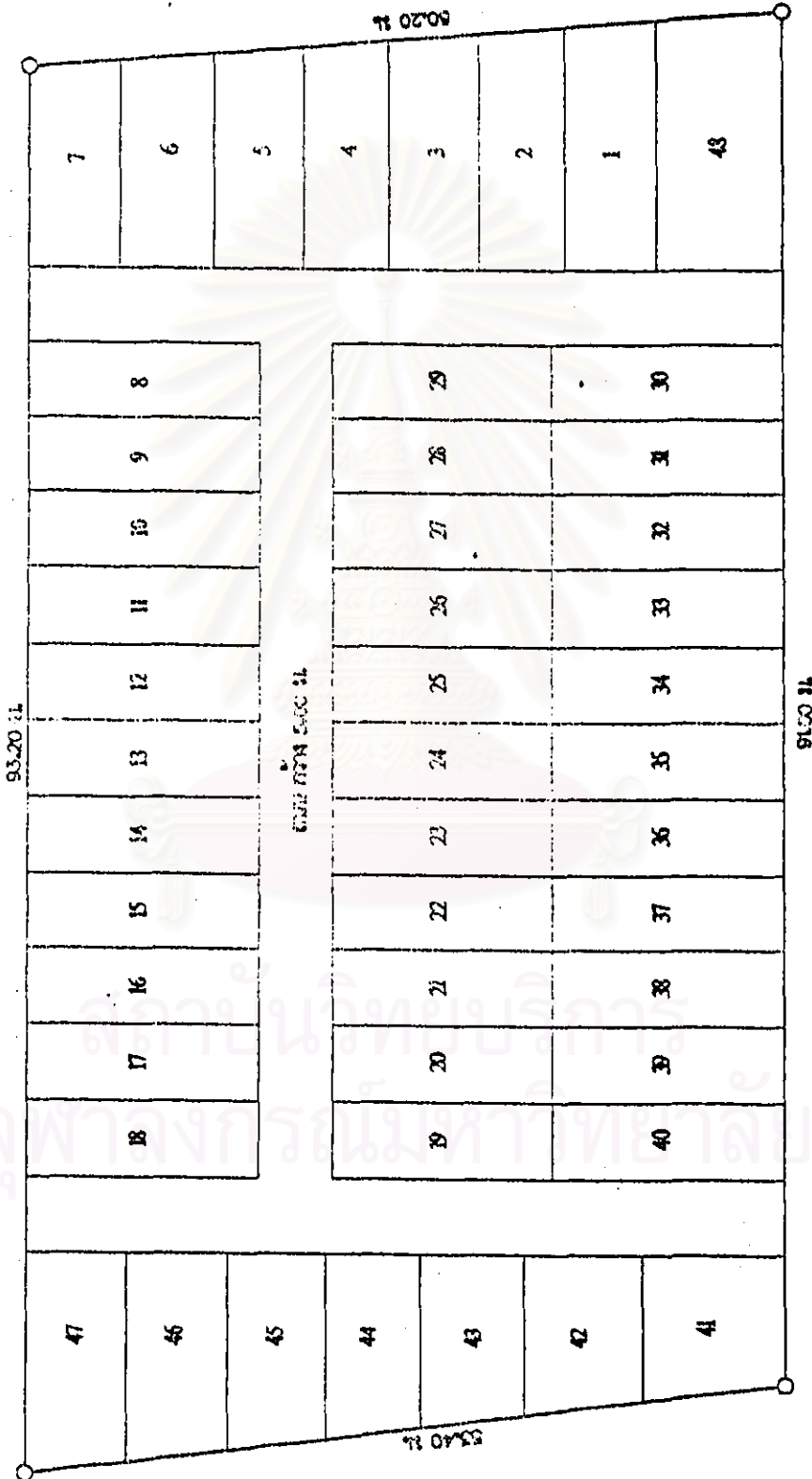
ราคาที่ดิน	4,300,000	บาท
ค่าภาษี	98,100	บาท
ค่าอากร	21,500	บาท
ค่าถม (ถมสูง 1.5 เมตร)	1,080,000	บาท
(จำนวน 3 ไร่ ๆ ละ 360,000 บาท)		
รวม	5,499,600	บาท

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รูปที่ 3 แผนที่ผังโครงการ 3 (ชุมชน 35 สำนัคดี)



รูปที่ 4 ผังบริเวณโครงการ 3 (ชุมชน 35 สามัคคี)



ผังบริเวณโครงการ
โครงการ 3

สรุปภาพรวมของสหกรณ์เคหสถานกองทุนร่วมพัฒนาชุมชน จำกัด ได้ดังนี้

จำนวนสมาชิกและแปลงที่ดิน

จำนวนสมาชิก	มีสมาชิกปัจจุบัน	116 ราย
จำนวนโครงการ	โครงการ 1 เป็นที่อยู่อาศัย	91 แปลง
	โครงการ 2 เป็นที่อยู่อาศัย	43 แปลง
	โครงการ 3 เป็นที่อยู่อาศัย	47 แปลง
	รวมที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัย	297 แปลง

จะเห็นได้ว่าจะมีที่ดินแปลงว่างเนื่องจากสมาชิกที่เข้าร่วมทำโครงการลาออก จึงทำให้สมาชิกทั้ง 2 โครงการแรกไม่เต็มแปลงที่ดิน โดยการจัดการปัญหานี้ทางสหกรณ์ฯ ได้ประสานงานกับกองทุนเพื่อที่อยู่อาศัย ศูนย์ร่วมพัฒนาชุมชน ให้พิจารณาถ่วงถ่วงของสมาชิกของกองทุนเพื่อที่อยู่อาศัยที่ประสบปัญหาเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัย โดยมีข้อสรุปร่วมกันว่าผู้ที่เข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยของสหกรณ์ต้องเป็นคนในชุมชน มีอัตรภาพกับกองทุนเพื่อที่อยู่อาศัย ไม่เคยขายสิทธิเรื่องที่อยู่อาศัยจากที่อื่นมาก่อน และเมื่อได้สิทธิในที่ดินของสหกรณ์แล้ว จะขายให้กับคนภายนอกไม่ได้นอกจากขายคืนให้กับสหกรณ์เท่านั้น

การจัดระบบภายในสหกรณ์ฯ

เนื่องจากการแก้ไขปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัดโดยรูปแบบสหกรณ์ เป็นเรื่องใหม่สำหรับชาวชุมชนแออัด จึงเป็นปัญหาและอุปสรรคต่อการพัฒนาอยู่บ้าง เช่น ความไม่เข้าใจบทบาทของสมาชิก และกรรมการอย่างแท้จริง กฎระเบียบข้อบังคับ ระบบบัญชี ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น แต่ที่ผ่านมามีสมาชิกสหกรณ์ได้พยายามเรียนรู้และแก้ไขให้เหมาะสมกับสภาพปัญหา เช่น

1. เข้าอบรมทางการจัดระบบบัญชีกับสำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง
2. อบรมบทบาทหน้าที่คณะกรรมการสหกรณ์
3. จัดทำยกร่างสัญญาระหว่างสมาชิกกับสหกรณ์ โดยประสานงานกับนักกฎหมาย และกรมส่งเสริมสหกรณ์

4. ศึกษากร่างระเบียบของสหกรณ์ โดยประสานงานกับสำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง และกรมส่งเสริมสหกรณ์
5. ให้การศึกษาสมาชิกให้เข้าใจบวนการสหกรณ์โดยวิธีแบ่งเป็นกลุ่มย่อย
6. แบ่งบทบาทหน้าที่รับผิดชอบ โดยวิธีการประชุมประจำทุก ๆ 3 เดือน

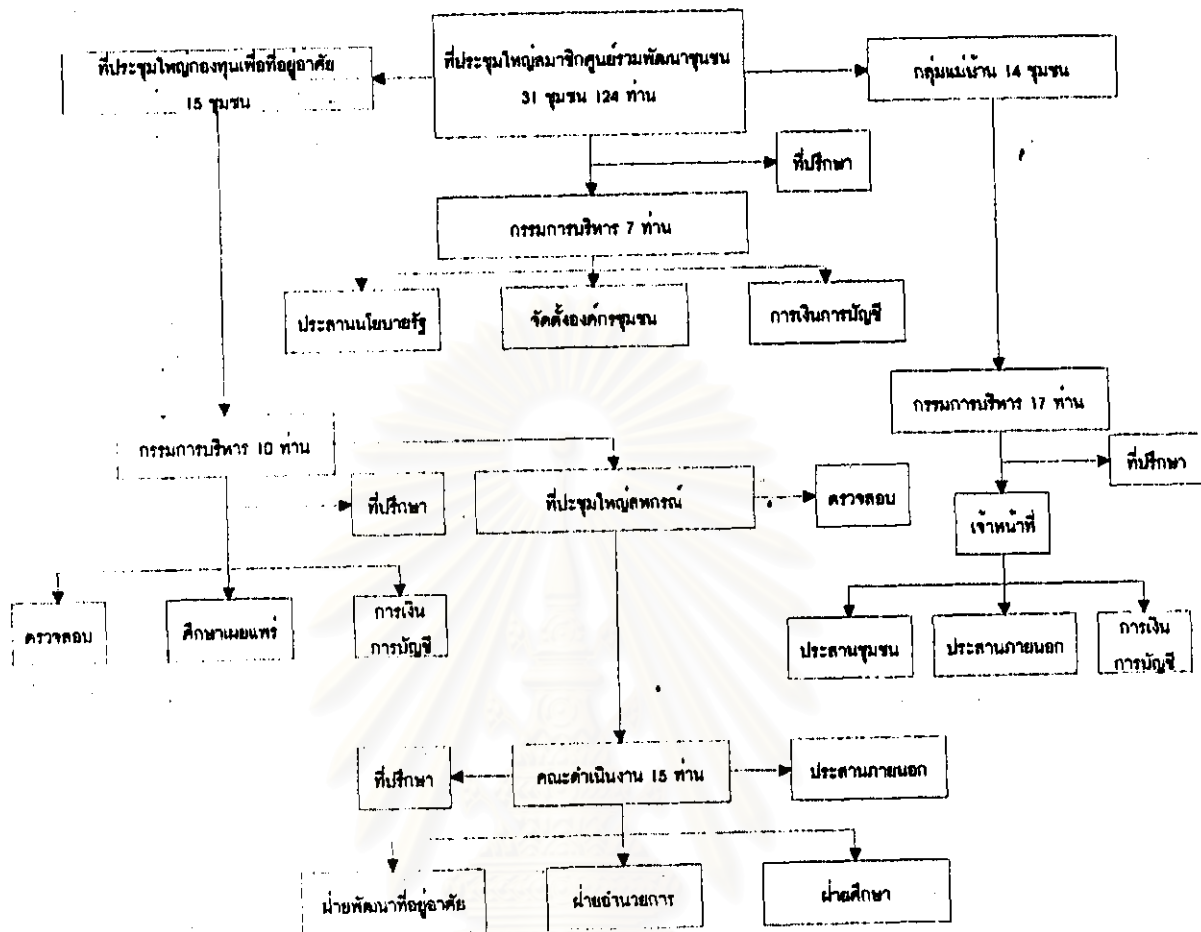
งานประสานภายนอก

สหกรณ์ตระหนักอยู่เสมอว่าการซื้อที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยให้กับสมาชิกอย่างเดียวนั้นได้หมายถึงการแก้ไขปัญหานั้นได้จบสิ้น แต่ต้องพัฒนาต่อไป แต่การพัฒนานั้นก็ต้องมีปัญหา เช่น พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน ซึ่งสมาชิกไม่สามารถจัดตามที่ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดินได้ เนื่องจากที่ดินมีจำกัด และที่ดินมีราคาแพง ปัญหาภาษีธุรกิจเฉพาะซึ่งสหกรณ์เห็นว่าการแก้ปัญหาของคนจนในเรื่องที่อยู่อาศัยมิได้กำไร ไม่ควรจัดเก็บ ปัญหาสิ่งแวดล้อมในชุมชนที่ต้องใช้งบประมาณในการจัดการ ปัญหาสาธารณูปโภคก็ต้องใช้งบประมาณ จากที่ผ่านมาจากสหกรณ์ได้ประสานหน่วยงานทุกส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว

ปัญหาการจัดสรรที่ดิน และปัญหาภาษีธุรกิจเฉพาะได้ประชุมร่วมกับ 16 สหกรณ์ ทั้งกรมที่ดิน กรมสรรพากร องค์การพัฒนาเอกชน เพื่อศึกษาหาแนวทางการแก้ปัญหาร่วมกัน โดยสรุปได้แนวทางร่วมกันเสนอให้ยกเว้นกรณีสหกรณ์ของชุมชนแออัด

ปัญหาสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อม ได้มีการประชุมแลกเปลี่ยนกันหลายชุมชน รวมทั้งองค์การพัฒนาเอกชน หน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว

จากข้อสรุปการดำเนินงานที่ผ่านมาของสหกรณ์ฯ ได้มีการประสานความร่วมมือจากหลายส่วนที่เกี่ยวข้องกับปัญหา โดยสหกรณ์ได้แบ่งบทบาทในการทำงาน และการประสานงานกับโครงสร้างสหกรณ์ ดังนี้



แผนภูมิที่ 9 แผนภูมิแสดงการบริหารองค์กรศูนย์รวมพัฒนาชุมชน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายชื่อคณะกรรมการสหกรณ์เคหสถานกองทุนร่วมพัฒนาชุมชน จำกัด

ฝ่ายอำนวยการ 5 ท่าน

1. นายสังวาลย์	บุญส่ง	ประธาน
2. นายร้อย	สีหาพงษ์	รองประธาน
3. นางวิภาณี	เกิดมงคล	เลขาฯ
4. นางสาวมาลี	สิริวราวุธ	ทรัพย์ญิก
5. นายพงษ์อนันต์	ช่วงธรรม	นายทะเบียน
6. นางสาววันทนา	ชาภู่วง	เจ้าหน้าที่บัญชี

ฝ่ายศึกษา 5 ท่าน

1. นายประเทือง	มะเดื่อสวน	กรรมการ
2. นางสาวท	เพ็งพิณ	กรรมการ
3. นายหัสชัย	แจ่มจำรัส	กรรมการ
4. นางวาริ	พรมหงษ์	กรรมการ
5. นายมากภู	น้อยเทศ	กรรมการ

ฝ่ายพัฒนาที่อยู่อาศัย 5 ท่าน

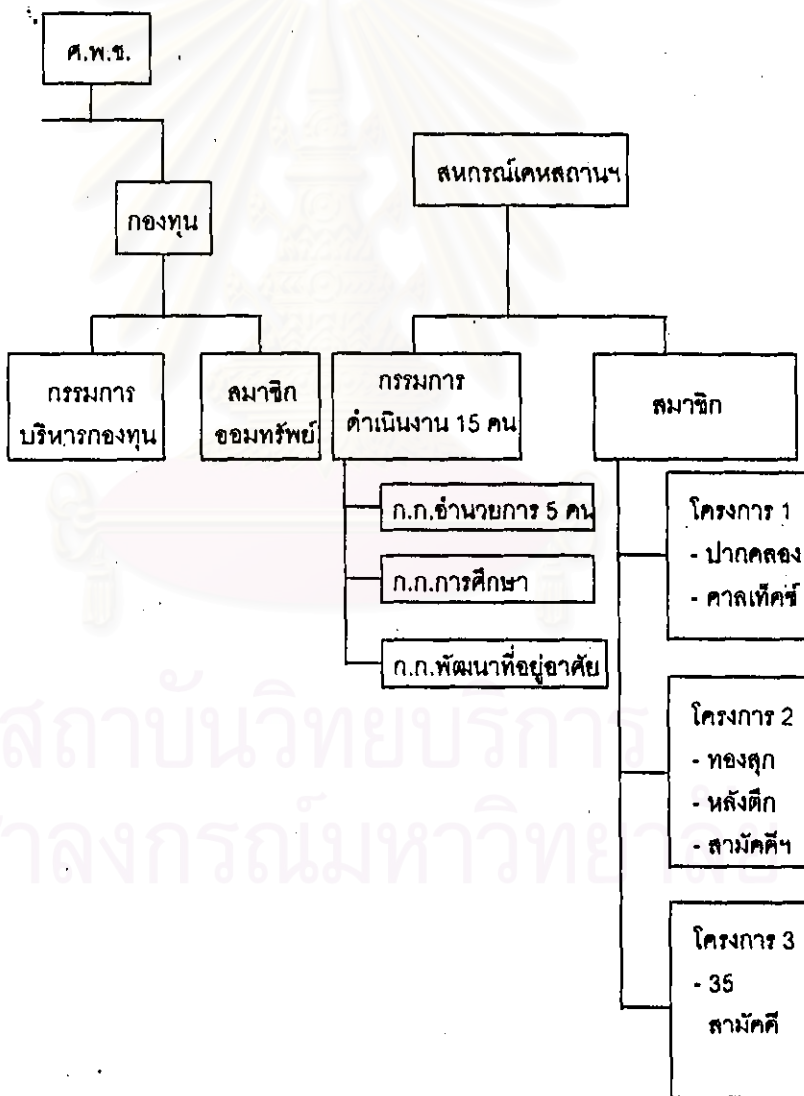
1. นางประไพ	อ่วมพินิจ	กรรมการ
2. นางคำไข	ไชยรัตน์	กรรมการ
3. นางมานิจ	สนมฉ่ำ	กรรมการ
4. นายฉลอง	เมืองใหญ่	กรรมการ
5. นายมารุต	เปรมานุพันธ์	กรรมการ

อนุกรรมการ

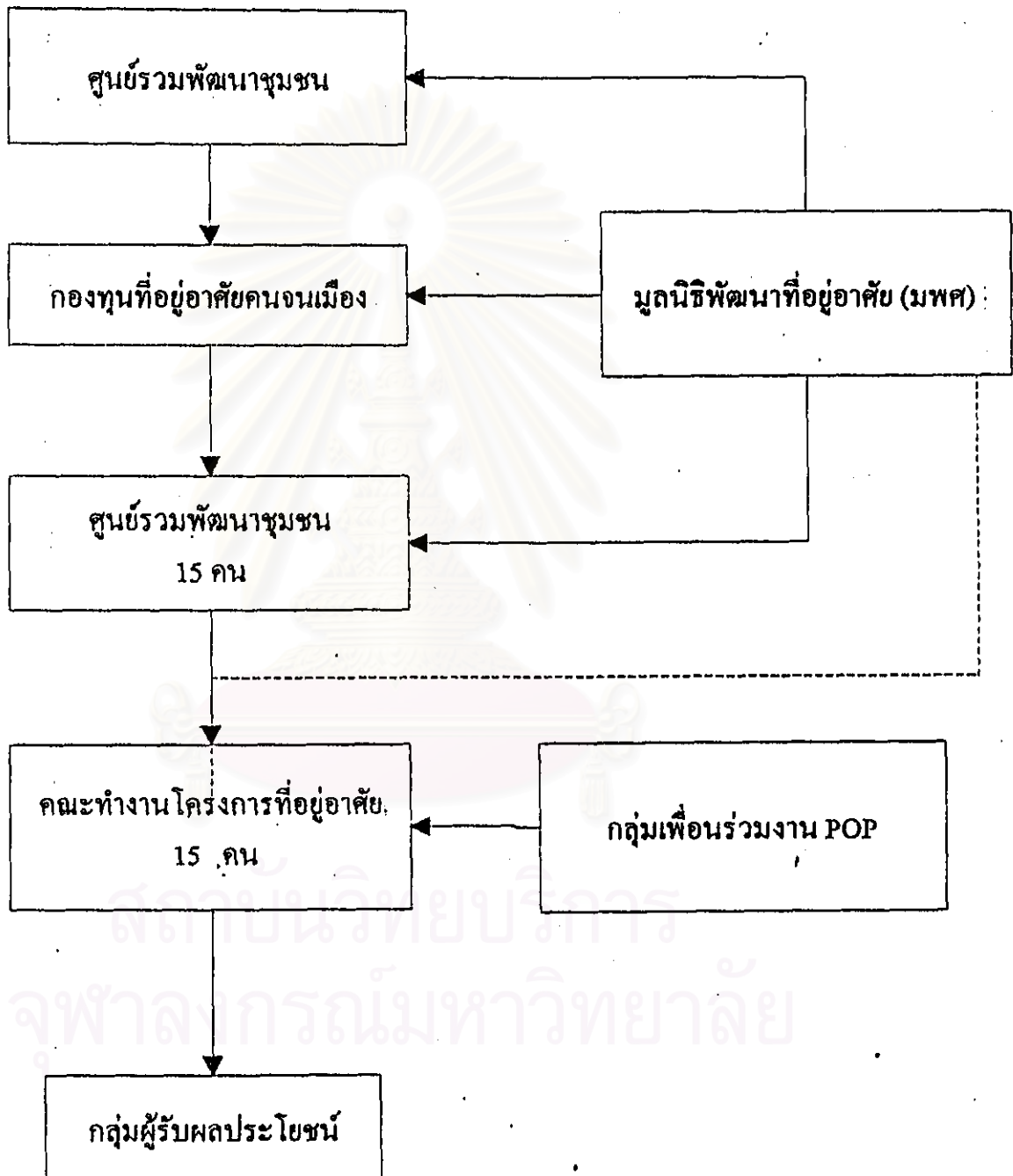
1. นายชวลิต	บุญพันธ์	อนุกรรมการโครงการ 2
2. นายเบียน	กฤกษ์แพร	อนุกรรมการโครงการ 2
3. นางจันทร์ธา	ชาวมี่ซ้อ	อนุกรรมการโครงการ 2

- | | | |
|-------------------|------------|---------------------|
| 4. นางสาว | อ่องสุขสัน | อนุกรรมการโครงการ 2 |
| 5. นายไมตรี | เมืองข่า | อนุกรรมการโครงการ 2 |
| 6. นายจันทร์ทิพย์ | คำบุญ | อนุกรรมการโครงการ 2 |

แผนภูมิที่ 10 ความสัมพันธ์ระหว่างกองทุนกับสหกรณ์



แผนภูมิที่ 11 โครงสร้างความสัมพันธ์ในการบริหารโครงการ องค์กร และ
องค์กรพัฒนาเอกชน



สหกรณ์เคหสถานชุมชนพระนครธนบุรี

จากการที่ชุมชนต่าง ๆ ประมาณ 10 ชุมชนในแถบฝั่งธนบุรี ซึ่งเป็นชุมชนที่องค์การเข้าไปทำงานและได้มีการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ในชุมชนขึ้นมาแล้วประมาณ 1-2 ปี ได้จัดการแลกเปลี่ยนประสบการณ์ทำงานกลุ่มออมทรัพย์ในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2533 ได้ข้อสรุปว่าปัญหาของกลุ่มออมทรัพย์มีลักษณะคล้ายคลึงกันได้แก่ความไม่มั่นใจ ทิศทางในการพัฒนาด้านกลุ่มออมทรัพย์ในอนาคต ปัญหาการทำงานของกลุ่มออมทรัพย์ในแต่ละชุมชน ปัญหาการซื้อและบริโภคของแพง ปัญหาการทำโครงการที่อยู่อาศัยที่แยกทำเป็นรายชุมชน ฯลฯ จึงเกิดความคิดที่จะจัดเวทีแลกเปลี่ยนปัญหาที่เป็นรูปธรรมของกลุ่มออมทรัพย์ต่อไป เมื่อได้จัดไปแล้วสมาชิกเริ่มมั่นใจว่าการจัดเวทีแลกเปลี่ยน จะทำให้เกิดประโยชน์และเป็นกำลังใจซึ่งกันและกัน ทำให้เริ่มคิดถึงกิจกรรมที่จะสามารถทำร่วมกันระหว่างชุมชนได้คือการขายข้าวสาร ซึ่งเป็นสินค้าที่ทุกชุมชนต้องซื้ออยู่แล้ว

หลังจากนั้นจึงได้เริ่มดำเนินโครงการสำรวจตลาดข้าว และชุมชนกลุ่มออมทรัพย์ในชุมชนให้สมาชิกรับรอง ในการที่จะมาร่วมชุมชนสำรวจปริมาณและชนิดของข้าวที่สมาชิกบริโภค และคิดรูปแบบการจัดการกลุ่มรวมตัวกันทำกิจกรรมข้าวสาร ภายใต้ชื่อกลุ่มแนวร่วมชุมชนธนบุรี

ในช่วงเดียวกันชุมชนบัวหลวง ชุมชนหน้าโรงเรียนปทุมบุตรณ์และชุมชนเย็นอากาศได้รวมตัวกันทำกองทุนที่อยู่อาศัย ซึ่งสองชุมชนเป็นสมาชิกกลุ่มแนวร่วมชุมชนธนบุรีด้วย เมื่อชุมชนเข้ากันและชุมชนอื่นก็เห็นความสำคัญของเรื่องที่อยู่อาศัย จึงได้รวมทั้งกลุ่มเข้าด้วยกันเป็นสหกรณ์ชุมชนพระนครธนบุรี เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2534

สรุปปัจจัยที่ทำให้เกิดการรวมตัวระหว่างชุมชนนี้มาได้ดังนี้ คือ

1. การมีปัญหาในการทำงานชุมชนคล้ายคลึงกัน
2. การเห็นความสำคัญของการรวมตัวกันเพื่อสร้างให้เข้มแข็งขึ้นในการต่อรองกับภายนอก

นอก

3. ผู้นำชุมชนได้มีกิจกรรมที่ทำร่วมกัน เช่น การรวมตัวเป็นกลุ่มรวมน้ำใจเคลื่อนไหว ผลักดันในเรื่องนโยบาย ทำให้เกิดความคุ้นเคยกัน

4.แนวทางการทำงานขององค์การตามวัตถุประสงค์ระยะยาวในการพัฒนากลุ่มออมทรัพย์ที่มุ่งประสานระหว่างชุมชน และการที่เจ้าหน้าที่คนเดียวกันรับผิดชอบงานหลายชุมชน ชุมชนมีกิจกรรมที่ทำร่วมกัน

ลักษณะของกลุ่ม

สหกรณ์ชุมชนพระนครธนบุรีมีสมาชิกทั้งหมด 13 ชุมชน (เดิมมี 14 ชุมชน แต่ชุมชนหน้าโรงเรียนปทุมมนุสรณ์ รวมกับชุมชนวัดบางบัว เป็นชุมชนไทรทอง)

บทบาทหน้าที่ของกรรมการฝ่ายต่างๆเป็นดังนี้คือ

1. สมิชชา เป็นตัวแทนจากชุมชนสมาชิก 13 ชุมชนมีหน้าที่ในการรับฟังปัญหาเสนอแนะความคิดเห็นมีการประชุมเดือนละ 1 ครั้ง
2. กรรมการนโยบาย เป็นตัวแทนชุมชนที่สมัครเข้ามาทำงานกำหนดทิศทางการทำงานของสหกรณ์กำหนดระเบียบตรวจสอบการทำงาน
3. ลูกจ้างสหกรณ์ฝ่ายข่าวสารมีหน้าที่ติดต่อแหล่งข่าวสาร บรรจุนัดส่งให้ผู้ซื้อ ฝ่ายที่อยู่อาศัยมีหน้าที่ติดตามโครงการที่อยู่อาศัยของสมาชิกและส่วนกลางมีหน้าที่ประสานงานภายนอก ประชาสัมพันธ์จัดทำบัญชีและกิจกรรมอื่นๆ เช่น รับจ้างทำอาหาร ฯลฯ

กรรมการสหกรณ์ตามโครงสร้างได้กำหนดไว้ทั้งหมด 26 คน ทำงานจริงประมาณ 15 คน กรรมการสหกรณ์ส่วนใหญ่เป็นผู้หญิง ตั้งแต่ตั้งสหกรณ์มายังไม่มีการเปลี่ยนกรรมชุดใหม่ ทั้งนี้เนื่องจากหาผู้นำใหม่ได้ยาก ปัจจุบันกรรมการบางคนได้มาเป็นลูกจ้างสหกรณ์ทำงานแบบเต็มเวลาเพิ่มขึ้น แต่ในส่วนของโครงสร้างนั้น เคยมีการปรับเป็นครั้งที่ 3 แล้วในส่วนของสมาชิกจัดเป็นสมาชิกในนามชุมชนหรือกลุ่มออมทรัพย์ของชุมชนเข้าร่วมถือหุ้นกิจกรรมข่าวสารหุ้นละ 100 บาท ชุมชนหนึ่งถือหุ้นไม่ต่ำกว่า 50 หุ้นและไม่เกิน 50 % ของหุ้นทั้งหมด ส่วนกองทุนที่อยู่อาศัยเงินลงทุนหุ้นครั้งแรกเป็นก้อนไม่ต่ำกว่า 10,000 บาทและชุมชนสมาชิกต้องฝากเงินสะสมทุกเดือน เดือนละไม่ต่ำกว่า 20 บาทต่อคน ชุมชนสมาชิกต้องส่งตัวแทนมาร่วมเป็นกรรมการดำเนิน 1 คนต่อสมาชิกภายในชุมชน 30 คน

วัตถุประสงค์และกิจกรรมของกลุ่ม

สหกรณ์ชุมชนพระนครธนบุรีมีวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานดังนี้คือ

1. เพื่อจัดตั้งกองทุนที่อยู่อาศัยร่วมกันระหว่างชุมชนสมาชิก
2. เพื่อจัดหาข่าวสารราคาถูกจำหน่ายแก่ชุมชนสมาชิกและชุมชนอื่น ซึ่งเป็นการแก้ปัญหาเศรษฐกิจร่วมกันระหว่างชุมชน
3. จัดหาเงินจากภายนอกทั้งหน่วยงานของรัฐและเอกชนเพื่อใช้ลงทุนในกิจกรรมข่าวสารและบริการเงินกู้ในเรื่องที่อยู่อาศัยแก่สมาชิก
4. เพื่อให้ชุมชนสมาชิกเข้ามามีส่วนร่วมถือหุ้นสหกรณ์และส่งตัวแทนเข้าร่วมบริหารสหกรณ์

กิจกรรมของกลุ่ม

ปัจจุบันสหกรณ์ชุมชนพระนครธนบุรีมีกิจกรรมร่วมกันดังนี้คือ

1. กิจกรรมข่าวสาร ดำเนินการโดยการติดต่อซื้อข่าวสารมาจำหน่ายให้ชุมชนต่างๆ ทั้งที่เป็นสมาชิกและไม่เป็นสมาชิก การซื้อข่าวสารมาจำหน่ายในช่วงแรกได้ติดต่อจากโรงสีนำมาบรรจุถุงโดยที่ตัวแทนชุมชนสมาชิกมาช่วยกันจัดส่งให้ชุมชน โดยสหกรณ์มีรถส่งข่าวสารของตนเอง จ้างผู้จัดการและพนักงานบรรจุข้าว ในระยะต่อมาได้มีการพูดคุยถึงการเชื่อมต่อกับชาวนาโดยตรงเพื่อตัดระบบพ่อค้าคนกลางเป็นการช่วยเหลือซึ่งกันและกันระหว่างผู้ผลิตกับผู้บริโภคซึ่งเป็นคนจนเหมือนกันจึงได้ติดต่อสหกรณ์ชาวนา ในหลายพื้นที่หลังจากนั้นจึงได้ซื้อข้าวจากชาวนาที่ จ.ชัยนาท โดยซื้อข้าวเก็บสต็อกไว้ที่ยังฉางของชาวนาสำหรับหลายพื้นที่ โดยลงทุนร่วมกันคนละครั้ง การจำหน่ายข่าวสารช่วงปีแรกขาดทุนประมาณ 40,000 บาทเนื่องจากเสียค่าใช้จ่ายในการจัดการและค่าลงทุนครั้งแรกสูงประกอบกับการที่ไม่ได้แยกขายรับ รายจ่าย กิจกรรมขายข่าวสารออกจากกิจกรรมอื่นของสหกรณ์ให้ชัดเจน ทำให้ไม่สามารถตรวจสอบเฉพาะกิจกรรมนี้ได้ แต่ปัจจุบันได้แยกการจัดการแต่ละกิจกรรมออกจากกันแล้ว เมื่อคำนวณต้นทุนทั้งหมดแล้วนำตั้งราคาขายสหกรณ์จะได้กำไรจากการขายข่าวสารถุงละประมาณ 4 บาท (ถุงขนาด 5 ก.ก.) ส่วนสมาชิกที่นำไปขายต่อที่ชุมชนได้กำไรถุงละ 2-3 บาท โดยแยกให้คนขายถุงละ 1 บาทเก็บเข้ากลุ่ม 1-2 บาท บางชุมชนเช่น ชุมชนหน้าโรงเรียนปทุม

นุสรณ์มียอดขายต่อเดือนประมาณ 800 กุญแจ และ 15 กระสอบปัจจุบันสหกรณ์ได้จ้างคนงานเต็มเวลา 3 คนยอดขายค่อนข้างสม่ำเสมอขึ้น

2. กองทุนที่อยู่อาศัย ได้ดำเนินกิจกรรมโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นองค์กรกลางรับฝากเงินชุมชนสมาชิกให้สมาชิกกู้สมทบเพื่อเป็นเงินกลาง เป็นองค์กรกลางระดมเงินเพื่อที่อยู่อาศัย จากแหล่งเงินภายนอก แนะนำ แลกเปลี่ยนการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยชุมชนและให้กู้ในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยได้มีการรณรงค์ระดมการออมกองทุนที่อยู่อาศัย โดยให้กรรมการฝ่ายที่อยู่อาศัยเข้าไปพูดคุยกับสมาชิกในชุมชน ช่วยเหลือชุมชนสมาชิกในการทำงานโครงการที่อยู่อาศัยตั้งวงเงินประกันเพื่อช่วยเหลือชุมชนสมาชิกเมื่อถูกจับในปัญหาการไล่ที่ รณรงค์ร่วมกับชุมชนอื่นๆ เพื่อผลักดันการแก้ปัญหาสลัมในระดับนโยบาย

ในการระดมเงินเข้ากองทุนที่อยู่อาศัยนั้น ปัจจุบันมีสมาชิกฝากเงินทั้งหมด 7 ชุมชน เฉลี่ยแล้วชุมชนละประมาณ 10,000 บาทโดยกำหนดให้ชุมชนที่ยังไม่กู้เงินสะสมเงิน 50 บาท/คน/เดือน ส่วนชุมชนที่กู้ยืมแล้วสะสมเงิน 30 บาท/คน/เดือน แต่เป็นการรวบรวมส่งสหกรณ์เป็นรายกลุ่ม ปัจจุบันมีเงินออมกองทุนที่อยู่อาศัย 504,820 บาทและเป็นเงินสมทบจากองค์การ 3 ล้านบาท

สำหรับการกู้เงินนั้นจะให้กู้สำหรับชุมชนที่เป็นสมาชิกมาไม่ต่ำกว่า 1 ปี สามารถกู้ได้ 20 เท่าของเงินฝาก เสียดอกเบี้ยร้อยละ 2 บาท /ชุมชน มีชุมชนที่กู้ไปแล้ว 2 ชุมชนคือ ชุมชนไทรทอง กู้เพื่อสร้างบ้าน เป็นเงิน 1.62 ล้านบาท และชุมชนหลวงพ่อกว้างกู้สำหรับถมที่ดินเป็นเงิน 1.8 ล้านบาท ส่วนชุมชนทรัพย์นุกุลกำลังอยู่ระหว่างเสนอโครงการขอกู้ ในการค้าประกันเงินกู้ที่ชุมชนเป็นผู้ค้าประกันกับสหกรณ์ โดยใช้สิทธิในที่ดิน เงินฝากและบ้าน ส่วนสมาชิกค้าประกันกับโดยใช้สิทธิในที่ดินและบ้าน

ระเบียบการส่งเงินกู้คืนกำหนดภายใน 10 ปี ระยะเวลาหนี้ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย 2 เดือน ชุมชนหลวงพ่อกว้างส่งเงินกู้เดือนละประมาณ 30,000 กว่าบาท (สมาชิก 100 คน คนละประมาณ 300 กว่าบาท/เดือน) ส่วนชุมชนไทรทองเดือนละประมาณ 1,000 / คน สำหรับคนที่ยากจนมากได้มีการยืดเวลาส่งเงินออกไปถึง 10 ปีและช่วงแรกขอลดการส่งให้น้อยกว่าจำนวนเงินเฉลี่ยที่ต้องส่งต่อเดือน ซึ่งกลุ่มสามารถยืดหยุ่นระเบียบปรับให้เหมาะสมกับสมาชิกด้วย การที่กลุ่มสามารถให้เงินกู้ดอกเบี้ยต่ำได้นั้นเงินส่วนหนึ่งขององค์การ ฯ สมทบให้

กลุ่มเมื่อชุมชนนั้นมีปัญหาเพิ่มขึ้นวงเงินของกลุ่มที่ให้กู้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยนั้นยังไม่เพียงพอสำหรับความต้องการของชุมชนสมาชิก

กิจกรรมอื่นๆ นอกจากกิจกรรมข่าวสารและกองทุนที่อยู่อาศัยแล้วสหกรณ์ยังมีกิจกรรมอื่นๆ เช่น การรับทำอาหารตามสถานที่จัดสัมมนาต่างๆ การขายของอย่างอื่นนอกเหนือจากการขายข่าวสาร ฯลฯ สำหรับกิจกรรมหลักที่สำคัญอีกประการหนึ่งของสหกรณ์คือการทำงานเพื่อรณรงค์การแก้ปัญหาชุมชนแออัดในระดับนโยบายโดยการร่วมกับกลุ่มระหว่างชุมชนต่างๆ ผลักดัน พ.ร.บ. ชุมชนแออัด รณรงค์ให้ความรู้สมาชิกกระตุ้นให้สมาชิกเข้าร่วมกระบวนการแก้ไขปัญหาแออัดโดยที่ชุมชนมีส่วนร่วม

ปัญหา อุปสรรค และการแก้ไข

สหกรณ์ชุมชนพระนครชุมชนธนบุรีเป็นกลุ่มเครือข่ายที่สามารถดำเนินการไปได้ต่อเนื่องด้วยดีจากจุดเริ่มต้นจนกระทั่งถึงปัจจุบันได้มีการพัฒนาขึ้นในหลายด้าน แต่อย่างไรก็ตามกลุ่มยังคงมีปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานดังนี้ คือ จำนวนกรรมการที่มาทำงานใน ส่วนกลางมีน้อยกว่าจำนวนผู้นำหรือกรรมการกลุ่มในชุมชนต่างๆ ที่มีบทบาทในการทำงานมีน้อย สหกรณ์ซึ่งเป็นกลุ่มเครือข่ายจึงมีคนทำงานน้อยไปด้วย ผู้นำหลายคนต้องทำงานทั้งในระดับชุมชนและในส่วนกลาง บางรายเป็นตัวแทนของชุมชนให้มาทำงานในส่วนกลางแต่ไม่ได้มาทำตามบทบาทหน้าที่ที่ตกลงกันไว้ ภายหลังจึงได้มีการปรับโครงสร้างการจัดการและวางตัว กรรมการใหม่ให้ผู้ที่ไม่ค่อยได้เข้าร่วมไปอยู่ในตำแหน่งที่มีเนื้องานที่ต้องรับผิดชอบน้อย และได้มีการจ้างผู้นำชุมชนที่ทำงานอยู่แล้วมาทำงานและเต็มเวลาเพิ่มขึ้น เพื่อให้สามารถผลักดันงานของสหกรณ์ได้อย่างเต็มที่ลดความกังวลเรื่องงานอาชีพของผู้นำ ซึ่งผลปรากฏว่าสามารถดำเนินการได้ดียิ่งขึ้น

โครงการที่อยู่อาศัย

ชุมชนแออัด 2 ตั้งอยู่บริเวณ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา ซึ่งชาวบ้านอยู่มา นานกว่า 40 ปี ซึ่งมีพื้นที่ 2 ส่วนคือ

1. เขตที่เอกชนประมาณ 195 หลังคาเรือน จำนวน 250 ครอบครัว ประชากร ประมาณ 1,250 คน

2. บุกรุกที่ของกรมธนารักษ์ ประมาณ 283 หลัง

ในส่วนที่เป็นที่เช่าเอกชนถูกไล่ที่ในช่วงปี 2531 คณะกรรมการของชุมชนซึ่งเลือกตั้ง โดยชาวบ้าน ทั้ง 2 ส่วน (ทั้งที่เช่าและบุกรุกกรมธนารักษ์ซึ่งยังไม่ถูกไล่) ไม่สามารถที่จะเป็น แกนหลักในการแก้ไขปัญหาได้เนื่องจาก หน่วยงานรัฐต่างๆ ที่ลงมาต่างแนะนำให้ออกจาก พื้นที่จึงมีเพียงกรรมการ 1-2 คนที่เข้าช่วยเหลือโดยการเคลื่อนไหวให้มีการจัดตั้งคณะ กรรมการเฉพาะกิจขึ้นมาเพื่อดำเนินการในเรื่องที่อยู่อาศัยของชุมชนที่ถูกไล่ที่ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

- ปี 2531 เจ้าของที่ดินบอกเลิกสัญญาเช่าและแจ้งให้ย้ายออกจากพื้นที่ ภายในเวลา 2 เดือน
เจ้าของที่ คือ นางลิ้นจี่ เตชะวิทย์ แต่งตั้งนายพงษ์ชัย ไร่ ชาวบ้าน
- ปี 2532-2533 การฟ้องขับไล่สิ้นสุดลงโดยศาลพิพากษาตัดสินให้ชาวบ้านแพ้ คดีทั้งหมด
มีการเจรจากับเจ้าของที่โดยขอแบ่งซื้อบางส่วนแต่ได้รับการ ปฏิเสธ โดยมีการเจรจาถึง 11 ครั้ง
กองบังคับคดีเข้ามาทำการรื้อบ้าน 3 ครั้ง แต่ไม่สำเร็จ
- ปี 2534 มีการเปลี่ยนเจ้าของที่ดินรายใหม่จากนางลิ้นจี่ เป็น นาย สงวน จันทรานุกูล เจ้าของที่ดินรายใหม่ได้เสนอเงินให้ชุมชน จำนวน 10 ล้านบาท เพื่อหาซื้อที่ดินแห่งใหม่ โดยแลกกับ ที่ดินเดิม

คณะกรรมการเฉพาะกิจชาวบ้านร่วมกับ ตัวแทนของเจ้าของที่ดินร่วมกันจัดหาที่ดิน สำหรับสร้างชุมชนใหม่ได้ที่บริเวณ ถ.พระราม 2 เขตบางขุนเทียน ในราคา 10 ล้านบาท รวม ค่าถมที่แล้วประมาณ 11,110,000 บาท

เนื่องจากชุมชนเย็นอากาศ 2 เป็นชุมชนที่อายุค่อนข้างยาวนานเป็นลักษณะการเช่าที่ ดังนั้นงบประมาณในส่วนของการปรับปรุงชุมชนจากรัฐจึงได้รับการสนับสนุนพอสมควร ใน ด้านการพัฒนาทางกายภาพ สาธารณสุข แต่บในการจัดหาที่อยู่อาศัยนั้นไม่ได้รับการสนับสนุน เมื่อถูกไล่ที่ ชุมชนจึงต้องเป็นตัวหลักในการแก้ไขปัญหาซึ่งมีกระบวนการการจัดกิจกรรม ดังนี้

1. กลุ่มผู้นำ แบ่งเป็น

- คณะกรรมการชุมชนที่มีอยู่เดิมส่วนใหญ่มีบทบาทในด้านการพัฒนาชุมชนทางด้าน กายภาพ เช่น ทางเท้า ขยะ การประสานงานกับหน่วยงานของรัฐ เช่น สำนักงานเขต
- คณะกรรมการเฉพาะกิจ เกิดขึ้นหลังจากที่มีการไล่ที่บทบาทสำคัญอยู่ที่การแก้ ปัญหาที่อยู่อาศัย ติดต่อกับหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง และประสานกับเจ้าของที่ดินในการหาทาง ออกร่วมกัน

ผู้นำทั้ง 2 ส่วนแทบจะแยกบทบาทการทำงานออกจากกัน

2. กิจกรรมของชุมชน ช่วงของการไล่ที่กิจกรรมของชุมชนโดยส่วนใหญ่เกิดขึ้นเพื่อ เป็นการรวมคนเข้าด้วยกันให้เป็นกลุ่มก้อน และเป็นการให้รับรู้ข่าวสารจากชุมชนอื่นๆ ที่มี ปัญหาเหมือนกัน เช่น

- กิจกรรมการดูงานและแลกเปลี่ยนประสบการณ์กับชุมชนที่ผ่านการไล่ที่มาแล้วและได้ที่ อยู่อาศัยที่มั่นคงแล้ว เช่น ชุมชนเสนาฯ ชุมชนเชิงกี ชุมชนบ้านมนังคศิลา การฝึกเจรจาต่อ รอง กิจกรรมเหล่านี้ทำให้ผู้นำมีเพื่อน และมีกำลังใจได้รับประสบการณ์ที่จะนำไปปรับใช้ได้
- การออมทรัพย์ จุดประสงค์เพื่อเป็นการรวมคนเข้าด้วยกันและกระตุ้นให้ตื่นตัวในการ แก้ปัญหาร่วมกัน ผลที่ออกมาคือ สามารถออมทรัพย์และนำเงินบางส่วนเป็นค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินการเรื่องที่อยู่อาศัย การติดต่อประสานงานกับหน่วยงานต่างๆ
- การเผยแพร่ข้อมูลปัญหาของชุมชน โดยการให้ข้อมูลทั้งชาวบ้านในชุมชนเพื่อให้ตื่น ตัวและติดตามสถานการณ์ได้ทันโดยการจัดนิทรรศการภายในชุมชนและเชิญชุมชนอื่นๆ เข้า

รวม และการเผยแพร่ข้อมูลปัญหาของชุมชนสู่สังคมภายนอกโดยการจัด คอนเสิร์ตเปิดโลก สลัม พร้อมกับนิทรรศการปัญหาชุมชน

3. การประสานกับองค์กรภายนอก เพื่อแสวงหาการสนับสนุนในการแก้ปัญหาของชุมชนซึ่งมีหลายส่วนที่ชุมชนเข้าร่วมการประสานอย่างต่อเนื่อง เช่น

- ชุมชนต่างๆ ที่ถูกไล่ที่และเป็นสมาชิกเครือข่ายของศูนย์รวมพัฒนาชุมชนซึ่งเป็นองค์กรของชาวบ้าน และกลุ่มรวมน้ำใจ
- องค์กรของรัฐที่มีบทบาทเกี่ยวข้องกับการแก้ไขปัญหาของชุมชน เช่น การเคหะแห่งชาติสำนักงานเขต กทม.
- องค์กรพัฒนาเอกชนซึ่งทำงานเกี่ยวข้องกับชุมชน เช่น องค์กรนานาชาติเพื่อร่วมกันพัฒนา มูลนิธิดวงประทีป มูลนิธิพัฒนาที่อยู่อาศัย เป็นต้น

จากการร่วมต่อสู้ของชาวชุมชนซึ่งแรกเริ่มมีถึง 250 ครอบครัว รวมกระบวนการถึง 4 ปี สุดท้ายเหลือชาวบ้านที่ประสบกับความสำเร็จเพียง 1 ใน 3 ของชุมชน คือเหลือเพียง 85 ครอบครัว ซึ่งพอดีกับที่ดินผืนใหม่ จำนวน 5 ไร่กว่า ตั้งอยู่ที่บริเวณท่าข้าม เขตบางขุนเทียน ซึ่งกระบวนการของชุมชนได้ร่วมพัฒนาในเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. การร่วมกันจัดหาที่ดินเพื่อการจัดสร้างชุมชนใหม่ คือการบริหารและจัดหาที่ดินใหม่ให้อยู่ในราคาที่เขาของที่ดินจ่ายให้ 10 ล้านบาท รวมค่าถมประมาณ 1 ล้านบาทกว่า ซึ่งอาจจะไกลจากชุมชนเดิม แต่ชาวบ้านไม่ต้องกู้ยืมมาสมทบ หากที่ดินที่ไกลกว่าและราคาแพงจะทำให้ชาวบ้านต้องกู้ยืมเงินซึ่งจะเป็นภาระต่อไป

2. การจัดแบ่งที่ดิน ชาวบ้านทั้ง 85 ครอบครัวได้ทำการแบ่งที่ดินในจำนวนที่เท่ากันหลังจากเฉลี่ยที่ดินทั้งหมดเข้าเป็นส่วนกลางเพื่อทำประโยชน์โดยรวมของชุมชน เช่น ตัดถนนทางเข้าชุมชน ถนนภายในชุมชน ซอย โดยมีการจัดแบ่งพื้นที่ดังนี้

- บ้านครอบครัวละ 12.8 ตารางวา
- ศูนย์พัฒนาเด็ก และห้องสมุด
- บ่อน้ำบาดน้ำเสีย

3. การเตรียมการโยกย้ายชุมชน

- จัดแบ่งโซนการโยกย้ายเพื่อความสะดวก

- ติดต่อนายงานของรัฐบาลในเขตนั้น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสาธารณูปโภคชั่วคราว โรงเรียน รถขนย้าย

- ประสานกับเจ้าของที่ดินในด้านงบประมาณปลูกบ้านพักชั่วคราว และขนย้ายเข้าอยู่ที่ละโซน

4. โครงการปลูกบ้านถาวร

- ประสานกับหน่วยงานรัฐเพื่อเปลี่ยนแปลงแบ่งผังชุมชน

- จัดฉลากเพื่อเลือกแปลงที่ดิน

- ทำโครงการกู้เงินเพื่อปลูกบ้านถาวรจากหน่วยงานของรัฐ

- ติดต่อกับบริษัทก่อสร้างเพื่อทำการปลูกบ้านที่ละกลุ่มตามความพร้อม

- ทอยย้ายจากบ้านพักชั่วคราวเข้าอยู่บ้านถาวร

5. การพัฒนาชุมชนด้านอื่น ๆ

- จัดทำโครงการบ่อน้ำบาดน้ำเสียและการจัดการสิ่งแวดล้อมชุมชนการจัดการขยะต่างๆของชุมชนโดยประสานกับหน่วยงานภายนอก เช่น โครงการไลพ์ ของสหประชาชาติ (UNDP) สมาคมร่วมกันสร้าง สำนักงานเขตซึ่งอยู่ในระหว่างการดำเนินการ

- เข้าร่วมกับชุมชนอื่น ๆ เพื่อศึกษาดูงานในด้านอาชีพ

การแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยชุมชนแออัดอากาศ 2 โดยวิธีการแลกเปลี่ยนที่ดินระหว่างชาวบ้านและเจ้าของที่ นับว่าเป็นอีกทางเลือกหนึ่งของชุมชนแม้ว่าความสำเร็จในครั้งนี้จะเป็นผลมาจากความร่วมมือของเจ้าของที่ดินซึ่งมีส่วนอย่างมากประกอบกับกระบวนการของชุมชนที่เข้มแข็งแล้ว องค์การเครือข่ายของสลัมที่มีอยู่ก็มีส่วนสนับสนุนให้เกิดกระบวนการที่สำคัญมากอยู่พอสมควร แนวทางของชุมชนโค่นการรวมกลุ่มเพื่อหาที่ดินแห่งใหม่ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มั่นคงแม้ว่าจะไม่ใช่ทางออกที่ดีที่สุดสำหรับชาวบ้าน แต่ทางเลือกเช่นนี้ยังรักษาไว้ซึ่งความเป็นชุมชนที่ไม่ต้องแตกกระจายต่างคนต่างไปองค์การของชุมชนยังสามารถที่จะมีกระบวนการการพัฒนาในด้านอื่น ๆ ต่อไปได้ เช่น การพัฒนาคุณภาพชีวิต สิ่งแวดล้อม อื่นๆ ในแง่สังคมก็จะสามารถลดความรุนแรงในการเผชิญหน้าหรือความรู้สึกกดดันกับสังคมส่วนรวม แต่ทว่าในแง่อุปสรรคความสูญเสียที่เกิดจากกระบวนการต่อสู้ที่ยาวนานทำให้ชุมชนที่เคยอยู่รวมกันมาเป็นเวลานานและมีขนาดใหญ่ต้องถูกแบ่งและหลุดออกไปจากกระบวนการค่อนข้างมาก อีกทั้งความสูญเสียในแง่เศรษฐกิจที่ชุมชนต้องเริ่มต้นในอาชีพอีกครั้ง

รายละเอียดโครงการสร้างชุมชนใหม่ของชุมชนทรัพย์นุกูลพัฒนา

องค์กรผู้รับผิดชอบ สหกรณ์เคหสถานชุมชนพระนครธนบุรี

ความเป็นมาของชุมชน

ชุมชนทรัพย์นุกูลพัฒนา ตั้งอยู่ที่ 38/33 ริมคลองรางโพธิ์ล่าง หมู่ 4 แขวงท่าข้าม บางขุนเทียน กทม. 10350 จำนวนประชากร 235 คน ในจำนวนที่ย้ายมา 47 ครอบครัว เดิมเป็นชุมชนอยู่ในเขตยานนาวาชื่อชุมชนเย็นอากาศ 2 ซึ่งมีพื้นที่แบ่งเป็นส่วนคือส่วนหนึ่งเป็นพื้นที่บุกรุกที่ดินของกรมธนารักษ์อีกส่วนหนึ่งเป็นที่เช่าเอกชน ชาวบ้านอยู่อาศัยมาประมาณ 30-40 ปี เมื่อปี 2531 เจ้าของที่บอกเลิกสัญญาเช่าและให้ทนายดำเนินการทางศาลมาในปี 2532 ศาลมีคำสั่งบังคับซื้อ ชาวบ้านได้มีการติดต่อประสานเพื่อหาแนวทางแก้ปัญหา กับภาครัฐและองค์กรพัฒนาเอกชน จนในที่สุดปี 2534 ได้มีการเจรจากับเจ้าของที่ดิน ทางชุมชนยื่นข้อเสนอแบ่งซื้อที่ดินบางส่วนประมาณ 4 ไร่เศษ ผลการเจรจาเจ้าของที่ยินยอมจ่ายเงินเพื่อซื้อที่ดินแปลงใหม่ขนาด 4 ไร่ บริเวณท่าข้าม ภาษีเจริญ ในราคาที่ดินพร้อมถม 11,110,000 บาท ให้กับชาวชุมชนจำนวน 45 ครอบครัว เมื่อ 6 มีนาคม 2535 ชาวชุมชนจำนวน 47 ครอบครัวได้ย้ายมาอยู่ที่ดินแห่งใหม่โดยปลูกบ้านพักชั่วคราวอยู่ในพื้นที่ ตั้งชื่อชุมชนใหม่เป็น "ชุมชนทรัพย์นุกูลพัฒนา" ที่เหลืออีก 38 ครอบครัวไม่สามารถย้ายได้ รอให้ทำการปรับปรุงและพัฒนาที่ดินก่อน

ปัจจุบันที่ดินได้มีการปรับพื้นที่ถมและทางการเคหะฯ ได้ลงช่วยพัฒนาทางเดินและไฟฟ้าในชุมชนให้ ทางด้านกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ได้ยื่นรังวัดแบ่งโฉนดแล้วรอการแบ่งแยกโฉนด ทางด้านการปลูกสร้างบ้าน ขณะนี้ได้แบบแปลนและสามารถหาผู้รับเหมาได้แล้ว ทางชุมชนมีการระดมเงินออมบางส่วนเพื่อเตรียมการปลูกบ้าน แต่ยังไม่เพียงพอจึงได้ยื่นเสนอโครงการกู้เงินมายังสหกรณ์ชุมชนพระนครธนบุรีเพื่อทำโครงการปลูกสร้างบ้านจำนวน 36 หน่วยให้สมาชิกกลุ่มออมทรัพย์

วัตถุประสงค์ของโครงการ

เพื่อให้ชาวบ้านจำนวน 36 ครอบครัวที่อยู่อาศัยที่มั่นคง มีบ้านอยู่อาศัยที่ถาวรโดยชาวบ้านได้มีการช่วยเหลือตนเองด้วย

ตัวชี้วัดความสำเร็จ

1. ชาวบ้านจำนวน 36 ครอบครัว ได้มีบ้านอยู่อาศัยที่มั่นคงถาวร
2. ชาวบ้านจำนวน 36 ครอบครัว สามารถผ่อนส่งเงินกู้ให้จนสิ้นสุดโครงการ
3. บ้านและที่ดิน เป็นของสมาชิก 36 รายโดยไม่มีการขายสิทธิ์

จำนวนผู้รับประโยชน์ทั้งโครงการ

สมาชิกกลุ่มออมทรัพย์ชุมชนทรัพย์นุกูลพัฒนา จำนวน 36 ราย

ที่ตั้งโครงการชุมชนทรัพย์นุกูลพัฒนา

ตั้งอยู่ที่ 38/33 ริมคลองรางโพธิ์ล่าง หมู่ 4 แขวงท่าข้าม บางขุนเทียน กทม. 10150 ที่ดินโฉนดเลขที่ 91224 ต.ท่าข้าม บางขุนเทียน กทม.

ลักษณะโครงการ

เป็นโครงการปลูกสร้างบ้านให้กับสมาชิกกลุ่มออมทรัพย์ในชุมชนจำนวน 36 ราย โดยการจ้างเหมารวมค่าวัสดุ แบบบ้านเป็นบ้าน 2 ชั้น แบ่งเป็น 5 แบบ คือ

งบประมาณในโครงการ

1. งบประมาณที่ต้องใช้ทั้งโครงการ	8,030,329 บาท
เงินระดมจากชุมชน	666,029 บาท
เงินส่วนที่ต้องทำโครงการกู้จากสหกรณ์	7,364,300 บาท
2. งบประมาณที่เสนอขอจากสหกรณ์	7,364,300 บาท
เงินทุนที่กองทุนมีสามารถปล่อยกู้ได้	4,000,000 บาท
เหลือเป็นเงินส่วนที่สหกรณ์ต้องกู้เพิ่มจาก พวม.	3,364,300 บาท

วงเงินที่เสนอขอ

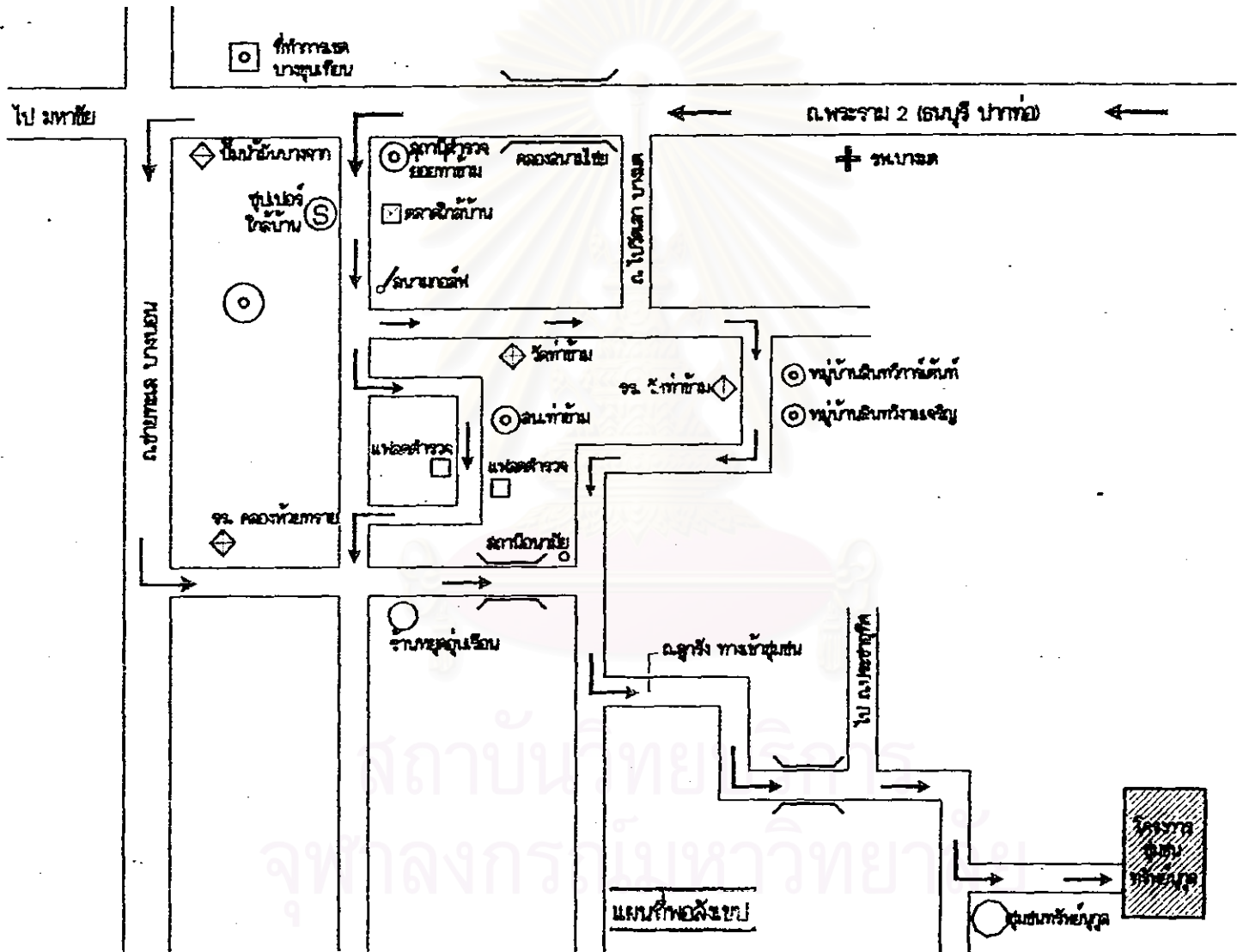
เป็นวงเงินจำนวน 3,364,300 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปีระยะเวลาการกู้ 7 ปี
ชำระคืนเป็นงวดรายเดือนทั้งต้นและดอกเบี้ย งวดละไม่น้อยกว่า 44,500 บาทไม่เกิน 84 งวด

การค้ำประกัน

1. หลักทรัพย์ค้ำประกันเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ 91224 ต.ท่าข้าม บางขุนเทียน กรุงเทพฯ เป็นที่บางส่วนจำนวน 36 แปลง
2. บุคคลค้ำประกัน คณะกรรมการในชุมชนจำนวนคนและคณะกรรมการกองทุนที่อยู่อาศัยสหกรณ์ชุมชนพระนครธนบุรี จำนวน 5 คนร่วมกันค้ำประกันเงินกู้

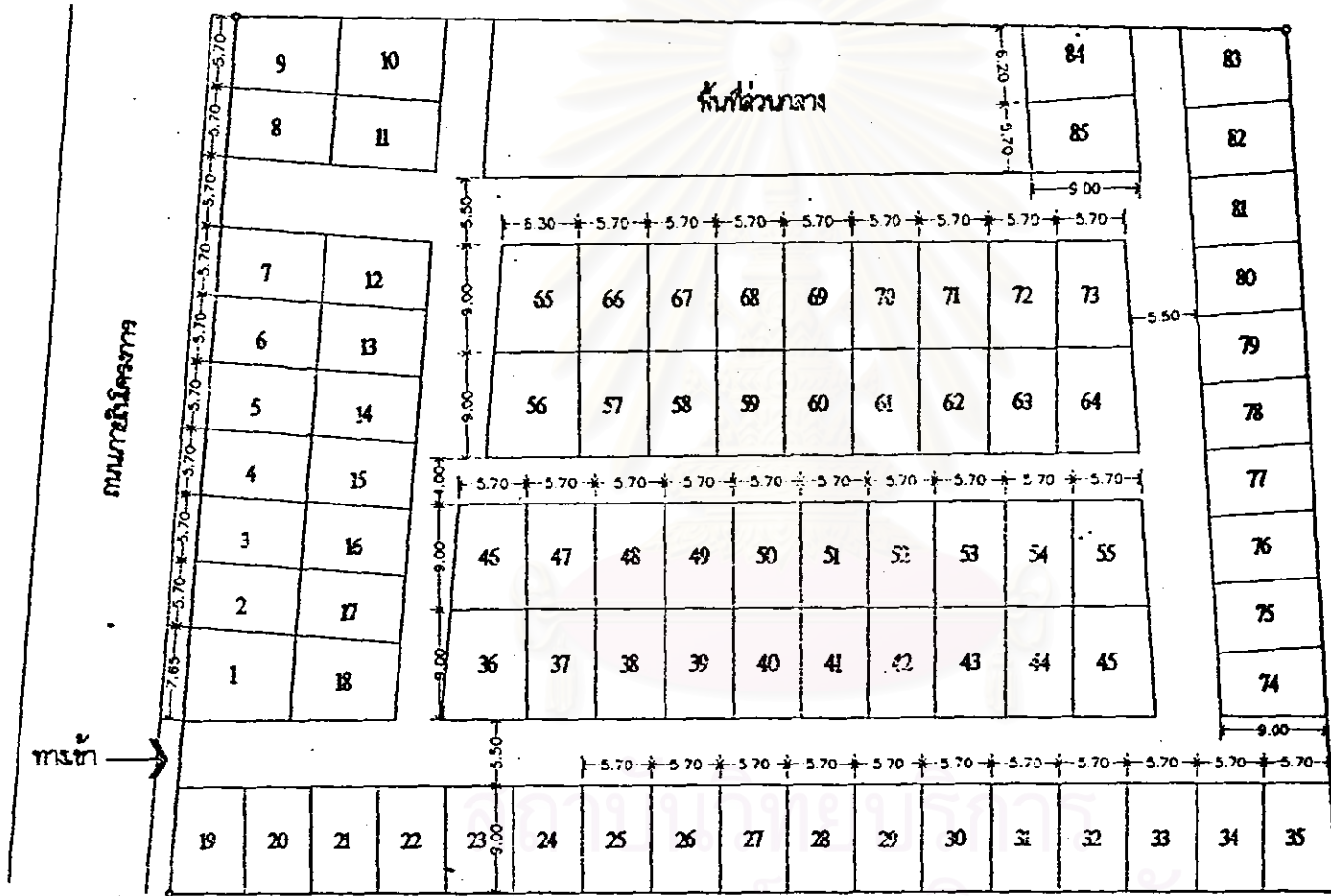
คณะกรรมการดำเนินงานโครงการในชุมชนทรัพย์นุกูลพัฒนา

1. นางสุจิตรา สารักษ์	2. นางจรีน	กฤษสมัย
3. นางมี กวางขวาง	4. น.ส.สมลักษณ์	นิลนารี
5. นางลัดดา ด้วงสอ	6. นางสุนีย์	มิ่งงาม
7. นางรื่นรมย์ ริพา	8. นายวีระศักดิ์	บุญประสิทธิ์
9. นางจำรัส ชื่นบาน	10. นางแหว่	เทียนวงษ์
11. นายสมบัติ ภูสีดิน	12. นางพรรณทิพย์	บุตรตาต
13. น.ส.ปนัดดา ทัดศิริ		



รูปที่ 5 แผนที่โครงการพัฒนาศูนย์แพทย์จุฬาลงกรณ์

ค ล อ ง



รูปที่ 6 ผังบริเวณโครงการชุมชนทรัพย์นุกูล

ผังบริเวณโครงการ

ชุมชนทรัพย์นุกูล

การบริหารโครงการ

บทบาทของสหกรณ์

- พิจารณาผู้เข้าร่วมโครงการ/การเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดิน
- ประสานแหล่งเงินทุน/ร่วมดำเนินงาน/รายงานผลในโครงการกับแหล่งทุน
- ให้เงินกู้กับชุมชนสมาชิก/จัดระบบการทำสัญญาเงินกู้กับสมาชิก
- ติดตามความคืบหน้าและผลการดำเนินโครงการ
- พัฒนาระบบบัญชีกลุ่มออมทรัพย์ในชุมชนสมาชิก
- วางแผนการบริหารเงินทุน

บทบาทของชุมชน

- ควบคุมและดำเนินการตามแผนในโครงการ
- ติดตามหนี้สินจากสมาชิกกลุ่มในชุมชน
- รายงานผลความคืบหน้าของโครงการ
- ร่วมพิจารณาผู้เข้าร่วมโครงการ/การเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดิน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย