

تعاونی‌های مسکن در اروپا

سیاست‌گذاران اروپایی با حمایت از تعاونی‌ها، فرصت‌های جدیدی برای گسترش مسکن اجتماعی ایجاد می‌کنند



مسکن ارزان در تایلند

تأمین مسکن پایدار و ارزان‌قیمت یکی از چالش‌های اساسی کشورهای در حال توسعه است و در جنوب شرق آسیا، به‌ویژه در تایلند، برنامه‌هایی مانند Baan Mankong (به معنای «خانه امن» در زبان تایلندی) نمونه‌ای موفق از تلاش برای حل این بحران به شمار می‌رود. این برنامه با تکیه بر مشارکت جوامع محلی و رویکردهای مبتنی بر طبیعت، نه تنها به تأمین مسکن ارزان کمک کرده بلکه باعث تقویت پیوندهای اجتماعی و بهبود کیفیت زندگی ساکنان شده است. اهمیت این مدل در شرایطی که رشد سریع شهری و تغییرات اقلیمی فشار مضاعفی بر زیرساخت‌ها و منابع محدود وارد می‌کند، بیشتر نمایان می‌شود.

برنامه Baan Mankong از سال ۲۰۰۳ در تایلند اجرا شده و به ساکنان محلات فقیر اجازه می‌دهد با استفاده از حمایت‌های دولتی، بانک‌ها و سازمان‌های غیرانتفاعی، به طور جمعی خانه‌سازی کنند. نقطه قوت این طرح، تلفیق راهکارهای مبتنی بر طبیعت با سیاست‌های مسکن است. این راهکارها شامل استفاده از روش‌های مدیریت آب‌های سطحی، حفظ فضای سبز و ایجاد سیستم‌های باز یافت است که ضمن بهبود محیط زیست محلی، هزینه‌های ساخت‌وساز را کاهش داده و امنیت مسکن را افزایش می‌دهد. رویکرد Baan Mankong با تأکید بر خودمدیریتی و مالکیت جمعی، بستر مناسبی برای تقویت حس تعلق و همکاری میان اعضای جامعه فراهم می‌کند که در نهایت به پایداری بیشتر پروژه‌ها می‌انجامد. جزئیات اجرایی این برنامه نشان می‌دهد که همکاری چندجانبه میان نهادهای دولتی، سازمان‌های مردم‌نهاد و ساکنان، کلید موفقیت طرح بوده است. دولت نقش تأمین مالی و چارچوب‌گذاری قانونی را بر عهده داشته و سازمان‌های محلی به آموزش، مشاوره و هماهنگی پروژه‌ها می‌پردازند.

از سوی دیگر، ساکنان با مشارکت فعال در برنامه‌ریزی و ساخت، علاوه بر کاهش هزینه‌ها، تعهد بیشتری به نگهداری و بهبود محل زندگی خود پیدا کرده‌اند. این فرایند مشارکتی باعث شده که پروژه‌ها نه تنها از نظر مالی بلکه از لحاظ اجتماعی و محیطی نیز موفق ظاهر شوند. یافته‌ها نشان می‌دهد ادغام راهکارهای طبیعت‌محور در سیاست مسکن به ایجاد محیطی سالم‌تر و مقاوم‌تر در برابر بلایای طبیعی کمک کرده است.

نتایج این مطالعه و تجربه Baan Mankong برای کشورهای در حال توسعه درس‌های مهمی به همراه دارد. در شرایطی که تغییرات اقلیمی، رشد بی‌رویه شهری و فقر مسکن مشکلات پیچیده و درهم‌تنیده‌ای ایجاد کرده‌اند، راهکارهای ترکیبی و مشارکتی که محیط زیست و جامعه را در مرکز توجه قرار دهند، مؤثرتر عمل می‌کنند. این مدل می‌تواند الگویی برای سایر مناطق با شرایط مشابه باشد و نشان می‌دهد که تأمین مسکن ارزان و پایدار تنها با مشارکت همه ذی‌نفعان و بهره‌گیری از راهکارهای خلاقانه امکان‌پذیر است. برنامه‌های مشابه باید به گونه‌ای طراحی شوند که ضمن حفظ استقلال و قدرت تصمیم‌گیری جوامع محلی، از حمایت نهادهای رسمی بهره‌مند شوند تا نتایج پایدار و درازمدتی حاصل شود.

این برنامه همچنین اثبات کرده که ترکیب راهکارهای مبتنی بر طبیعت با سیاست‌های مسکن می‌تواند مسیری جدید برای تأمین عدالت اجتماعی و پایداری شهری به وجود آورد. اگرچه شرایط بومی و فرهنگی هر منطقه متفاوت است، اما اصول مشارکت جمعی، خودمدیریتی و احترام به محیط زیست، کلیدهایی جهانی برای موفقیت هر برنامه تأمین مسکن پایدار به شمار می‌روند.



در چشم‌انداز سیاست‌های سکونت در اروپا، تعاونی‌های مسکن نه به عنوان راه‌حلی فرعی، بلکه به‌مثابه نهادی تثبیت‌شده با کارکردهای اجتماعی و اقتصادی شناخته می‌شوند. با سابقه‌ای که در بسیاری از کشورها به بیش از یک قرن بازمی‌گردد، این تعاونی‌ها امروز مدیریت بیش از ۷.۵ میلیون واحد مسکونی را در اختیار دارند؛ آماري که در ورای ابعاد کمی، به نشانه‌ای از تداوم یک الگوی مالکیت جمعی و غیرسوداگرانه در برابر منطق بازار تبدیل شده است. جایگاه فعلی این نهادها حاصل پاسخ‌های نهادی مشخص به بحران‌های متوالی در حوزه تأمین سرپناه است و سهم آن‌ها در بازتعریف مفهوم «مقرون به صرفه بودن» در اروپا، نه فقط عملیاتی، بلکه مفهومی است.

مدل تعاونی مسکن، برخلاف مالکیت خصوصی یا اجاره سستی، تکیه‌اش بر مشارکت، مالکیت جمعی و حاکمیت دموکراتیک ساکنان است. اصل بنیادین «یک عضو، یک رأی» تنها یک شعار نیست، بلکه بستر نهادی برای نوعی از زیست شهری است که رفاه را نه با متر سود که با معیار امنیت، مشارکت و پایداری می‌سنجد.

از بحران تا پاسخ اجتماعی

در اروپای پساجنگ، بسیاری از شهرها با فقر گسترده و کمبود شدید مسکن مواجه بودند. تعاونی‌ها، به‌ویژه در کشورهای آلمان، فرانسه، اتریش و ایتالیا به بازیگرانی کلیدی در بازسازی اجتماعی بدل شدند. اما آنچه در دهه‌های اخیر اهمیت یافته، نه صرفاً توانایی تاریخی این نهادها در ساخت و اداره مسکن، بلکه قدرت سازگاری‌شان با چالش‌های نوین است: از بحران اقلیمی تا افزایش هزینه ساخت، از انزوای اجتماعی تا نیاز به مدل‌های نوآورانه مالکیت.

اتریش یکی از منسجم‌ترین نمونه‌های موفق در حوزه مسکن تعاونی به‌شمار می‌رود؛ کشوری که با اتکا به سنتی ریشه‌دار در تعاون‌سازی، مدلی را بنیان نهاده که هم‌زمان با منطق بازار هم‌زیستی دارد و در عین حال مکانیزم‌های سوداگری را محدود می‌کند. ۸۷ تعاونی در این کشور مدیریت بیش از ۴۶۰ هزار واحد را برعهده دارند؛ رقمی قابل‌توجه که سهمی معنادار از کل موجودی مسکن را تشکیل می‌دهد. قانون مسکن غیرانتفاعی، این نهادها را موظف می‌سازد هرگونه مازاد مالی را به ساخت یا نوسازی مجدد اختصاص دهند؛ به جای آن که به چرخه سود بازگردد. این مدل، با وجود چالش‌های فزاینده همچون الزامات کربن‌زدایی تا سال ۲۰۴۰ و محدودیت‌های مالی ناشی از سیاست‌های کنترلی بر اجاره‌بها، همچنان به عنوان الگویی پایدار و قابل‌اقتباس در سطح قاره

تلقی می‌شود.

در استونی، با فروپاشی نظام سوسیالیستی و آغاز خصوصی‌سازی در دهه ۹۰ میلادی، تعاونی‌های مسکن شکلی جدید به خود گرفتند. امروزه، بیش از ۷۰ درصد جمعیت این کشور در ساختمان‌هایی زندگی می‌کنند که توسط انجمن‌های مسکن مدیریت می‌شوند. اتحادیه EKYL با مشارکت در پروژه‌های بازسازی انرژی‌بر و دستیابی به موقعیت مرکز تعالی سازمان ملل، نشان داده که تعاونی‌ها نه تنها در بحران، بلکه در مسیر توسعه پایدار نیز ظرفیت رهبری دارند.

نوآوری نهادی در فرانسه و آلمان

در فرانسه، مدل HLM (Habitation à Loyer Modéré) به معنای مسکن با اجاره بهای تعدیل‌شده فراتر از یک چارچوب صرفاً ساختمانی، به عنوان نهادی با کارکرد اجتماعی شناخته می‌شود.

در سال‌های اخیر، ابزارهایی نظیر سازمان‌های مالکیت مشترک (OFS) و طرح Bail Réel Solidaire به معنای اجاره‌نامه مشارکتی موجب تحول در الگوی سنتی مالکیت شده‌اند. در این مدل، زمین تحت تملک تعاونی باقی می‌ماند و صرفاً حق بهره‌برداری از ساختمان به خریدار واگذار می‌شود. این تفکیک حقوقی، ضمن کاهش هزینه نهایی برای خانوارها، ظرفیت بازتوزیع ارزش اجتماعی ملک را نیز تقویت می‌کند؛ بی‌آن که منجر به خروج دارایی از مدار عمومی شود.

در آلمان، اگرچه بیش از ۲.۳ میلیون واحد مسکونی در اختیار تعاونی‌ها قرار دارد، اما نوآوری‌های ساختاری در سال‌های اخیر کندتر بوده‌اند. با این حال، اصلاحات قانونی نظیر دیجیتال‌سازی فرایندهای ثبت و حسابرسی تعاونی‌ها، بیانگر تداوم اعتماد عمومی به این الگوی مالکیت‌اند. آنچه مانع گسترش تعاونی‌های جدید شده، نه فقدان مشروعیت اجتماعی، بلکه کمبود مشوق‌های نهادی و پیچیدگی‌های بوروکراتیک است؛ موانعی که در بسیاری از دیگر کشورهای اروپایی نیز به چشم می‌خورند.

بحران ارزش زمین شهری

در ایرلند، تصویب قانون مسکن مقرون به صرفه در ۲۰۲۱، عملاً هنوز فرصتی برای فعال‌سازی بندهای مرتبط با تعاونی‌ها فراهم نکرده است. فقدان تخصیص زمین عمومی و نبود منابع مالی جایگزین، تعاونی‌ها را در موقعیتی شکننده قرار داده است. با این حال، پروژه‌هایی مانند تعاونی دانشجویی کوک و نهادهای غیردولتی مانند Aistíoch، تلاش‌های جمعی برای احیای این سنت را نمایان می‌کنند.

ایتالیا، با سابقه‌ای طولانی در تعاونی‌سازی، اکنون به سمت مدل‌هایی حرکت می‌کند که بر اجتماع ساکنان، نه صرفاً واحدهای مسکونی، تمرکز دارد. پروژه Carbonia در میلان نمونه بارزی است که ضمن تأمین سرپناه، پیوندهای اجتماعی و زیست‌محیطی میان ساکنان را تقویت می‌کند.

در نروژ، فدراسیون تعاونی‌های مسکن یا NBBL با بیش از یک میلیون عضو، بازیگری کلیدی است. اما افزایش نرخ بهره و قیمت زمین، ایجاد تعاونی‌های جدید را دشوار کرده است. در این میان، مدل‌های نوینی مانند مالکیت مشترک و اجاره با هدف خرید، تلاش می‌کنند فرصت‌های واقعی برای نسل جوان فراهم آورند.

لهستان با سابقه تاریخی تعاونی‌ها، امروز با بحران تخصیص زمین مواجه است. اصلاحات قانونی مانند قانون انرژی مدنی ۲۰۲۳ به تعاونی‌ها اجازه داده در سیاست‌های اقلیمی مشارکت کنند، اما اولویت دادن به شرکت‌های خصوصی در تخصیص زمین، مانع توسعه این نهادها شده است.

بازتعریف مالکیت در بارسلونا و بروکسل

آینده تعاونی‌های مسکن را نمی‌توان صرفاً در آمارهای کمی جست‌وجو کرد؛ بلکه باید نوآوری‌های نهادی و اجتماعی را محور بررسی قرار داد. در این مسیر، دو شهر اروپایی بارسلونا و بروکسل به عنوان نمونه‌هایی پیشرو و تأثیرگذار شایسته توجه ویژه‌اند. بارسلونا از سال ۲۰۱۱ مدل «حق استفاده» (Usody) را به عنوان چارچوبی جدی در سیاست مسکن تعاونی دنبال کرده است. در این ساختار، زمین به‌طور جمعی در مالکیت باقی می‌ماند و واحدهای مسکونی به شکل بلندمدت در اختیار ساکنان قرار می‌گیرد. این مدل، فراتر از صرف تأمین سرپناه، بر پایه مشارکت اجتماعی، حفاظت زیست‌محیطی و تقویت اقتصاد محلی استوار است. سازمان Sostre Cívica با مدیریت بیش از ۵۴۰ واحد مسکونی و همکاری نزدیک با شهرداری، الگویی قابل‌اعتنا در ایجاد مسکن غیرسوداگرانه و پایدار در شهری با تقاضای بالا عرضه کرده است. در بروکسل، «زمین با هزینه بسیار پایین» (CLTB) الگوی مشابهی را پیاده کرده که تفکیک مالکیت زمین از ساختمان، نه تنها به کنترل قیمت‌ها کمک می‌کند، بلکه امکان مشارکت خانوارهای کم‌درآمد را در بازسازی و احیای بافت شهری فراهم می‌آورد. این ابتکار، نقطه اتکایی برای گسترش عدالت اجتماعی در سیاست‌های شهری محسوب می‌شود.

مسائل و فرصت‌های مشترک

در گستره‌ای فراتر از مرزهای نهادی متنوع اروپا،

تعاونی‌های مسکن با مجموعه‌ای از چالش‌های ساختاری مشترک مواجه‌اند: افزایش بی‌وقفه قیمت زمین، رشد چشمگیر هزینه‌های ساخت، محدودیت دسترسی به اعتبارات بلندمدت، سنگینی بارهای بوروکراتیک و عدم هم‌راستایی سیاست‌های کلان با ساختار و نیازهای منحصر به فرد این نهادها.

با این حال، در دل این دشواری‌ها، فرصتی نادر و راهبردی پدیدار شده است. بانک سرمایه‌گذاری اروپا با امکان‌سنجی تخصیص خطوط اعتباری اختصاصی برای تعاونی‌ها، می‌تواند ظرفیت ساخت و بازسازی مسکن را به طور چشمگیری تقویت کند. در حوزه سیاست‌گذاری، به رسمیت‌شناسی و درک عمیق ویژگی‌های اقتصاد اجتماعی، پیش‌شرط اجتناب‌ناپذیر تدوین چارچوب‌های قانونی منصفانه، منعطف و کارآمد به شمار می‌رود.

ماهیت غیرسوداگرانه تعاونی‌ها، که سهم‌خواهی سرمایه‌داران را به حاشیه می‌راند، ظرفیت بازسرمایه‌گذاری مستمر را فراهم می‌آورد و به انعطاف‌پذیری نهادی می‌انجامد، آن‌ها را به گزینه‌ای برتر برای توسعه مسکن پایدار و اقلیمی بدل کرده است.

تجربه پروژه‌هایی مانند جوامع انرژی در ایتالیا یا برنامه‌های بازسازی انرژی‌محور در استونی و آلمان، گواه عینی این پتانسیل برجسته است.

زیست اجتماعی شهری

مسکن تعاونی فراتر از یک راهکار صرفاً عینی برای تأمین سرپناه است؛ این ساختار نهادی، ترجمانی عملی از سیاست اجتماعی کلان به سوی زیست روزمره شهروندان است. مالکیت جمعی زمین، تلفیق منافع فردی و جمعی، و تمرکز بر مسئولیت اجتماعی ساکنان، همه نشانگر آن است که تعاونی مسکن در اروپا بیش از یک شیوه تولید مسکن، نمادی از سیاست رفاهی است که در آن رفاه اجتماعی نه به‌مثابه امتیازی گزینشی، بلکه به عنوان حقی بنیادین و فراگیر تلقی می‌شود.

تجربه اروپایی بر دوام تعاونی‌های مسکن در دل بازار آزاد و در عین مقاومت در برابر منطق سوداگرانه تأکید دارد. اگر اتحادیه اروپا عزم دارد که مسکن مقرون به صرفه را به عنوان رکن اساسی‌گذار به سوی توسعه پایدار و عدالت اجتماعی به رسمیت بشناسد، حمایت هدفمند و نظام‌مند از این نهادها باید در رأس اولویت‌های سیاستی قرار گیرد.

در نهایت، مسکن تعاونی تنها سقفی برای پوشش سر نیست؛ بلکه بازنمای نهادی و ملموس امید به شهری انسانی‌تر، برابرتر و پایدارتر است.