

การติดตามผลด้านการบริหารจัดการด้านการเงินของสหกรณ์และกลุ่มออมทรัพย์ที่อยู่อาศัย
ในบ้านมั่นคง : กรณีศึกษาโครงการนำร่อง กรุงเทพมหานคร



นางสาวปาริย์ ถ้ำอุทก

สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

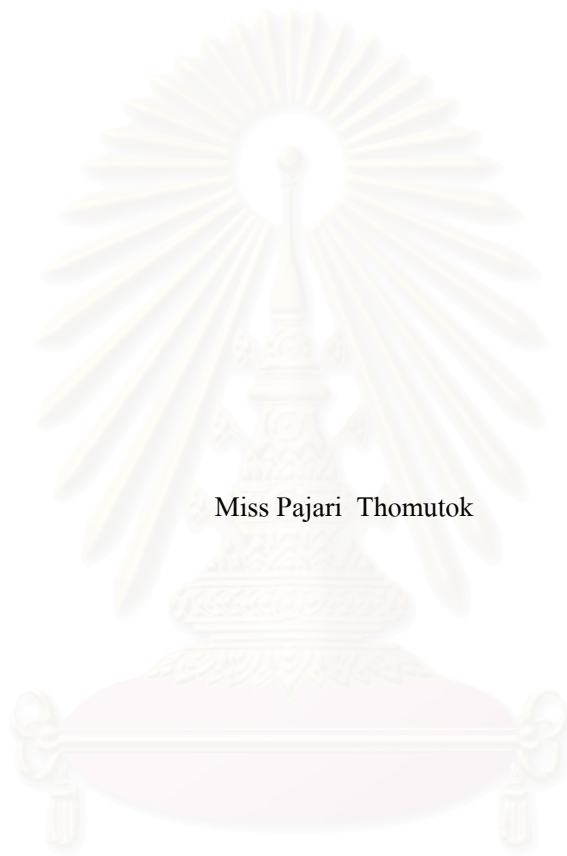
ภาควิชาเคหการ สาขาวิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2550

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

MONITORING THE FINANCIAL MANAGEMENT OF HOUSING COOPERATIVES
AND SAVINGS GROUP IN BAAN MANKONG : A CASE STUDY OF PILOT PROJECT
IN BANGKOK



Miss Pajari Thomutok

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2007

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การติดตามผลด้านการบริหารจัดการด้านการเงินของสหกรณ์และกลุ่ม
ออมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในบ้านมั่นคง : กรณีศึกษา โครงการนำร่อง
กรุงเทพมหานคร

โดย

นางสาวปาริฉัตร อัญญา

สาขาวิชา

เคหการ

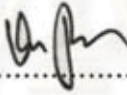
อาจารย์ที่ปรึกษา

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.คุณเจตทิพย์ พานิชภักดิ์

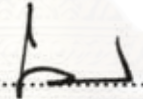
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม


ศาสตราจารย์ ดร. กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาคณะศึกษาคณะศึกษาคณะศึกษาคณะศึกษาคณะศึกษาคณะศึกษาคณะศึกษาคณะศึกษา

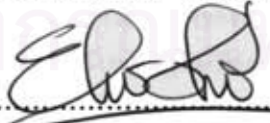

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศ์ศักดิ์)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. คุณเจตทิพย์ พานิชภักดิ์)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม
(ศาสตราจารย์ ดร. กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล)


..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(อาจารย์ ดร. ยศพร ลีลาธรรม)


..... กรรมการ
(ศาสตราจารย์ ดร. ปรีดี บุณศิริ)

ปาจริย์ ถ้าอุทก : การติดตามผลด้านการบริหารจัดการด้านการเงินของสหกรณ์และกลุ่ม
ออมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในบ้านมั่นคง : กรณีศึกษาโครงการนำร่องกรุงเทพมหานคร.

(MONITORING THE FINANCIAL MANAGEMENT OF HOUSING

COOPERATIVES AND SAVINGS GROUP IN BAAN MANKONG : A CASE

STUDY OF PILOT PROJECT IN BANGKOK) อ. ที่ปรึกษา : ผศ.ดร. กุณฑลทิพย์

พานิชภักดิ์, อ. ที่ปรึกษาร่วม : ศ.ภิชาน กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล, 210 หน้า.

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิธีการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อติดตามผลทาง
การเงินของสหกรณ์และกลุ่มออมทรัพย์ในโครงการนำร่อง บ้านมั่นคง กรุงเทพมหานคร จำนวน 6 ชุมชนคือ ชุมชน
เจริญชัยนิมิตใหม่ ชุมชนบ่อนไก่ ชุมชนร่วมสามัคคี ชุมชนคลองลำปูน ชุมชนสร้างสรรค์พัฒนา และชุมชนแก้วพัฒนา
โดยศึกษาจากเอกสาร การวิเคราะห์ทางการเงิน การสัมภาษณ์ฝ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องและคณะกรรมการกลุ่มออมทรัพย์/
สหกรณ์ในโครงการนำร่อง บ้านมั่นคง กรุงเทพมหานคร เพื่อจะใช้เป็นข้อเสนอแนะในการดำเนินงานโครงการบ้าน
มั่นคงต่อไป

ผลการศึกษาพบว่ารูปแบบการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของสามารถแบ่งออกเป็น ออกเป็น 3
รูปแบบคือ 1. กลุ่มออมทรัพย์มี 1 ชุมชน 2. กลุ่มออมทรัพย์ที่เปลี่ยนเป็นสหกรณ์เคหสถานมี 4 ชุมชน และ 3. กลุ่มออม
ทรัพย์ที่เปลี่ยนเป็นสหกรณ์เครดิตยูเนียนแล้วเปลี่ยนเป็นสหกรณ์เคหสถาน มี 1 ชุมชน ซึ่งการจัดการทางการเงินใน
แต่ละรูปแบบก็จะมีรายละเอียดที่แตกต่างกัน เนื่องจากจากวัตถุประสงค์ นโยบายของสหกรณ์และข้อจำกัดในการจัดตั้ง

การติดตามผลทางการเงินโดยการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน 4 ด้านคือ 1. ความเพียงพอของเงินทุน
ต่อความเสี่ยง 2. สภาพคล่อง 3. การทำกำไร และ 4. ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ พบว่า 3 ชุมชนสามารถปิดบัญชีได้ 2 ชุมชน
ไม่สามารถปิดบัญชีได้เนื่องจากเงินสูญหายทำให้ไม่มีข้อมูลทางการเงิน และ 1 ชุมชนไม่สามารถนำมาวิเคราะห์ได้
เนื่องจากเป็นกลุ่มออมทรัพย์และมีระบบการจัดทำบัญชีที่แตกต่างกัน เมื่อนำข้อมูลในปี 2549 มาเปรียบเทียบกับ
ค่าเฉลี่ยของสหกรณ์เคหสถานทั้งประเทศของกรมตรวจบัญชีสหกรณ์มีอัตราส่วนทางการเงิน 2 ด้านอยู่ในระดับที่ดีกว่า
ค่าเฉลี่ย แต่เกิดความเสี่ยงทางด้านความเพียงพอของเงินทุนและความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อเนื่องจากชุมชนในโครงการ
บ้านมั่นคงมีหนี้สินจากการขอสินเชื่อมาก่อนสร้างบ้านเป็นจำนวนเงินที่สูงกว่าสหกรณ์เคหสถานอื่น

ปัญหาที่เกิดขึ้นภายในชุมชนมีทั้งช่วงที่เป็นกลุ่มออมทรัพย์และสหกรณ์ ที่สำคัญที่สุดคือระยะเวลาและความ
สม่ำเสมอในการออม วินัยในการชำระเงิน รายได้ของสมาชิก การวางแผนโครงการ ความโปร่งใสของ
คณะกรรมการ และผู้นำทางความคิด

จากผลการศึกษาสรุปได้ว่าความเข้าใจในการดำเนินการทางการเงินโครงการของสหกรณ์ การบริหาร
จัดการของชุมชนและพฤติกรรมของสมาชิกเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยให้ชุมชนสามารถประสบความสำเร็จทางการเงิน
หน่วยงานที่สนับสนุนและชุมชนควรใช้ข้อมูลทางการเงินของสหกรณ์ในการวิเคราะห์ปัญหา จัดทำมาตรฐานในการทำ
บัญชี ประชาสัมพันธ์เรื่องการออมเงิน สร้างเศรษฐกิจเพื่อกระตุ้นรายได้ในชุมชน นำระบบกลุ่มย่อยมาใช้ในการ
บริหารจัดการภายในชุมชน

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิติศ..... *สท.ว.อ. อธิภา*

สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... *ดร.กฤษณา*

ปีการศึกษา.....2550.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม..... *Phil W.*

4974130025 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : BAAN MANKONG/FINANCIAL MANAGEMENT

PAJARI THOMUTOK : MONITORING THE FINANCIAL MANAGEMENT OF HOUSING COOPERATIVES AND SAVINGS GROUP IN BAAN MANKONG : A CASE STUDY OF PILOT PROJECT IN BANGKOK. THESIS ADVISOR : ASST.PROF. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D., THESIS CO-ADVISOR : DISTINGUISHED SCHOLAR KITTI PATTANAPONGPIBUL, 210 pp.

The objectives of this research are to study the financial management for housing in order to monitor the financial management of housing cooperatives and savings group in Baan Mankong, Bangkok. Baan Mankong Pilot Project Bangkok consists of 6 communities which are Sang Sun Pattana Community, Charoenchai Nimitmai Community, Klong Lum Nun Community, Ruam Samakkee Community, Bon Kai Community and Kao Pattana Community. This research was conducted by document analysis, financial analysis and interviews with other related parties as well as the housing cooperative committee of Baan Mankong Project, the pilot project in Bangkok. In addition, this study was conducted to reflect problems and barriers in financial management found in Baan Mankong Project.

The study shows that, firstly, the systems of financial management for housing can be divided into 3 types : one community using savings group, four communities using savings group transformed to housing cooperative and one community using savings group transformed to credit union cooperative and then transformed to housing cooperative. These 3 financial management systems contain different details since each community has it own distinguishing criteria such as the objectives and limitation of setting up the system.

Secondly, monitoring the financial management of housing cooperatives was achieved by ratio analysis of 4 factors. These factors are Capital fund, Liquidity, Profitability and Credit risk. Three communities can complete the account, two communities cannot complete the account because of missing money and one community cannot complete the account because of being savings group which had different standard in accounting. Once the information of 3 of 6 communities in 2006 was compared to the average of other cooperatives nationwide (the information was derived from the Cooperative Auditing Department) ,there is risk in Capital fund and Credit risk. These risks are resulted from the debt within the Baan Mankong Community because the community members had more amount of loan for building their accommodation than other cooperatives.

Thirdly, problems found in the Baan Mankong communities occur when the communities are under both savings group and cooperative system. There are various factors affecting financial management of the cooperatives. These factors include savings and payment discipline, income, procedures of work done by the community committee and influential person.

Finally, this study found that the knowledge of cooperatives in financial management, the management of the community and the behavior of the community members are important to the successful in financial management of the community. Supporting organizations and community members are strongly recommended to take financial information from cooperatives into consideration so that they will be alerted with any circumstance and improve the working procedures to be more efficient. In addition, savings and standard of accounting suitable for particular cooperatives in the community should be promoted. Economic development to generate more income should also be supported. Furthermore, small group for community management should be encouraged.

Department :.....Housing.....Student's signature :.....Pajani T.
Field of study :.....Housing.....Advisor's signature :.....K. Panitchpakdi
Academic year :.....2007.....Co-advisor's signature :.....Kitti

กิตติกรรมประกาศ

ในการเรียบเรียงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ลุล่วงสำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาจากผู้ที่เกี่ยวข้องหลายฝ่าย ผู้เขียนขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชักดิ์ อาจารย์ที่ปรึกษา และศาสตราจารย์กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล อาจารย์ที่ปรึกษาร่วมวิทยานิพนธ์ที่ได้สละเวลาที่มีค่าให้คำแนะนำ ตลอดจนแง่คิดที่มีคุณค่ายิ่งจนทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์ ขอขอบพระคุณอาจารย์บุษรา ศรีพานิชย์ ที่ได้ปูพื้นฐานในการศึกษาเรื่องการเงิน ตลอดจนคณาจารย์ประจำภาควิชาเคหการทุกท่านที่ประสิทธิ์ประสาทวิชา ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการสอบทุกท่านที่ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆ เพื่อให้วิทยานิพนธ์สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณ คุณสุมิตรา ณ สุวรรณ หัวหน้าสำนักงานตรวจบัญชีสหกรณ์ กรุงเทพมหานคร คุณชนัช นฤกรพงศ์ หัวหน้าส่วนปฏิบัติการสินเชื่อชุมชน เจ้าหน้าที่สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) โดยเฉพาะอย่างยิ่งคณะกรรมการและสมาชิกทั้ง 6 ชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงที่ให้ความสนับสนุนและความร่วมมือในการดำเนินการ ทำให้การจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ต้องขอขอบคุณบุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการทำให้ผู้วิจัยมีโอกาสจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์เป็นรูปเล่มขึ้นได้ โดยเฉพาะเพื่อนๆรุ่น C19 พี่ๆน้องๆ พี่รุ่งโรจน์และแบดที่ช่วยลงสำรวจพื้นที่ ให้คำปรึกษาและให้กำลังใจด้วยดีเสมอมา รวมทั้งเจ้าหน้าที่ประจำภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ให้ความเอื้อเฟื้ออำนวยความสะดวกในการให้ข้อมูลข่าวสารตลอดเวลา

ท้ายนี้ผู้เขียนขอขอบพระคุณบิดามารดาและน้องสาวที่คอยเป็นกำลังใจตลอดมา ขอกราบขอบพระคุณผู้ที่ไม่ได้กล่าวนามไว้ ณ ที่นี้ที่ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วง ความบกพร่องและข้อผิดพลาดประการใดอันอาจเกิดจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนขอน้อมรับเพียงผู้เดียว

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฌ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ
สารบัญแผนที่.....	ฑ
สารบัญภาพ.....	ฒ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา.....	3
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	3
1.4 ข้อยกเว้นของการศึกษา.....	4
1.5 คำจำกัดความของศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา.....	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	6
2.1 แนวคิดในการบริหารจัดการโครงการ.....	7
2.2 แนวคิดในการติดตามโครงการ.....	7
2.3 แนวคิดเรื่องการเงินเคหการ.....	8
2.4 แนวคิดไม่โครเครดิต.....	8
2.5 แนวคิดเกี่ยวกับกลุ่มออมทรัพย์.....	10
2.6 การจัดตั้งสหกรณ์.....	11
2.7 สหกรณ์เคหสถาน.....	16
2.8 สหกรณ์เครดิตยูเนียน.....	18
2.9 การเงินของสหกรณ์.....	20
2.10การวิเคราะห์ทางการเงิน.....	23

2.11 โครงการบ้านมั่นคง.....	30
2.12 พัฒนาการองค์กรการเงินของชุมชนผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย.....	38
2.13 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	40
บทที่ 3 ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย.....	48
3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	48
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา.....	49
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	53
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	53
3.5 วิธีดำเนินการวิจัย.....	54
บทที่ 4 วิธีการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของสหกรณ์.....	55
4.1 สหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด.....	58
4.2 สหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด.....	68
4.3 สหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด.....	79
4.4 สหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองลำนูนพัฒนา จำกัด.....	89
4.5 สหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนาจำกัด.....	99
4.6 กลุ่มออมทรัพย์ชุมชนเก่าพัฒนา.....	109
4.7 สรุปภาพรวมรายละเอียดของชุมชนในโครงการบ้านมั่นคง.....	118
บทที่ 5 การติดตามผลทางการเงินของสหกรณ์.....	121
5.1 สหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด.....	121
5.2 สหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด.....	124
5.3 สหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด.....	126
5.4 สหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองลำนูนพัฒนา จำกัด.....	127
5.5 สหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนาจำกัด.....	128
5.6 กลุ่มออมทรัพย์ชุมชนเก่าพัฒนา.....	130
5.7 สรุปภาพรวมชุมชน.....	131

บทที่ 6 สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ.....	135
6.1 สรุปผลการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย.....	135
6.1.1 รูปแบบการจัดการทางการเงิน.....	135
6.1.2 ระยะเวลาการจัดการทางการเงิน.....	137
6.1.3 แหล่งเงินในการดำเนินโครงการ.....	138
6.1.4 รายการชำระของสมาชิกในแต่ละเดือน.....	140
6.1.5 ปัญหาและอุปสรรค.....	142
6.2 สรุปผลการติดตามผลทางการเงินของสหกรณ์.....	144
6.3 ข้อเสนอแนะ.....	148
6.4 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป.....	149
รายการอ้างอิง.....	150
ภาคผนวก	153
ภาคผนวก ก.....	154
ภาคผนวก ข.....	157
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	210

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 2.1	เป้าหมายการพัฒนาโดยรวมและจำแนกในแต่ละปี (2549-2551).....	36
ตารางที่ 2.2	เป้าหมายการดำเนินการเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ 4 ปี (2548-2551).....	36
ตารางที่ 3.1	กลุ่มผู้สัมภาษณ์.....	49
ตารางที่ 3.2	สรุปอัตราส่วนทางการเงินจากแหล่งต่างๆและอัตราส่วนที่ผู้วิจัยใช้ในการวิเคราะห์.....	51
ตารางที่ 4.1	การเปรียบเทียบสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไปและบ้านมั่นคง.....	55
ตารางที่ 4.2	การสนับสนุนทางการเงินของโครงการบ้านมั่นคง.....	56
ตารางที่ 4.3	ข้อมูลพื้นฐานของสหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด.....	58
ตารางที่ 4.4	ตำแหน่งกรรมการของกลุ่มออมทรัพย์.....	59
ตารางที่ 4.5	ลักษณะทั่วไปของชุมชนเจริญชัยนิมิตใหม่ ก่อนปี 2543.....	60
ตารางที่ 4.6	ปัญหาที่เกิดช่วงกลุ่มออมทรัพย์.....	60
ตารางที่ 4.7	ลักษณะการผ่อนสินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	62
ตารางที่ 4.8	ตำแหน่งกรรมการของสหกรณ์.....	63
ตารางที่ 4.9	รายละเอียดค่าใช้จ่ายของสมาชิกสหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550	66
ตารางที่ 4.10	ปัญหาช่วงสหกรณ์.....	67
ตารางที่ 4.11	ข้อมูลพื้นฐานของสหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด.....	68
ตารางที่ 4.12	ตำแหน่งกรรมการของกลุ่มออมทรัพย์.....	69
ตารางที่ 4.13	ลักษณะทั่วไปของชุมชนชุมชนพัฒนาบ่อนไก่อ่อนปี 2535.....	70
ตารางที่ 4.14	ปัญหาช่วงกลุ่มออมทรัพย์.....	70
ตารางที่ 4.15	ตำแหน่งกรรมการของสหกรณ์เครดิตยูเนียนชุมชนพัฒนาบ่อนไก่.....	71
ตารางที่ 4.16	ลักษณะการผ่อนสินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	73
ตารางที่ 4.17	ตำแหน่งกรรมการของสหกรณ์เคหสถาน.....	75
ตารางที่ 4.18	รายละเอียดค่าใช้จ่ายของสมาชิกสหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550.....	78
ตารางที่ 4.19	ปัญหาช่วงสหกรณ์.....	79
ตารางที่ 4.20	ข้อมูลพื้นฐานของสหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด.....	79
ตารางที่ 4.21	ตำแหน่งกรรมการของกลุ่มออมทรัพย์.....	81
ตารางที่ 4.22	ลักษณะทั่วไปของชุมชนร่วมสามัคคีก่อนปี 2546.....	82

ตารางที่ 4.23	ปัญหาช่วงกลุ่มออมทรัพย์.....	82
ตารางที่ 4.24	ลักษณะการผ่อนสินค้าที่อยู่อาศัย.....	84
ตารางที่ 4.25	ตำแหน่งกรรมการของสหกรณ์.....	85
ตารางที่ 4.26	รายละเอียดค่าใช้จ่ายของสมาชิกสหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550.....	87
ตารางที่ 4.27	ปัญหาที่เกิดช่วงสหกรณ์.....	89
ตารางที่ 4.28	ข้อมูลพื้นฐานของสหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองลำนูนพัฒนา จำกัด.....	89
ตารางที่ 4.29	ลักษณะทั่วไปของชุมชนคลองลำนูน ก่อนปี 2546.....	91
ตารางที่ 4.30	ปัญหาช่วงกลุ่มออมทรัพย์.....	91
ตารางที่ 4.31	แบบบ้านของชุมชนคลองลำนูนพร้อมทั้งวงเงินเชื่อและการผ่อนส่ง.....	93
ตารางที่ 4.32	ตำแหน่งกรรมการของสหกรณ์.....	95
ตารางที่ 4.33	รายละเอียดค่าใช้จ่ายของสมาชิกสหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองลำนูนพัฒนา จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550.....	97
ตารางที่ 4.34	ปัญหาช่วงสหกรณ์.....	99
ตารางที่ 4.35	ข้อมูลพื้นฐานของสหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนา จำกัด.....	99
ตารางที่ 4.36	ตำแหน่งกรรมการของกลุ่มออมทรัพย์.....	101
ตารางที่ 4.37	ลักษณะทั่วไปของชุมชนสร้างสรรค์พัฒนา ก่อนปี 2546.....	101
ตารางที่ 4.38	ปัญหาช่วงกลุ่มออมทรัพย์.....	102
ตารางที่ 4.39	ลักษณะการผ่อนสินค้าที่อยู่อาศัย.....	103
ตารางที่ 4.40	ตำแหน่งกรรมการของสหกรณ์.....	105
ตารางที่ 4.41	รายละเอียดการดำเนินงานของสมาชิกสหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนา จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550.....	107
ตารางที่ 4.42	ปัญหาช่วงสหกรณ์.....	108
ตารางที่ 4.43	ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มออมทรัพย์ชุมชนเก่าพัฒนา.....	109
ตารางที่ 4.44	ตำแหน่งกรรมการของกลุ่มออมทรัพย์.....	110
ตารางที่ 4.45	ลักษณะทั่วไปของชุมชนเก่าพัฒนา ก่อนปี 2546.....	111
ตารางที่ 4.46	ปัญหาช่วงกลุ่มออมทรัพย์.....	111
ตารางที่ 4.47	ลักษณะการผ่อนสินค้าที่อยู่อาศัย.....	113
ตารางที่ 4.48	ตำแหน่งกรรมการของกลุ่มออมทรัพย์.....	114

ตารางที่ 4.49	รายละเอียดค่าใช้จ่ายของสมาชิกกลุ่มออมทรัพย์ชุมชนเก่าพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550.....	117
ตารางที่ 4.50	รายละเอียดภาพรวมของชุมชนโครงการนำร่องบ้านมั่นคง.....	118
ตารางที่ 4.51	งบประมาณที่ชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงได้รับ.....	119
ตารางที่ 4.52	รายการชำระเงินในแต่ละเดือนของสมาชิกของชุมชนในโครงการนำร่อง.....	120
ตารางที่ 5.1	ผลการวิเคราะห์ความเพียงพอของเงินทุนต่อความเสี่ยง.....	121
ตารางที่ 5.2	ผลการวิเคราะห์สภาพคล่อง.....	122
ตารางที่ 5.3	ผลการวิเคราะห์การทำกำไร.....	123
ตารางที่ 5.4	ผลการวิเคราะห์ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ.....	123
ตารางที่ 5.5	ผลการวิเคราะห์ความเพียงพอของเงินทุนต่อความเสี่ยง.....	124
ตารางที่ 5.6	ผลการวิเคราะห์สภาพคล่อง.....	125
ตารางที่ 5.7	ผลการวิเคราะห์การทำกำไร.....	125
ตารางที่ 5.8	ผลการวิเคราะห์ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ.....	126
ตารางที่ 5.9	ผลการวิเคราะห์ความเพียงพอของเงินทุนต่อความเสี่ยง.....	127
ตารางที่ 5.10	ผลการวิเคราะห์สภาพคล่อง.....	127
ตารางที่ 5.11	ผลการวิเคราะห์การทำกำไร.....	128
ตารางที่ 5.12	ผลการวิเคราะห์ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ.....	128
ตารางที่ 5.13	ผลการวิเคราะห์ความเพียงพอของเงินทุนต่อความเสี่ยง.....	129
ตารางที่ 5.14	ผลการวิเคราะห์สภาพคล่อง.....	129
ตารางที่ 5.15	ผลการวิเคราะห์การทำกำไร.....	129
ตารางที่ 5.16	ผลการวิเคราะห์ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ.....	130
ตารางที่ 5.17	ผลการวิเคราะห์ทางการเงินของสหกรณ์.....	132
ตารางที่ 5.18	ผลการวิเคราะห์ทางการเงินของสหกรณ์เมื่อเปรียบเทียบกับ Peer Group.....	134
ตารางที่ 6.1	แหล่งที่มาของเงินในโครงการนำร่องบ้านมั่นคงเฉลี่ย 6 ชุมชน.....	139
ตารางที่ 6.2	รายการชำระเงินเฉลี่ยของสมาชิกในโครงการนำร่อง บ้านมั่นคง 6 โครงการ...141	
ตารางที่ 6.3	รายการปัญหาที่พบในช่วงกลุ่มออมทรัพย์.....	142
ตารางที่ 6.4	รายการปัญหาที่พบในช่วงสหกรณ์.....	143
ตารางที่ 6.5	ผลการวิเคราะห์ทางการเงินของสหกรณ์เคหสถานใน 6 โครงการนำร่องและ ค่าเฉลี่ยสหกรณ์เคหสถานทั่วประเทศ ในปี 2549.....	146

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 2.1	ตัวแปรต้นตัวแปรตาม.....	7
แผนภูมิที่ 2.2	โครงสร้างการดำเนินงานของสหกรณ์.....	16
แผนภูมิที่ 2.3	ความสัมพันธ์ของกลไกการดำเนินงานของบ้านมั่นคง.....	37
แผนภูมิที่ 3.1	วิธีดำเนินการวิจัย.....	54
แผนภูมิที่ 4.1	ระบบการบริหารจัดการสินเชื่อขององค์กรชุมชน.....	56
แผนภูมิที่ 4.2	กรอบการศึกษาวิธีการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของสหกรณ์.....	57
แผนภูมิที่ 5.1	การวิเคราะห์ทางการเงินและกลุ่มตัวอย่าง.....	121
แผนภูมิที่ 6.1	รูปแบบการจัดการทางการเงินของชุมชนเก่าพัฒนา.....	136
แผนภูมิที่ 6.2	รูปแบบการจัดการทางการเงินของ 4 ชุมชนในโครงการนำร่อง.....	136
แผนภูมิที่ 6.3	รูปแบบการจัดการทางการเงินของชุมชนบ่อนไก่.....	137

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนที่

หน้า

แผนที่ที่ 4.1	ที่ตั้งชุมชนในโครงการนำร่อง 6 โครงการ.....	57
แผนที่ที่ 4.2	แผนที่ตั้งสหกรณ์เคหสถานเจริญชนิมีตใหม่ จำกัด.....	61
แผนที่ที่ 4.3	แผนที่ตั้งสหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด.....	72
แผนที่ที่ 4.4	แผนที่ตั้งสหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด.....	83
แผนที่ที่ 4.5	แผนที่ตั้งเคหสถานชุมชนคลองลำนุ่นพัฒนา จำกัด.....	92
แผนที่ที่ 4.6	แผนที่ตั้งสหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนา จำกัด.....	102
แผนที่ที่ 4.7	แผนที่ตั้งกลุ่มออมทรัพย์ชุมชนเก่าพัฒนา.....	112



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่ 4.1	สภาพชุมชนในอดีต.....	59
ภาพที่ 4.2	แผนผังของสหกรณ์เคหสถานเจริญชนิมีตใหม่ จำกัด.....	62
ภาพที่ 4.3	สภาพชุมชนในปัจจุบัน.....	69
ภาพที่ 4.4	สภาพชุมชนในอดีต.....	64
ภาพที่ 4.5	แผนผังของสหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด.....	73
ภาพที่ 4.6	สภาพชุมชนในปัจจุบัน.....	74
ภาพที่ 4.7	สภาพชุมชนในอดีต.....	80
ภาพที่ 4.8	แผนผังของสหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด.....	83
ภาพที่ 4.9	สภาพชุมชนในปัจจุบัน.....	84
ภาพที่ 4.10	สภาพชุมชนในอดีต.....	90
ภาพที่ 4.11	แผนผังของเคหสถานชุมชนคลองลำปูนพัฒนาจำกัด.....	93
ภาพที่ 4.12	สภาพชุมชนในปัจจุบัน.....	94
ภาพที่ 4.13	สภาพชุมชนในอดีต.....	100
ภาพที่ 4.14	แผนผังของสหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนา จำกัด.....	103
ภาพที่ 4.15	สภาพชุมชนในปัจจุบัน.....	104
ภาพที่ 4.16	สภาพชุมชนในอดีต.....	110
ภาพที่ 4.17	แผนผังของกลุ่มออมทรัพย์ชุมชนเก่าพัฒนา.....	112
ภาพที่ 4.18	สภาพชุมชนในปัจจุบัน.....	113
ภาพที่ 6.1	แสดงระยะเวลาที่ส่งผลต่อการดำเนินงานของชุมชน.....	138

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความสำคัญสำหรับการมีชีวิตรอยู่ของมนุษย์ ดังนั้นความมั่นคง ในการอยู่อาศัยเป็นสิ่งสำคัญในการนำมาซึ่งความมั่นคงในการตั้งหลักแหล่ง สร้างถิ่นฐาน การสร้างชีวิต สร้างชุมชน และสังคมที่มั่นคง กว่า 20 ปีที่ผ่านมา เมื่อประเทศเข้าสู่การพัฒนาสมัยใหม่ จากพื้นฐานที่เป็นประเทศเกษตรกรรมสู่การเปลี่ยนแปลงเป็นชุมชนเมือง เกิดการอพยพเกิดการสร้างชุมชนเมืองที่ขยายตัวอย่างรวดเร็วและไม่มีแผน ปัญหาความเหลื่อมล้ำในการกระจายรายได้ และปัญหาความยากจนที่รุนแรงขึ้น รวมทั้งความไม่เท่าเทียมในการจัดบริการพื้นฐาน ทำให้คนจนที่อพยพเข้าเมืองไม่สามารถมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคงและถูกต้องตามกฎหมาย มีความหนาแน่นทรุดโทรมและขาดการพัฒนา ส่วนที่มีอยู่แล้วก็มักไม่มีสัญญาเช่าที่มั่นคง ทำให้เกิดปัญหาการถูกไล่ที่อยู่เสมอ โอกาสสร้างความมั่นคงในการตั้งถิ่นฐานและการมีชีวิตของครอบครัวคนจนในเมืองเป็นไปตามยถากรรมต้องทำงานหนักหาเช่ากินค่า การเจริญเติบโตของเมืองได้ก่อให้เกิดความแออัด ความเสื่อมโทรมของสิ่งแวดล้อม ก่อให้เกิดปัญหาชุมชนแออัด ชุมชนบุกรุก กระจัดกระจายในเมืองต่าง ๆ โดยเฉพาะกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและเมืองต่าง ๆ ทั่วไป เนื่องจากการขาดการจัดการด้านที่ดินอย่างเหมาะสมที่จะสามารถรองรับการอยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มระดับล่างของเมือง (สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน [พอช.], (ม.ป.ป.): 5)

ปัจจุบันชุมชนแออัดรวมทั้งชุมชนผู้มีรายได้น้อยต่าง ๆ ประสบปัญหาหลายด้าน ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และการอยู่อาศัย ที่สำคัญคือปัญหาการขาดความมั่นคงในการอยู่อาศัย ปัญหาที่อยู่อาศัยถือได้ว่าเป็นปัญหาหลักที่กระทบต่อชีวิตความเป็นอยู่ในสังคมปัจจุบัน หากเป็นกลุ่มผู้ที่มีรายได้ปานกลางหรือมากก็สามารถที่จะจัดการกับปัญหานี้ได้โดยง่าย แต่กลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อยไม่สามารถที่จะแก้ไขปัญหานี้ได้โดยลำพัง จึงจำเป็นที่จะต้องได้รับการช่วยเหลือจากภาครัฐผ่านทางนโยบายต่างๆ

รัฐบาลตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ได้มีนโยบายเพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย เช่นการอุดหนุนหน่วยงานที่ผลิตที่อยู่อาศัยให้มีต้นทุนต่ำลง การช่วยเหลือค่าใช้จ่ายผู้ซื้อหรือผู้เช่าที่อยู่อาศัย การอุดหนุนผ่านการให้สินเชื่อหรือผ่านระบบภาษี และควบคุมค่าเช่าบ้านเป็นต้น อีกทั้งมีการจัดทำโครงการเพื่อแก้ปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยแก่ผู้ที่มีรายได้น้อยมีหลายโครงการด้วยกันตามลักษณะความเหมาะสมของกลุ่มเป้าหมาย เช่น โครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการบ้านเพื่อประชาชน โครงการบ้านBOI โครงการบ้านมั่นคง เป็นต้น

โครงการบ้านมั่นคงที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เสนอ โดยให้สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) เป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการ ช่วงปี 2546 คณะรัฐมนตรีได้รับอนุมัติงบประมาณจำนวน 146 ล้านบาท ให้ดำเนินการนำร่อง 10 โครงการจำนวน 1,525 หน่วย ทั้งนี้เพื่อให้สามารถครอบคลุมคนจนที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด กลุ่มผู้อาศัยในพื้นที่ดินที่จำเป็นต้องบุกรุกที่ดิน คำนวณไปถึงผู้ที่ไร้ที่อยู่ คนเร่ร่อนได้รับบ้านอย่างทั่วถึง โครงการบ้านมั่นคงเป็นโครงการของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนที่ช่วยลดความเหลื่อมล้ำทางสังคมของชุมชนแออัดในเมืองบนแนวคิดที่ให้ชุมชนเป็นผู้ดำเนินการเอง เน้นให้เกิดความมั่นคงในการครอบครองที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการเช่าระยะยาว การมีกรรมสิทธิ์จะเป็นพื้นฐานให้เกิดการร่วมกันสร้างชุมชนที่มั่นคง เพราะบ้านมั่นคงไม่ใช่เป็นเพียงการสร้างที่อยู่อาศัยให้มั่นคงเท่านั้น แต่เน้นการสร้างชุมชนที่มั่นคงเข้มแข็ง ตลอดจนการแก้ปัญหาาร่วมกันทั้งเมือง โดยหน่วยงานท้องถิ่นเป็นเพียงผู้สนับสนุน ทั้งนี้เพื่อให้ชุมชนได้ที่อยู่อาศัยที่ตรงตามความต้องการและสอดคล้องกับวิถีชีวิตชุมชนอย่างแท้จริง

นับตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ สามารถสรุปแนวการดำเนินงานของโครงการบ้านมั่นคงในช่วงเวลาที่ผ่านมาได้ 3 ช่วง ดังนี้ (พอช., 2550: 4)

ช่วงที่ 1 ปี 2546 – 2547 เริ่มต้นด้วยโครงการนำร่อง 10 โครงการ 1,500 ครัวเรือน

ช่วงที่ 2 ปี 2547 – 2548 ช่วงการขยายผลโครงการนำร่อง มีแผนที่ได้รับการอนุมัติจากรัฐบาลรวม 129 ชุมชน 10,789 หน่วย รวมงบประมาณ 693.4 ล้านบาท ในช่วงนี้สามารถดำเนินการได้ 65 เมือง มีการอนุมัติโครงการได้ 117 โครงการ 172 ชุมชน

ช่วงที่ 3 ปี 2548 – 2549 ช่วงการดำเนินงานร่วมกับท้องถิ่น และดูภาพรวมทั้งเมือง ช่วงนี้มีแผนที่ได้รับการอนุมัติจากรัฐบาลรวม 20 ชุมชน 3,000 หน่วย รวมงบประมาณ 240 ล้านบาท มีการอนุมัติโครงการได้ 318 โครงการ 558 ชุมชน 31,991 ครัวเรือน

แนวทางการดำเนินงานของโครงการบ้านมั่นคง(พอช. , 2550: 8) คือการพัฒนาที่ให้ชาวชุมชนเป็นเจ้าของโครงการ ด้วยการสนับสนุนจากพอช. องค์กรท้องถิ่น และหน่วยงานระดับจังหวัด โดยดำเนินการแก้ไขสภาพของชุมชนแออัดที่มีอยู่ด้วยการจัดระบบชุมชนใหม่ให้มั่นคงทุกด้าน ทั้งทางด้านกายภาพ สิ่งแวดล้อม โครงสร้างทางสังคม ระบบเศรษฐกิจการเงินถึงระดับครอบครัว ระบบสวัสดิการของชุมชนสำหรับสมาชิกทุกคน เพื่อการแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัยและความไม่มั่นคงในหลักแหล่งของคนจนเมืองที่มีมากกว่า 20-30 ปี ให้มีการแก้ไขปัญหาาร่วมกันทั่วประเทศ โดยมีประชาชนท้องถิ่นเป็นตัวตั้ง และใช้การแก้ปัญหานี้ไปสู่การสร้างกระบวนการพัฒนาในทุกๆ ด้าน

กระบวนการหนึ่งที่จะทำให้โครงการสามารถบรรลุเป้าหมายได้คือ การมีความรู้และฐานการเงินเป็นของตนเองเพื่อนำไปสู่การสร้างบ้าน โดยเริ่มต้นจากความเข้มแข็งของชุมชน ที่มีความต้องการร่วมกันในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย เริ่มต้นจากการออมทรัพย์ โดยมีหน่วยงานภายนอกเป็นผู้สนับสนุนและให้คำแนะนำ โดยการรวมกลุ่มในรูปแบบของกลุ่มสหกรณ์ดังกล่าวจะเป็นการเปิดโอกาสในการเข้าถึงแหล่งเงินของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยได้ง่ายกว่าระบบการเงินเคหการโดยทั่วไป

จากจุดเด่นของระบบการเงินของโครงการบ้านมั่นคง ประกอบกับในปัจจุบันยังไม่มีงานวิจัยใดที่ศึกษาถึงการติดตามผลทางด้านการเงินของสหกรณ์หรือกลุ่มออมทรัพย์ ในโครงการนำร่อง บ้านมั่นคง จึงน่าจะมีการศึกษาถึงผลการดำเนินงานทางด้านการเงินในโครงการนำร่อง บ้านมั่นคงกรุงเทพมหานคร ว่าสามารถที่จะก่อให้เกิดความสำเร็จมากน้อยเพียงใด เพื่อที่จะเป็นประโยชน์แก่ตัวชุมชนเองและเป็นกรณีตัวอย่างแก่โครงการที่กำลังจะเข้ามาเป็นสหกรณ์เคหสถานในบ้านมั่นคงต่อไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาวิธีการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของโครงการนำร่องบ้านมั่นคง กรุงเทพมหานคร
2. เพื่อติดตามประเมินผลทางการเงินของสหกรณ์และกลุ่มออมทรัพย์ ในโครงการนำร่องบ้านมั่นคง กรุงเทพมหานคร
3. เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคของการจัดการทางการเงินของโครงการบ้านมั่นคง

ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาในครั้งนี้เป็นการศึกษาการดำเนินงานของสหกรณ์เคหสถาน โดยแบ่งขอบเขตการวิจัยดังนี้

1. ขอบเขตด้านพื้นที่
การศึกษานี้ได้กำหนดพื้นที่ศึกษาคือ ชุมชนในโครงการนำร่อง บ้านมั่นคงโครงการแรก เมื่อปี พ.ศ. 2546 - 2547 ในกรุงเทพมหานคร จำนวน 6 โครงการ
2. ขอบเขตด้านประชากร
การศึกษานี้ได้กำหนดกลุ่มประชากรที่ศึกษาคือ คณะกรรมการสหกรณ์ ใน 6 โครงการนำร่อง บ้านมั่นคง คือ
 - 2.1 สหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด
 - 2.2 สหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด
 - 2.3 สหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองลำนูนพัฒนา จำกัด
 - 2.4 สหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด
 - 2.5 สหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนา จำกัด
 - 2.6 กลุ่มออมทรัพย์ชุมชนแก้วพัฒนา

3. ขอบเขตด้านเนื้อหา

ขอบเขตด้านเนื้อหา ได้ดำเนินการสำรวจเก็บรวบรวมข้อมูลสภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการบ้านมั่นคง โดยทำการศึกษารูปแบบการจัดการทางการเงินของชุมชน การติดตามผลการดำเนินงานตั้งแต่ช่วงก่อตั้งจนถึง 31 ธันวาคม 2550 โดยแบ่งเป็น 2 ช่วง คือช่วงกลุ่มออมทรัพย์และช่วงสหกรณ์ ตลอดจนปัญหา อุปสรรคข้อเสนอแนะ จากการดำเนินงานของโครงการ

ข้อจำกัดของการศึกษา

1. การวิจัยนี้มีข้อจำกัดในการได้ข้อมูลที่แท้จริง โดยเฉพาะข้อมูลที่เจาะลึกในรายละเอียดเกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย การออมและการดำเนินงานของสหกรณ์ ซึ่งเป็นประเด็นที่ละเอียดอ่อน อาจเกิดความคลาดเคลื่อนได้ง่าย
2. เกิดข้อจำกัดทางด้านข้อมูลทางการเงินไม่สามารถที่จะหามาได้ครบถ้วนทุกปี และเป็นปัจจุบันได้ แม้มีการติดตามทั้งจากทางสหกรณ์และกรมตรวจบัญชีสหกรณ์แล้วก็ตาม ทำให้ข้อมูลขาดหายไป ไม่สามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้ในแต่ละสหกรณ์

คำจำกัดความของศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา

โครงการบ้านมั่นคง หมายถึง โครงการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยสำหรับผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด โดยสถาบันการพัฒนารองค้ำชุมชน (พอช.)

โครงการนำร่อง หมายถึง โครงการบ้านมั่นคงนำร่อง ในกรุงเทพมหานคร จำนวน 6 ชุมชนประกอบไปด้วย

1. สหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด
2. สหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด
3. สหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด
4. สหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองล้านุ่นพัฒนา จำกัด
5. สหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนา จำกัด
6. กลุ่มออมทรัพย์ชุมชนเก่าพัฒนา

การติดตาม หมายถึง การติดตามผลการดำเนินงานทางการเงินของสหกรณ์ และกลุ่มออมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบงบดุลที่ได้รับจากกรมตรวจบัญชีสหกรณ์ตั้งแต่การเข้าโครงการบ้านมั่นคงจนถึงปีทางการบัญชีปี 2550

การบริหารจัดการทางการเงิน หมายถึง พฤติกรรมการใช้จ่ายเงินที่ได้รับมาของสหกรณ์ โดยจะศึกษาทั้งช่วงกลุ่มออมทรัพย์และการก่อตั้งเป็นสหกรณ์ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2550

กลุ่มออมทรัพย์เป็นองค์กร หรือสถาบันที่มีการรวมตัวกันของคนที่มีหลักการอุดมการณ์เดียวกัน ในการที่จะระดมเงินเพื่อช่วยเหลือซึ่งกันและกันในการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อน ทั้งในด้านการประกอบอาชีพ ที่อยู่อาศัย รวมถึงสวัสดิการในด้านต่างๆของสมาชิก

สหกรณ์เคหสถานเป็นสหกรณ์บริการประเภทหนึ่งที่เกิดจากการรวมกลุ่มของประชาชนที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย โดยการจัดตั้งและจดทะเบียนตามกฎหมายสหกรณ์ปี 2542 ทั้งนี้เพื่อให้สมาชิกได้รวมตัวกันอย่างจริงจัง เพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของสมาชิกโดยส่วนรวม

สหกรณ์เครดิตยูเนียนเป็นสหกรณ์ออมทรัพย์ประเภทหนึ่งที่เกิดขึ้นในกลุ่มบุคคลในชุมชน โดยมีการจัดตั้งและจดทะเบียนตามกฎหมายสหกรณ์ปี 2542 จุดมุ่งหมายเพื่อส่งเสริมสนับสนุนให้เป็นสถาบันการเงินและสวัสดิการของชุมชน มีขอบเขตวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการออมทรัพย์ของสมาชิก จัดหาทุนและบริการสินเชื่อเพื่อการประกอบอาชีพ และการดำรงชีพ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ด้านการปฏิบัติ จะเป็นประโยชน์แก่ชุมชนที่กำลังดำเนินการและกำลังเข้าร่วมเป็นสหกรณ์เคหสถานไปสู่กระบวนการบ้านมั่นคง โดยจะเป็นประโยชน์ในการจัดหรือปรับปรุงพฤติกรรมให้เกิดประสิทธิภาพ และจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ให้การสนับสนุนชุมชน เช่น สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ ในการเป็นแนวทางการกำหนดนโยบายด้านที่อยู่อาศัย
2. ด้านวิชาการ จะเป็นการเพิ่มพูนวิชาความรู้ในการบริหารจัดการสหกรณ์เคหสถาน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดและทฤษฎี

ในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัย ได้แบ่งเนื้อหาออกเป็นเนื้อหาเกี่ยวกับหลักการ แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยแบ่งเป็นประเด็นดังต่อไปนี้

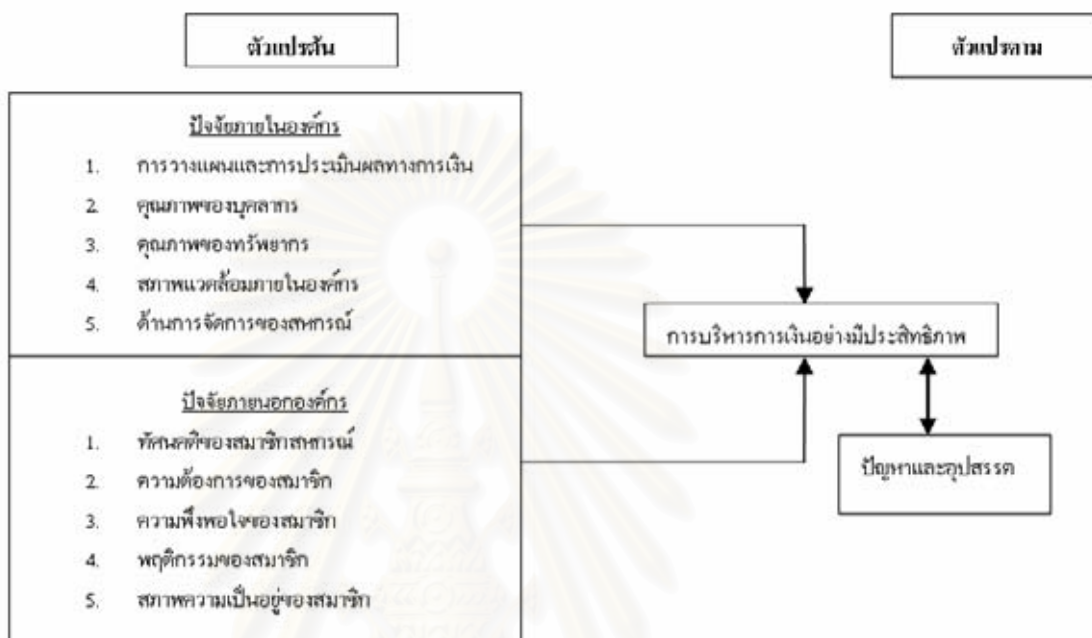
- 2.1 แนวคิดในการบริหารจัดการ โครงการ
- 2.2 แนวคิดในการติดตาม โครงการ
- 2.3 แนวคิดเรื่องการเงินเคหการ
- 2.4 แนวคิดไมโครเครดิต
- 2.5 แนวคิดเกี่ยวกับกลุ่มออมทรัพย์
- 2.6 การจัดตั้งสหกรณ์
- 2.7 สหกรณ์เคหสถาน
- 2.8 สหกรณ์เครดิตยูเนียน
- 2.9 การเงินของสหกรณ์
- 2.10 การวิเคราะห์ทางการเงิน
- 2.11 โครงการบ้านมั่นคง
- 2.12 พัฒนาการองค์กรการเงินของชุมชนผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย
- 2.13 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.1 แนวคิดในการบริหารจัดการโครงการ

แนวคิดในการบริหารจัดการโครงการของนงเยาว์ คงใต้ (นงเยาว์ คงใต้,2545:47) การบริหารจัดการโครงการอย่างมีประสิทธิภาพนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยทั้งภายในและภายนอกองค์กร

แผนภูมิที่ 2.1 ตัวแปรต้นตัวแปรตาม



2.2 แนวคิดในการติดตามโครงการ (สุนทร เกิดแก้ว,2532 :1-2)

ความหมายของการติดตามโครงการ (monitoring)

การติดตาม หมายถึง กระบวนการของการวัดหรือการตรวจสอบที่ทำเป็นประจำเป็นช่วงๆ การวัดและการตรวจสอบดังกล่าว ได้แก่ การวัดปัจจัยนำเข้า(Inputs) กิจกรรม (Activities) และ ผลผลิต (outputs) ที่เกิดขึ้นในช่วงของการดำเนินงานตามโครงการ โดยทั่วไปแล้วคำว่า การติดตาม มักจะใช้ในการติดตามในด้านการจัดหา การเคลื่อนย้ายและการนำทรัพยากรของโครงการมาใช้ในการดำเนินงานตามโครงการ ว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนและกำหนดการหรือไม่

วัตถุประสงค์ของการติดตามก็คือ ต้องการชี้ให้เห็นสถานการณ์ของโครงการให้เร็วที่สุดเท่าที่จะเร็วได้ ในเรื่องเกี่ยวกับการใช้ทรัพยากร การปฏิบัติกิจกรรมต่างๆ หรือการผลิตผลผลิตของโครงการ เพื่อจะได้จัดการแก้ไขปรับปรุงสถานการณ์ต่างๆ ของโครงการที่เป็นปัญหาได้ทันท่วงที ดังนั้นจึงมีผู้กล่าวว่า การติดตามก็คือ เครื่องมือพื้นฐานเบื้องต้นสำหรับการปรับปรุงการบริหารโครงการ

การติดตามผลโครงการ อาจแบ่งเป็นได้ 3 ประเภทใหญ่ๆด้วยกัน คือ

2.2.1 การติดตามผลการปฏิบัติงาน ได้แก่ การศึกษาติดตามดูว่าการปฏิบัติตามโครงการนั้น ได้ผลงานก้าวหน้าในทิศทางที่สอดคล้องกับแผนการปฏิบัติงานตลอดจนงบประมาณที่กำหนดไว้หรือไม่

2.2.2 การติดตามประสิทธิภาพของโครงการได้แก่ การศึกษาติดตามดูว่าเมื่อมีการปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ผลผลิตของโครงการออกมานั้น ได้ใช้กรรมวิธีการผลผลิต หรือวิธีดำเนินงานที่ประหยัดที่สุดหรือไม่ โดยอาจจะมีการเทียบเคียงให้เห็นสัดส่วนของการผลิต กับปัจจัยนำเข้าของโครงการ

2.2.3 การติดตามประสิทธิผลของโครงการ ได้แก่ การศึกษาติดตามดูว่าการปฏิบัติงานตามโครงการนั้นได้ก่อให้เกิดผลผลิต ตามที่กำหนดไว้หรือไม่ และผลผลิตที่เกิดขึ้นดังกล่าว สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการได้มากน้อยเพียงใด เช่น โครงการปรับปรุงการคมนาคมได้มีการก่อสร้างถนนหนทางไปได้มากน้อยเพียงใด และถนนดังกล่าวได้ช่วยแก้ปัญหาการคมนาคมมากน้อยเพียงใด เป็นต้น

2.3 แนวคิดเรื่องการเงินเคหการ

ระบบการเงินเคหการ (เบญจวรรณ มณีฉาย และนลินี แสงสุพรรณ, 2527:1-4) หมายถึงสถาบันการเงินและกิจการเงินที่สนองความต้องการผู้ที่ไม่มีเงินเพียงพอเพื่อไปซื้อที่อยู่อาศัย เป็นของตนเองหรือให้การสนับสนุนทางการเงินแก่สถาบันหรือหน่วยธุรกิจเพื่อสร้างบ้านให้เช่าหรือเช่าซื้อด้วยการกู้ยืมและรวมถึงเงินลงทุนในการสร้างที่อยู่อาศัยอีกด้วย

2.3.1 ปัจจัยกำหนดอุปสงค์ได้มาจากสมการอรรถประโยชน์ซึ่งมีปัจจัยทางเศรษฐกิจเป็นตัวกำหนด ประกอบด้วย

- 1) รายได้ที่แท้จริง
- 2) ราคาที่อยู่อาศัยรวมที่ดิน
- 3) ทำเลที่ตั้ง
- 4) การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของประชากร การย้ายถิ่น
- 5) สินเชื่อเพื่อเคหการ
- 6) ฐานะทางการเงินและทรัพย์สิน

2.3.2 ปัจจัยกำหนดอุปทาน

- 1) ราคาที่อยู่อาศัย
- 2) ต้นทุน รวมทั้งค่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายก่อน ระหว่างและหลังการก่อสร้าง
- 3) ประมาณสินเชื่อเพื่อเคหการ
- 4) ฤดูกาลและระยะเวลาในการก่อสร้าง

2.4 แนวคิดไมโครเครดิต

แนวคิดไมโครเครดิต สินเชื่อเพื่อผู้ยากไร้ (Grameen Bank) เกิดขึ้นโดยMuhammus Yunus มุฮัมหมัด ยูนุส(สฤณี อาชวานันทกุล, 2008) ที่ได้สังเกตเห็นปัญหาว่า คนยากจนที่แท้จริง ไม่มีโอกาส

และไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อจากระบบธนาคารที่มีอยู่ จึงได้เริ่มดำเนินการวิจัยเชิงปฏิบัติการ เมื่อเดือนสิงหาคม ปี ค.ศ. 1976 (พ.ศ. 2519)

ธนาคารกรามีน ธนาคารเพื่อคนจนเป็นโมเดลใหม่จะเน้นเรื่องการให้คนจนสามารถเข้าถึงเงินกู้ได้เป็นหลัก เป็นแนวคิดเชิงการเงินที่จะต้องไปถึงคนจนให้ได้ จากแนวคิดที่ว่า “คนจนควรมีสติเข้าถึงเงินกู้” จึงได้มีความพยายามทำให้คนจนเข้าถึงแหล่งเงินกู้ได้โดยเร็ว เนื่องจากโมเดลของธนาคารพาณิชย์กระแสหลักตั้งอยู่บนการเรียกทรัพย์สินเป็นหลักประกัน สัญญาเงินกู้ที่เป็นลายลักษณ์อักษร และรายได้ประจำอันสม่ำเสมอของลูกค้าซึ่งคนจนไม่อาจหาให้ได้ทั้งสามอย่าง

ปัจจัยและกระบวนการที่นำไปสู่ความสำเร็จของธนาคารกรามีน ซึ่งผ่านการปรับปรุงแก้ไขอย่างต่อเนื่องแทบทุกปี อาจแบ่งได้เป็น 3 ประการหลัก ๆ ดังต่อไปนี้

2.4.1 การยึดมั่นในเป้าหมายที่จะเป็นธนาคารพาณิชย์ที่แสวงหากำไร ไม่ใช่องค์กรการกุศล เป้าหมายของธนาคารกรามีนคือ การนำบริการของสถาบันการเงินไปสู่คนจน

2.4.2 การสร้างกระบวนการและกลไกต่าง ๆ ที่เอื้ออำนวยให้คนจนชำระหนี้ได้ มีการคิดค้นกระบวนการและกลไกใหม่ ๆ ที่จะช่วยให้ลูกหนี้ของเขาสามารถชำระหนี้ได้ ตัวอย่างกระบวนการและกลไกต่าง ๆ เพื่อช่วยให้คนจนชำระหนี้ได้เช่น ระบบอนุมัติเงินกู้แบบกลุ่ม (solidarity group) หมายความว่า คนจนที่อยากกู้ แทนที่จะขอกู้เป็นรายบุคคล ก็ต้องขอกู้เงินเป็นกลุ่ม กลุ่มละ 5 คน ต่างคนต่างเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ซึ่งกันและกัน วิธีนี้เป็นการใช้แรงกดดันทางสังคมสร้างแรงจูงใจให้ชำระหนี้ตรงเวลา วงเงินให้กู้มีจำนวนจำกัดแต่ลูกหนี้ทุกคนในกลุ่มต้องชำระหนี้ให้ครบจำนวน ก่อนจะอนุมัติเงินกู้ครั้งต่อไป และเงื่อนไขทางการเงินค่อนข้างยืดหยุ่น เช่น วิธีจัดการลูกหนี้ผิดนัดคือยอมให้ลูกหนี้อายุการชำระหนี้ออกไป และจะหยุดคิดดอกเบี้ยทันทีที่หยุดดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจนสูงเท่ากับยอดเงินต้น เท่ากับเป็นการจำกัดยอดหนี้ที่คนจนต้องจ่าย ไม่ว่าเขาจะผิดนัดไปนานขนาดไหนก็ตาม

2.4.3 การให้การศึกษาและมอบอำนาจแก่คนจน (empowerment) ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของคนจน

ซึ่งผลการทดลองพบว่า สามารถช่วยเหลือประชาชนคนยากไร้ให้มีหลักประกันความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น สามารถพึ่งพาตนเองได้อย่างยั่งยืน และต่อมากำหนดการธนาคารหมู่บ้านในบังกลาเทศได้ขยายตัวอย่างกว้างขวาง รัฐบาลได้ออกกฎหมายรับรองและช่วยเหลือด้านเงินทุนอย่างเพียงพอ โดยมีจุดมุ่งหมายในการพัฒนาให้ธนาคารหมู่บ้านเป็นสถาบันการเงินของคนยากไร้ทั่วประเทศ หลักการสำคัญของธนาคารหมู่บ้านในประเทศบังกลาเทศ คือ ให้ประชาชนคนยากไร้ยึดวิธีการประหยัด อดออมเงินด้วยการนำมาถือหุ้นธนาคาร และเปิดบัญชีเงินฝากไว้กับธนาคารและกู้ยืมเงินจากธนาคารของตนนี้ไปประกอบอาชีพและซื้อที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง

2.5 แนวคิดเกี่ยวกับกลุ่มออมทรัพย์

กลุ่มออมทรัพย์(ยุทธศิลป์ ป้านภูมิ, 2540 :4-9)เป็นองค์กร หรือสถาบันที่มีการรวมตัวกันของคนที่มีหลักการอุดมการณ์เดียวกัน ในการที่จะระดมเงินเพื่อช่วยเหลือซึ่งกันและกันในการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อน ทั้งในด้านการประกอบอาชีพ ที่อยู่อาศัย รวมถึงสวัสดิการในด้านต่างๆของสมาชิก

อุดมการณ์ของกลุ่มออมทรัพย์คือแนวความคิดหรือความเชื่อที่ว่ากลุ่มออมทรัพย์เป็นแนวทางหนึ่งที่จะแก้ไขปัญหาทางด้านเศรษฐกิจและสังคมเพื่อเห็นประชาชนกินดีอยู่ดี มีสันติสุข โดยยึดหลัก “ประหยัด การร่วมมือกัน ช่วยเหลือตนเอง ช่วยเหลือซึ่งกันและกันภายในกลุ่มและกับกลุ่มออมทรัพย์อื่น”

กลุ่มออมทรัพย์มีเป้าหมายสูงสุดที่การพัฒนาคนให้มีคุณภาพและมีศักยภาพที่จะช่วยเหลือตนเองและร่วมกันพัฒนาชุมชนของตนเองได้ด้วยตนเอง ทั้งนี้แต่ละกลุ่มต้องกำหนดวัตถุประสงค์ของกลุ่มขึ้นตามปัญหาความต้องการหรือความจำเป็นของสมาชิก

กิจกรรมพื้นฐานของกลุ่มออมทรัพย์ กลุ่มออมทรัพย์เป็นองค์กรทางการเงิน ดำเนินกิจกรรมเกี่ยวข้องกับการเงินเพื่อช่วยเหลือซึ่งกันและกัน รวมถึงการส่งเสริมให้สมาชิกเกิดการประหยัดและออมทรัพย์เพื่อเสริมสร้างฐานะทางเศรษฐกิจของสมาชิก ครอบครัวและสังคม โดยมีกิจกรรมดังต่อไปนี้

2.5.1 การออมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

กลุ่มออมทรัพย์จะต้องส่งเสริมให้สมาชิกนำเงินมาออมทรัพย์ ซึ่งเป็นในรูปของเงินค่าหุ้น โดยทั่วไปมูลค่าหุ้นละ 10 บาท และจะต้องมาสะสมเงินหุ้นอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเป็นกลุ่มทุนสำหรับสมาชิกที่เดือดร้อน โดยผู้ยืมเมื่อถึงคราวที่จำเป็น การออมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอจะทำให้กองทุนของกลุ่มโตขึ้นและสามารถบริการสมาชิกได้อย่างทั่วถึง

2.5.2 การรับฝากเงิน

การรับฝากเงินหมายถึง สมาชิกนำเงินมาฝากไว้กับกลุ่ม เป็นเงินที่นอกเหนือจากการสะสมค่าหุ้นของสมาชิก เพื่อเป็นการระดมทุนให้กลุ่มสามารถบริการสมาชิกได้อย่างทั่วถึง โดยจะได้รับผลตอบแทนในรูปแบบดอกเบี้ย อัตราดอกเบี้ยและวิธีการฝากเงินจะขึ้นอยู่กับระเบียบที่กลุ่มกำหนดไว้

ประเภทเงินฝากที่กลุ่มออมทรัพย์เปิดบริการมี 2 ประเภท คือ เงินฝากออมทรัพย์ และเงินฝากประจำ เงินฝากออมทรัพย์สามารถถอนได้ตลอดเวลา แต่เงินฝากประจำสามารถถอนได้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาแห่งการรับฝาก

2.5.3 การให้บริการเงินกู้

กลุ่มออมทรัพย์จะให้บริการเงินกู้แก่สมาชิก เพื่อเหตุอันจำเป็น หรือเพื่อสร้างรายได้ให้แก่สมาชิก ซึ่งกลุ่มออมทรัพย์โดยทั่วไปจะให้บริการเงินกู้ให้สมาชิก 3 ประเภท คือ

1) เงินกู้เพื่อเหตุฉุกเฉิน เป็นเงินกู้ที่บริการให้สมาชิก เพื่อช่วยแก้ปัญหากรณีเร่งด่วนหรือเกิดขึ้นอย่างกะทันหันแก่สมาชิก เช่น อุบัติเหตุ ชำระค่าน้ำ-ค่าไฟ ฯลฯ ลักษณะสำคัญของเงินกู้เพื่อฉุกเฉินคือ จะต้องบริการสมาชิกด้วยความรวดเร็ว จำนวนเงินไม่มากนัก ระยะเวลาชำระคืนสั้น

2) เงินกู้สามัญเป็นเงินกู้ที่ให้บริการสมาชิกเพื่อใช้จ่ายให้ครอบครัว หรือออกไปเพื่อเพิ่มรายได้ของครอบครัว เช่น ลงทุนประกอบอาชีพ ซ่อมแซมบ้าน งานพิธีกรรมต่างๆ ฯลฯ ลักษณะสำคัญของเงินกู้สามัญคือ มีขั้นตอนและหลักเกณฑ์การพิจารณา มีหลักประกัน จำนวนเงินตามความสามารถของกลุ่ม ระยะเวลาชำระคืนปานกลาง คือ ไม่ชำระคืนในระยะสั้นหรือนานเกินไป

3) เงินกู้พิเศษ เป็นเงินกู้ที่ให้บริการแก่สมาชิก โดยมีจุดประสงค์ให้เกิดประโยชน์ต่อสมาชิกในการส่งเสริมความมั่นคงให้กับครอบครัว เช่น ที่อยู่อาศัย ลงทุนประกอบอาชีพ เป็นต้น โดยสมาชิกต้องมีส่วนร่วมในการสมทบเงินส่วนหนึ่ง ลักษณะที่สำคัญของเงินกู้พิเศษคือ มีขั้นตอนและหลักเกณฑ์การพิจารณา จำนวนเงินกู้สูง ระยะเวลาชำระคืนนาน มีหลักประกัน และสมาชิกต้องมีส่วนสมทบ

สำหรับเงินกู้ทั้งสามประเภท จะต้องเป็นไปตามระเบียบของกลุ่มกำหนดไว้

2.5.4 การจัดสวัสดิการ

กลุ่มออมทรัพย์นอกจากจะส่งเสริมให้สมาชิกออมทรัพย์และให้บริการเงินกู้ให้แก่มหาชิกเพื่อบรรเทาความเดือดร้อน กลุ่มออมทรัพย์ควรจัดสวัสดิการให้กับสมาชิก ซึ่งในการจัดสวัสดิการของแต่ละกลุ่มอาจจัดได้เช่น การรักษาพยาบาล ฌาปนกิจสงเคราะห์ ทุนการศึกษา ฯลฯ ในส่วนเงินที่นำมาจัดสวัสดิการอาจได้จากการจัดสรรกำไรสุทธิประจำปี เงินบริจาค

2.5.5 การส่งเสริมในด้านต่างๆ

กลุ่มออมทรัพย์มีเป้าหมาย และวัตถุประสงค์เพื่อการพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกในด้านต่างๆ กลุ่มออมทรัพย์จึงต้องส่งเสริมสมาชิกเพื่อให้บรรลุเป้าหมายและวัตถุประสงค์ เช่น ส่งเสริมการพัฒนาอาชีพ เพื่อก่อให้เกิดรายได้โดยกลุ่มมีบทบาทในการสนับสนุนด้านเงินทุน ส่งเสริมให้สมาชิกมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคง โดยกลุ่มมีบทบาทในการประสานงาน สมาชิกมีส่วนร่วมสมทบ การสร้างที่อยู่อาศัยอาจปรับปรุงจากที่อยู่เดิมให้มีสภาพดีขึ้นหรือจัดสร้างที่อยู่อาศัยในที่ดินใหม่

2.6 การจัดตั้งสหกรณ์

Fran ZC. Helm(อ่างในประกิจ ดาราฉาย,2541 : 9) ได้อธิบายว่าสหกรณ์ หมายถึง องค์กรแห่งความสมัครใจของหน่วยงานเศรษฐกิจต่างๆซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานความเท่าเทียมกัน และดำเนิน

กิจการตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ สหกรณ์โดยลักษณะของมันเองมิใช่องค์กรทางทุนนิยมหรือสังคมนิยม แต่เป็นทางสายกลางที่สามารถตอบสนองความต้องการต่อความมุ่งหมายและระบบเศรษฐกิจต่างๆ

ดังนั้นสหกรณ์จึงเป็นองค์กรทางเศรษฐกิจและสังคมหรือเป็นการประกอบการอย่างหนึ่งที่เกิดขึ้นจากความร่วมมือกันโดยสมัครใจโดยที่สมาชิกเป็นเจ้าของเป็นผู้ให้บริการดำเนินงาน ยึดหลักประชาธิปไตย มีจุดมุ่งหมายที่ไม่ได้แสวงหากำไรแต่เพื่อให้เกิดการกินดีอยู่ดีในหมู่สมาชิก ผลประโยชน์ต่างๆที่จะเฉลี่ยกลับคืนไปยังสมาชิกตามส่วนที่ได้ใช้บริการในสหกรณ์ โดยมีอุดมการณ์หลักคือ

- 2.6.1 การร่วมมือกัน
- 2.6.2 การช่วยเหลือตนเองและช่วยเหลือซึ่งกันและกัน
- 2.6.3 การอำนวยความสะดวกและให้บริการแก่สมาชิก
- 2.6.4 การไม่แสวงหากำไร
- 2.6.5 การไม่กีดกันแก่บุคคลภายนอก
- 2.6.6 การดำเนินการตามหลักประชาธิปไตย
- 2.6.7 การส่งเสริมการศึกษาให้แก่มวลสมาชิก

การจำแนกประเภทสหกรณ์ตามกฎหมายสหกรณ์ของไทย (กรมส่งเสริมสหกรณ์, 2008)

หลักเกณฑ์ที่ใช้จำแนกประเภทสหกรณ์ของประเทศไทย คือ เกณฑ์ธุรกิจของสหกรณ์ ซึ่งแบ่งสหกรณ์ออกเป็น 7 ประเภท ได้แก่ สหกรณ์การเกษตร สหกรณ์ประมง สหกรณ์นิคม สหกรณ์ออมทรัพย์ สหกรณ์เครดิตยูเนียน สหกรณ์ร้านค้า และสหกรณ์บริการ

การจัดตั้งสหกรณ์

รัฐบาลไทยได้เริ่มทดลองจัดตั้งสหกรณ์ขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2459 แต่เมื่อเปรียบเทียบกับประเทศที่พัฒนาแล้ว การจัดตั้งสหกรณ์ในประเทศไทยเป็นไปได้ยาก ทั้งนี้อาจจะเกี่ยวกับภาวะทางเศรษฐกิจ มาตรฐานการครองชีพ และระดับการศึกษาของประชาชนผู้ที่เข้ามาเป็นสมาชิกของสหกรณ์ ซึ่งส่วนใหญ่ไม่ได้มีความต้องการที่จะร่วมมือช่วยเหลือซึ่งกันและกันอย่างแท้จริง เพียงแต่มีความต้องการจะขอรับความช่วยเหลือจากทางราชการเท่านั้น เมื่อมีการจัดตั้งสหกรณ์ขึ้น ก็คิดว่าสหกรณ์เป็นองค์กรสงเคราะห์ของทางราชการ ความสนใจและความรับผิดชอบในงานสหกรณ์จึงมีน้อย ดังนั้นในระยะแรก การจัดตั้งสหกรณ์จึงเริ่มต้นจากทางราชการ พร้อมทั้งให้ความช่วยเหลือในการดำเนินงานสหกรณ์ ด้วยสาเหตุนี้ทำให้การดำเนินธุรกิจของสหกรณ์ประสบความล้มเหลว จึงเห็นว่าการจัดตั้งสหกรณ์นั้นจะต้องเกิดจากความต้องการของประชาชนอย่างแท้จริง ไม่ใช่รัฐเข้าไปชักชวนให้จัดตั้ง

การจัดตั้งสหกรณ์มีขั้นตอนและวิธีการที่คล้ายคลึงกันมาก จะแตกต่างกันในรายละเอียดเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ซึ่งการจัดตั้งสหกรณ์มีขั้นตอนต่างๆ ดังนี้

การเตรียมการก่อนการจัดตั้ง (ทิพย์วิมล วงศ์ตันชัย, 2008)

ขั้นที่ 1 แสดงความจำนงขอจัดตั้งสหกรณ์

การก่อตั้งสหกรณ์ทุกประเภทจะเริ่มด้วยการมีบุคคลเห็นว่าหลัก และวิธีการสหกรณ์เป็นวิธีการช่วยแก้ปัญหาเศรษฐกิจของบุคคลที่มีฐานะอ่อนแอได้ดี โดยบุคคลเหล่านี้ได้ศึกษาถึงหลักและวิธีการสหกรณ์จนเข้าใจอย่างถ่องแท้ ซึ่งเราเรียกบุคคลเหล่านี้ว่า ผู้ริเริ่มก่อตั้งสหกรณ์ จากนั้นพวกเขาจะนำเอาหลักและวิธีการสหกรณ์ไปเผยแพร่ให้บุคคลต่างๆ ในกลุ่มอาชีพเดียวกันทราบ จนบุคคลเหล่านั้นเกิดความศรัทธาต่อวิธีการสหกรณ์ จึงชักชวนบุคคลเหล่านั้นมาร่วมก่อตั้งสหกรณ์ เราเรียกบุคคลกลุ่มนี้ว่า คณะผู้ริเริ่มก่อตั้งสหกรณ์

จากนั้นคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์จะร่วมกันทำคำร้องยื่นต่อสหกรณ์อำเภอ สหกรณ์จังหวัดหรือกรมส่งเสริมสหกรณ์ เพื่อให้สหกรณ์จังหวัดได้รับคำร้องขอให้จัดตั้งสหกรณ์และดำเนินการวิเคราะห์ สारวรายละเอียดต่างๆ ต่อไป ดังนี้

1. พิจารณาว่าคณะผู้ริเริ่มก่อตั้งมีลักษณะการประกอบอาชีพตามประเภทของสหกรณ์ที่ขอจัดตั้ง และมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยเหลือตัวเอง และช่วยเหลือซึ่งกันและกันอย่างแท้จริง

2. เป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของสหกรณ์ประเภทนั้นๆ และมีความเดือดร้อนในการประกอบอาชีพ

3. หากในท้องที่มีสหกรณ์ประเภทที่ขอจัดตั้งอยู่แล้ว จะแนะนำให้คณะผู้ร้องสมัครเป็นสมาชิกสหกรณ์เดิม

4. สหกรณ์ที่จะจัดตั้งจะต้องสามารถประกอบธุรกิจหลายด้าน

5. วิเคราะห์รายได้ รายจ่าย ปริมาณธุรกิจ กำไรขาดทุน เพื่อให้ทราบว่าจะควรมีปริมาณธุรกิจขนาดไหน จำนวนสมาชิกเท่าไร

6. จำนวนสมาชิกแรกตั้ง

- สหกรณ์การเกษตร ต้องมีสมาชิกแรกตั้งไม่ต่ำกว่า 150 คน

- สหกรณ์ประมง ต้องมีสมาชิกแรกตั้งไม่ต่ำกว่า 150 คน

- สหกรณ์ร้านค้า ต้องมีสมาชิกแรกตั้งไม่ต่ำกว่า 300-400 คน

- สหกรณ์ออมทรัพย์ ต้องมีสมาชิกแรกตั้งไม่ต่ำกว่า 100 คน

สำหรับสหกรณ์นิคมและสหกรณ์บริการไม่ได้กำหนดจำนวนสมาชิกแรกตั้งไว้ แต่ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์กำหนดไว้ไม่ต่ำกว่า 10 คน

7. คาดว่าเมื่อจดทะเบียนแล้ว สามารถเก็บค่าหุ้นและค่าธรรมเนียมแรกเข้าจากสมาชิกได้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขั้นแรก

8. มีผู้ทางที่จะจัดจ้างผู้จัดการ เจ้าหน้าที่ และมีสำนักงานของสหกรณ์ในเวลาอันสมควร

9. สหกรณ์จังหวัดจะเป็นหน่วยงานให้ความรู้ความเข้าใจหลักและวิธีการสหกรณ์ และทดสอบว่าคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์มีความรู้ความเข้าใจสหกรณ์เพียงใด

หากสหกรณ์จังหวัดเห็นว่ามิู่ทางที่จะจัดตั้งสหกรณ์ได้สำเร็จ ก็จะทำให้ทำรายละเอียดตามขั้นตอนที่ได้วิเคราะห์เสนอกรมส่งเสริมสหกรณ์

ขั้นที่ 2 สํารวจภาวะเศรษฐกิจขั้นรายละเอียด

เมื่อได้รับเอกสาร หน่วยงานต่างๆ ในกรมส่งเสริมสหกรณ์ที่เกี่ยวข้องจะทำการวิเคราะห์เช่นเดียวกับที่สหกรณ์จังหวัดได้พิจารณาและวิเคราะห์ ขั้นตอนการสำรวจภาวะเศรษฐกิจประกอบด้วย

1. สํารวจสภาพภาวะเศรษฐกิจทั่วไปในท้องที่ที่ขอจัดตั้งสหกรณ์ โดยจะสอบถามจากสหกรณ์จังหวัดและสหกรณ์อำเภอ
2. สํารวจภาวะเศรษฐกิจรายบุคคล โดยจะสํารวจจากคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ทุกคน
3. การวิเคราะห์ธุรกิจสหกรณ์ คำนวณปริมาณธุรกิจเมื่อแรกตั้งและที่คาดว่าจะดำเนินการในอนาคต กำไรหรือขาดทุนที่ได้จากการวิเคราะห์รายได้รายจ่าย

ขั้นที่ 3 ขอความเห็นชอบจัดตั้งสหกรณ์

เมื่อวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจแล้ว สรุปว่ามีู่ทางที่จะจัดตั้งสหกรณ์ได้ เจ้าหน้าที่ฝ่ายสำรวจจัดตั้งจะเสนออธิบดีกรมส่งเสริมสหกรณ์ เพื่อขอความเห็นชอบจัดตั้งสหกรณ์ประเภทนั้นๆ ต่อไป หากอธิบดีกรมส่งเสริมสหกรณ์เห็นว่าสมควรจะจัดตั้งสหกรณ์ได้ เจ้าหน้าที่กรมส่งเสริมสหกรณ์จะดำเนินการในเรื่องการขอจดทะเบียนสหกรณ์ต่อไป

การจัดตั้งสหกรณ์

ขั้นที่ 1 ขอคำแนะนำจากสหกรณ์จังหวัดหรือสหกรณ์อำเภอ

คณะผู้ริเริ่มก่อตั้งสหกรณ์ควรมีตัวแทนเพื่อทำหน้าที่ประสานงานกับสหกรณ์จังหวัดหรือสหกรณ์อำเภอ เพื่อให้ได้แนวคิดว่าการจัดตั้งสหกรณ์หรือไม่ และควรเป็นสหกรณ์ประเภทใด พร้อมคำแนะนำการดำเนินการตามขั้นตอนต่างๆ ด้วย

ขั้นที่ 2 ประชุมผู้ซึ่งประสงค์จะเป็นสมาชิก

ผู้ประสานงานในขั้นที่ 1 ต้องจัดประชุมผู้ซึ่งประสงค์จะเป็นสมาชิกของสหกรณ์ โดยมีวาระการประชุมดังนี้

1. คัดเลือกคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ไม่น้อยกว่า 10 คน (ไม่ควรมากกว่า 15 คน)
2. ให้การศึกษาอบรม เรื่องอุดมการณ์ หลักการ วิธีการสหกรณ์ วิธีการทำธุรกิจ
3. กำหนดแผนการดำเนินธุรกิจหรือกิจกรรมของสหกรณ์ และควรให้มีผู้รับผิดชอบในการจัดทำแผน

4. พิจารณาร่างข้อบังคับสหกรณ์เพื่อเสนอให้มีประชุมผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิกพิจารณา

ขั้นที่ 3 ประชุมคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์

คณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ ซึ่งได้รับคัดเลือกจากขั้นที่ 2 ประชุม โดยมีวาระการประชุม ดังนี้

1. เลือกประเภทสหกรณ์ และกำหนดวัตถุประสงค์ของสหกรณ์

2. กำหนดระยะเวลาในการรวบรวมใบสมัครสมาชิก เพื่อจัดทำบัญชีรายชื่อสมาชิก

3. เสนอความคิดเห็นเกี่ยวกับประเภท และวัตถุประสงค์ แผนดำเนินธุรกิจ หรือกิจกรรมของสหกรณ์

4. เสนอความคิดเห็นเกี่ยวกับการร่างข้อบังคับสหกรณ์

ขั้นที่ 4 ประชุมผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิก

เมื่อคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ดำเนินการตามขั้นที่ 3 เสร็จแล้ว ต้องประชุมผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิกสหกรณ์ โดยมีวาระการประชุมดังนี้

1. พิจารณากำหนดข้อบังคับของสหกรณ์

2. แจ้งประเภทของสหกรณ์ที่ได้เลือก รวมทั้งวัตถุประสงค์ของสหกรณ์

3. แจ้งแผนดำเนินธุรกิจ หรือกิจกรรมของสหกรณ์

ขั้นที่ 5 ยื่นเรื่องขอจดทะเบียนสหกรณ์

คณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ต้องจัดทำเอกสารต่างๆ และยื่นขอจดทะเบียนต่อนายทะเบียนสหกรณ์ โดยยื่นเอกสารได้ที่สำนักงานสหกรณ์อำเภอ หรือสหกรณ์จังหวัดในพื้นที่ เอกสารที่จะยื่นประกอบด้วย

1. คำขอจดทะเบียนที่คณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ได้ลงลายมือชื่อแล้ว

2. สำเนารายงานการประชุม ครั้งละ 2 ชุด คือ

- การประชุมผู้ซึ่งประสงค์จะเป็นสมาชิกของสหกรณ์ (ตามขั้นที่ 2)

- การประชุมผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิกสหกรณ์ (ตามขั้นที่ 4)

3. แผนดำเนินการเกี่ยวกับธุรกิจ หรือกิจกรรมจำนวน 2 ชุด

4. บัญชีรายชื่อผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิก พร้อมลายมือชื่อและจำนวนหุ้นที่จะถือ จำนวน 2 ชุด

5. ข้อบังคับตัวจริง 4 ฉบับ และสำเนา 6 ฉบับ

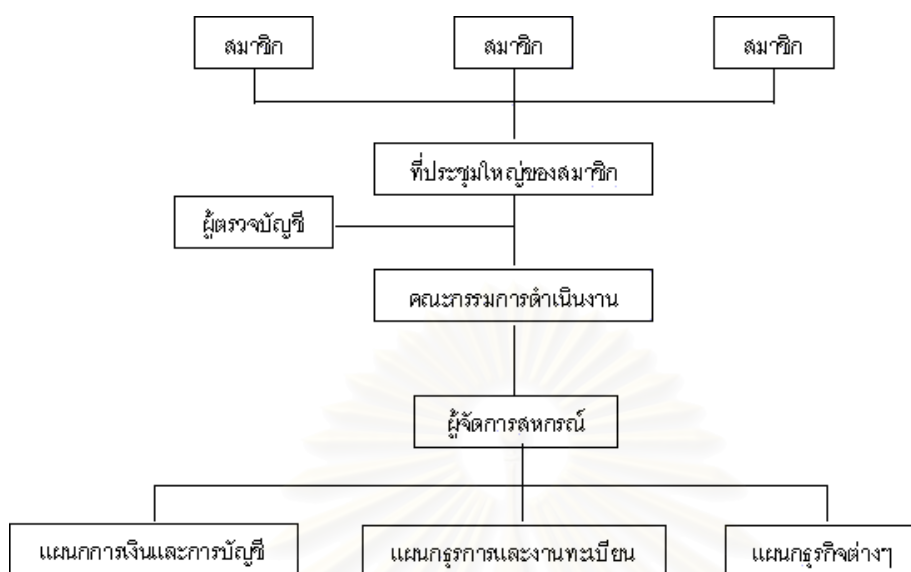
การจัดการสหกรณ์ (Cooperative Management)

การจัดการ หมายถึง การทำงานเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ โดยใช้ปัจจัยด้านการจัดการ 4 อย่าง ได้แก่ บุคลากร (Men) เงิน (Money) วัสดุอุปกรณ์ (Materials) และเวลา (Time)

โครงสร้างการดำเนินงานของสหกรณ์

สหกรณ์ในประเทศไทย จะยึดหลักเดียวกัน คือ บริหารงานโดยตัวแทนของสมาชิก โดยสมาชิกทุกๆ คนจะเลือกตั้งตัวแทน ซึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการดำเนินงาน” จากที่ประชุมใหญ่ คณะกรรมการดำเนินงานมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการบริหารงานให้สหกรณ์ และจัดจ้าง “ผู้จัดการ” ให้ปฏิบัติงานในสหกรณ์ภายใต้การควบคุมดูแลของคณะกรรมการดำเนินงาน

แผนภูมิที่ 2.2 โครงสร้างการดำเนินงานของสหกรณ์



จากแผนภูมิโครงสร้างการดำเนินงานของสหกรณ์ จะเห็นได้ว่าการดำเนินงานของสหกรณ์ จะประสบความสำเร็จหรือไม่ ขึ้นอยู่กับกลุ่มคน 3 กลุ่ม คือ

1. สมาชิก การจัดการสหกรณ์เริ่มจากตัวสมาชิก เพราะสมาชิกเป็นผู้ใช้อำนาจสูงสุด โดยผ่านที่ประชุมใหญ่ทำการกำหนดนโยบายทั่วไปของสหกรณ์ และเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการดำเนินการ เพื่อให้เป็นตัวแทนของสมาชิกบริหารงานสหกรณ์ตามนโยบายที่วางไว้ ดังนั้นที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกจึงเป็นผู้ควบคุมสหกรณ์โดยสมบูรณ์

2. คณะกรรมการดำเนินการ มีหน้าที่ในการกำหนดว่าสหกรณ์ควรจะดำเนินงานอย่างไร จึงจะสอดคล้องกับนโยบายที่สมาชิกกำหนดและเป็นประโยชน์แก่สมาชิกมากที่สุด

3. ฝ่ายจัดการ

- ผู้จัดการ

- พนักงานสหกรณ์

เป็นผู้ที่รับผิดชอบการบริหารนโยบายตามที่คณะกรรมการดำเนินการกำหนด ถ้าสหกรณ์มีผู้จัดการที่มีความสามารถ สหกรณ์ก็จะเข้มแข็ง

2.7 สหกรณ์เคหสถาน

สหกรณ์เคหสถานเป็นสหกรณ์บริการประเภทหนึ่งที่เกิดจากการรวมกลุ่มของประชาชนที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยโดยการจัดตั้งและจดทะเบียนตามกฎหมาย ทั้งนี้เพื่อให้สมาชิกได้รวมตัวกันอย่างจริงจัง เพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของสมาชิกโดยส่วนรวม โดยไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อการค้ากำไรเนื่องจากการดำเนินการโดยสมาชิกและเพื่อสมาชิกเท่านั้น

ประเทศไทยได้นำระบบสหกรณ์เคหสถานเข้ามาครั้งแรกเมื่อปี 2500 มีชื่อว่าสหกรณ์บางกะปิไม่จำกัดสินใช้ ขนาดของสหกรณ์มีขนาดเล็ก ซึ่งถูกจัดไว้ในสหกรณ์ประเภทเช่าซื้อที่ดิน สังกัดกองสหกรณ์นิคม กรมสหกรณ์ที่ดิน กระทรวงสหกรณ์ สหกรณ์บางกะปิไม่จำกัดสินใช้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้าราชการในกรมสหกรณ์ได้มีที่ดินและที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในอนาคต (บุญเกรียง หนาพันธ์สิน, 2534: 61)

2.7.1 วัตถุประสงค์ของสหกรณ์เคหสถานในประเทศไทย (อ้างใน กุณฑลทิพย์ พานิชักดิ์และวีระชัย ชูจันทร์, 2547: 95)

สหกรณ์เคหสถานมีวัตถุประสงค์เพื่อการรวมตัวของสมาชิก ให้สามารถมีที่อยู่อาศัยตามที่สมาชิกต้องการได้ โดยมีลักษณะการดำเนินงานในเชิงธุรกิจที่ไม่แสวงหาผลกำไร แต่เพื่อช่วยเหลือซึ่งกันและกันดังนี้ ตรวจสอบบัญชีสหกรณ์ การจัดหาที่ดินโดยวิธีการซื้อ เช่า เช่าซื้อ แลกเปลี่ยน เข้าครอบครองและวิธีอื่นๆเพื่อประโยชน์แก่การจัดสร้างบ้านเรือนที่อยู่อาศัย

- 1) การจัดสรรที่ดินให้เหมาะแก่การใช้ประโยชน์โดยกำหนดแผนผังและจัดให้มีถนน การแบ่งแปลงที่ดิน ไฟฟ้า ประปา ทางระบายน้ำ ตลาด โรงเรียน สุขศาลา ที่ทำการไปรษณีย์และสถานที่สาธารณะอื่นๆ รวมทั้งการปรับปรุงและบำรุงรักษา
- 2) การจัดที่ดินแต่ละแปลงให้เหมาะแก่การสร้างที่อยู่อาศัย เช่น การถมดิน ขุดสระ กำหนดการระบายน้ำและจัดการอื่นๆเพื่อสะดวกแก่การสร้างบ้านเรือน
- 3) การจัดสร้างบ้านเรือน จำหน่ายหรือให้เช่าหรือก่อสร้างอาคารต่างๆ รวมทั้งจำหน่ายวัสดุก่อสร้างและอื่นๆซึ่งเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมของสหกรณ์และสมาชิก
- 4) การจัดสร้างหรือจัดหาบ้านเรือนที่อยู่อาศัยให้สมาชิกเช่าหรือเช่าซื้อด้วยวิธีต่างๆ
- 5) การจัดวางแผนการให้สมาชิกได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามอัตราและสนับสนุนให้สมาชิกสะสมเงินเพื่อช่วยเหลือซึ่งกันและกันในการจัดสร้างบ้านของตนเอง
- 6) การซ่อมแซมดูแลรักษาและแก้ไขต่อเติมตัวอาคารบ้านเรือนหรือสภาพแวดล้อม ให้เหมาะแก่การอยู่อาศัยของสมาชิกมากยิ่งขึ้น
- 7) การให้บริการหรือดำเนินการเพื่อเป็นธุรกิจบริการแก่สมาชิกและครอบครัวที่เกี่ยวกับเรื่องความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย สุขอนามัย สาธารณูปโภค ความปลอดภัยรวมทั้งการประหยัดทรัพย์
- 8) การร่วมมือกับสหกรณ์อื่นๆ เพื่อจัดตั้งชุมชนสหกรณ์เพื่อการประสานงานในการดำเนินงานให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ข้างต้นและการให้คำแนะนำส่งเสริม หรือการให้อุปการะแก่การจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานในจังหวัดต่างๆตลอดจนการดำเนินการอื่นๆตามที่กฎหมายอนุญาต เพื่อให้การดำเนินการของสหกรณ์สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

2.7.2 ประโยชน์ของสหกรณ์เคหการในชุมชนผู้มีรายได้น้อย (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2539:18 - 19)

1) เพื่อแก้ปัญหาการเงิน เนื่องจากผู้อาศัยที่มีรายได้น้อยไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินได้ จึงจำเป็นที่จะต้องปลูกฝังนิสัยการออมทรัพย์และวางแผนสะสมทรัพย์เพื่อให้สมาชิกทุกคนสามารถเก็บเงินออมเงินในสหกรณ์ส่วนกลางได้

2) เพื่อการจัดหาที่ดิน เนื่องจากสหกรณ์มีการส่งเสริมให้สมาชิกออมทรัพย์อย่างมีเป้าหมาย การจัดหาที่ดินและที่อยู่อาศัยนั้นจำเป็นต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก ซึ่งทุนส่วนหนึ่งในการริเริ่มโครงการจะต้องมาจากสมาชิก และส่วนที่เหลืออาจจะกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มีอยู่ในปัจจุบันดำเนินการไปได้ สมาชิกต้องผ่อนชำระเงินในระยะยาว โดยอาศัยสหกรณ์เคหการที่มีประชาชนรวมตัวกันจัดตั้งขึ้นให้เป็นตัวแทนในการเจรจา หรือเพื่อจัดหาที่ดินโดยการต่อรองซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินมาเป็นกรรมสิทธิ์ของสหกรณ์ได้ หรือการขอเช่าที่ดินระยะยาวในนามของสหกรณ์เคหการแล้วนำมาให้สมาชิกเช่าที่อยู่อาศัยต่อ

3) การรวมตัวของประชาชนในรูปแบบของสหกรณ์และที่การจัดตั้งสหกรณ์เคหการที่เข้มแข็งจะสามารถทำนิติกรรมกับสถาบันการเงินหรือกับองค์การที่ให้ความช่วยเหลือทางด้านเทคนิค วิชาการได้

2.8 สหกรณ์เครดิตยูเนียน

สหกรณ์เครดิตยูเนียนเป็นสหกรณ์ประเภทหนึ่ง (กรมส่งเสริมสหกรณ์, 2008) ตั้งขึ้นโดยความสมัครใจของสมาชิกที่อยู่ในวงสัมพันธ์เดียวกัน เช่น อาศัยในชุมชนเดียวกัน ประกอบอาชีพเดียวกัน หรือในสถานที่เดียวกัน หรือมีกิจกรรมร่วมกันเพื่อการรู้จักช่วยเหลือตนเองอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นให้สมาชิกประหยัดและออม เพื่อการรู้จักช่วยเหลือตนเองเป็นเบื้องต้นและเป็นพื้นฐานในการสร้างความมั่นคงแก่ตนเองและครอบครัว

สหกรณ์เครดิตยูเนียน เป็นอีกสหกรณ์ประเภทหนึ่งตามประกาศกฎกระทรวงกำหนดประเภทของสหกรณ์ที่จะรับจดทะเบียน พ.ศ. 2548 เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2548 เพื่อส่งเสริมให้เกิดการรวมคน เพื่อทำกิจกรรมเรื่องการออมและพัฒนาคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น ในประเทศไทยได้เริ่มจัดตั้งกลุ่มขึ้นแห่งแรกเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2508 “กลุ่มเครดิตยูเนียนแห่งศูนย์กลางเทวา” และได้แพร่ขยายการจัดตั้งสหกรณ์และกลุ่มเครดิตยูเนียนทั่วประเทศไทยขึ้นเป็นจำนวนมากภายใต้ปรัชญาและอุดมการณ์สหกรณ์เครดิตยูเนียนที่มุ่งจะพัฒนาคนให้ช่วยเหลือตนเองและช่วยเหลือซึ่งกันและกันตามหลักการและวิธีการสหกรณ์ รวมทั้งเพื่อพัฒนาชุมชนให้เกิดความเข้มแข็ง

การดำเนินงานของสหกรณ์เครดิตยูเนียน(ทิพย์วิมล วงศ์รัตนชัย, 2008)

สมาชิกทุกคนจะสะสมเงินในสหกรณ์ตามกำลังความสามารถ และสะสมอย่างสม่ำเสมอ

ตามสัญญาที่ให้ไว้ เมื่อสมัครเข้าเป็นสมาชิกสหกรณ์ เงินที่สะสมนี้ถือเป็นเงินสะสมค่าหุ้นที่สมาชิกจะถอนคืนได้ต่อเมื่อลาออกจากการเป็นสมาชิก และทุกสิ้นปีสมาชิกจะได้รับเงินตอบแทนเป็นเงินปันผลค่าหุ้นตามอัตราไม่เกินที่กฎหมายสหกรณ์กำหนดไว้ หากผลการดำเนินงานมีกำไรเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ถ้าสมาชิกคนใดมีเงินเหลือใช้ก็สามารถฝากเงินไว้ในสหกรณ์ได้ ซึ่งถือเป็นการสะสมเงินประเภท “เงินฝาก” สามารถถอนได้และจะได้รับดอกเบี้ยเช่นเดียวกับการฝากเงินในสถาบันการเงินอื่น

การกู้ยืมเงิน หากสมาชิกมีความจำเป็น หรือมีความเดือดร้อนก็สามารถกู้ยืมเงินจากสหกรณ์ไปใช้จ่ายเพื่อบรรเทาความเดือดร้อน หรือให้กู้ยืมไปลงทุนเพื่อก่อให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้น จำนวนเงินที่จะขอกู้ยืมได้นั้น ขึ้นอยู่กับความจำเป็น ความรับผิดชอบของการสะสมเงิน และความสามารถในการชำระคืนของสมาชิกผู้กู้ โดยทางสหกรณ์จะคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราที่เป็นธรรม

เงินกู้สหกรณ์ที่ให้แก่สมาชิก มี 3 ประเภท คือ

- เงินกู้ฉุกเฉิน คือ เงินกู้เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนที่เกิดขึ้นอย่างกะทันหัน เช่น อุบัติเหตุ , ค่าพาหนะ , ค่ารักษาพยาบาล เป็นต้น วงเงินที่กู้ได้ตามแต่ละกรรมการของ สหกรณ์แต่ละแห่งจะกำหนดไว้โดยไม่ต้องมีบุคคลค้ำประกัน และจะต้องส่งคืนในระยะเวลาที่กำหนด ระเบียบของสหกรณ์เครดิตยูเนียนโดยทั่วไป กำหนดระยะเวลาส่งคืนเงินกู้ประเภทนี้ ภายใน 60 วัน

- เงินกู้สามัญ เป็นการให้เงินกู้แก่สมาชิก เพื่อนำไปใช้จ่ายลงทุนในการประกอบอาชีพ ปลูกเปลี่ยนแปลงที่ดิน เพื่อซ่อมแซมต่อเติมที่อยู่อาศัย หรืออื่นๆ การกู้เงินประเภทนี้ กำหนดวงเงินกู้ไว้เป็นจำนวนเท่าของเงินสะสมที่สมาชิกผู้ขอกู้มีอยู่ ตามระเบียบของสหกรณ์ ใช้สมาชิกหรือหลักทรัพย์ค้ำประกัน ระยะเวลาการส่งคืนเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในระเบียบของสหกรณ์ ส่วนใหญ่กำหนดให้ส่งคืนภายใน 48-60 เดือน

- เงินกู้พิเศษ ในกรณีที่สหกรณ์มีฐานะมั่นคงและมีเงินเหลือมาก ประกอบกับสมาชิกมีความต้องการกู้เงินในวงเงินที่สูง สหกรณ์อาจเปิดบริการเงินกู้พิเศษขึ้น เพื่อให้สมาชิกนำไปลงทุนประกอบอาชีพหรือจัดหาที่อยู่อาศัย เงินกู้ประเภทนี้ผู้กู้ได้มากกว่าเงินกู้สามัญ ใช้หลักทรัพย์ค้ำประกันเท่านั้น และระเบียบสหกรณ์โดยทั่วไปจะกำหนดระยะเวลาชำระคืนมากกว่าเงินกู้สามัญ

ประโยชน์ที่สมาชิกจะได้รับ

1. เป็นคนรู้จักประหยัดและออม สหกรณ์เครดิตยูเนียนจัดตั้งในชุมชนของสมาชิก สมาชิกของสหกรณ์จึงมีที่สะสมเงินที่สะดวกและรวดเร็วไม่ต้องเสียเวลาในการเดินทางไปฝากเงินที่ไกลๆ แม้มีเงินจำนวนน้อยหรือมากก็ตาม สมาชิกก็สามารถที่จะสะสมได้
2. ช่วยแก้ไขปัญหาการเงิน เมื่อสมาชิกมีความเดือดร้อนหรือความจำเป็นที่จะต้องใช้จ่ายเงิน
3. สร้างความมั่นคงแก่สมาชิกและครอบครัว
4. สามารถพัฒนาชุมชนและสังคม กิจกรรมของสหกรณ์เครดิตยูเนียนช่วยให้ประชาชนในชุมชนเกิดการประหยัดและออม

2.9 การเงินของสหกรณ์

สหกรณ์ทุกประเภทต้องการเงินทุนอันพอเพียงต่อการดำเนินงานทั้งปวงตั้งแต่เริ่มต้นถึงปัจจุบันเพื่อที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ของสหกรณ์ตามที่กำหนดไว้ สามารถแบ่งเงินใจได้เป็นดังนี้ (ทิพย์ ทิพย์เมธาและ ชัยมงคล สุวาณิช, 2521: 168 – 173)

2.9.1 ความต้องการเงินทุน โดยสหกรณ์มีความต้องการทุนเพื่อใช้เฉพาะทางและมีวิธีการในการได้มาซึ่งทุน

2.9.2 จำนวนเงินที่ความต้องการ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยในเรื่องของขนาดของสหกรณ์ที่ดำเนินงาน คุณภาพของทรัพย์สินที่ต้องซื้อ และความตั้งใจของสมาชิกสหกรณ์ที่จะช่วยสหกรณ์ในเรื่องของทุน

2.9.3 วิธีการหาเงินทุน อาจแบ่งได้เป็น 6 ประเภท คือ

1) กู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างๆ โดยหมายถึงความสามารถในการหาเงินทุนมาให้โดยสัญญาว่าจะจ่ายเงินให้แก่เจ้าของในอนาคต ซึ่งอาจจะมีดอกเบี้ยและมีการจำนองด้วย

2) การจำหน่ายหุ้น ในกรณีที่สหกรณ์มีหุ้นเป็นทุนของตนเอง สหกรณ์ก็สามารถจำหน่ายหุ้นให้แก่ผู้ที่เป็นสมาชิกสหกรณ์นั้น ผู้ที่ไม่ได้เป็นสมาชิกสหกรณ์ไม่มีสิทธิที่จะถือหุ้นของสหกรณ์ โดยมูลค่าหุ้นมักจะกำหนดไว้ค่าและระบุไว้ตายตัว มีระบุเรื่องจำนวนการถือหุ้นว่าไม่เกินหนึ่งในห้าของจำนวนหุ้นทั้งหมดในสหกรณ์ด้วย

3) สะสมทุนสำรอง นอกจากวิธีหาทุนดังกล่าวแล้ว สหกรณ์ยังมีวิธีการสะสมทุนเพื่อทำให้สหกรณ์มีทุนมากขึ้น จำนวนเงินที่สะสมไว้ตามวิธีนี้ต้องกลายมาเป็นทุนสำรองและประกอบเป็นทรัพยากรที่สำคัญส่วนหนึ่งของสหกรณ์ในอนาคต โดยการสะสมเงินได้มาจากกำไรสุทธิประจำปี กำไรสุทธิประจำปีแสดงให้เห็นถึงความสามารถของสหกรณ์ในการทำมาหาได้

4) การขอเลื่อนการชำระเงินของสมาชิกคืนให้แก่สมาชิกออกไป

5) การรับฝากเงินเสมือนเป็นธนาคาร โดยการรับฝากเงินจากสมาชิกและบุคคลภายนอกด้วย เงินฝากในสหกรณ์นี้สามารถนำไปใช้ในการดำเนินการได้อย่างอิสระแต่เงินประเภทนี้สหกรณ์ต้องคิดดอกเบี้ยให้แก่ผู้ฝากด้วย

6) อื่นๆ

สิ่งที่ทำให้สหกรณ์เกษตรประสบความสำเร็จ Tracey Kennedy et al. (1982: 1-11) ได้กล่าวว่า มีหลายปัจจัยที่เข้ามาเกี่ยวข้อง ทั้งนี้จะต้องตั้งอยู่ในพื้นฐานของแนวความคิดของสหกรณ์ว่าเกิดขึ้นมาจากหลักการการเป็นเจ้าของร่วมกัน ลักษณะการเป็นเจ้าของโดยไม่มุ่งหวังกำไร ความเป็นประชาธิปไตย โครงสร้างของสหกรณ์อาจเป็นแบบตลาดหรือจำกัดเงินทุน รูปแบบกรรมสิทธิ์ นอกเหนือจากนี้ภูมิหลังการบริหารจัดการ การดำเนินงานและพัฒนาการทางการเงินของสหกรณ์ มีส่วนทำให้สหกรณ์ประสบความสำเร็จได้

ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จของสหกรณ์

1) ด้านการวางแผนและจัดการสหกรณ์

การช่วยเหลือจากหน่วยงานภายนอก

- การให้คำแนะนำเรื่องข้อมูลต่างๆ
- การประชุมกลุ่ม (Focus Group) เพื่อช่วยเหลือสหกรณ์
- การช่วยเหลือทางการเงิน
- การเป็นสื่อกลางประสานงานกับทางราชการ
- การช่วยเหลือด้านงานเอกสารทางกฎหมายต่างๆ
- การช่วยทำกรณีศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
- การช่วยจัดทำแผนงานต่างๆ
- การฝึกอบรม ให้คำแนะนำแก่สหกรณ์ทั้งสมาชิกและเจ้าหน้าที่

การรักษาการมีส่วนร่วมของสมาชิก

- มีการให้สมาชิกร่วมมือกับหน่วยงานภายนอก
- มีการให้สมาชิกร่วมแสดงความคิดเห็นในกระบวนการต่างๆของกลุ่ม

การหลีกเลี่ยงความคาดหวัง

- มีการจัดหาทางเลือกที่เป็นไปได้ โดยไม่ให้เกิดความคาดหวังที่มากเกินไป

การสร้างข้อตกลงร่วมกันของสมาชิก

- การมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
- การมีหลัก ข้อตกลงในการอยู่ร่วมกัน
- มีการสร้างข้อตกลงทางการเงินในด้านการจ่ายเงิน โดยระบุวัน อัตรา

ค่าธรรมเนียมนำปรับ

2) ด้านการบริหารจัดการสหกรณ์ของกรรมการ เจ้าหน้าที่

บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ

- มีการสนับสนุนวัตถุประสงค์และการดำเนินงานของสหกรณ์
- มีความรู้ความเข้าใจในด้านสหกรณ์เป็นอย่างดี
- มีการพัฒนาทรัพยากรอย่างสม่ำเสมอ เช่น ปรับปรุงด้านการเงินให้ดีขึ้น
- มีการแบ่งตำแหน่งงานอย่างชัดเจน และรู้หน้าที่ในงานของตน
- มีบทบาทโทษแก่สมาชิกหรือสิ่งจูงใจแก่สมาชิกอย่างเหมาะสม
- มีการฝึกอบรมสมาชิกให้เกิดความเข้าใจในหน้าที่ของตน

ด้านการดำเนินตามนโยบาย ข้อตกลง

- ข้อตกลงต่างๆจะต้องมาจากรวมอย่างแท้จริง
- ข้อตกลงมีความชัดเจน

- ข้อตกลงมีความครอบคลุมแก่สมาชิกในด้านค่าธรรมเนียม การชำระเงิน การบำรุงรักษา การจัดการขยะ การประกัน การขายต่อ

ด้านการรักษานโยบาย ข้อตกลง

- มีการวางแผนการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของชุมชน
- มีการรักษาสถานะทางการเงินของสหกรณ์ให้คงที่
- มีการวางแผนระยะยาวในการดำเนินงานของชุมชน

ด้านการเก็บค่าธรรมเนียม

- มีตารางการจ่ายเงินของสมาชิกอย่างชัดเจน ทั้งค่าเช่าที่ดิน เงินกู้ เงินออม
- มีอัตราค่าปรับค่าธรรมเนียมที่ชัดเจน

นโยบายด้านการขายต่อกรรมสิทธิ์

- มีการออกกฎในเรื่องกรรมสิทธิ์อย่างชัดเจนและทางสหกรณ์จะมีสิทธิ์ใน

การพิจารณาคนที่เข้ามาใหม่

- ผู้ขายต้องจ่ายหนี้ครบก่อน
- ถ้าคนที่เป็นสมาชิกอยู่แล้วมาซื้อบ้านจะได้ส่วนลดกว่าคนภายนอก

3) ด้านการเงินของสหกรณ์

ด้านแหล่งการเงินของสหกรณ์

- มีการจัดหาแหล่งเงินทุนจากภายนอกมาใช้ที่เหมาะสม
- มีการจัดหาแหล่งเงินทุนจากภายในมาใช้ที่เหมาะสม

ด้านการจัดการเงินจากภายใน

- เงินออม
- เงินค่าหุ้น
- เงินค่าธรรมเนียม
- ส่วนต่างดอกเบี้ย
- ค่าสาธารณูปโภค

ด้านงบประมาณในการดำเนินงาน

- มีการจัดทำงบประมาณ ระยะ 1ปีเป็นการคาดการณ์รายรับและรายจ่าย เช่น

ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริหารจัดการ ค่าบำรุงรักษา

- มีการจัดทำงบประมาณระยะยาวไว้ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม เช่น อาคาร

สนามเด็กเล่น

ด้านค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ

- มีส่วนต่างดอกเบี้ยในอัตราที่เหมาะสม

ด้านเงินทุนสำรอง

- มีเงินทุนสำรองเพื่อเหลือเพื่อขาดในแต่ละเดือน

4) ด้านสมาชิก

ด้านการมีส่วนร่วมของสมาชิก

- ความมีประชาธิปไตยในการเลือกคณะกรรมการ
- มีการประชุมย่อยทุกเดือน
- มีจดหมายข่าวให้แก่สมาชิก
- มีการรับฟังความคิดเห็นทั้ง 2 ทางคือสหกรณ์และสมาชิก
- มีการแบ่งงานตามความสามารถ

ด้านให้ความรู้แก่สมาชิก

- สมาชิกได้รับการพัฒนาความรู้และความเข้าใจในสหกรณ์เพิ่มขึ้น ทั้งด้านการเงินมีการให้ความรู้ด้านการทำบัญชีรายวัน รายเดือน ด้านการจัดการมีการให้ความรู้ด้านการติดต่อหน่วยงานภาครัฐ ขึ้นตอนส่วนบุคคลและด้านจริยธรรมของสหกรณ์

- มีการฝึกอบรมสมาชิกให้เข้าใจในสิทธิ หน้าที่ที่ตนพึงมี
- มีการสร้างทัศนคติที่ดีให้แก่สมาชิกก่อนเข้าร่วม โครงการ เพื่อให้ทราบถึง

ข้อดีในการเป็นสหกรณ์

- มีการจัดทำคู่มือสมาชิกเพื่อแสดงถึงเป้าหมาย วิสัยทัศน์ และข่าวสารต่างๆ
- มีการเชื่อมความสัมพันธ์กับสหกรณ์ข้างเคียง โดยอาจดูงานแล้วเปรียบเทียบ

ข้อดีข้อเสีย

- มีการสำรวจความคิดเห็น สภาพความเป็นอยู่ ความต้องการของสมาชิก
- มีการจัดกิจกรรมเพื่อเชื่อมโยงความสัมพันธ์ของสมาชิก

2.10 การวิเคราะห์ทางการเงิน

การวิเคราะห์ทางการเงินของกิจการ ธนิตา จิตต์น้อมรัตน์(อ้างใน นางเยาว์ คงใต้, 2545:23 – 24) กล่าวว่าไว้ว่าการดำเนินธุรกิจของกิจการทั่วไปจะต้องมีการบันทึกเหตุการณ์ความเปลี่ยนแปลงต่างๆ และบันทึกกระบวนการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนผลการดำเนินงาน ซึ่งจะเรียกว่างบการเงิน ในการประเมินธุรกิจโดยการวิเคราะห์งบการเงินนี้ ประเด็นสำคัญในการประเมินธุรกิจ ได้แก่ ฐานะปัจจุบันของกิจการและศักยภาพในการทำกำไรของกิจการ ซึ่งงบการเงินที่ใช้วิเคราะห์ทั่วไป ในกิจการที่มีการดำเนินธุรกิจจะมีการสรุปข้อมูลทางบัญชีออกเป็นงบการเงิน อย่างน้อย 2 ชนิด คือ งบกำไรขาดทุนและงบดุล ซึ่งจะมีข้อมูลหลักๆดังนี้

2.10.1 งบกำไรขาดทุน (Income Statement) เป็นงบการเงินที่แสดงถึงการดำเนินงานของกิจการ ในช่วงระยะเวลาของงวดบัญชี

2.10.2 งบดุล (Balance Sheet) เป็นงบที่แสดงฐานะทางการเงินของกิจการ ณ เวลาหนึ่ง การแสดงฐานะของกิจการ โดยงบดุลจะแบ่งเป็น 2 ส่วนหลักคือ สินทรัพย์(Assets) และ หนี้สินและทุน(Liability and Owner's Equity) ในแต่ละส่วนมีรายละเอียดดังนี้

- สินทรัพย์ ได้แก่ การบันทึกสินทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ จะบันทึกด้านซ้ายของงบดุล ซึ่งโดยมาตรฐานจะแบ่งรายการบันทึกออกเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ถาวร

- หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ได้แก่การบันทึกแหล่งที่มาของเงินทุนทั้งหมดของกิจการ ซึ่งจะบันทึกในด้านขวาของงบดุลมาตรฐาน จะแบ่งรายการออกเป็น หนี้สินหมุนเวียน หนี้สินระยะยาว และส่วนของผู้ถือหุ้น

การวิเคราะห์ทางการเงินของสหกรณ์จะมีการพิจารณาจากอัตราส่วนทางการเงินซึ่งประกอบไปด้วย

1) อัตราส่วนวัดสภาพคล่อง (Liquidity ratios) หมายถึง อัตราส่วนซึ่งใช้วัดถึงความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นของสหกรณ์

$$\text{อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (Current ratio)} = \frac{\text{สินทรัพย์หมุนเวียน}}{\text{หนี้สินหมุนเวียน}}$$

อัตราส่วนนี้แสดงถึงสัดส่วนของสินทรัพย์หมุนเวียนที่จะคุ้มครองชำระหนี้สินหมุนเวียน อัตราที่สูงแสดงถึงความคล่องในการชำระหนี้ได้ดี

2) อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการใช้ทรัพยากร ในการดำเนินงานเป็นการวิเคราะห์ประสิทธิภาพในการหมุนเวียนของทรัพยากรของกิจการที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยถือหลักว่าสินทรัพย์ถ้าหมุนเวียนได้เร็วก็จะก่อให้เกิดรายได้ตามมา

$$\text{อัตราส่วนที่ใช้วัด} = \frac{\text{รายได้}}{\text{สินทรัพย์รวม}}$$

อัตราส่วนนี้หากต่ำมากเกินไปแสดงว่าสหกรณ์มีสินทรัพย์ที่ไม่หมุนเวียนหรือไม่ก่อให้เกิดรายได้มากเกินไป หรือกรณีสหกรณ์อาจมีเงินทุนที่นำไปลงทุนในทางที่ไม่ได้ผลตอบแทนตามที่ควร

3) อัตราส่วนวัดการใช้หนี้ในการประกอบการ เป็นอัตราที่ใช้วัดความสามารถในการก่อหนี้ของกิจการ

$$\text{อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม} = \frac{\text{หนี้สินรวม}}{\text{สินทรัพย์รวม}}$$

หากอัตราส่วนนี้สูงเกินไปแสดงว่าทุนของกิจการมีน้อย ความคุ้มกันการชำระหนี้ระยะยาวให้กับเจ้าหนี้ก็มีน้อยด้วย และการที่รายได้ไม่เป็นไปตามที่คาดคะเนไว้มีโอกาสในการขาดทุนได้ง่าย เพราะต้องมีภาระดอกเบี้ยสูง ถ้าอัตราส่วนต่ำเกินไปก็จะเป็นผลดี เพราะจะขยายตัวไปได้ช้า

$$\text{อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อดอกเบี้ยจ่าย} = \frac{\text{กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย}}{\text{ดอกเบี้ยจ่าย}}$$

จะแสดงถึงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย อัตราส่วนยิ่งสูงยิ่งดี
 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของทุน = $\frac{\text{หนี้สินรวม}}{\text{ส่วนของทุน}}$

อัตราส่วนนี้แสดงถึงความสัมพันธ์ระหว่างเจ้าหนี้กับส่วนของทุนซึ่งเป็นส่วนคุ้มกันการชำระหนี้ ถ้าอัตราส่วนสูงแสดงว่าเจ้าหนี้มีความคุ้มกันการชำระหนี้ในอัตราต่ำ

อัตราส่วนของทุนต่อสินทรัพย์รวม = $\frac{\text{ส่วนของทุน}}{\text{สินทรัพย์รวม}}$

อัตราส่วนนี้แสดงให้เห็นว่ากิจการดำเนินการ โดยเน้นที่ทุนของตนเองหรือหนี้มากน้อยเพียงใด

4) อัตราส่วนวัดสมรรถภาพในการทำกำไรเป็นอัตราส่วนที่ใช้วัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

อัตราส่วนกำไรสุทธิ = $\frac{\text{กำไรสุทธิ}}{\text{รายได้}}$

อัตราส่วนนี้จะบอกให้ทราบว่ากิจการมีกำไรสุทธิเป็นสัดส่วนเท่าใดของรายได้ ถ้าอัตราส่วนสูงแสดงว่าผลงานมีประสิทธิภาพ

อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ = $\frac{\text{กำไรสุทธิ}}{\text{สินทรัพย์รวม}}$

อัตราส่วนนี้แสดงให้เห็นว่ากิจการทำกำไรสุทธิได้เป็นสัดส่วนเท่าใดของสินทรัพย์รวม ซึ่งจะสูงหรือต่ำขึ้นอยู่กับกำไรสุทธิ

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของทุน = $\frac{\text{กำไรสุทธิ}}{\text{ส่วนของทุน}}$

อัตราส่วนนี้จะแสดงให้เห็นว่ากิจการทำกำไรสุทธิได้เป็นสัดส่วนเท่าใดของทุน ซึ่งอาจเป็นอัตราที่แตกต่างจากอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ เพราะขึ้นอยู่กับหนี้สินซึ่งกิจการต้องเสียดอกเบี้ย และผลประโยชน์ที่เกิดจากการใช้ทุนที่ได้จากหนี้สิน อัตราส่วนที่สูงแสดงถึงความสามารถในการจ่ายเงินปันผลในอัตราส่วนที่สูงด้วย

5) ความสามารถในการให้บริการแก่สมาชิก โดยเป็นการประกอบการทางเศรษฐกิจ ที่มุ่งให้สมาชิกได้ประโยชน์ตามความต้องการของสมาชิก

ความสามารถในการให้บริการด้านออมทรัพย์ อาจวิเคราะห์โดย
 อัตราเฉลี่ยการถือหุ้นของสมาชิกต่อคน = $\frac{\text{ทุนเรือนหุ้น}}{\text{จำนวนสมาชิก}}$

อัตราเฉลี่ยการฝากเงินของสมาชิกต่อคน = $\frac{\text{เงินรับฝาก}}{\text{จำนวนสมาชิก}}$

โดยอัตราที่หาได้อาจเปรียบเทียบกันแต่ละปี เปรียบเทียบกับสหกรณ์อื่นที่ดำเนินธุรกิจ เช่นเดียวกันหรือเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยของสหกรณ์ประเภทเดียวกัน

ความสามารถในการให้บริการด้านเงินกู้ อาจวิเคราะห์โดยเปรียบเทียบความสามารถในการบริหารเงินกู้ อาจวิเคราะห์โดยอัตราเฉลี่ยเงินกู้ต่อสมาชิก 1 คน เปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยของสหกรณ์อื่นหรืออัตราเฉลี่ยของสหกรณ์ประเภทเดียวกัน

ความสามารถในการให้บริการด้านเงินกู้ = $\frac{\text{เงินให้สมาชิกกู้}}{\text{จำนวนสมาชิก}}$

จำนวนสมาชิก

อัตราส่วนของเงินให้กู้ต่อทุนเรือนหุ้น = $\frac{\text{เงินให้สมาชิกกู้}}{\text{ทุนเรือนหุ้น}}$

ทุนเรือนหุ้น

นอกจากนี้Koch (อ้างในเรื่องอุไร , 2546: 18 – 24) กล่าวว่า อัตราส่วนทางการเงินที่นำมาใช้ในการประเมินผลการปฏิบัติงาน โดยวัดความสามารถในการทำกำไรและความเสี่ยงของสถาบันทางการเงิน ซึ่งมีอยู่ด้วยกัน 5 ด้านคือ

1) ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ (Credit Risk)

ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ โดยอัตราส่วนที่ใช้วัดนั้นประกอบด้วย

- อัตราส่วนหนี้สูญสุทธิต่อเงินให้สินเชื่อรวม (Net Loan Charges-offs / Gross Loan & Lease) เป็นอัตราส่วนที่แสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพของสินเชื่อว่าการปล่อยสินเชื่อมีหนี้สูญมาน้อยเพียงใด ผลของอัตราส่วนนี้ยิ่งต่ำยิ่งดี เนื่องจากจะแสดงให้เห็นว่าสินเชื่อมีคุณภาพและมีการเกิดหนี้สูญในสัดส่วนที่ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับเงินให้สินเชื่อ

อัตราส่วนหนี้สูญสุทธิต่อเงินให้สินเชื่อรวม = $\frac{\text{หนี้สูญสุทธิ}}{\text{เงินให้สินเชื่อ}}$

- อัตราส่วนทุนสำรองต่อเงินให้สินเชื่อรวม (Loss Reserves / Gross Loans & Leases) เป็นอัตราส่วนที่แสดงให้เห็นถึงคุณภาพของสินเชื่อ เนื่องจากทุนสำรองที่กำหนดไว้เป็นการป้องกันความสูญเสียที่อาจจะเกิดขึ้น ถ้าผลของอัตราส่วนนี้สูงแสดงให้เห็นถึงความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่สูงขึ้น จึงต้องกำหนดทุนสำรองเพิ่มขึ้นเนื่องจากมีการปล่อยสินเชื่อในระดับที่สูงขึ้นเพื่อรักษาคุณภาพของเงินทุนและช่วยให้ผู้ฝากเงินมีความมั่นใจในความสามารถรองรับผลขาดทุนหรือชดใช้ความสูญเสียที่อาจจะเกิดขึ้นได้ในอนาคต

อัตราส่วนทุนสำรองต่อเงินให้สินเชื่อ = $\frac{\text{ทุนสำรอง}}{\text{เงินให้สินเชื่อ}}$

- อัตราส่วนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อเงินให้สินเชื่อรวม (Provisions for Loan Losses / Gross Loans & Leases) เป็นอัตราส่วนที่แสดงให้เห็นถึงคุณภาพของสินเชื่อ เนื่องจากจำนวนเงินที่กันไว้เพื่อหนี้สงสัยจะสูญ สำรองกันไว้สำหรับสินเชื่อที่คาดว่าจะเกิดเป็นหนี้สูญ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหายต่อผู้ฝากเงินและเจ้าหนี้ ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญของ

กิจการ ผลของอัตราส่วนนี้ยิ่งต่ำยิ่งดี เนื่องจากจะแสดงให้เห็นว่าสินเชื่อก่อนมีคุณภาพและมีค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญในสัดส่วนที่ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับเงินที่ให้สินเชื่อ

$$\text{อัตราส่วนค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อเงินให้สินเชื่อ} = \frac{\text{ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ}}{\text{เงินให้สินเชื่อ}}$$

- อัตราการเติบโตของเงินให้สินเชื่อรวม (Annual Gross Loan & Lease Growth Rate) เป็นอัตราส่วนที่แสดงให้เห็นว่าการขยายตัวของสินเชื่อเพิ่มขึ้นหรือลดลง เพื่อศึกษาคุณภาพหนี้ของกิจการคือถ้าอัตราการเติบโตของเงินให้สินเชื่อต่ำกว่าการขยายตัวของค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ แสดงให้เห็นว่าหนี้มีคุณภาพต่ำลง

$$\text{อัตราการเติบโตของเงินให้สินเชื่อ} = \frac{\text{เงินให้สินเชื่อปีนี้} - \text{เงินให้สินเชื่อปีก่อน}}{\text{เงินให้สินเชื่อปีก่อน}}$$

$$\begin{aligned} \text{อัตราการเติบโตของค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ} \\ = \frac{\text{ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญปีนี้} - \text{ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญปีก่อน}}{\text{เงินให้สินเชื่อปีก่อน}} \end{aligned}$$

2) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง โดยอัตราส่วนที่ใช้วัดนั้นประกอบด้วย

- อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสินทรัพย์รวม (Total Equity / Total Assets) เป็นอัตราส่วนที่แสดงให้เห็นว่ากิจการมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่าไรเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ถ้าผลของอัตราส่วนนี้ต่ำแสดงให้เห็นถึงความเสี่ยงด้านสภาพคล่องสูงขึ้น นั่นคือความสามารถในการชำระหนี้ในช่วงปีดังกล่าวลดลง

$$\text{อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสินทรัพย์รวม} = \frac{\text{ส่วนของผู้ถือหุ้น}}{\text{สินทรัพย์รวม}}$$

- อัตราส่วนเงินรับฝากต่อสินทรัพย์รวม (Core Deposits / Total Assets) เป็นอัตราส่วนที่แสดงให้เห็นว่ากิจการมีส่วนของเงินรับฝากเป็นจำนวนเท่าใดเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ถ้าผลของอัตราส่วนนี้สูง แสดงถึงสัดส่วนที่ภาระของกิจการจะต้องชำระคืนต่อผู้ฝากและเจ้าหนี้ต่อสินทรัพย์รวมที่กิจการมีอยู่สูง อันแสดงถึงความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่สูง อันเนื่องมาจากอัตราส่วนการเพิ่มขึ้นของเงินรับฝากมากกว่าอัตราเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมนั่นเอง

$$\text{อัตราส่วนเงินรับฝากต่อสินทรัพย์รวม} = \frac{\text{อัตราส่วนเงินรับฝาก}}{\text{สินทรัพย์รวม}}$$

- อัตราส่วนหนี้สินหมุนเวียนต่อสินทรัพย์รวม (Volatile Liabilities / Total Assets) เป็นอัตราส่วนที่แสดงให้เห็นว่ากิจการมีภาระที่จะต้องชำระคืนเป็นสัดส่วนเท่าใดต่อสินทรัพย์ที่

กิจการมีอยู่ ผลของอัตราส่วนนี้ยิ่งต่ำก็ยิ่งดี เนื่องจากจะแสดงให้เห็นว่ากิจการมีภาระที่จะต้องจ่ายเงินเพื่อคืนหนี้สินเหล่านั้นไม่มาก

$$\text{อัตราส่วนหนี้สินหมุนเวียนต่อสินทรัพย์รวม} = \frac{\text{หนี้สินหมุนเวียน}}{\text{สินทรัพย์รวม}}$$

- อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อสุทธิต่อสินทรัพย์รวม (Net Loans / Total Assets) เป็นอัตราส่วนที่แสดงให้เห็นส่วนของเงินให้สินเชื่อมีจำนวนเท่าใดเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ถ้าผลของอัตราส่วนนี้ต่ำ แสดงถึงความเสี่ยงด้านสภาพคล่องลดลง

$$\text{อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อสุทธิต่อสินทรัพย์รวม} = \frac{\text{เงินให้สินเชื่อสุทธิ}}{\text{สินทรัพย์รวม}}$$

3) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk)

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

- อัตราส่วนดอกเบี้ยรับต่อสินทรัพย์รวม (Repriceable Assets / Total Assets) เป็นอัตราส่วนที่แสดงให้เห็นส่วนของเงินดอกเบี้ยรับมีจำนวนเท่าใดเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ถ้าผลของอัตราส่วนนี้ลดลง แสดงให้เห็นว่าสินทรัพย์ก่อให้เกิดรายได้ที่เป็นดอกเบี้ยให้กับกิจการลดลงนั้น หมายถึงประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ให้เป็นรายได้ที่เป็นดอกเบี้ยลดลง แสดงถึงความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น

$$\text{อัตราส่วนดอกเบี้ยรับต่อสินทรัพย์รวม} = \frac{\text{ดอกเบี้ยรับ}}{\text{สินทรัพย์รวม}}$$

- อัตราส่วนดอกเบี้ยจ่ายต่อสินทรัพย์รวม (Repriceable Liabilities / Total Assets) เป็นอัตราส่วนที่แสดงให้เห็นส่วนของเงินดอกเบี้ยจ่ายมีจำนวนเท่าใดเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ถ้าผลของอัตราส่วนนี้สูงขึ้น มีผลมาจากเงินรับฝากเพิ่มขึ้นหรือมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ทำให้ดอกเบี้ยจ่ายมีแนวโน้มสูงขึ้นด้วย แสดงถึงภาระของกิจการในการที่จะต้องชำระคืนแก่ผู้ฝากต่อสินทรัพย์รวมที่กิจการมีอยู่ในอัตราส่วนที่สูงขึ้น ทำให้ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น

$$\text{อัตราส่วนดอกเบี้ยรับต่อสินทรัพย์รวม} = \frac{\text{ดอกเบี้ยจ่าย}}{\text{สินทรัพย์รวม}}$$

- ส่วนต่างระหว่างดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย (Repriceable Assets - Repriceable Liabilities) เป็นอัตราส่วนที่แสดงให้เห็นส่วนต่างระหว่างดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย ถ้าผลของอัตราส่วนนี้สูงขึ้น เนื่องจากดอกเบี้ยรับมีแนวโน้มสูงขึ้นมากกว่าดอกเบี้ยจ่าย แสดงถึงความเสี่ยงด้านดอกเบี้ยลดลง

$$\text{ส่วนต่างระหว่างดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย} = \text{ดอกเบี้ยรับ} - \text{ดอกเบี้ยจ่าย}$$

4) ความเสี่ยงด้านเงินทุนระยะยาว (Capital Risk)

ความเสี่ยงด้านเงินทุนระยะยาว

- อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสินทรัพย์รวม (Total Equity / Total Assets) เป็นอัตราที่แสดงให้เห็นว่ากิจการมีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนเท่าใดเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ถ้าผลของอัตราส่วนนี้ต่ำแสดงถึงความมั่นคงทางการเงินลดลง จะเกิดความเสี่ยงทางด้านเงินทุนระยะยาวในช่วงเวลานี้เพิ่มขึ้น

$$\text{อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสินทรัพย์รวม} = \frac{\text{ส่วนของผู้ถือหุ้น}}{\text{สินทรัพย์รวม}}$$

- อัตราส่วนเงินทุนระยะยาวต่อสินทรัพย์เสี่ยง (Total Capital / Risk Assets) เป็นอัตราส่วนที่แสดงให้เห็นว่ากิจการมีเงินทุนระยะยาวเป็นจำนวนเท่าใดเมื่อเทียบกับสินทรัพย์เสี่ยง ถ้าผลของอัตราส่วนนี้ต่ำแสดงให้เห็นว่ากิจการมีความเสี่ยงด้านเงินทุนระยะยาวเพิ่มขึ้น

$$\text{อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสินทรัพย์เสี่ยง} = \frac{\text{ส่วนของผู้ถือหุ้น}}{\text{สินทรัพย์เสี่ยง}}$$

- อัตราส่วนเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ (Cash Dividends / Net Income) เป็นอัตราส่วนที่แสดงให้เห็นว่ากิจการกำหนดเงินปันผลเป็นจำนวนเท่าใดเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิ ผลของอัตราส่วนนี้ต่ำแสดงถึงความสามารถในการปันผลลดลง อันหมายถึงกิจการมีความเสี่ยงด้านทุนการดำเนินงานสูงขึ้น

$$\text{อัตราส่วนเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ} = \frac{\text{เงินปันผล}}{\text{กำไรสุทธิ}}$$

- อัตราการเติบโตของเงินทุนระยะยาว (Growth Rate in Capital) เป็นอัตราส่วนที่แสดงให้เห็นว่ากิจการมีการเติบโตของเงินทุนระยะยาวเป็นจำนวนเท่าใดเมื่อเทียบกับปีก่อน ถ้าผลของอัตราส่วนนี้สูงจะทำให้ความเสี่ยงทางด้านทุนการดำเนินงานของกิจการลดลง รวมถึงเป็นเครื่องมือชี้วัดความสามารถในการตอบสนองต่อความต้องการสินเชื่อของลูกค้าได้เพิ่มขึ้นด้วย

$$\text{อัตราการเติบโตของเงินทุนระยะยาว} = \frac{\text{เงินทุนระยะยาวปีนี้} - \text{เงินทุนระยะยาวปีก่อน}}{\text{เงินทุนระยะยาวปีก่อน}}$$

5) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)

ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ

- อัตราส่วนสินทรัพย์รวมต่อจำนวนพนักงาน (Total Assets / Number of Employees) เป็นอัตราส่วนที่แสดงให้เห็นว่าสินทรัพย์มีจำนวนเท่าใดเมื่อเทียบกับจำนวนพนักงานของกิจการ ถ้าผลของอัตราส่วนนี้สูงแสดงถึงความสามารถของพนักงานในการปฏิบัติงานให้เกิดสินทรัพย์ได้สูงและแสดงถึงการที่พนักงานได้ปฏิบัติงานได้เต็มความสามารถ

$$\text{อัตราส่วนสินทรัพย์รวมต่อจำนวนพนักงาน} = \frac{\text{สินทรัพย์รวม}}{\text{จำนวนพนักงาน}}$$

- อัตราส่วนค่าใช้จ่ายของพนักงานต่อจำนวนของพนักงาน (Personnel Expense / Number of Employees) เป็นอัตราส่วนที่แสดงให้เห็นว่าค่าใช้จ่ายมีจำนวนเท่าใด เมื่อเทียบกับจำนวนพนักงานของกิจการ ถ้าผลของอัตราส่วนนี้สูงแสดงถึงกิจการต้องมีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้สูงเกินความสามารถของพนักงาน และแสดงถึงประสิทธิภาพในการทำงานของพนักงานต่ำกว่าอัตราค่าจ้าง

$$\text{อัตราส่วนค่าใช้จ่ายของพนักงานต่อจำนวนของพนักงาน} = \frac{\text{ค่าใช้จ่ายของพนักงาน}}{\text{จำนวนพนักงาน}}$$

ประสิทธิภาพในการดำเนินงานของสหกรณ์(ฝ่ายวิจัย กองวิชาการ กรมส่งเสริมสหกรณ์, 2531: 30) ได้พิจารณาถึงผลการดำเนินงานของสหกรณ์ จะใช้วิธีการวิเคราะห์หาอัตราส่วนทางการเงิน ค่าที่ได้จากการคำนวณสามารถที่จะชี้ให้เห็นว่าสหกรณ์มีความสามารถดำเนินงานในแต่ละปี มากน้อยเพียงใด อัตราส่วนดังกล่าวสามารถแสดงความสัมพันธ์ให้เห็นได้ 4 ประการ คือ

- 1) อัตราส่วนวัดสภาพคล่อง ได้แก่ อัตราผลตอบแทนต่อทุนหมุนเวียน หรือสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียน
- 2) อัตราส่วนวัดการก่อหนี้ ได้แก่ อัตราส่วนหนี้สินทั้งสินต่อทุน
- 3) อัตราส่วนวัดการใช้สินทรัพย์ ได้แก่ อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ทั้งสิน หรือยอดขายสุทธิต่อสินทรัพย์ทั้งสินถัวเฉลี่ย
- 4) อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการทำกำไร ได้แก่
 - อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ ได้แก่ อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์ถัวเฉลี่ยทั้งสิน
 - อัตรากำไรสุทธิ ได้แก่ ร้อยละของกำไรสุทธิประจำปีต่อยอดขายสุทธิ
 - อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ได้แก่ ร้อยละของกำไรสุทธิประจำปีต่อทุนทั้งสินของสหกรณ์ถัวเฉลี่ย

2.11 โครงการบ้านมั่นคง

ตามที่รัฐบาลได้กำหนดนโยบายในการแก้ไขปัญหาความยากจนให้หมดไปจากประเทศภายในระยะเวลา 6 ปี และได้กำหนดให้มีการลงทะเบียนของประชาชนเพื่อรับทราบปัญหาเพื่อนำมากำหนดการดำเนินงานในการแก้ปัญหาสังคมและความยากจนเชิงบูรณาการ ซึ่งผลจากการลงทะเบียนดังกล่าวพบว่า ปัญหาที่ดินทำกินเป็นปัญหาอันดับ 2 รองจากปัญหาหนี้สิน และปัญหาที่อยู่อาศัยเป็นปัญหาลำดับที่ 3 จากจำนวนผู้ลงทะเบียนประมาณ 2.0 ล้านราย ทั่วประเทศ แต่สำหรับพื้นที่กรุงเทพมหานคร ปัญหาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยจะเป็นลำดับที่ 1 ซึ่งศูนย์อำนวยการต่อสู้เพื่อเอาชนะความยากจนแห่งชาติ (ศตจ.) ได้ตระหนักถึงความสำคัญของปัญหาดังกล่าวที่จะต้องเร่งดำเนินการ โดยการแก้ปัญหาจำเป็นต้องใช้กระบวนการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วน โดยเฉพาะ

อย่างยิ่งจากคนจนในชุมชนที่จะเป็นแกนและกำลังสำคัญและเป็นผู้ดำเนินการในการพัฒนาให้ปัญหาดังกล่าวหมดไปโดยเร็ว

คนจนผู้มีรายได้น้อยขาดความมั่นคงในการอยู่อาศัย อันเนื่องมาจากการพัฒนาที่ผ่านมามุ่งในเชิงเศรษฐกิจ ปัจจุบันคนจนที่อยู่ในชุมชนแออัดรวมทั้งชุมชนผู้มีรายได้น้อยต่างๆ ประสบปัญหาหลายด้าน ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและการอยู่อาศัย ที่สำคัญคือ ปัญหาการขาดความมั่นคงในการอยู่อาศัย จำนวน 3,750 ชุมชน คิดเป็นจำนวนครัวเรือน 1,140,000 ครัวเรือน หรือประมาณ 5,130,000 คน เป็นกลุ่มที่อยู่ในที่ดินของรัฐ ว่าง เอกชน หรือที่ผสม มีปัญหาได้ทีในระดับต่างๆ ทั้งที่อยู่ในระหว่างการไล่รื้อ/มีข่าวไล่รื้อ รวม 445 ชุมชน หรือประมาณ 200,000 ครัวเรือน

นโยบายของรัฐบาล “โครงการบ้านมั่นคง” กับการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยคนจนในเมืองอย่างบูรณาการที่ผ่านมารัฐบาลได้ให้ความสำคัญและมุ่งเน้นให้เกิดการแก้ไขปัญหาความมั่นคงในการอยู่อาศัยของชุมชนแออัด/ชุมชนบุกรุก โดยได้ให้ความเห็นชอบการดำเนินโครงการ “บ้านมั่นคง” ที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) เสนอ ในปี 2546 เห็นชอบให้ดำเนินงานใน 10 โครงการนำร่อง และให้ความเห็นชอบตามแผนปฏิบัติการโครงการ “บ้านมั่นคง” ปี 2547 ซึ่งเป็นการขยายผลการดำเนินโครงการจากปี 2546 ในอีก 42 เมือง/เขตทั่วประเทศ 15,016 ครัวเรือน 174 ชุมชน ซึ่งโครงการดังกล่าวเป็นโครงการสำคัญโครงการหนึ่งที่ตอบสนองนโยบายแก้ไขปัญหาคอนกรีตอย่างบูรณาการของรัฐ เนื่องจากแนวทางในการดำเนินโครงการ “บ้านมั่นคง” เป็นแนวทางการแก้ไขปัญหาโดยเน้นการมีส่วนร่วมของชุมชนและท้องถิ่นอย่างจริงจังในทุกกระบวนการพัฒนา โดยชุมชนที่เป็นเจ้าของปัญหาเป็นตัวตั้ง และเป็นแกนหลักในการพัฒนา ชุมชนและท้องถิ่นจะร่วมมือกันและเชื่อมโยงกับหน่วยงาน/ภาคีพัฒนาต่างๆ ให้เกิดการแก้ไขปัญหาอย่างเป็นระบบครอบคลุมในแต่ละพื้นที่เมือง/เขต เป็นการพัฒนาอย่างบูรณาการที่คำนึงถึงมิติการพัฒนาอย่างรอบด้านของชุมชนทั้งทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม สภาพแวดล้อมและการจัดระบบสวัสดิการของชุมชนให้คนจนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น เกิดระบบการดูแลคนจนที่งานที่สุด ผู้สูงอายุ เด็กที่ไม่มีผู้ดูแล คนเร่ร่อน โดยชุมชน ทั้งนี้ในการดำเนินโครงการมุ่งให้เกิดการพัฒนาอย่างต่อเนื่องและเป็นกระบวนการในการสร้างองค์ความรู้ เชื่อมโยงการเรียนรู้อย่างกว้างขวางทั่วประเทศ เพื่อสร้างกำลังความสามารถและความพร้อมในการแก้ปัญหาและการพัฒนาโดยชุมชนและท้องถิ่นในแต่ละพื้นที่

จากการดำเนินโครงการ “บ้านมั่นคง” ที่ผ่านมา (2546 – 2547) พบว่าคนจนในชุมชนและท้องถิ่นมีความตื่นตัวอย่างมากในการที่จะร่วมมือกันแก้ปัญหาของคนจนในเมืองตามแนวทางบ้านมั่นคงจะเห็นได้จากการเข้าร่วมกระบวนการแก้ปัญหาของเมืองต่างๆ อย่างกว้างขวาง เกิดรูปแบบการพัฒนาชุมชน และที่อยู่อาศัยที่หลากหลายเป็นรูปธรรมเกิดการพัฒนาองค์ความรู้และการเรียนรู้ร่วมกันอย่างกว้างขวางเกิดรูปแบบการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยที่หลากหลายเป็นรูปธรรม เกิดการพัฒนาองค์ความรู้และการเรียนรู้ร่วมกันอย่างกว้างขวางระหว่างชุมชนและเมือง อันสะท้อนถึง

ศักยภาพและความพร้อมของชุมชนและท้องถิ่นในการที่จะแก้ไขปัญหาพร้อมกัน ซึ่งจะนำไปสู่การแก้ไขความยากจนอย่างบูรณาการตามนโยบายของรัฐ ซึ่งสมควรที่จะขยายผลให้กว้างขวางและดำเนินการต่อเนื่องอย่างจริงจังในปี 2548 – 2551 ต่อไป

โครงการบ้านมั่นคง (2548 – 2551) มีเป้าหมายรวมที่จะมุ่งแก้ปัญหาความยากจนด้านที่อยู่อาศัยของคนจนในเมือง ในชุมชนแออัด/ชุมชนผู้มีรายได้น้อย ให้ครอบคลุมทั้งคนจนที่จดทะเบียนและคนจน คนเร่ร่อนอื่นๆ ในเมืองต่างๆ ทั่วประเทศโดยรวม 1,425,000 คน หรือ 285,000 หน่วย ใน 200 เมืองทั่วประเทศ

วัตถุประสงค์

- 1) เพื่อให้เกิดการแก้ปัญหาความยากจนด้านที่อยู่อาศัยของคนจนในเมืองที่อยู่ในชุมชนแออัด/ชุมชนรายได้น้อยรวมทั้งคนเร่ร่อนอย่างกว้างขวางทั่วประเทศ เกิดการแก้ปัญหาที่ตรงกับความต้องการของชุมชน โดยเฉพาะการพัฒนาความมั่นคงในการอยู่อาศัยและมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยคนจนมีการรวมกลุ่มและจัดการพัฒนาด้านองค์กรชุมชนเอง
- 2) เป็นการพัฒนาอย่างบูรณาการที่เป็นรูปธรรมครอบคลุมการพัฒนาทั้งมิติด้านกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ สวัสดิการและความเข้มแข็งของชุมชน
- 3) เกิดการแก้ปัญหาชุมชนแออัด/ชุมชนนุกรุกอย่างเป็นระบบเป็นเมืองๆ (Cities Without Slums: Area Based)
- 4) เกิดรูปธรรม รูปแบบการจัดการร่วมกันของพื้นที่ที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะแนวนอนของชุมชนและท้องถิ่น หน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องสามารถเชื่อมโยงการพัฒนา กับหน่วยงานต่าง ๆ และสัมพันธ์กับแผนยุทธศาสตร์จังหวัด โดยเกิดกระบวนการทำงาน เรียนรู้และพัฒนาาร่วมกันของทุกภาคส่วนที่อยู่ในแต่ละเมือง
- 5) ใช้กระบวนการดำเนินงานเป็นเครื่องมือในการสร้างความพร้อม สร้างความรู้ความสามารถให้กับกลไกท้องถิ่น เพื่อรองรับการกระจายอำนาจให้เกิดประสิทธิภาพ ประสิทธิผล เกิดกลไกการทำงานของพื้นที่อย่างมีส่วนร่วมที่มีความต่อเนื่อง สามารถจัดการพื้นที่ของตนเองได้อย่างยั่งยืน
- 6) เพื่อให้เกิดการปรับปรุง/ผ่อนปรนกฎระเบียบที่เคยเป็นข้อจำกัดในการพัฒนาชุมชนแออัด ให้เอื้อต่อการพัฒนาทั้งด้านการจัดการที่ดิน การก่อสร้าง การพัฒนาสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้เป็นการสนับสนุน ยืดหยุ่น เอื้อต่อการพัฒนาความมั่นคงในการอยู่อาศัยและคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของคนจน

ยุทธศาสตร์การดำเนินงานจากการสนับสนุนด้านนโยบายและงบประมาณจากรัฐในการดำเนินการ โครงการบ้านมั่นคงที่ผ่านมาทั้งโครงการนำร่องในปี 2546 และการดำเนินงานแก้ปัญหาในเมืองต่างๆ ในปี 2547 ได้วางแนวทางสู่การแก้ปัญหาที่กว้างขวาง โดยแต่ละพื้นที่จะมีระบบและ

รูปแบบที่หลากหลายสอดคล้องกับสภาพและวิถีการดำรงชีวิตของคนในชุมชน ซึ่งสามารถสรุปเป็นยุทธศาสตร์สำคัญได้ ดังนี้

- 1) การสนับสนุนด้านนโยบายและงบประมาณการพัฒนาอย่างต่อเนื่องจากรัฐด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็น รวมทั้งการอุดหนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยของครัวเรือนเพื่อลดภาระคนจนในการย้ายถิ่นสินเชื่ที่อยู่อาศัย
- 2) ให้ชุมชนและเครือข่ายเป็น “เจ้าของโครงการ” ทำงานร่วมกับหน่วยงานท้องถิ่น ภาคีที่เกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับศูนย์ต่อสู้เพื่อแก้ปัญหาความยากจนระดับจังหวัด (ศจจ.จว.) ใช้กระบวนการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยนำไปสู่การสร้างเสริมพลังของเศรษฐกิจสังคม ความมั่นใจ ความสามารถในการจัดการของคนจนเอง
- 3) ปรับการทำงานที่ “หน่วยงาน” เป็นหลัก เป็นการดำเนินงานโดยชุมชนและท้องถิ่นเป็นหลัก และดำเนินโครงการตามปัญหาจริงที่มีอยู่ (Demand Driven แทน Supply Driven) โดยให้สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ซึ่งเป็นหน่วยงานสังกัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ทำหน้าที่สนับสนุนการดำเนินการ เพื่อสร้างองค์ความรู้ รูปแบบแนวทางและกระบวนการเรียนรู้และถ่ายโอนภารกิจให้ท้องถิ่นและชุมชนร่วมกันดำเนินงานในระยะต่อไป
- 4) เตรียมความพร้อมขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อรองรับการถ่ายโอนภารกิจด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยและสร้างเสริมพลังของคนจนตามพระราชบัญญัติแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจ พ.ศ.2542
- 5) เชื่อมโยงการพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ปัญหาชุมชนแออัดให้เป็นส่วนหนึ่งของแผนพัฒนาชุมชนและเมืองนำอยู่ของแผนงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แผนยุทธศาสตร์จังหวัด และแผนการแก้ไขปัญหาความยากจนระดับจังหวัด

เป้าหมายของบ้านมั่นคงเพื่อต้องการสร้างความมั่นคงในการครอบครองที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยและสร้างการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค ที่อยู่อาศัย การพัฒนาองค์กรและชุมชนด้านอื่นๆ ทั้งเศรษฐกิจ สังคม สวัสดิการให้เชื่อมโยงกันในชุมชนแออัดเดิม โดยมีรูปแบบการพัฒนาที่หลากหลายตามลักษณะปัญหา ความต้องการ เงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งความยินยอมพร้อมใจของผู้ที่เกี่ยวข้อง ทั้งชุมชน เจ้าของที่ดิน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีหลักสำคัญที่องค์กรชุมชนเป็นแกนหลัก และเป็นผู้มีส่วนร่วมสำคัญ

รูปแบบการพัฒนาความมั่นคงในที่อยู่อาศัยใน “โครงการบ้านมั่นคง” สามารถดำเนินการได้หลายรูปแบบขึ้นอยู่กับความต้องการและเงื่อนไขต่างๆ ของชุมชน เช่น

- 1) การปรับปรุงชุมชนให้มั่นคงในที่เดิม (Slum Upgrading) เป็นการปรับปรุงชุมชนเดิมให้มีสภาพดีขึ้น เพื่อคงรูปแบบชุมชนเดิมต่อไป โดยปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคทางเดินเท้าและสภาพแวดล้อมในชุมชน เป็นการสร้างคุณภาพชีวิตของชาวชุมชนให้ดีขึ้น อย่างไรก็ตามการปรับปรุงชุมชน ก็ยังขาดความมั่นคงในที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยระยะยาว

2) การปรับผังแปลงที่ดินใหม่โดยพยายามคงโครงสร้างเดิม (Reblocking) เป็นการปรับปรุงรูปแบบชุมชนเดิมให้มีผังและโครงสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ดีขึ้น โดยอาจมีการปรับหรือรื้อย้ายบ้านบางส่วน และพัฒนาระบบสาธารณูปโภคให้ดีขึ้น การปรับผังที่ดินถือได้ว่าเป็นการต่อเนื่องจากการพัฒนาแบบเดิม ชุมชนไม่บอบช้ำเท่าไร แต่ต้องเสียค่าที่ดินในกรณีเช่าที่ระยะยาวหรือซื้อที่สั้เดิม แต่ชุมชนได้ความมั่นคงในการอยู่อาศัย และสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยของตนเองอย่างค่อยเป็นค่อยไป

3) การแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing) เป็นรูปแบบไทยๆ คือ เมื่อเจ้าของที่ดินต้องการนำที่ดิน ไปใช้ ก็เกิดการประสานประโยชน์ระหว่างชุมชนและเจ้าของที่ดิน โดยเจ้าของที่ให้เช่าหรือขายที่บางส่วนให้ชุมชนในราคาถูก แลกกับการใช้ประโยชน์จากที่ดินส่วนที่เหลือ ทำให้ชุมชนมีความมั่นคงในระยะยาวหรือมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เกิดการปรับผัง มีการก่อสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยร่วมกันของชุมชนใหม่

4) การก่อสร้างรูปแบบใหม่ในที่เดิม (Reconstruction) เป็นการรื้อย้ายภายในบริเวณเดิมจากจุดหนึ่งไปอยู่อีกจุดหนึ่ง แล้วให้สัญญาเช่าระยะยาว เมื่อชุมชนมีโอกาส มีความมั่นคง ชาวบ้านก็พร้อมที่จะ ลงทุน จะเห็นภาพการเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจน ซึ่งการรื้อย้ายและสร้างชุมชนใหม่ที่อยู่ในบริเวณเดิมทำให้ชุมชนยังคงสามารถอยู่ใกล้บริเวณชุมชนเดิมและแหล่งงานไม่ต้องปรับตัวมาก โดยชุมชนต้องก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งหมด และมีความมั่นคงโดยการเช่าที่ระยะยาว

5) การรื้อย้ายชุมชนออก (Relocation) ไปอยู่ในที่ใหม่การรื้อย้ายชุมชนใหม่มีข้อดีที่ชุมชนได้ความมั่นคง แต่ทำให้ชุมชนต้องอยู่ไกลจากชุมชนเดิม ไกลจากแหล่งงาน สถานศึกษา เสียค่าเดินทางเพิ่มต้องสร้างชีวิตและสังคมใหม่ เกิดภาระค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูงในการซื้อที่ดินและก่อสร้างบ้าน แต่ชาวบ้านมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและการอยู่อาศัย สามารถพัฒนาสภาพแวดล้อมชุมชนใหม่ได้เต็มที่แต่ต้องอยู่ไกลจากที่เดิม ต้องสร้างชีวิตและสังคมใหม่ เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น

6) การรื้อย้ายไปที่ดินที่ไกลจากตัวเมือง

7) การรื้อย้ายเพื่อสร้างชุมชนกึ่งเกษตรกรรมชานเมือง

8) การซื้อ/เช่าโครงการบ้านจัดสรร

กระบวนการสำคัญของบ้านมั่นคง ควรให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนอย่างสำคัญในการร่วมคิด ร่วมตัดสินใจ ร่วมทำอย่างครบกระบวนการ ตั้งแต่กำหนดรูปแบบผังชุมชน แบบแปลนบ้าน การก่อสร้าง การจัดการและงบประมาณ ซึ่งพื้นฐานการดำเนินงานระดับชุมชนจะขึ้นอยู่กับผู้อยู่อาศัยในแต่ละชุมชนและความร่วมมือของเครือข่ายองค์กรชุมชนในพื้นที่เดียวกัน โดยการสนับสนุนการดำเนินงานขององค์กรและหน่วยงานพัฒนาในท้องถิ่น ทั้งนี้เพราะ โครงการบ้านมั่นคงมีแนวทางสำคัญที่จะทำให้องค์กรชุมชนรวมทั้งหน่วยงานต่างๆ ในแต่ละเมืองได้เข้ามามีส่วนร่วมในการสำรวจข้อมูลของเมือง เพื่อนำไปสู่การวางแผน รวมถึงการจัดการเพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของชุมชน รวมทั้งที่อยู่อาศัยของคนจนทั่วไปในแต่ละเมืองและยังเป็นขบวนการที่กลไกต่างๆ ในท้องถิ่นได้พัฒนาความรู้จาก

เรื่องที่อยู่อาศัยเชื่อมโยงไปสู่การพัฒนาทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม อันเป็นแนวทางการพัฒนาเมืองน่าอยู่ ชุมชนน่าอยู่ต่อไป

ส่วนผู้ดำเนินการนั้นจะมีองค์กรที่เกี่ยวข้องอยู่ 3 ส่วน คือ

- 1) องค์กรชุมชน ทั้งระดับชุมชนและเครือข่ายองค์กรชุมชนจะเป็นกลไกหลักในการทำงานและการจัดการ ทั้งนี้เพราะชุมชนเป็นเจ้าของปัญหาและรู้ถึงความต้องการของตนเอง
- 2) หน่วยงานระดับท้องถิ่น ได้แก่เทศบาล องค์พัฒนาเอกชน นักวิชาการ หน่วยงานของรัฐและเอกชนในท้องถิ่น ฯลฯ เป็นหน่วยงานหลักที่จะมีส่วนร่วมพัฒนา สนับสนุน และแก้ปัญหาพร้อมกับองค์กรชุมชน ตลอดจนเชื่อมโยงการพัฒนาที่อยู่อาศัยไปสู่การพัฒนาด้านอื่นๆ ในท้องถิ่นร่วมกัน
- 3) สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) หรือ พอช. เป็นหน่วยงานส่วนกลางที่มีบทบาทส่งเสริมสนับสนุนและอำนวยความสะดวกให้เกิดการทำงานร่วมกันในแต่ละเมืองอย่างเป็นขบวนการโดยเชื่อมโยงให้เกิดขบวนการเรียนรู้ ส่งเสริมให้เกิดกลไกการทำงานร่วมกันอย่างกว้างขวางและต่อเนื่องถาวรอีกทั้งเป็นหน่วยงานที่ผ่านงบประมาณมาจากรัฐสู่ชุมชน

หลักการสำคัญบ้านมั่นคง

- 1) แก้ปัญหาชุมชนแออัดที่มีอยู่เดิม
- 2) ทำให้เกิดความมั่นคงในที่อยู่อาศัย
- 3) เกิดการพัฒนาาระบบสาธารณูปโภคและสิทธิพื้นฐาน
- 4) เกิดการปรับปรุงพัฒนาและก่อสร้างที่อยู่ให้เกิดความมั่นคง / สวยงาม
- 5) ให้มีการเชื่อมโยงกับการพัฒนาความมั่นคงด้านกายภาพ
- 6) องค์กรผู้อยู่อาศัยในชุมชน/เครือข่ายองค์กรชุมชนในพื้นที่เป็นหลักในการดำเนินงาน โดยการสนับสนุนจากองค์กรพัฒนาในท้องถิ่น
- 7) เกิดการทำแผนพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยอย่างเป็นองค์รวมขึ้นในแต่ละเมือง และเชื่อมโยงกับการพัฒนาด้านอื่นๆ
- 8) องค์กรส่วนกลางมีหน้าที่ช่วยเหลือ สนับสนุนให้กับองค์กรชุมชนและกลไกร่วมใน ท้องถิ่น โดยการกระจายงบประมาณให้จัดการตนเอง

เป้าหมายการดำเนินงาน 4 ปี (พ.ศ.2548-2551)เนื่องจากโครงการมีเป้าหมายที่มุ่งให้เกิดผล ทั้งเชิงปริมาณที่เกิดจากการแก้ไขปัญหาอย่างกว้างขวางและผลเชิงคุณภาพที่สร้างแนวทางและรูปธรรม การแก้ไขปัญหา สร้างคนและความรู้ พัฒนาความรู้ เกิดรูปแบบการพัฒนาโครงการที่ชุมชนและท้องถิ่นมีส่วนร่วมสำคัญ สร้างทักษะในการจัดการร่วมกันในท้องถิ่นซึ่งจะก่อให้เกิดการพัฒนาที่ต่อเนื่องยั่งยืนต่อไป จึงได้กำหนดเป้าหมายการดำเนินการในระยะเวลา 4 ปีให้ครอบคลุม การแก้ไขปัญหา การจัดการกระบวนการพัฒนาตามแนวทางใหม่ให้ครอบคลุมการแก้ปัญหาประมาณ

ร้อยละ 50 ของปริมาณปัญหาที่มีอยู่ทั้งหมด โดยส่วนที่เหลือพื้นที่จะสามารถร่วมมือกันดำเนินการได้ต่อไป ดังนี้

ตารางที่ 2.1 เป้าหมายการพัฒนาโดยรวมและจำแนกในแต่ละปี (2549-2551)

ปี	จำนวน (หน่วย)	จำนวนเมือง/เขต	จำนวน(ชุมชน)	ประชากร (คน)
2549	100,000	148	705	550,000
2550	100,000	30	514	400,000
2551	85,000	22	607	475,000
รวม	285,000	200	1,826	1,425,000

ที่มา : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

ตารางที่ 2.2 เป้าหมายการดำเนินการเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ 4 ปี (2548-2551)

เชิงปริมาณ	เชิงคุณภาพ
1. การพัฒนาและดำเนินโครงการ โดยชุมชนและท้องถิ่นเป็นแกนหลัก 200 เมือง 1,826 ชุมชนทั่วประเทศ 2. เกิดการแก้ไขปัญหาความยากจนอย่างบูรณาการ และสร้างความมั่นคงให้ชาวชุมชนแออัด 285,000ครัวเรือน ผู้รับประโยชน์ 1.5 ล้านคน 3. เกิดกลไกพัฒนาร่วมกันในแต่ละพื้นที่ 4. เชื่อมโยงแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ปัญหาชุมชนแออัด เป็นส่วนหนึ่งของแผนท้องถิ่นและจังหวัดอย่างบูรณาการ	1. เกิดการปรับเปลี่ยนการดำเนินโครงการ “จากหน่วยกลาง” เป็น “ชุมชนและท้องถิ่น” 2. เกิดการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม ควบคู่กับการพัฒนาด้านกายภาพของชุมชน 3. ชุมชนและท้องถิ่นมีความรู้ ความเข้าใจ มีแผนงาน และศักยภาพในการจัดการแก้ไขปัญหาของตนเอง นำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน 4. การปรับปรุงกฎระเบียบที่เอื้อต่อการพัฒนา 5. เกิดกองทุนและระบบสวัสดิการชุมชนที่มีการจัดการร่วมกันในชุมชน

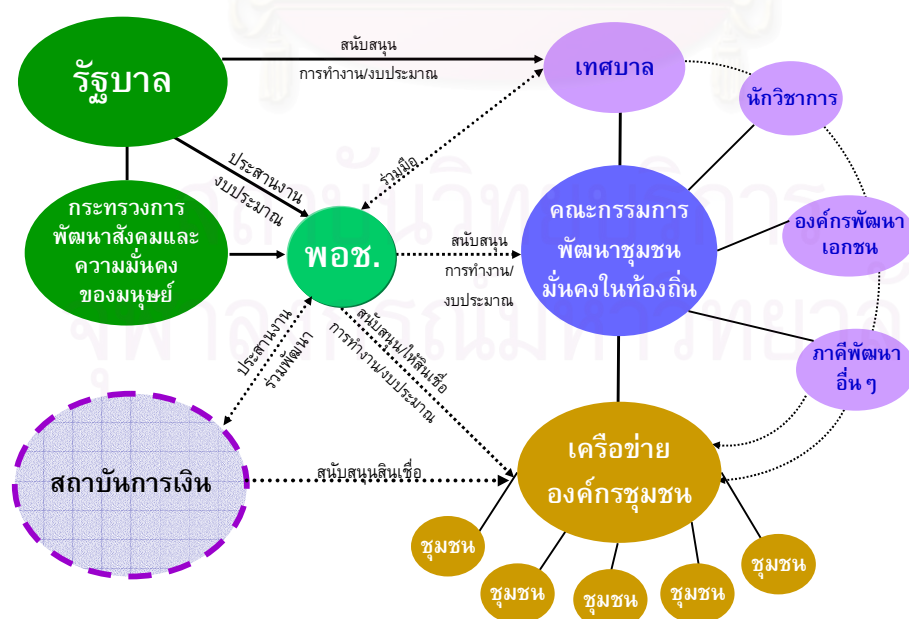
ที่มา : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

กระบวนการจัดตั้งโครงการบ้านมั่นคง (สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน), ไม่ปรากฏปีที่พิมพ์ : 12-16)

- 1) สร้างความเข้าใจที่ตรงกันของคนในชุมชนทุกคน เพราะบ้านมั่นคงชาวชุมชนต้องร่วมแรงร่วมใจกันทำงานในทุกขั้นตอนโดยพร้อมเพรียงกัน
- 2) ตั้งกลุ่มออมทรัพย์ เพื่อใช้เป็นฐานการเงินของชุมชนสู่การสร้างบ้าน ทั้งยังเป็นหลักประกันในการใช้สินเชื่อจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) หรือสถาบันการเงินอื่น ๆ โดยชุมชนสามารถขอคำแนะนำจากองค์กรที่มีเครือข่ายทั่วไป หรือหากชุมชนมีกลุ่มออมทรัพย์อยู่แล้ว สามารถใช้เป็นโอกาสในการปรับปรุงระบบการออมทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพดียิ่งขึ้น นอกจากนี้ความเชื่อมั่นทางการเงินของชุมชนจากการจัดตั้งสหกรณ์กลุ่มออมทรัพย์แล้ว ชุมชนยังได้ประโยชน์จากระบบการจัดการร่วมกัน ได้รู้จักเพื่อนในชุมชนจากการออมมากขึ้น นำไปสู่วัฒนธรรมการช่วยเหลือเกื้อกูลกันในชุมชนต่อไป

- 3) จัดตั้งคณะกรรมการบ้านมั่นคง ทำหน้าที่รับผิดชอบตามความเหมาะสมของแต่ละชุมชน โดยแบ่งความรับผิดชอบออกเป็นกลุ่ม ๆ หัวหน้ากลุ่มจะแบ่งเบาภาระในทุก ๆ เรื่องจากคณะกรรมการบ้านมั่นคง
- 4) สำรวจข้อมูลชุมชนเพื่อใช้ในการวางแผนสร้างบ้านมั่นคง และใช้ในการพิจารณาสิทธิที่อยู่อาศัยอย่างเป็นธรรม รวมถึงใช้ในการวางแผนพัฒนารายครัวเรือนที่อาจมีขึ้นในอนาคตต่อไป
- 5) การจัดระบบสิทธิในที่อยู่อาศัย โดยอาศัยข้อมูลที่ร่วมกันสำรวจเป็นหลัก ร่วมกับการเอื้อเพื่อเข้าใจกัน เพื่อให้ลักษณะการอยู่อาศัยในแบบเดิม ทั้งในแบบเช่าพื้นที่ เช่าบ้าน เช่าห้อง เช่าบ้านเดิม ผู้เข้ามาอยู่ใหม่ ผู้เช่าช่วง ครอบครัวขยาย ได้รับความชอบอย่างถูกต้องเป็นธรรม
- 6) ร่วมวางแผนชุมชน สร้างแปลนบ้าน โดยชุมชนมีส่วนร่วมในการทำรูปแบบ แต่ละชุมชนจะแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับความพึงพอใจและความสามารถในการจ่ายของชุมชน
- 7) ร่วมกันสร้างระบบสาธารณูปโภคและการสร้างบ้าน โดยรัฐบาลจะสนับสนุนงบประมาณแบบให้เปล่าเป็นค่าพัฒนาระบบสาธารณูปโภค ทั้งค่าถมดิน ระบบน้ำประปา ไฟฟ้า เป็นต้น และเงินสินเชื่อที่ต้องชำระคืนเพื่อใช้ในการสร้างบ้านและซื้อที่ดิน
- 8) สร้างระบบดูแลซึ่งกันและกันในชุมชน โดยชุมชนร่วมกันดำเนินการเอง หรือขอคำแนะนำเพิ่มเติมจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) ซึ่งระบบนี้ต้องดำเนินการตั้งแต่ต้นพร้อมกับการสร้างที่อยู่อาศัย เช่น การตั้งกลุ่มออมทรัพย์ที่ขยายผลไปสู่การกู้ยืมเพื่อประกอบอาชีพมีกองทุนสวัสดิการช่วยเหลือเรื่องอาชีพ การดูแลเด็ก เป็นต้น

แผนภูมิที่ 2.3 ความสัมพันธ์ของกลไกการดำเนินงานของบ้านมั่นคง



ที่มา : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

2.12 พัฒนาการองค์กรการเงินของชุมชนผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย

พัฒนาการองค์กรการเงินของชุมชนผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย(พอช., 2550: 71-75)
เริ่มต้นจาก

1. องค์กรการเงินในลักษณะสหกรณ์ออมทรัพย์ เข้ามาในประเทศไทยหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 บนพื้นฐานแนวความคิดที่ว่า กลุ่มคนหรือชุมชนสามารถรวมกลุ่มเป็นเจ้าขององค์กรการเงินหรือกิจการร่วมกันได้ เพื่อให้การรวมกลุ่มมีสถานะภาพเป็นนิติบุคคล แต่ยังไม่เป็นที่นิยมในชนชั้นล่างมากนักเนื่องจากการออมทรัพย์ของคนที่มีฐานะค่อนข้างดีแต่เน้นไปที่การกักขัง

2. องค์กรการเงินแบบเครดิตยูเนียน เป็นสหกรณ์ออมทรัพย์แบบหนึ่งที่เปิดให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเข้าร่วมได้อย่างคล่องตัวมากขึ้น โดยมีเป้าหมายเพื่อให้ชุมชนมีกองทุนเป็นของตนเองและสามารถนำไปสู่การจัดสวัสดิการแก่สมาชิกได้

3. กลุ่มออมทรัพย์เพื่อการผลิต เป็นขบวนการออมทรัพย์ที่มีเป้าหมายเพื่อให้เกิดทุนของชุมชนเพื่อการผลิต โดยใช้รูปแบบที่ง่ายและไม่เป็นทางการมากนัก ซึ่งได้กระตุ้นในด้านการออมให้กับองค์กรชุมชนที่มีการออมเป็นของตนเอง ต่อมาได้มีการนำไปพัฒนาให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ของแต่ละชุมชน

4. กลุ่มออมทรัพย์ในลักษณะธนาคารหมู่บ้าน ได้พัฒนาการมาจากกลุ่มออมทรัพย์เพื่อการผลิตและพัฒนาการตามแนวทางของขบวนการชุมชนเองโดยยึดตามแนวพระราชดำริของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวที่ว่า การแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจของราษฎรนั้น ควรจะจัดให้มีระบบเงินทุนหมุนเวียนขึ้นในลักษณะศูนย์สาธิตบริหารการเงินเพื่อช่วยแก้ไขปัญหาหนี้สินของราษฎร

5. กลุ่มสัจจะออมทรัพย์เพื่อพัฒนาคุณธรรมครบวงจรชีวิต เกิดจากการพัฒนาแนวคิดในการออมทรัพย์ของครูชบ ยอดแก้ว โดยเน้นสัจจะในการออมและมีจุดเด่นของการนำผลกำไรไปสู่การจัดสวัสดิการให้กับสมาชิก กลุ่มสัจจะออมทรัพย์นี้เป็นการจัดองค์กรทางการเงินที่เน้น 3 ระดับ คือคุณธรรมในเรื่องของสัจจะ ความเอื้ออาทร คุณภาพในเรื่องของความมีกฎระเบียบที่ชัดเจน มีหลักเกณฑ์ในการทำงานที่ทุกคนจะต้องเคารพ และประสิทธิภาพในเรื่องการบริหารที่เน้นประโยชน์สูงสุดในการทำงาน

6. องค์กรการเงินชุมชนในภาคเมือง
2525 เศรษฐกิจเฟื่องฟูและเกิดกระแสไล่รื้อชุมชนแออัด องค์กรพัฒนาเอกชนจึงได้ร่วมทำงานกับชาวบ้านเน้นเรื่องการแก้ไขปัญหาการไล่ที่ และจัดตั้งกิจกรรมออมทรัพย์ขึ้นในชุมชน

2530-2534 กลุ่มออมทรัพย์ขยายตัวมากยิ่งขึ้นจากการส่งเสริมขององค์กรนานาชาติร่วมกันพัฒนา

2535 มีการจัดตั้งสำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง(พชม.)เพื่อสนับสนุนคนจนในเมืองให้มีความมั่นคงด้านรายได้ ที่อยู่อาศัยและคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยใช้การออมทรัพย์และสินเชื่อเป็นเครื่องมือในการพัฒนา

2538-2540 เกิดเครือข่ายชุมชนแออัดทั่วประเทศ

2540 ประสบภาวะวิกฤติเศรษฐกิจ ทำให้ชาวชุมชนตงงานทำให้ไม่มีเงินมาออมและชำระคืนสินเชื่อไม่สม่ำเสมอส่งผลให้กลุ่มออมทรัพย์ขาดสภาพคล่อง ชาวชุมชนต้องกู้เงินนอกระบบที่ดอกเบี้ยสูง ทำให้สำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง (สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนในปัจจุบัน) ได้เข้าไปสนับสนุนเงินกู้ฟื้นฟูในอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อให้สมาชิกนำไปชำระเงินกู้นอกระบบ หรือเป็นทุนในการประกอบอาชีพต่อไป

7. ขบวนการสัจจะออมทรัพย์รายวัน แนวคิดในเรื่องการออมเป็นรายวัน ได้เข้าสู่ประเทศไทยประมาณปี 2535-2538 โดยได้รับอิทธิพลความคิดมาจากประเทศอินเดีย เป็นแนวคิดที่เน้นการออม การกู้และการชำระคืนเป็นรายวันตามสภาพของชุมชนที่มีรายได้เป็นรายวันและไม่แน่นอน เป็นการเปลี่ยนมิติการออมจากรายเดือนเป็นรายวัน ที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตคนจน หากเข้ากินค้ำมีรายได้เป็นรายวัน โดยนำเอาสัจจะมาเป็นตัวกำกับ ควบคู่กับการบริหารที่สมาชิกเป็นผู้ตัดสินใจทำให้เกิดความโปร่งใส

8. ออมทรัพย์มุสลิม เป็นลักษณะเฉพาะของผู้ที่นับถือศาสนาอิสลาม โดยกลุ่มออมทรัพย์จะมีการรวมหุ้นและกู้ยืมไปใช้จ่ายในสิ่งที่จำเป็น จากนั้นก็มีการชำระคืนโดยกลุ่มคิดค่าดำเนินการจากสมาชิกแล้วนำกำไรมาจัดสวัสดิการหรือเฉลี่ยคืนกันระหว่างกลุ่มหรือสมาชิก

9. กองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมือง: กองทุนชุมชนภาครัฐเป็นการสนับสนุนเงินทุนหมุนเวียนให้หมู่บ้านละ 1 ล้านบาทเพื่อนำไปลงทุน พัฒนาอาชีพ สร้างรายได้ลดรายจ่าย สร้างการผลิตของชุมชนจากชุมชน ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างกองทุนสวัสดิภาพที่ดีแก่ประชาชนในหมู่บ้านหรือชุมชน แต่ทำให้เกิดผลเสียต่อระบบกองทุนชุมชนเนื่องจากชาวบ้านขาดความเข้าใจในการใช้จ่าย

10. ออมทรัพย์เพื่อสร้างบ้านขยายฐานสู่การแก้ปัญหาความยากจน

2546 เกิดโครงการบ้านมั่นคง ได้สนับสนุนให้ทุกคนที่เข้าร่วมโครงการต้องออมเพื่อสร้างบ้านไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของงบประมาณสร้างบ้านของตนเอง ซึ่งในระยะแรกจะเป็นการออมตามเงื่อนไข ต่อมาเมื่อชุมชนเข้าใจหลักการออมก็ได้พัฒนากลุ่มออมทรัพย์ของตนเองไปสู่รูปแบบการออมอื่น

2548 การออมทรัพย์รายวันได้เป็นเครื่องมือสำคัญของการแก้ไขปัญหาความยากจน ซึ่งจะมีรูปแบบที่เหมาะสมในแต่ละชุมชน

โดยองค์กรทางการเงินได้มีการนำไปพัฒนาให้เหมาะกับสภาพพื้นที่ของแต่ละชุมชน จนอาจเกิดรูปแบบการจัดองค์กรทางการเงินได้หลากหลายรูปแบบ องค์กรทางการเงินถือเป็นเครื่องมือสำคัญสามารถนำการเชื่อมโยงกิจกรรม เงิน สมาชิกไปสู่การพัฒนาชุมชน

2.13 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายวิจัย กองวิชาการ กรมส่งเสริมการเกษตร (2531) ได้ศึกษาเรื่องบทบาทของสหกรณ์ในการอำนวยความสะดวกบริการที่อยู่อาศัย ศึกษาเฉพาะกรณีสหกรณ์เคหสถานกรุงเทพฯ จำกัดเป็นงานวิจัยที่มุ่งหมายเพื่อให้ทราบผลการดำเนินงาน อุปสรรคของสหกรณ์เพื่อเป็นประโยชน์ในการกำหนดนโยบายการดำเนินงานของสหกรณ์ต่อไป ด้วยการสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของสหกรณ์และออกแบบสอบถามสำหรับสมาชิก จากการศึกษาพบว่าสหกรณ์ประสบปัญหาต่างๆ ทั้งจากทางด้านภาษีการค้า การรับภาระดอกเบี้ยจากการจำหน่ายโครงการเช่า ขาดเงินทุนในการดำเนินงาน ส่วนสมาชิกพบปัญหาในด้านขาดความเข้าใจในอุดมการณ์ของสหกรณ์จึงส่งผลต่อการไม่ร่วมมือกันและนอกเหนือจากนี้คือปัญหาด้านการจัดหาที่ดินและวัสดุก่อสร้างและอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารและสถาบันทางการเงินที่ต่ำกว่าของสหกรณ์ ซึ่งสหกรณ์ก็ควรที่จะมีการอบรมความรู้แก่สมาชิกและมีการเพิ่มทุนเพื่อแก้ไขภาวะการณ์ขาดทุน รัฐบาลเองก็ควรที่จะให้ความช่วยเหลือสหกรณ์ในด้านแหล่งเงินกู้และการจัดหาที่ดินต่อไป

เสนีย์ ลิมานนท์ดำรง (2539 :บทคัดย่อ) ได้ศึกษาเรื่อง การพัฒนาสถาบันการเงินในรูปแบบของสหกรณ์เคหสถาน สำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย เป็นงานวิจัยที่มุ่งหมายเพื่อศึกษาถึงการพัฒนาสถาบันทางการเงินในรูปแบบของสหกรณ์เคหสถานสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย โดยพิจารณาจากสหกรณ์เคหสถานในกรุงเทพมหานคร ที่ได้รับสินเชื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ได้รับสินเชื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยจากสำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง ด้วยการสัมภาษณ์แบบสอบถามกับสมาชิกและสัมภาษณ์บันทึกเทปกับกรรมการสหกรณ์ จากการศึกษาพบว่ารูปแบบของสหกรณ์เคหสถานทำให้ผู้มีรายได้น้อยได้รับโอกาสในการจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งเป็นการนำระบบของการร่วมรับผิดชอบและดำเนินการโดยองค์กรชุมชน จึงมีความยืดหยุ่นในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยและการผ่อนชำระ ประกอบกับสมาชิกส่วนใหญ่มีรายได้น้อยกว่ารายจ่าย ทำให้สามารถชำระคืนเงินกู้ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้กรรมสิทธิ์ในที่ดินยังเป็นของสหกรณ์เคหสถานซึ่งสามารถโอนเปลี่ยนสิทธิ์ได้จึงไม่มีปัญหาหนี้สูญเกิดขึ้น ซึ่งการพัฒนาสหกรณ์เคหสถานในเบื้องต้นจำเป็นต้องให้สมาชิกเห็นความสำคัญของระบบสหกรณ์และการมีส่วนร่วมรับผิดชอบ ผู้ให้บริการสหกรณ์ต้องให้ความสำคัญกับการจัดทำบัญชีให้ถูกต้องเป็นปัจจุบัน สำหรับสำนักงานพัฒนาชุมชนเมืองสามารถมีส่วนร่วมโดยการเพิ่มสัดส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการและ

รักษาระดับอัตราดอกเบี้ยไว้ รวมทั้งการจัดสร้างสหกรณ์เคหสถานตัวอย่างเพื่อเป็นแนวทางแก่สหกรณ์เคหสถานอื่นๆต่อไป

ประกิจ ดาราฉาย (2541: บทคัดย่อ) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของกลุ่มออมทรัพย์ในชุมชนแออัด : ศึกษาเฉพาะกรณีกลุ่มออมทรัพย์เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร เป็นงานวิจัยที่มุ่งศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของกลุ่มออมทรัพย์ในชุมชนแออัด เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานครและการทราบถึงระดับความสำเร็จของกลุ่มออมทรัพย์ ตลอดจนหาแนวทางและข้อเสนอแนะในการแก้ไขและปรับปรุงการดำเนินงานของกลุ่มออมทรัพย์ กลุ่มตัวอย่างคือคณะกรรมการและสมาชิกกลุ่มออมทรัพย์ จำนวน 84 คนและใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูล จากการศึกษาพบว่า การได้รับการสนับสนุนจากเจ้าหน้าที่และผู้นำชุมชนในภาพรวมอยู่ในระดับสูง ส่วนการได้รับข่าวสารความรู้เกี่ยวกับกลุ่มออมทรัพย์ในภาพรวมอยู่ในระดับต่ำ ความสำเร็จของกลุ่มออมทรัพย์ในการตอบสนองความต้องการของสมาชิกกลุ่มภาพรวมอยู่ในระดับต่ำ ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของกลุ่มออมทรัพย์ ได้แก่ ระยะเวลาในการจัดตั้งกลุ่ม สมาชิกจำนวนยอดเงินสัจจะสะสม จำนวนการส่งเงินสัจจะสะสม และการได้รับการสนับสนุนจากผู้นำชุมชน ปัจจัยที่ไม่มีผลต่อความสำเร็จของกลุ่มออมทรัพย์คืออาชีพหลักของสมาชิก การได้รับการสนับสนุนจากเจ้าหน้าที่ และการได้รับข่าวสารความรู้เกี่ยวกับกลุ่มออมทรัพย์ ส่วนปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อความสำเร็จของกลุ่มออมทรัพย์ในชุมชนแออัดจากการวิเคราะห์ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ ได้แก่ ระยะเวลาในการจัดตั้งกลุ่ม จำนวนสมาชิก จำนวนเงินสัจจะสะสม และการได้รับการสนับสนุนจากผู้นำชุมชน

วิระชัย ชูจันทร์ (2544: บทคัดย่อ) ได้ศึกษาเรื่อง การเปรียบเทียบการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อยที่มีขนาดต่างกัน : กรณีศึกษาสหกรณ์เคหสถานพัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัดและสหกรณ์เคหสถานชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด เป็นการวิจัยที่มุ่งศึกษาขบวนการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อยและเพื่อศึกษาเปรียบเทียบวิเคราะห์ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคและปัจจัยส่งเสริมที่มีผลต่อการดำเนินงานของสหกรณ์เคหสถานที่มีขนาดแตกต่างกัน รวมถึงเพื่อหาคุณลักษณะของสมาชิกด้านต่างๆที่มีผลต่อความสำเร็จ ได้มาซึ่งที่ดินและที่อยู่อาศัยสมาชิกสหกรณ์ โดยการสัมภาษณ์กรรมการสหกรณ์และสมาชิกสหกรณ์ พบว่าขบวนการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อยเริ่มจากความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยแล้วจึงรวมตัวจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์และจดทะเบียนเป็นสหกรณ์เคหสถานตามลำดับ เพื่อซื้อที่ดินแปลงใหม่เป็นของตนเอง โดยมีสำนักงานพัฒนาชุมชนเมืองเป็นแหล่งเงินกู้สมทบ จากนั้นจึงดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยคณะกรรมการและสมาชิกสหกรณ์ ส่วนขนาดของสหกรณ์เริ่มจดทะเบียนเป็นสหกรณ์เคหสถานนั้นมีความสัมพันธ์กับจำนวนแปลงที่ดินและขนาดของโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนการเปลี่ยนหรือการขยายขนาดสหกรณ์ขึ้นอยู่กับนโยบายการบริหารของคณะกรรมการในแต่ละสหกรณ์

คณะสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล (2547) ได้เสนอการประเมินผล การดำเนินงานเบื้องต้นของโครงการนำร่อง 10 โครงการ ภายใต้โครงการบ้านมั่นคง ต่อสถาบัน พัฒนาองค์กรชุมชน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประเมินผลการดำเนินงานในเบื้องต้น และการประเมิน เิงินโยบาย กลุ่มตัวอย่างที่ศึกษา คือ ครัวเรือนในชุมชนนำร่องในโครงการบ้านมั่นคง รวม 5 ชุมชน จาก 10 ชุมชน เก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม การสนทนากลุ่ม (Focus group) การสัมภาษณ์เชิงลึก และการสังเกตของผู้ประเมิน โดยผลการประเมินพบว่า

1) ผลจากแบบสอบถาม พบว่า คนในชุมชนเห็นว่า โครงการช่วยให้มีบ้านที่ ตรงกับความต้องการ เหมาะแก่การอยู่อาศัย ได้การยอมรับจากหน่วยงานและภาคีต่างๆ มีการพัฒนา สภาพแวดล้อมในชุมชน มีการพัฒนาสาธารณูปโภค ทำให้คุณภาพดีขึ้น มีความมั่นคงในที่ดิน โดย สิ่งที่ชุมชนต้องการให้พัฒนาต่อไป 3 ลำดับแรก ได้แก่ (1) การพัฒนาด้านอาชีพเสริม การจัดที่ทำกิน (2) กองทุนสวัสดิการชุมชน การพัฒนาคุณภาพชีวิต (3) การพัฒนาสิ่งแวดล้อม

2) ผลจากการสนทนากลุ่มและการสัมภาษณ์เชิงลึก พบว่า (1) การถ่ายทอด ความรู้และประสบการณ์ระหว่างชุมชน เป็นกุญแจสำคัญที่ช่วยให้โครงการบ้านมั่นคงสามารถแก้ไข ปัญหาชุมชนได้อย่างเป็นระบบพร้อมกันทั่วประเทศ (2) โครงการบ้านมั่นคงช่วยในการแก้ไขปัญหา ที่อยู่ได้จริง ซึ่งจะนำไปสู่การแก้ไขปัญหาความยากจนอย่างยั่งยืนต่อไป (3) โครงการบ้านมั่นคงทำ ให้เกิดความร่วมมือระหว่างสถาบันการศึกษาในท้องถิ่น หน่วยงาน และภาคีอื่นๆ เป็นกระบวนการ ท้องถิ่นที่มีประสิทธิภาพ (4) ทำให้เกิดการกระตุ้นและพัฒนาเศรษฐกิจท้องถิ่น ทำให้ประชาชนเกิด การออมและถ่ายเทหนี้ออกจากระบบให้มาอยู่ในระบบสหกรณ์ (5) ทำให้รัฐเก็บภาษีได้มากขึ้น เนื่องจากมีการสัญญาเช่าที่ถูกกฎหมาย (6) การแก้กฎระเบียบในการก่อสร้างยังไม่ชัดเจน (7) การมี ส่วนร่วมและการทำงานร่วมกันของภาคส่วนต่างๆ ทำให้การดำเนินการโปร่งใสยุติธรรม

3) ผลการประเมินประสิทธิภาพทางเศรษฐกิจ พบว่าโครงการนำร่องทั้ง 5 โครงการ มีความประหยัดค้ำค่าทางการเงินสูง เกิดทุนทางเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อรายได้ของรัฐในระยะ ยาว และค้ำค่าต่อทุนทางสังคม เนื่องจากคนในชุมชนมีความสำนึก รัก รู้สึกเป็นเจ้าของ รับผิดชอบต่อปัญหา ร่วมกัน นำไปสู่เครือข่ายการจัดการเมืองร่วมกัน

4) ผลการประเมินเชิงนโยบาย พบว่าแนวคิดของโครงการมีความสัมพันธ์กัน สูงกับปัญหาของคนจนและปัญหาสำคัญในสังคม มีความชัดเจนในการแก้ปัญหา มีศักยภาพที่จะ ก่อให้เกิดผลลัพธ์ ผลผลิต และผลกระทบ ต่อปัญหาของคนจน อีกทั้งมีจุดเด่นอย่างมากในการสร้าง การเรียนรู้ร่วมกันของทุกฝ่าย ซึ่งความสำเร็จของเป้าหมายของโครงการจะนำไปสู่ความสำเร็จของ เป้าหมายการพัฒนาคุณภาพชีวิตคนจนในภาพรวมต่อไป

คณะสังคมสงเคราะห์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (2548) ได้เสนอ โครงการ ประเมินผลโครงการบ้านมั่นคง พ.ศ. 2548 ต่อสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน โดยมีวัตถุประสงค์

1) เพื่อประเมินระดับความสำเร็จของโครงการ โดยการเปรียบเทียบผลสัมฤทธิ์กับวัตถุประสงค์โครงการ

2) เพื่อวิเคราะห์และประเมินผลกระทบที่เกิดขึ้น ทั้งเชิงบวกและเชิงลบต่อคนจนในชุมชน

3) เพื่อวิเคราะห์ปัญหาอุปสรรคและความยั่งยืนของโครงการตลอดจนข้อเสนอแนะเพื่อการปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานของโครงการที่ดียิ่งขึ้น สุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง โดยได้กลุ่มตัวอย่างเป็นชุมชน 26 ชุมชน ใน 10 เมือง และเก็บข้อมูลโดยการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้องที่ผ่านมา แบบสอบถาม การสนทนากลุ่ม (Focus group) การสัมภาษณ์ และการสังเกตของผู้ประเมิน วิเคราะห์ข้อมูลในส่วนข้อมูลเชิงปริมาณใช้การวิเคราะห์ด้วยโปรแกรม SPSS+ ส่วนข้อมูลเชิงคุณภาพใช้การวิเคราะห์และสรุปเนื้อตามประเด็นกรอบแนวคิดและหัวข้อการประเมิน ผลการประเมินสรุปได้ดังต่อไปนี้

1) โครงการบ้านมั่นคงส่วนใหญ่ประสบความสำเร็จในการดำเนินงาน เกิดรูปธรรมในการแก้ปัญหาอย่างชัดเจนในทุกภูมิภาค ชุมชนส่วนใหญ่ดำเนินงานตามกระบวนการเตรียมชุมชนได้ดีมาก และในชุมชนที่สร้างเสร็จผู้อยู่อาศัยมีพื้นที่ใช้สอยอย่างพอเพียงมากกว่าร้อยละ 91 สะดวกสามารถเข้าถึงระบบสาธารณูปโภค สมาชิกร้อยละ 60 มีความพึงพอใจมากในเรื่องความมั่นคงด้านที่ดินและบ้าน ระบบสาธารณูปโภค สภาพแวดล้อม และกระบวนการทำงาน อีกทั้งชุมชนที่อยู่ในโครงการประเภทปลูกสร้างในที่ดินใหม่มีความพึงพอใจสูงกว่าประเภทอื่นๆ

2) โครงการบ้านมั่นคงมีส่วนทำให้เกิดกลไกชุมชนเครือข่ายท้องถิ่น ที่มีความหลากหลายตามแต่ละพื้นที่ โดยแบ่งรูปแบบได้เป็น (1) องค์กรที่มีบทบาทในการเริ่มต้น (2) ลักษณะการจัดการที่ดิน (3) รูปแบบวิธีการก่อสร้าง (4) รูปแบบของการออมทรัพย์

3) เมืองส่วนใหญ่ยังไม่สามารถบูรณาการการสนับสนุนการดำเนินงานให้เกิดคุณภาพระหว่างความมั่นคงทางกายภาพกับความมั่นคงทางเศรษฐกิจและสังคมในระดับชุมชนได้มากนัก แต่มีการสนับสนุนเสริมสร้างกระบวนการเรียนรู้จากหน่วยงานต่างๆ

4) มีการเตรียมความพร้อมและพัฒนาขีดความสามารถของแกนนำใน 26 ชุมชน ทำให้ผู้นำชุมชนสามารถทำงานร่วมกับภาคีต่างๆ และส่งผลให้เกิดจิตสำนึก เกิดความสัมพันธ์เอื้ออาทรต่อกัน สมาชิกบางส่วนมีความสัมพันธ์ต่อกันมากขึ้น หลายชุมชนมีกิจกรรมการพัฒนาเมืองและภูมิภาค อย่างไรก็ตามในบางชุมชนจำเป็นต้องปรับปรุงเพราะยังไม่สามารถสร้างความเป็นเอกภาพในชุมชน ไม่สามารถบริหารกองทุน รวมทั้งการก่อสร้างในระดับที่น่าพอใจ

5) เพื่อให้โครงการดำเนินอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน จำเป็นต้องมีการปรับกฎเกณฑ์ระเบียบที่มีอยู่ โดยคณะผู้ประเมินพบว่า มีการปรับปรุงแก้ไขกฎระเบียบในระดับภาคไม่มากนัก เพราะการแก้ไขดังกล่าวต้องทำโดยผ่านความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรีหรือรัฐสภา โดยหลายเทศบาลได้มีการผ่อนปรน เช่น การอนุโลมให้ใช้ที่ดินสาธารณะ นอกจากนี้ พอช. ยังได้ทำ

ข้อตกลงกับหน่วยงานเจ้าของที่ดินเพื่อให้หน่วยงานนั้นๆ กำหนดแนวทางให้ชุมชนสามารถอยู่อาศัยได้ โดยมีการทำสัญญาเช่าอย่างเป็นทางการและเป็นสัญญาเช่าระยะยาว

6) พอช. ได้พยายามส่งเสริมการสร้างองค์ความรู้ หลักการ แนวคิดเกี่ยวกับการแก้ปัญหาคนจนในชุมชนเมือง มีการประมวลองค์ความรู้ในเชิงวิชาการบ้างในปริมาณที่น้อยอยู่ แต่มีการผลิตเอกสารแนะนำโครงการบ้านมั่นคงค่อนข้างมากและหลากหลาย นอกจากนั้นยังมีการจัดเวทีประชาสัมพันธ์โครงการบ้านมั่นคงได้ต่อเนื่อง

7) โครงการบ้านมั่นคงเปิดโอกาสให้คนจนในเมืองเข้ามาร่วมดำเนินงานและรับประโยชน์จากโครงการได้มาก ทั้งในแง่เศรษฐกิจ สังคม การเรียนรู้ โดยได้รับการยอมรับจากเพื่อนในชุมชนด้วยกัน มีโอกาสแสดงความคิดเห็นในการบริหารจัดการโครงการ ได้พัฒนาศักดิ์ศรี และศักยภาพความเป็นมนุษย์ เรียนรู้ทักษะการรวมกลุ่มออมทรัพย์หรือสหกรณ์เป็นของตนเอง แต่ในส่วนผลกระทบเชิงลบมักเกิดกับชุมชนที่ขาดเอกภาพและขาดการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ

8) ในส่วนของความยั่งยืน เนื่องจากโครงการเพิ่งดำเนินการมาได้เพียง 2 ปี จึงกล่าวถึงเฉพาะในส่วนความยั่งยืนของโครงการในระดับชาติ ซึ่งขึ้นกับความต่อเนื่องของรัฐบาลและนโยบายหลักของรัฐที่มีต่อการแก้ไขปัญหาคนจน ฐานะทางการเงินของประเทศ การบูรณาการงานบ้านมั่นคงเข้าสู่ระบบปกติของหน่วยงาน ความร่วมมือจากหน่วยงาน เจ้าของที่ดิน ชีดความสามารถของ พอช. ชีดความสามารถของกลไกเมืองและเครือข่ายชุมชนในการบริหารโครงการ ส่วนความยั่งยืนในระดับพื้นที่ ขึ้นกับความร่วมมือของภาคีต่างๆ ที่ร่วมในกลไกเมือง ชีดความสามารถในการบริหารจัดการองค์กรและบริหารโครงการขององค์กรชุมชนที่ต่อเนื่อง และชีดความสามารถในการชำระเงินคืน

นอกจากนี้คณะผู้ประเมินยังสรุปอีกว่า แม้ว่าโครงการบ้านมั่นคงจะประสบความสำเร็จเป็นที่น่าพอใจ แต่ควร (1) มีการเพิ่มจำนวนและพัฒนากำลังคนที่จะสามารถเป็นวิทยากรกระบวนการได้ เพราะถ้าคนในชุมชนเรียนรู้ด้วยตนเองจะต้องใช้เวลามาก และที่จะให้ผู้นำชุมชนช่วยขับเคลื่อนงานก็มีข้อจำกัดคือ ผู้นำเหล่านี้ต้องรับภาระสูง ไม่มีเวลาประกอบอาชีพ ทำให้ไม่มีเวลาทำงานให้แก่ชุมชนของตนเอง (2) การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารงานภายในของ พอช. เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้หน่วยงานต่างๆ ไม่สามารถติดตามความเปลี่ยนแปลงของ พอช. ทัน (3) จำเป็นต้องบูรณาการชีดความสามารถของทุกฝ่าย มาช่วยสร้างความเข้มแข็งด้านอาชีพของชุมชนให้มากยิ่งขึ้น (4) การสร้างองค์ความรู้ใหม่ การสร้างการมีส่วนร่วมของสถาบันการศึกษา (5) การพัฒนากลไกเมือง เครือข่ายชุมชน (6) หน่วยงานเทศบาลให้มีความเข้มแข็งมากยิ่งขึ้น ให้เกิดสมดุลระหว่างบทบาทและความสัมพันธ์ของสามภาคส่วนหลัก

อดิน รพีพัฒน์ และคณะ (2550) ได้เสนอรายงานโครงการวิจัยการประเมินผลโครงการบ้านมั่นคง เรื่อง คนจนเมือง: การเปลี่ยนแปลงโลกทัศน์และทัศนะที่มีต่อตนเองและสังคม โดยศึกษาผลของกระบวนการบ้านมั่นคงที่มีต่อวิถีคิด และความสัมพันธ์ภายในกับภายนอก โดยการศึกษาโลก

ทัศนคติและทัศนคติของกลุ่มคนผู้ได้ผ่านกระบวนการนี้ในระดับต่างๆ การวิจัยประเมินผลครั้งนี้ใช้การเป็นกรณีศึกษา โดยวิธีการเชิงคุณภาพ เก็บข้อมูลด้วยการสังเกตและสัมภาษณ์คนในชุมชน โดยนักวิจัยมีความเชื่อว่าคำพูดและการกระทำของมนุษย์เป็นสัญลักษณ์ที่จะให้ความหมายแก่โลก ทัศนคติและทัศนะของผู้พูดและผู้กระทำได้ โลกทัศน์และทัศนะเป็นภาพธรรมที่จะเปิดเผยตัวตนแก่ผู้เฝ้ามอง ผู้สังเกต และผู้ตั้งใจฟังถ้อยคำของผู้ให้ข้อมูลเหล่านั้น กลุ่มตัวอย่างชุมชนบ้านมั่นคงที่ใช้เป็นกรณีศึกษา มีจำนวน 10 ชุมชน โดยแบ่งตามภาค ได้แก่ ภาคกลาง 2 ชุมชน ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 3 ชุมชน ภาคใต้ 2 ชุมชนและภาคเหนือ 3 ชุมชน คณะนักวิจัยได้สรุปประเด็นผลการวิจัย ออกเป็น 6 ประเด็น ได้แก่

1) โลกทัศน์และทัศนคติที่เปลี่ยนแปลงไปจากการได้บ้าน คณะนักวิจัย พบว่าคนในชุมชนมีความภาคภูมิใจมากที่ได้มีบ้านของตนเอง ตามคำกล่าวที่ว่า “ชาวชุมชนมีความภูมิใจกับบ้านมั่นคงแห่งนี้กับพวกเขา ซึ่งเป็นบ้านที่ได้จากน้ำพักน้ำแรง โดยการออมเงินวันละเล็กละน้อย เป็นฝันที่เป็นจริงของชุมชน” “ใครจะคิดว่าจะมีปัญหาปลูกบ้านในกรุงเทพฯ ได้ มันภูมิใจนะมาได้ถึงขนาดนี้ขนาดไปเล่าให้คนที่อยู่บ้านนอกฟัง บางคนเขายังไม่เชื่อเลย” นอกจากคนในชุมชนจะมีความภูมิใจแล้ว คณะนักวิจัยยังสรุปอีกว่า คนในชุมชนเกิดความรู้สึกว่าตนเองได้เขยิบเลื่อนฐานะจากคนชั้นล่างมาเป็นคนชั้นกลาง ซึ่งอาจทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในทัศนคติ รสนิยม ตลอดจนพฤติกรรมหลายอย่าง ซึ่งบางอย่างอาจทำให้เกิดปัญหาขึ้นหน้าได้ เช่นบางชุมชน สมาชิกได้มีการกู้เงินนอกระบบดอกเบี้ยแพง เพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ และอื่นๆ ซึ่งทำให้มีหนี้เพิ่มมากขึ้น อาจเป็นปัญหาในอนาคต นอกจากนี้ในบางชุมชนมีการออกกติใหม่ โดยหากผู้ออกกติเป็นกรรมการในสหกรณ์ ย่อมเกิดความระแวงสงสัยของสมาชิก ทำให้เกิดความขัดแย้งกันได้

2) บ้านมั่นคง ให้มากกว่าคำว่าบ้าน การสร้างชุมชนที่น่าอยู่ คณะนักวิจัยสรุปว่า การสร้างชุมชนที่น่าอยู่ ผู้อยู่อาศัยในชุมชนควรมีวัฒนธรรมจิตสำนึกสาธารณะ (Public-spirited culture) ซึ่งหมายถึง ทัศนคติที่มีต่อคนอื่นๆ โดยการคิดถึงประโยชน์ส่วนรวม เป็นผู้พร้อมที่จะร่วมมือกันทำกิจกรรมอันเป็นประโยชน์แก่ชุมชน ซึ่งคณะผู้วิจัยพบว่าการที่โครงการให้คนในชุมชนจัดการดำเนินงานกันเองได้เปิดโอกาสและชักจูงให้สมาชิกได้แสดงออกถึงการมีจิตสำนึกสาธารณะ นอกจากนี้คณะนักวิจัยยังได้สรุปว่า สภาพชุมชน ลักษณะของสังคม ประวัติความเป็นมาของชุมชน และวิธีดำเนินงานของโครงการบ้านมั่นคง มีส่วนสำคัญในการทำให้โครงการบ้านมั่นคงประสบความสำเร็จ

3) สภาพเดิมของชุมชนกับการดำเนินงานบ้านมั่นคง สภาพชุมชนเดิมมีความสำคัญกับการดำเนินงานบ้านมั่นคง กล่าวคือ โดยทั่วไปแล้วขนาดของชุมชนมีจะส่งผลต่อการมีจิตสำนึกส่วนร่วม (collective mind) ของคนในชุมชนซึ่งจิตสำนึกส่วนร่วมนี้เองเป็นเป้าหมายที่สำคัญของการสร้างชุมชน ชุมชนที่มีขนาดเล็กจะสามารถสร้างจิตสำนึกส่วนร่วมได้ง่ายกว่าและส่งผลให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างราบรื่น และอีกปัจจัยที่สำคัญอีกประการหนึ่งในการสร้างจิตสำนึกส่วน

ร่วมนี้ก็คือ สภาพและความมั่นคงภายในชุมชนเดิม คือหากชุมชนเดิมเป็นชุมชนที่ประสบปัญหาต่างๆ และคนในชุมชนรู้สึกไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยและต้องร่วมกันเผชิญหรือแก้ปัญหาเหล่านั้นร่วมกันเช่น เป็นชุมชนบุกรุก ถูกไล่ที่ ก็จะส่งผลให้มีจิตสำนึกส่วนร่วมสูง และทำให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างราบรื่นและประสบความสำเร็จ ในทางตรงกันข้ามความเป็นจริงนั้นชุมชนแออัดที่มีความแตกต่างและหลากหลายมากและไม่ตระหนักถึงความมั่นคงในที่อยู่อาศัยถึงแม้ว่าจะมีปัญหาอยู่ก็ตาม เมื่อชุมชนไม่ได้ผ่านเหตุการณ์ที่สำคัญร่วมกัน จิตสำนึกส่วนร่วมก็เกิดขึ้นได้ยาก ซึ่งสิ่งนี้ก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลต่อการดำเนินงานและความสำเร็จของโครงการเช่นกัน

4) ประสบการณ์ของชุมชนกับการดำเนินงานบ้านมั่นคง การดำเนินงานโครงการบ้านมั่นคงมักจะประสบปัญหาในชุมชนที่เคยมีนักพัฒนาเอกชนเข้ามาร่วมทำงานเป็นเวลานาน ส่วนชุมชนที่ประสบความสำเร็จในแง่ของการดำเนินโครงการเป็นชุมชนที่ไม่เคยมีองค์กรพัฒนาเอกชนเข้ามาทำงานพัฒนาชุมชนมาก่อน และชุมชนได้ต่อสู้ ต่อรองกับหน่วยงานท้องถิ่นหรือหน่วยงานรัฐมาจนประสบความสำเร็จพอสมควร โครงการบ้านมั่นคงเรียกร้องให้ชุมชนร่วมมือกับหน่วยงานของรัฐและท้องถิ่น นอกจากนี้ปัจจุบันกระแสการพัฒนาชุมชน 2 กระแส คือ กระแสของการเปลี่ยนแปลง โครงสร้างสังคมและต่อสู้ต่อรองกับรัฐ และกระแสการพัฒนาสภาพความเป็นอยู่ของชุมชน ซึ่งรวมถึงการสร้างความเข้มแข็งให้กับชุมชนด้วย โดยไม่ต้องมีความขัดแย้งกับรัฐ หรือไม่ต้องมีความร่วมมือจากรัฐ เป็นกระแสที่มีพื้นฐานอยู่บนโลกทัศน์ของความเสมอภาค และกระแสการพัฒนาสังคมทั้งสองกระแสนี้มีความขัดแย้งกันอยู่

5) โครงสร้างสังคมกับการดำเนินงานบ้านมั่นคง โครงการบ้านมั่นคงเป็นโครงการที่เป้าหมายให้การพัฒนาที่เกิดขึ้นนั้นมาจากทุกฝ่ายในเมือง โดยมีชุมชนเป็นแกนหลักและเน้นการมีการร่วมมือสนับสนุนโดยองค์กรท้องถิ่น ดังนั้นการมีส่วนร่วมของหลายๆ ฝ่ายของเมือง เช่นเทศบาลและสถาบันการศึกษาจึงมีความสำคัญต่อการดำเนินงานโครงการบ้านมั่นคงมากและมีผลต่อความสำเร็จของโครงการมากด้วยเช่นเดียวกัน การมีหลายฝ่ายร่วมสนับสนุนการทำงานของชุมชนจะช่วยให้ชุมชนจัดการเรื่องต่างๆ ได้เร็วขึ้น และยังช่วยให้คนในชุมชนมีสิทธิมีเสียงมากขึ้นด้วย คือ ไม่ต้องพึ่งฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งโดยเฉพาะ และอาจลดปัญหาการทุจริตของกรรมการโครงการๆ ของชุมชนหรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้อีกด้วย สถาบันทางสังคมที่ควรมีบทบาทสำคัญที่จะช่วยในการดำเนินงานของโครงการคือ สถาบันการศึกษาเป็นสถาบันหนึ่งที่มีความสำคัญมากในการให้ความรู้ช่วยด้านการสำรวจและวิจัย และถ่วงดุลหน่วยงานของรัฐและท้องถิ่น นอกจากนี้ในอดีต โครงสร้างสังคมไทยเป็นโครงสร้างในแนวตั้ง มีฐานะและชนชั้น และปัจจุบันโครงสร้างในแนวตั้งนี้ยังคงอยู่ในการพัฒนาชุมชนนั้นมีโครงสร้างสังคมในแนวตั้งและมีระบบอุปถัมภ์เป็นฐานของความสัมพันธ์ การดำเนินงานก็จะขึ้นอยู่กับตัวผู้นำเป็นสำคัญ ซึ่งปัจจัยความสำเร็จก็ขึ้นอยู่กับ อุปนิสัย ลักษณะความโปร่งใสของผู้นำด้วย จากโครงสร้างสังคมในแนวตั้งนี้ทำให้เกิดอุปสรรคสำคัญอีกประการ

หนึ่งหากรัฐจะเข้ามาทำงานด้านการพัฒนา คือคนในปัจจุบันส่วนใหญ่ยังมีทัศนคติที่เน้นการพึ่งพาผู้มีอำนาจ ดังนั้นจึงยากที่จะสร้างความเข้มแข็งและทำให้เกิดพลังชุมชนขึ้นมาได้

6) การดำเนินงานของชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงกับหน่วยงานของรัฐ ปัจจุบัน โครงการบ้านมั่นคงดำเนินงานด้วยระบบสหกรณ์ซึ่งเป็นระบบที่มีนำเอาวิธีการทางกฎหมายมาใช้ ซึ่งแตกต่างกับการรวมกลุ่มออมทรัพย์ที่มีความยืดหยุ่นและมีความเอื้ออาทรต่อกัน สหกรณ์เป็นระบบที่กฎหมายรองรับ จากรายงานพบว่าในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลมีข้อพิพาทระหว่างคณะกรรมการของชุมชนและของสหกรณ์เกิดขึ้นมากมาย ซึ่งก็อาจจะเกิดจากการใช้ระบบบัญชีที่ซับซ้อนทำให้ชาวบ้านไม่เข้าใจ ในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนกับหน่วยงานราชการนั้น ควรระมัดระวังในประเด็นต่อไปนี้คือ การเปลี่ยนวิธีการทำงานกับชาวบ้านแบบใช้ความสัมพันธ์เป็นหลัก มีการยืดหยุ่นเพื่อรักษาความสัมพันธ์มาเป็นการใช้กฎระเบียบกฎหมายอย่างเข้มงวดอาจจะเป็นการทำลายความเป็นชุมชน การเปลี่ยนแปลงการควบคุมการทำงานของผู้ปฏิบัติงานในชุมชน (ประธานสหกรณ์ สมุห์บัญชี ฯลฯ) โดยชุมชน มาเป็นการควบคุมโดยเจ้าหน้าที่สหกรณ์ อาจจะเป็นการลดทอนอำนาจของชุมชนที่จะควบคุมดูแลเจ้าหน้าที่ของชุมชน การที่ชุมชนต้องทำบัญชีตามแบบของกรมส่งเสริมสหกรณ์ซึ่งยุ่งยากซับซ้อน ทำให้ชุมชนต้องใช้ “ผู้ชำนาญการ” อาจจะเป็นการทำให้ชุมชนไม่สามารถควบคุมเจ้าหน้าที่ของตนได้ และการที่สหกรณ์จังหวัดหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐใช้การอ้างระเบียบ ตลอดจนการตรวจบัญชี มาบีบบังคับให้องค์กรชุมชนปฏิบัติตามและกลัวเกรง เป็นการแสดงว่าเจ้าหน้าที่ของรัฐแสดงได้อำนาจของตนในฐานะผู้เหนือกว่า ผู้ปกครอง เป็นนายของชาวบ้าน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive Research) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิธีการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยและติดตามประเมินผลทางการเงินของสหกรณ์และกลุ่มออมทรัพย์ โดยศึกษาเฉพาะโครงการนำร่องบ้านมั่นคงในกรุงเทพมหานคร ชั้นตอนและวิธีดำเนินการวิจัยมีดังนี้

- 3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา
- 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล
- 3.5 วิธีดำเนินการวิจัย

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรในการศึกษาครั้งนี้คือโครงการนำร่องบ้านมั่นคงที่เริ่มในปี 2546 จำนวน 10 โครงการประกอบด้วย

- 1) ชุมชนเจริญชัยนิมิตใหม่ กรุงเทพมหานคร
- 2) ชุมชนบ่อนไก่ กรุงเทพมหานคร
- 3) ชุมชนร่วมสามัคคี กรุงเทพมหานคร
- 4) ชุมชนคลองลำนูน กรุงเทพมหานคร
- 5) ชุมชนสร้างสรรค์พัฒนา กรุงเทพมหานคร
- 6) ชุมชนเก้าพัฒนา กรุงเทพมหานคร
- 7) ชุมชนแหลมรุ่งเรือง จังหวัดระยอง
- 8) ชุมชนบึงคูก จังหวัดอุดรธานี
- 9) ชุมชนเก้าเส้ง จังหวัดสงขลา
- 10) ชุมชนโกลกวิลเลจ จังหวัดนครราชสีมา

จากประชากรทั้งหมดผู้วิจัยได้คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างเฉพาะบ้านมั่นคง โครงการนำร่องที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครทั้งสิ้น 6 ชุมชน เนื่องจากมีทำเลที่ตั้งที่ใกล้เคียงกันทำให้สะดวกต่อการเก็บข้อมูล และเป็นโครงการนำร่องโครงการแรกสามารถที่จะเห็นผลการดำเนินงานทางการเงินของสหกรณ์ได้ ซึ่งประกอบด้วย ชุมชนเจริญชัยนิมิตใหม่ ชุมชนบ่อนไก่ ชุมชนร่วมสามัคคี ชุมชนคลองลำนูน ชุมชนสร้างสรรค์พัฒนา และชุมชนเก้าพัฒนา

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ประเภทของเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ประกอบด้วย

- 1) แผนที่แผนผังและภาพถ่ายเป็นส่วนที่จะนำมาศึกษาในด้านกายภาพของโครงการ เช่น ท่าเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สาธารณูปโภค
- 2) การสัมภาษณ์แบบไม่เป็นทางการ (Informal Interview) ประเภทเจาะลึก (In-depth Interview) โดยใช้แบบสัมภาษณ์อย่างมีโครงสร้าง แบ่งเนื้อหาตามช่วงเวลาของการดำเนินงาน ออกเป็นช่วงกลุ่มออมทรัพย์ และช่วงสหกรณ์เพื่อให้ทราบถึงข้อมูลทั่วไปและข้อมูลด้านการดำเนินการของสหกรณ์ ดังต่อไปนี้

- ความเป็นมาของกลุ่มออมทรัพย์
- ลักษณะที่อยู่อาศัยและชุมชนเดิม
- โครงสร้างกรรมการและการดำเนินงาน
- การจัดการทางการเงินของกลุ่มออมทรัพย์
- การก่อตั้งสหกรณ์เคหสถาน
- รูปแบบการก่อสร้าง
- ลักษณะที่อยู่อาศัยและระดับราคา
- โครงสร้างกรรมการและการดำเนินงาน
- การจัดการทางการเงินของสหกรณ์
- ปัญหาและอุปสรรค

โดยประเด็นคำถามจะยึดตามกรอบวัตถุประสงค์ของการศึกษา จากนั้นจึงทดสอบแบบสัมภาษณ์กับกลุ่มตัวอย่าง 2 ชุมชน เพื่อหาข้อบกพร่องและนำไปปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้แบบสัมภาษณ์มีความสมบูรณ์ครอบคลุมวัตถุประสงค์ที่ได้ตั้งไว้

ผู้วิจัยได้เลือกผู้สัมภาษณ์ ใน 2 ประเภท คือ ชุมชนและหน่วยงานภายนอก ในส่วนที่เป็นชุมชนผู้วิจัยได้เลือกผู้สัมภาษณ์คณะกรรมการที่ดำรงตำแหน่งทางการเงิน ประธานสหกรณ์หรือชุมชน และอดีตผู้นำชุมชน เนื่องจากเป็นผู้ที่ทราบรายละเอียดรูปแบบการจัดการทางการเงินของสหกรณ์ตั้งแต่เริ่มต้นจนถึงปัจจุบันได้เป็นอย่างดี ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3.1 กลุ่มผู้สัมภาษณ์

กลุ่มผู้สัมภาษณ์	ชุมชน	ตำแหน่ง
สุรียา บุตรพันธ์	สหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนา จำกัด	ประธานสหกรณ์
สำเนา เกตุอุทอง		รองประธานสหกรณ์
ชลอ สนั่นไพร		อดีตเหรียญกกลุ่มออมทรัพย์

ตารางที่ 3.1 กลุ่มผู้สัมภาษณ์ (ต่อ)

กลุ่มผู้สัมภาษณ์	ชุมชน	ตำแหน่ง
เกียรติศักดิ์ ดวงแข วิเชียร	มีสมพร มีสมพร แสงพลอย	สหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด ประธานสหกรณ์ กรรมการฝ่ายบัญชีสหกรณ์ กรรมการฝ่ายตรวจสอบ สหกรณ์
วิโรจน์ ปราณี จันทร์	ใจคุ้ม ไบหอม แก้วพิจิตร	สหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองลำนูนพัฒนา จำกัด รองประธานสหกรณ์ เลขานุการ และกรรมการ บัญชีการเงินสหกรณ์ อดีตแกนนำชุมชน
พัชรี สมนึก	อนนกवल จันทร์อินทร์	สหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด ประธานสหกรณ์ รองประธานสหกรณ์
ละดา สาธิต วันวิสา สังวาลย์	อำนาจมัตย์ หัสดร ซารีนาค บุญส่ง	สหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด ประธานสหกรณ์เคหสถาน เหรียญกษาปณ์เคหสถาน เลขานุการสหกรณ์เคหสถาน อดีตประธานกลุ่มออมทรัพย์ และสหกรณ์เครดิตยูเนียน
สมจิต บุญเกื้อ สันติราษฎร์	บังทอง โถมฉิน เกลี้ยงกลม	กลุ่มออมทรัพย์ชุมชนเก่าพัฒนา ประธานชุมชน กรรมการฝ่ายการเงิน/บัญชี กรรมการฝ่ายประสานงานกับ สหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วม สามัคคี จำกัด
รวม		19 คน

หน่วยงานภายนอกเป็นที่มีหน้าที่ดูแลการดำเนินการทางการเงินของชุมชน ในโครงการบ้านมั่นคง ผู้วิจัยได้สัมภาษณ์คุณสุมิตรา ณ สุวรรณ หัวหน้าสำนักงานตรวจบัญชีสหกรณ์ กรุงเทพมหานคร และคุณชนัช นฤกรพงศ์ หัวหน้าส่วนปฏิบัติการสินเชื่อชุมชน สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

3) แบบวิเคราะห์ห้วงบดจากกรมตรวจบัญชีสหกรณ์ เพื่อที่จะนำมาศึกษาในด้านการติดตามผลทางการเงินของสหกรณ์ โดยผู้วิจัยได้ทำการศึกษาตัวแปรทางการเงินจากแหล่งต่างๆ แล้วนำมาสรุปเป็นตัวแปรที่ใช้ในการติดตามผลทางการเงิน ดังตารางที่ 3.2

ตารางที่ 3.2 สรุปอัตราส่วนทางการเงินจากแหล่งต่างๆและอัตราส่วนที่ผู้วิจัยใช้ในการวิเคราะห์

	KOCH (1)	ทวิศักดิ์ (2)	กรมส่งเสริม สหกรณ์(3)	กรมตรวจบัญชี สหกรณ์ (4)	ผู้วิจัย (5)
ความเพียงพอของเงินทุนต่อความเสี่ยง					
1.อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน		√	√	√	√
2.อัตราทุนสำรองต่อสินทรัพย์		√		√	
3.อัตราเติบโตของสหกรณ์				√	
4.อัตราการเติบโตของหนี้				√	
5.อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของทุน				√	
6.อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม		√			
7.อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อดอกเบี้ยจ่าย		√			
การบริหารจัดการ					
1.อัตราการเติบโตของธุรกิจ				√	
2.แนวโน้มของสมาชิก				√	
3.แนวโน้มของทุน				√	
4.แนวโน้มของกำไร				√	
5.อัตราส่วนสินทรัพย์รวมต่อพนักงาน	√				
6.อัตราส่วนค่าใช้จ่ายของพนักงานต่อจำนวนของพนักงาน	√				
สภาพคล่อง					
1.อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน		√	√	√	
2.อัตราลูกหนี้ระยะสั้นที่ชำระได้ตามกำหนด				√	
3.อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสินทรัพย์รวม	√				
4.อัตราส่วนเงินรับฝากต่อสินทรัพย์รวม	√	√			√
5.อัตราส่วนหนี้สินหมุนเวียนต่อสินทรัพย์รวม	√		√		
6.อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อสุทธิต่อสินทรัพย์รวม	√				√
การทำกำไร					
1.อัตรากำไรต่อสมาชิก				√	√
2.อัตราเงินออมต่อสมาชิก		√		√	√
3.อัตราหนี้สินต่อสมาชิก		√		√	√
4.อัตราค่าใช้จ่ายดำเนินงานต่อกำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายดำเนินงาน				√	
5.อัตราการเติบโตของทุนสำรอง				√	
6.อัตราเติบโตของทุนสำรองอื่น				√	

ตารางที่ 3.2 สรุปอัตราส่วนทางการเงินจากแหล่งต่างๆและอัตราส่วนที่ผู้วิจัยใช้ในการวิเคราะห์(ต่อ)

	KOCH (1)	ทวิศักดิ์ (2)	กรมส่งเสริม สหกรณ์(3)	กรมตรวจบัญชี สหกรณ์ (4)	ผู้วิจัย (5)
การทำกำไร					
7.อัตรากำไรสุทธิ				√	
8.อัตรากำไรสุทธิ		√	√	√	√
9.อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์		√	√		
10.อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น		√			
11.อัตราเฉลี่ยการถือหุ้นของสมาชิกต่อคน		√			
12.อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น			√		
ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ					
1.อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อเงินให้สินเชื่อรวม	√				
2.อัตราส่วนเงินทุนสำรองต่อเงินให้สินเชื่อ	√				√
3.อัตราส่วนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อเงินให้สินเชื่อรวม	√				√
4.อัตรากำไรสุทธิต่อเงินให้สินเชื่อ	√				
5.อัตรากำไรสุทธิต่อค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	√				
ความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ย					
1.อัตราส่วนดอกเบี้ยรับต่อสินทรัพย์รวม	√				
2.อัตราส่วนดอกเบี้ยจ่ายต่อสินทรัพย์รวม	√				
3.ส่วนต่างระหว่างดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย	√				
ความเสี่ยงด้านเงินทุนระยะยาว					
1.อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสินทรัพย์รวม	√				
2.อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสินทรัพย์เสี่ยง	√				
3.อัตราส่วนเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ	√				
4.อัตรากำไรสุทธิต่อเงินลงทุนระยะยาว	√				

ที่มา : ผู้วิจัย

หมายเหตุ: (1) Koch (อ้างในเรื่องอุไร เศษสูงเนิน, 2546: 18 – 24)
 (2) ทวิศักดิ์ กริธานันท์ (อ้างในนงเยาว์ คงได้, 2545:28 – 32)
 (3) กรมส่งเสริมสหกรณ์ (ฝ่ายวิจัย กองวิชาการ กรมส่งเสริมสหกรณ์, 2531: 30)
 (4) กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ (ส่วนวิจัยและพัฒนาสารสนเทศทางการเงิน สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร กรมตรวจบัญชีสหกรณ์, 2548: 30-32)

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูล แบ่งออกเป็น 2 แบบ คือ

1) การเก็บข้อมูลทุติยภูมิ เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการศึกษาแนวคิดทฤษฎีต่างๆ ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการบ้านมั่นคง ซึ่งทั้งหมดเป็นการศึกษาจากเอกสารทางวิชาการและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลทางการเงินเป็นการศึกษาจากรายงานทางการเงิน งบดุลประจำปีของสหกรณ์ จากกรมตรวจบัญชีสหกรณ์ ช่วง 3 ปีล่าสุดตั้งแต่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงจนถึงปัจจุบัน แล้วนำมาวิเคราะห์ตามแต่ละอัตราส่วนต่อไป

2) การเก็บข้อมูลปฐมภูมิ เป็นการเก็บข้อมูลภาคสนาม โดยขั้นแรกเป็นการเก็บข้อมูลพื้นฐาน สภาพทั่วไปทั่วไปของโครงการ จากนั้นเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์กลุ่มคณะกรรมการ ประธานสหกรณ์หรือชุมชน และอดีตผู้นำชุมชน ตามแบบสัมภาษณ์ด้วยการบันทึกเทป เมื่อได้ข้อมูลในข้างต้นแล้วจึงได้นำมาเรียบเรียงให้ตรงตามวัตถุประสงค์และหัวข้อในการวิจัย แล้วสรุปเป็นรายงานนำกลับไปให้สหกรณ์ได้ตรวจสอบความถูกต้องอีกครั้งหนึ่ง โดยผู้วิจัยใช้เวลาในการสัมภาษณ์ประมาณ 4 เดือน และเวลาในการตรวจสอบข้อมูลประมาณ 1 เดือน รวมระยะเวลาในการเก็บข้อมูลภาคสนามประมาณ 5 เดือน (กันยายน 2550– มกราคม 2551)

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1) การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก

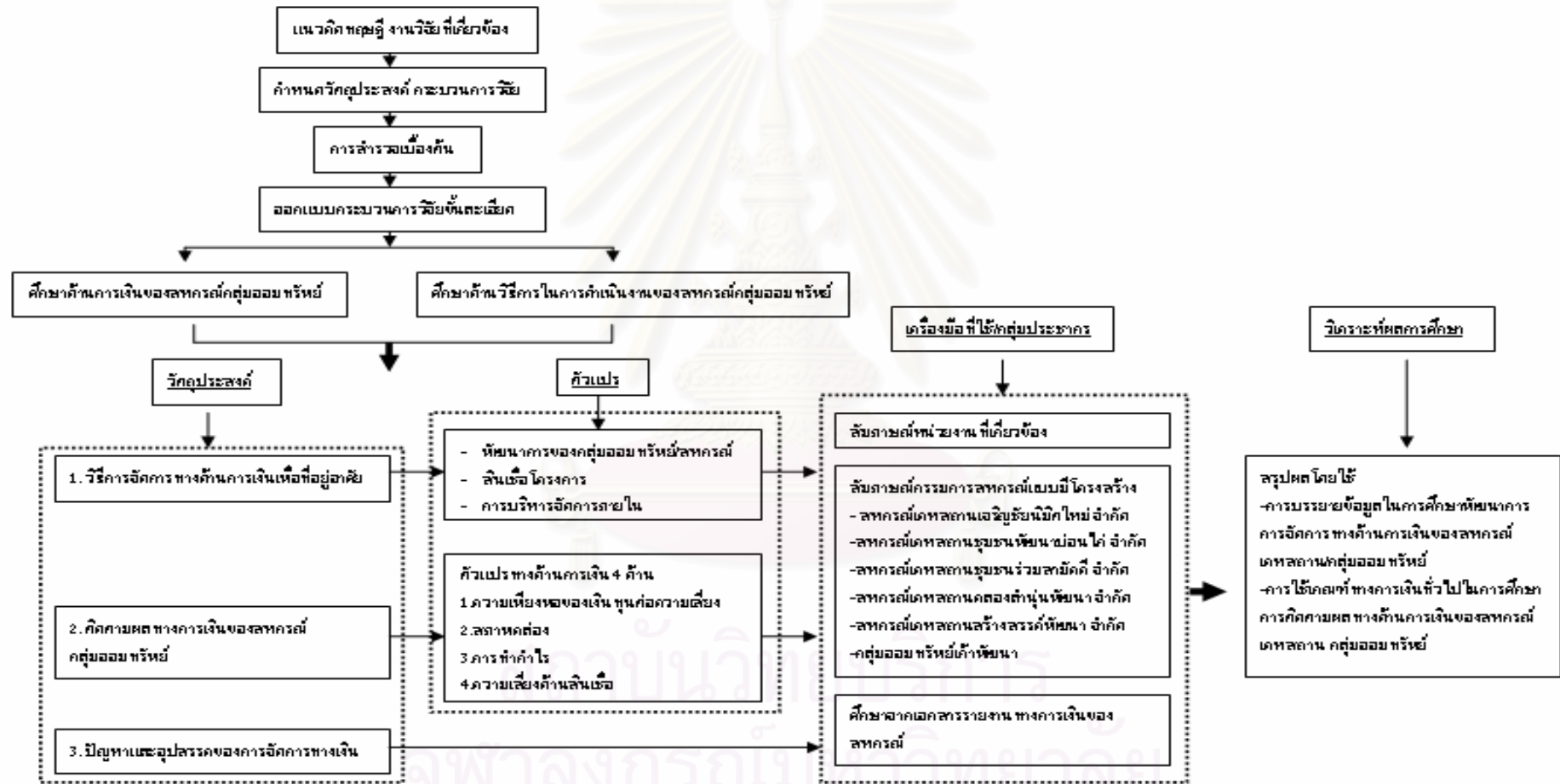
การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงบรรยาย โดยนำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์มาเรียบเรียง วิเคราะห์ และอธิบายประกอบแผนภูมิ ตาราง หรือภาพถ่าย เพื่อบรรยายถึงรูปแบบในการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของสหกรณ์

2) การวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงิน

การวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงิน เป็นการนำข้อมูลจากรายงานทางการเงินของสหกรณ์ มาวิเคราะห์โดยใช้อัตราส่วนทางการเงิน ในลักษณะของการเปรียบเทียบค่าสถิติโดยทั่วไป เป็นการนำเสนอข้อมูลเพื่อเสนอข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสถานภาพทางการเงินของสหกรณ์ โดยนำเสนอในรูปแบบตาราง

3.5 วิธีดำเนินการวิจัย

แผนภูมิที่ 3.1 แสดงวิธีดำเนินการวิจัย



ที่มา : ผู้วิจัย

บทที่ 4

วิธีการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของสหกรณ์และกลุ่มออมทรัพย์

ปัญหาที่อยู่อาศัยเป็นปัญหาที่สำคัญมากต่อผู้มีรายได้น้อย เนื่องจากเขาไม่สามารถเข้าถึงแหล่งสินเชื่อได้ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนได้ให้ความสำคัญกับการสนับสนุนให้เกิดองค์การทางการเงินเพื่อเป็นเครื่องมือในการพัฒนาชุมชน โดยองค์การการเงินเป็นเครื่องมือพื้นฐานของทุกชุมชนที่นำไปสู่การพัฒนาความเข้มแข็งในชุมชนได้ โครงการบ้านมั่นคงเป็นโครงการหนึ่งที่มุ่งเน้นการแก้ปัญหาการอยู่อาศัยของคนในชุมชนแออัดโดยใช้เครื่องมือทางการเงิน ในเบื้องต้นมีโครงการนำร่อง 10 โครงการเป็นชุมชนที่มีปัญหาความมั่นคงในการอยู่อาศัยซึ่งจำเป็นต้องมีการปรับปรุง/พัฒนาการอยู่อาศัย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อย มีรายได้ครอบครัวต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือน

ระบบสินเชื่อในโครงการบ้านมั่นคงจะแตกต่างจากสินเชื่อทั่วไป โดยจะเน้นกระบวนการกลุ่ม อัตราดอกเบี้ยจะได้รับการอุดหนุนจากภาครัฐร้อยละ 2 ซึ่งทางพอช.จะคิดดอกเบี้ยกับชุมชนร้อยละ 2 การกำหนดอัตราดอกเบี้ยจะอาศัยตามหลักการเกี่ยวกับความสามารถในการชำระคืน ส่วนหลักทรัพย์ในการค้ำประกันจะเป็นการค้ำประกันกลุ่ม นอกเหนือจากใช้สิ่งฮาริมทรัพย์หรือกรรมสิทธิ์แล้วยังมีเงินสมทบเพื่อที่อยู่อาศัยของสมาชิกในชุมชนที่ต้องออมให้ได้ ร้อยละ 5-10 ของวงเงินสินเชื่อก่อนที่จะขอสินเชื่อ ดังรายละเอียดในตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 การเปรียบเทียบสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไปและบ้านมั่นคง

	สินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไป	สินเชื่อที่อยู่อาศัย บ้านมั่นคง
ผู้กู้	บุคคล/รายย่อย	กลุ่ม/สหกรณ์/เครือข่าย
ประเภท	เงินกู้ TERM-LOAN	เงินกู้ TERM-LOAN 15ปี
ระยะเวลา/ เงื่อนไข	อัตราดอกเบี้ยคงที่1-5ปี และลอยตัวตามMLR กำหนดอัตราดอกเบี้ยตามต้นทุนของเงิน/ ความเสี่ยง (High Risk High Return)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ตลอดระยะเวลาการกู้ กำหนดอัตราดอกเบี้ยตามหลักการเกี่ยวกับ ความสามารถในการชำระคืนของผู้ที่มีรายได้น้อย
หลักประกัน	อสังหาริมทรัพย์/กรรมสิทธิ์ของผู้กู้	-ค้ำประกันโดยคณะกรรมการสหกรณ์/กรรมการ กลุ่ม/กรรมการกลุ่มย่อย/สมาชิกรายย่อย -เงินฝากสมทบของชุมชน 5-10%ของวงเงินสินเชื่อ -อสังหาริมทรัพย์(ที่ดินในโครงการกรรมสิทธิ์ของ สหกรณ์หรือถือกรรมสิทธิ์ร่วมโดยสมาชิกทั้ง โครงการ) สิทธิการเช่า(ที่เช่าในโครงการ)

ที่มา : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

แหล่งเงินภายในโครงการบ้านมั่นคงจะมาจากแหล่งต่างๆ ทั้งจากรัฐบาลที่เป็นเงินอุดหนุน ให้เปล่า จากชุมชนที่เป็นเงินสมทบเพื่อค้ำประกันโครงการ และจากพอช./ธนาคารของรัฐที่ สนับสนุนสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำแก่ชุมชน ดังตารางที่ 4.2

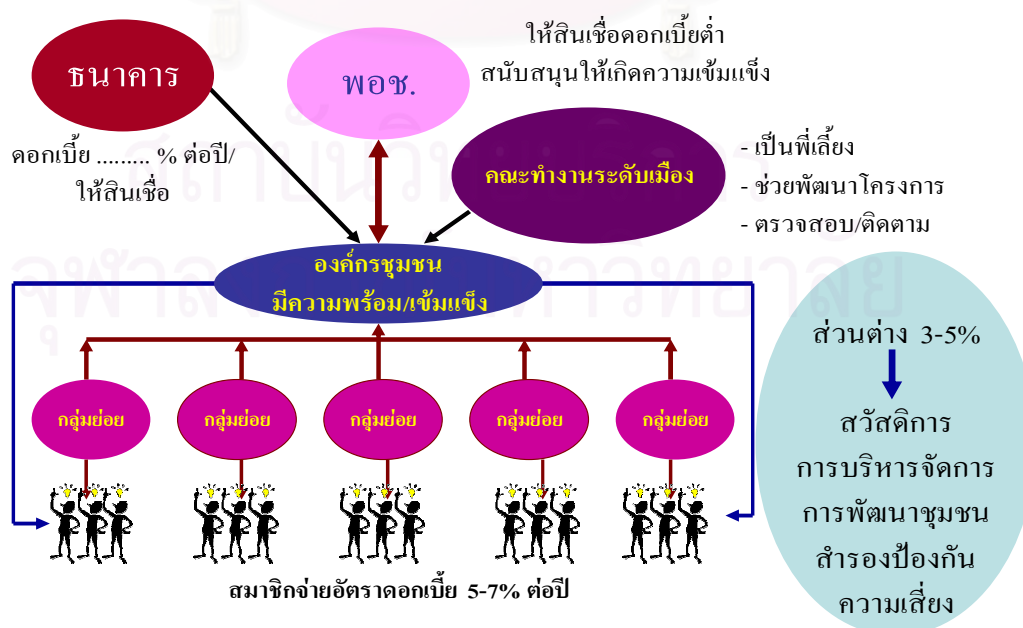
ตารางที่ 4.2 การสนับสนุนทางการเงินของโครงการบ้านมั่นคง

สนับสนุนจากรัฐบาล	<ul style="list-style-type: none"> - สนับสนุนสาธารณูปโภค - อุดหนุนส่วนต่างอัตราดอกเบี้ย - ค่าเช่าที่ดินของหน่วยงานรัฐ ในอัตราพิเศษ - ยกเว้นค่าธรรมเนียมการดำเนินการเรื่องที่ดิน (ผ่านระบบสหกรณ์) - ค่าบริหารจัดการโครงการ 5% 	25,000 – 45,000/ครัวเรือน 2-3% ต่อปี
สมทบจากชุมชนและท้องถิ่น	<ul style="list-style-type: none"> - สมทบจากชุมชน - สมทบจากท้องถิ่น (เทศบาล/อบจ/อบต) 	5-10% ของวงเงินสินเชื่อ สาธารณูปโภคและการพัฒนา
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจาก พอช./ธนาคารของรัฐ อัตราดอกเบี้ยต่ำ		เพื่อปลูกสร้างบ้านและ/หรือซื้อที่ดิน

ที่มา : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

หลังจากการได้รับอนุมัติสินเชื่อจากพอช.องค์กรชุมชนก็จะมีบทบาทหลักในการบริหารจัดการงบประมาณที่ได้รับมา กระจายสู่ชุมชนและสมาชิกต่อไป วิธีการในการกระจายความเสี่ยงในการจัดการวิธีการหนึ่งคือการบวกเพิ่มอัตราดอกเบี้ยที่ได้รับมาจากพอช.ตามข้อตกลงภายในชุมชนแล้วนำมาปล่อยให้สมาชิกกู้ยืม ดังรายละเอียดในแผนภูมิที่ 4.1

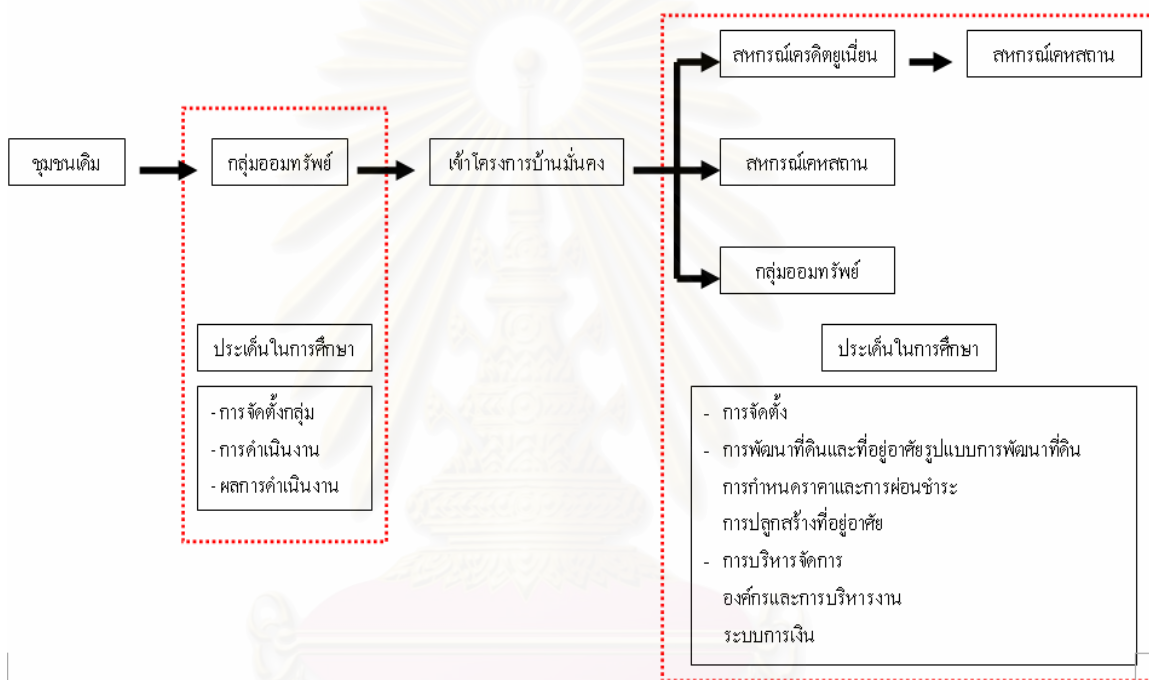
แผนภูมิที่ 4.1 ระบบการบริหารจัดการสินเชื่อขององค์กรชุมชน



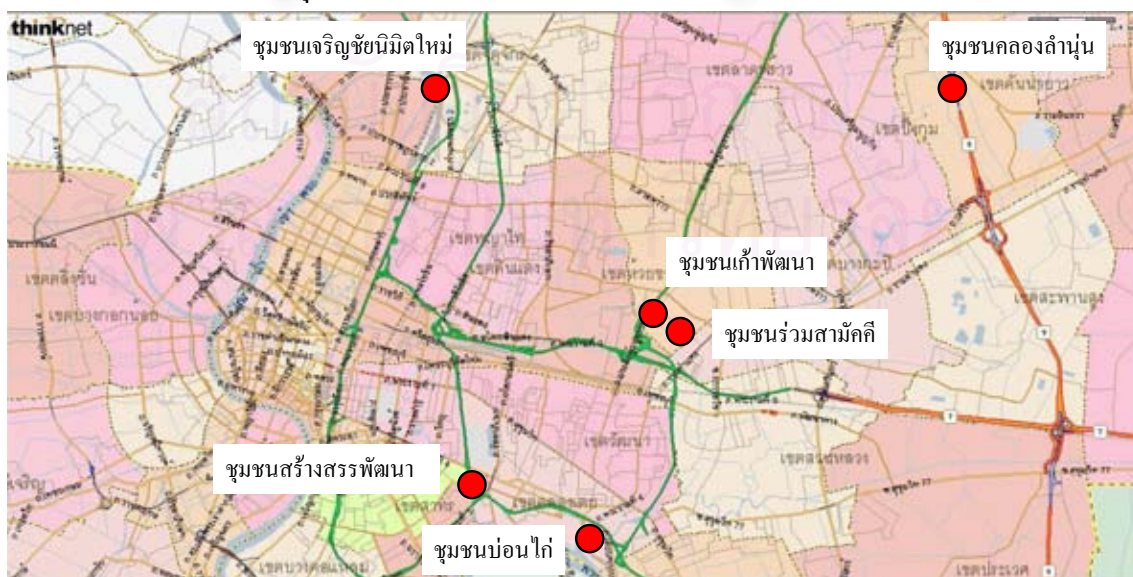
ที่มา : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

วิธีการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของสหกรณ์ในโครงการบ้านมั่นคง จำนวน 6 โครงการนำร่อง มีรูปแบบพัฒนาการของการจัดการการเงินที่คล้ายกัน โดยเริ่มต้นจากกลุ่มออมทรัพย์แล้วพัฒนาไปสู่สหกรณ์ ผู้วิจัยจะขอเสนอในมุมมองของกลุ่มออมทรัพย์ และมุมมองของสหกรณ์ ผู้วิจัยจะขอเสนอผลการวิจัยที่ละชุมชน เรียงลำดับตามการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง ดังต่อไปนี้ ชุมชนเจริญชัยนิมิตใหม่ ชุมชนบ่อนไก่ ชุมชนร่วมสามัคคี ชุมชนคลองลำนูน ชุมชนสร้างสรรค์พัฒนา ชุมชนเก่าพัฒนา ดังรายละเอียดในแผนภูมิที่ 4.2

แผนภูมิที่ 4.2 กรอบการศึกษาวิธีการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของสหกรณ์



แผนที่ที่ 4.1 ที่ตั้งชุมชนในโครงการนำร่อง 6 โครงการ



ที่มา : ผู้วิจัย

4.1 สหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด

สรุปรายละเอียดโครงการที่อยู่อาศัยสหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด

ตารางที่ 4.3 ข้อมูลพื้นฐานของสหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 13/38 ถนนกำแพงเพชร 2 แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
ประเภทกรรมสิทธิ์	สหกรณ์เป็นเจ้าของที่ดินรวม
จำนวนแปลง	83 แปลง
การจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์	วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2537
จดทะเบียนสหกรณ์เคหสถาน	วันที่ 3 มีนาคม 2542
จำนวนสมาชิกในปัจจุบัน	137 คน
จำนวนเรือนหุ้นในปัจจุบัน	800,000 บาท

ที่มา : การสำรวจ

วิธีการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

4.1.1 ช่วงกลุ่มออมทรัพย์

4.1.1.1 ชุมชนเดิม

ชุมชนเจริญชัยนิมิตใหม่ ตั้งอยู่บริเวณริมทางรถไฟ ถนนกำแพงเพชร 2 แขวงลาดยาวเขตจตุจักร กรุงเทพฯ เดิมส่วนหนึ่งของชุมชนสวนผัก จำนวนครัวเรือนทั้งหมด 82 หลังคาเรือน แต่เนื่องจากชุมชนสวนผักมีขนาดใหญ่ ชาวชุมชนจำนวน 46 ครอบครัวยังแยกออกมาตั้งชุมชนใหม่เพื่อความสะดวกในการดูแลปกครอง โดยใช้ชื่อว่า ชุมชนเจริญชัยนิมิตใหม่ ชุมชนตั้งอยู่ในที่ดินของนายมานะ เนตรสาธิตา เจ้าของที่ดิน มากกว่า 50 ปี ช่วงแรกไม่คิดค่าเช่า ต่อมาเมื่อมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นจึงได้ขอเช่าที่ดินเดือนละ 5 บาทต่อหลัง ต่อมาจึงเพิ่มเป็น 10 บาท 50 บาท 100 บาทตามลำดับเพื่อนำไปให้เจ้าของที่ดินจ่ายค่าภาษีที่ดิน ลักษณะที่อยู่อาศัยจะเป็นบ้านไม้ สังกะสี ตั้งกระจัดกระจายอยู่ในพื้นที่ ระบบสาธารณูปโภค ก่อนหน้านั้นมีเตอรีไฟฟ้าเป็นแบบพ่วง ต่อมาจึงได้มีระบบไฟฟ้า เข้ามาติดตั้งในปี 2513 ส่วนระบบประปาเข้ามาในปี 2528

การอยู่อาศัยยังคงเช่าที่จากเจ้าของที่อย่างต่อเนื่อง แต่เมื่อโตขึ้นเรื่อยๆมีถนนตัดผ่านทำให้เกิดความมั่นคงในการอยู่อาศัยว่าจะได้อยู่อย่างมั่นคงเหมือนเดิมหรือไม่ ประกอบกับในปี 2539 มีข่าวว่ามีผู้สนใจจะซื้อที่ดินผืนนี้ทำให้ชาวบ้านเกิดการตื่นตัวในที่อยู่อาศัยจึงเกิดกระบวนการซื้อที่ดินเกิดขึ้น โดยเจ้าของที่ดินอยากให้ชาวชุมชนได้อยู่ด้วยกันจึงได้เสนอขายที่ดินแก่ชุมชนว่าสามารถซื้อได้หรือไม่ เมื่อชุมชนได้หารือกันพบว่าบางส่วนไม่พอใจในเนื้อที่ที่ลดลงจึงได้ย้ายออกจากชุมชนและทางชุมชนได้ชวนคนในชุมชนข้างเคียงที่มีความต้องการความมั่นคงในที่ดินให้เข้ามาในชุมชนเพื่อจะได้รวมกลุ่มซื้อที่ดินกันประมาณ 30 ครอบครักรวมกับกลุ่มดั้งเดิมอีกประมาณ 50 ครอบครั

เป็น 83 ครอบครัว และได้ออมทรัพย์เรื่อยมาจนปี 2543 ได้จัดตั้งเป็น “สหกรณ์เคหสถานเจริญชัย นิคมใหม่ จำกัด” เพื่อเสนอใช้สินเชื่อจาก พชม. จำนวน 18,553,400 บาท โดยนำเงินมาชำระค่าที่ดิน 15,262,500 บาท จากนั้นทำสัญญาขายที่ดินกับสมาชิก โดยแต่ละคนจะชำระค่าที่ดินในอัตราที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับขนาดของที่ดินที่ตนซื้อและศักยภาพในการผ่อนชำระ โดยเริ่มการผ่อนชำระค่าที่ดินตั้งแต่วันที่ 6 พฤษภาคม 2543

ภาพที่ 4.1 สภาพชุมชนในอดีต



4.1.1.2 การบริหารจัดการกลุ่มออมทรัพย์

กระบวนการออมทรัพย์เริ่มต้นขึ้นจากการมีหน่วยงานภายนอกเข้ามาแนะนำคือในปี 2536 มูลนิธิศุภนิมิตเข้ามาสำรวจความต้องการชุมชน ต่อมาพชม.(สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนในขณะนั้น)เป็นที่เล็งเข้ามาแนะนำให้ตั้งกลุ่มออมทรัพย์ ส่งผลให้เกิดการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์เจริญชัยขึ้น เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2537 โดยมีสมาชิกเริ่มต้นจำนวน 28 ราย มีทุนเรือนหุ้นรวม 7,200 บาท คุณแสงทอง โพธิ์ธาราม เป็นประธานกลุ่มออมทรัพย์ แต่ในช่วงแรกมีสมาชิกบางส่วนถอนออกไปเนื่องจากไม่เชื่อมั่นในการออมทรัพย์และคิดหาผลประโยชน์จากกลุ่มออมทรัพย์

ตารางที่ 4.4 ตำแหน่งกรรมการของกลุ่มออมทรัพย์

กลุ่มออมทรัพย์	ตำแหน่ง
แสงทอง โพธิ์ธาราม	ประธาน
วิเชียร แสงพลอย	รองประธาน
สุชิน จันทร์ขุน	เหรัญญิก
สุดใจ เกิดสติ	เลขานุการ
ไพโรจน์ หวลระลึก	กรรมการฝ่ายบัญชี
สมนึก หวังอ้อมกลาง	กรรมการฝ่ายประชาสัมพันธ์
วันดี เกิดสติ	ผู้ตรวจสอบ

ที่มา : เกียรติศักดิ์ มีสมพร, สัมภาษณ์, 13 ตุลาคม 2550

วัตถุประสงค์ของกลุ่มออมทรัพย์ในช่วงแรกนั้นเป็นการระดมความคิดร่วมกันในการแก้ไขปัญหา ต่อมาจึงเป็นการออมเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลักเป็นการออมเพื่อซื้อที่ดินแต่ยังไม่ได้มีการปล่อยกู้ ต่อมาสมาชิกเค็ดรอื่นในเรื่องอื่นๆจึงได้จัดสรรเงินบางส่วนมาปล่อยกู้เพื่อช่วยเหลือสมาชิกโดยยังคงสำรองเงินส่วนใหญ่ไว้กับการพัฒนาที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ทางกลุ่มยังได้สนับสนุนการตั้งกลุ่ม

ออมทรัพย์สำหรับเด็กเพื่อส่งเสริมการออม รู้จักการทำบัญชี โดยจัดตั้งกลุ่มตั้งแต่ปี 2540 มีสมาชิกประมาณ 30 คน โดยการดำเนินงานของกลุ่มออมทรัพย์มีดังนี้

- เสียค่าแรกเข้า 100 บาท แบ่งเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนที่ 1 จำนวน 50 บาทเป็นค่าสมัครสมาชิก ได้คืนเมื่อลาออก และอีก 50 บาทไม่ให้คืนเมื่อลาออกแต่จะนำไปใช้บริหารงาน
- ในระยะแรกก่อนการซื้อที่ดินจะมีการออมเท่าไรก็ได้ ไม่จำกัด แต่ช่วงหลังจะออมโดยการถือหุ้น สมาชิก 1 คนจะถือหุ้นได้ไม่เกิน 1 หุ้น หุ้นละ 100 บาทเพื่อป้องกันความเหลื่อมล้ำกัน ครอบครัวหนึ่งสามารถเป็นสมาชิกได้มากกว่า 1 คน

การออมทรัพย์ได้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับข้อตกลงเรื่องการซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินเดิมทำให้กระบวนการออมสำคัญมาก ทางกลุ่มออมทรัพย์จึงได้ขอขึ้นเงินซื้อที่ดินจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนในปี 2543 ทำให้กระบวนการทำงานของชุมชนต้องเป็นในรูปของนิติบุคคล ดังนั้นจึงมีการก่อตั้งสหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด ขึ้นเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2542 มีสมาชิกแรกตั้งจำนวน 85 คน และมีเงินออมประมาณ 3,300,000 บาท

ตารางที่ 4.5 ลักษณะทั่วไปของชุมชนเจริญชัยนิมิตใหม่ ก่อนปี 2543

รายการ	ลักษณะ *
การครอบครอง	เช่า
อาชีพของคนส่วนใหญ่	พนักงานวิสาหกิจ ค้าขาย
รายได้ของคนส่วนใหญ่	ประมาณ 10,000 บาท
ความสามัคคี	90 %
พื้นที่ว่างในชุมชน	มี
การบริการทางด้านไฟฟ้า	มิเตอร์ฟ่วง
การบริการทางด้านน้ำประปา	มิเตอร์ฟ่วง
ระบบการระบายของเสีย	ระบายลงพื้นดิน

ที่มา : เกียรติศักดิ์ มีสมพร,สัมภาษณ์, 24 มิถุนายน 2550

* เป็นตัวเลขประมาณการ

ปัญหาที่เกิดขึ้นในช่วงที่เป็นกลุ่มออมทรัพย์คือ

ตารางที่ 4.6 ปัญหาช่วงกลุ่มออมทรัพย์

รายการ	ปัญหา
ชุมชนเดิม	- ปัญหาสภาพแวดล้อม - ปัญหาสาธารณูปโภค - ปัญหาการไล่รื้อ - ปัญหายาเสพติด
การบริหารงานกลุ่มออมทรัพย์	-

ที่มา : เกียรติศักดิ์ มีสมพร,สัมภาษณ์, 24 มิถุนายน 2550

4.1.2 สหกรณ์เคหสถาน

4.1.2.1 ช่วงการพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัย

1) รูปแบบการพัฒนาที่ดิน

จากปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านความไม่มั่นคงจนนำไปสู่ข้อสรุปทำให้ชุมชนได้รวมกลุ่มกันเพื่อขอซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินเดิมในจำนวน 5 ไร่ 35 ตารางวา โดยขอกู้เงินจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนในปี 2543 จำนวน 18,553,400 บาท โดยนำเงินมาชำระค่าที่ดิน 15,262,500 บาท นอกนั้นเป็นค่าภาษีที่ดิน โดยแต่ละคนจะชำระค่าที่ดินในอัตราที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับขนาดของที่ดินที่ตนซื้อและศักยภาพในการผ่อนชำระ จากภาระค่าที่ดินที่มีอยู่ประมาณหลังละ 200,000 บาท ทำให้ทางชุมชนตกลงที่จะต่างคนต่างสร้างบ้านโดยไม่ได้ขอสินเชื่อเพิ่ม รูปแบบการพัฒนาที่ดินคือสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ในที่ดินเดิม (Reconstruction) โดยพยายามคงโครงสร้างเดิมเอาไว้ การผ่อนชำระค่าที่ดินเริ่มขึ้นตั้งแต่วันที่ 6 พฤษภาคม 2543 เป็นต้นมา และจากความเดือดร้อนความร่วมมือกันของชาวบ้านทำให้ชุมชนเจริญชัยนิมิตใหม่ได้รับการคัดเลือกเป็น 1 ใน 10 โครงการนำร่อง ในปี 2546 เมื่อเข้ามาสู่โครงการบ้านมั่นคง

แผนที่ที่ 4.2 แผนที่ตั้งสหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด



การจัดการมรดกสินทรัพย์ในที่ดินก็จะมีพิจารณาสิทธิ์ตามความเดือดร้อนจากแนวถนนก่อน โดยการจัดแบ่งแปลงจะมีการหารือร่วมกัน แล้วทางสหกรณ์จะเป็นผู้จัดแบ่งแปลงให้ นอกจากนี้ยังได้แบ่งพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง สำหรับใช้ประโยชน์ร่วมกันของชุมชน เพื่อสร้างอาคารที่ทำการสหกรณ์ รวมถึงลานกีฬาและสนามเด็กเล่น

ภาพที่ 4.2 แผนผังของสหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด



2) การกำหนดราคาและผ่อนชำระ

เนื่องจากชุมชนได้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยและทำกินเพียงอย่างเดียว โดยได้แบ่งพื้นที่ออกเป็น 83 แปลง สำหรับอยู่อาศัย 82 แปลง และอีก 1 แปลง ขนาด 38 ตารางวา กันไว้เป็นพื้นที่ส่วนกลาง ขนาดที่ดินจะมีตั้งแต่ 10 – 25 ตารางวา โดยสหกรณ์ได้มีการขอสินเชื่อจากทางสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนแล้วนำมาปล่อยให้สมาชิก อัตราดอกเบี้ยบวกเพิ่มเป็นร้อยละ 9 ต่อปี รวม 180 งวด ส่วนการสร้างบ้านก็เป็นรูปแบบต่างคนต่างสร้าง ดังรายละเอียดในตารางที่ 4.7

ตารางที่ 4.7 ลักษณะการผ่อนสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	วงเงินสินเชื่อ (บาท)	อัตราผ่อนส่งรายเดือน (บาท)
10	128,000	1,100
12.5	170,000	1,300
14	190,000	1,500
15-17	200,000	1,600
20	280,000	2,200
25	300,000	2,300

ที่มา : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

รวมจำนวนเงินที่สหกรณ์ต้องจ่ายแก่สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนทั้งสิ้น 18,553,400 บาท
จ่ายคืนเดือนละ 147,100 บาท

3) การก่อสร้างที่อยู่อาศัย

การก่อสร้างเริ่มต้นขึ้นจากการปรับปรุงผังและระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานให้ดีขึ้น รูปแบบการก่อสร้างบ้านจะขึ้นอยู่กับความพร้อมและกำลังทรัพย์ของแต่ละบุคคล ระบบการบริหารจะไม่ผ่านสหกรณ์วัสดุในการก่อสร้างนั้นมีการนำวัสดุเก่าที่เหลือออกมาใช้ การก่อสร้างมีทั้งการใช้

แรงงานในชุมชนและการลงแขกกัน ส่วนการสร้างระบบสาธารณูปโภค การปรับปรุงระบบประปา และไฟฟ้าจะใช้แรงงานในชุมชนเป็นหลัก แต่การสร้างถนนนั้นชาวบ้านใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมา เนื่องจากเป็นงานที่จะต้องใช้ความรู้เฉพาะด้านและต้องใช้เครื่องจักร

ภาพที่ 4.3 สภาพชุมชนในปัจจุบัน



4.1.2.2 ช่วงการบริหารจัดการสหกรณ์

สหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัดเกิดขึ้น ขึ้นเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2542 มีสมาชิกแรกตั้งจำนวน 85 คน และมีเงินออมประมาณ 3,300,000 บาท ทุนเรือนหุ้น จำนวน 8,500 หุ้น การจัดตั้งสหกรณ์เกิดขึ้นก่อนการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานเพื่อที่จะดำเนินการทางด้านที่ดินและการอยู่อาศัย

1) องค์กรและการบริหารงาน

คณะกรรมการจากกลุ่มออมทรัพย์เมื่อจดทะเบียนเป็นสหกรณ์เคหสถานก็ได้มีการเลือกตั้งใหม่ ปัจจุบันมีคณะกรรมการบริหารงานสหกรณ์จำนวน 15 คน

ตารางที่ 4.8 ตำแหน่งกรรมการของสหกรณ์

สหกรณ์เคหสถาน		ตำแหน่ง
เกียรติศักดิ์	มีสมพร	ประธาน
ทองคำ	อัมภรัตน์	รองประธาน
จำรัส	อินทร์จันทร์	
ศักดิ์ชัย	มีสมพร	เหรัญญิก

ตารางที่ 4.8 ตำแหน่งกรรมการของสหกรณ์(ต่อ)

สหกรณ์เคหสถาน		ตำแหน่ง
กฤษฎณา	เข้มสนเทียะ	เลขานุการ
ดวงแข	มีสมพร	กรรมการฝ่ายบัญชี
สมนึก	หวังอ้อมกลาง	กรรมการฝ่ายประชาสัมพันธ์
สุดเนตร	เปลี่ยนเวชเนื่อง	กรรมการฝ่ายประชาสัมพันธ์
ชานี	อยู่อ่อน	กรรมการทั่วไป
วิเชียร	แสงพลอย	กรรมการฝ่ายตรวจสอบ

ที่มา :เกียรติศักดิ์ มีสมพร,สัมภาษณ์,13 ตุลาคม 2550

จากตารางจะเห็นว่า คณะกรรมการการจัดโครงสร้างของชุมชนนี้จะแตกต่างจากชุมชนอื่นตรงที่มีการลดข้อโต้แย้งเรื่องการดำเนินงานของสหกรณ์ว่ามีความโปร่งใสหรือไม่ โดยการนำสมาชิกที่มีข้อโต้แย้งและไม่ค่อยเข้าร่วมกิจกรรมมาเป็น 1 ในคณะกรรมการหลักเพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจในการดำเนินงานของสหกรณ์

ส่วนการบริหารงานสหกรณ์ ประกอบด้วยสมาชิกเป็นกลไกสำคัญ โดยกรรมการชุดนี้เป็นชุดแรกตั้งแต่จัดตั้งสหกรณ์เคหสถานจัดขึ้นมาโดยไม่ได้เลือกตั้ง คณะกรรมการมีจำนวน 10 คน แบ่งเป็นประธานกรรมการ 1 คน รองประธานกรรมการ 1 คน เற்றுญิก 1 คน เลขานุการ 1 คน และกรรมการฝ่ายต่างๆคือ

- 1) กรรมการฝ่ายบัญชี 2 คน
- 2) กรรมการฝ่ายประชาสัมพันธ์ 2 คน
- 3) กรรมการทั่วไป 1 คน
- 4) กรรมการฝ่ายตรวจสอบ 1 คน

โดยทางสหกรณ์เคหสถานมีอัตราค่าตอบแทนเป็นรายเดือนแก่ คณะกรรมการที่ทำหน้าที่การเงินการบัญชี 1 คนและผู้ช่วย 2 คน จ่ายเดือนละ 300 บาท รวมทั้งสิ้น 900 บาท การที่มีการจ่ายเงินเดือนเนื่องจากเห็นว่าเป็นเรื่องละเอียดอ่อน ต้องใช้คนที่มีความรู้ทางด้านนี้โดยตรงจะช่วยทำให้การเงินสหกรณ์ดำเนินไปได้โดยดี

2) ระบบการเงิน

จากการดำเนินงานของสหกรณ์ที่มีต่อสมาชิกคือการปล่อยสินเชื่อที่ดินระยะยาว แหล่งที่มาของเงินทุนคือจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนและจากเงินออมของสมาชิก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

แหล่งเงินภายใน

- ชุมชนสมทบ จำนวน3,000,000 บาท มาจากการสะสมเงินของสมาชิก

แหล่งเงินภายนอก

- งบสาธารณูปโภค จำนวน2,446,230 บาท เป็นงบให้เปล่า

- ค่าบริหารจัดการชุมชน 5% จำนวน 122,312 บาท บาท เป็นงบให้เปล่า
- สินเชื่อเดิม พอช. จำนวน 3,240,000 บาท
- สินเชื่อที่อยู่อาศัยและที่ทำกิน จากพชม. เดิม (สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน)ก่อนที่จะเข้าโครงการบ้านมั่นคง จำนวน 18,553,400 บาท คิดอัตราดอกเบี้ย 8,000,000 บาทแรกร้อยละ 3 ที่เหลือคิดร้อยละ 5 ระยะเวลาการผ่อนส่ง 180 งวด เงินที่ต้องชำระงวดละ 147,100 บาท

การดำเนินการระหว่างสมาชิก

- 1) เก็บเงินค่าแรกเข้าจำนวน 100 บาท
- 2) เก็บเงินค่าออมทรัพย์จากสมาชิก เดือนละ 100 บาท
- 3) เก็บเงินค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยและที่ทำกิน เดือนละ 1,100 – 2,300 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9 ต่อปี ระยะเวลาการผ่อนส่ง 180 งวด

การชำระเงิน

สมาชิกจะต้องชำระเงินในทุกวันอาทิตย์แรกของเดือน แก่เหรียญกษาปณ์ที่สหกรณ์ เพื่อนำไปชำระแก่เจ้าหนี้ต่อไป

ในส่วนของสินเชื่อที่อยู่อาศัยและที่ทำกินของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ต้องชำระผ่านบัญชีธนาคารกรุงไทย จำนวน 147,100 บาทต่อเดือน ภายในวันที่ 10 ของเดือน หากชำระช้าจะต้องเสียค่าปรับร้อยละ 0.25 บาท

ในส่วนของเงินออมทรัพย์จะมีการเก็บในบัญชีธนาคารกรุงไทย จะเบิกได้ก็ต่อเมื่อมีกรรมการรับรอง ทั้ง 3 คน และจะเก็บเงินสดสำรองไว้ที่เหรียญกษาปณ์ 20,000 บาท ไว้ประมาณ 3 วัน หลังจากเก็บเงินเพื่อมีสมาชิกมาขอกู้เงิน

การคิดค่าปรับ กรณีสมาชิกชำระช้า

ค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยและที่ทำกิน ถ้าชำระช้าเสียค่าปรับร้อยละ 0.50 บาทต่อวันต่องวด นอกจากนี้ชุมชนได้ปล่อยกู้ 2 แบบ คือ

- 1) กู้สามัญทั่วไป เพื่อนำไปใช้จ่ายภายในครอบครัว ประกอบอาชีพ ส่งเสริมการศึกษาของบุตรหลาน วงเงินกู้จะไม่เกิน 50,000 บาท ดอกเบี้ยร้อยละ 1 ต่อเดือน ระยะเวลาการผ่อนชำระ 30 เดือน เดิมจะมีการปล่อยกู้ในวงเงินไม่เกิน 20,000 บาท แต่วินัยในการชำระเงินของสมาชิกดีจึงได้เพิ่มวงเงินให้กู้

- 2) กู้ฉุกเฉิน ในกรณีเกิดอุบัติเหตุหรือกรณีฉุกเฉินที่จำเป็นอื่นๆ ได้ ครั้งละไม่เกิน 3,000 บาท ดอกเบี้ยร้อยละ 1 บาทต่อเดือน ระยะเวลาการผ่อนชำระ 4 เดือน

แต่ก่อนการกู้เงินต้องขึ้นกู้เป็นกลุ่มย่อย แต่ปัจจุบันบทบาทของกลุ่มย่อยที่มีอยู่ 5 กลุ่ม ในด้านการเงินหมดไป เหลือเพียงบทบาทในด้านการช่วยกันดูแลภายในกลุ่มมากกว่า ปัจจุบันการกู้เงินสามารถขึ้นกู้ได้รายคน เขียนคำร้องขอกู้เงิน ณ วันที่ชำระค่าสินเชื่อ แล้วนำมาขึ้นใบขอกู้เงินที่

สหกรณ์ในวันพฤหัสบดี ตอน 18.00 น. เพราะจะเป็นวันประชุมของคณะกรรมการและจะทำการพิจารณาเรื่องกู้เงินให้แก่สมาชิก

การเงินในชุมชนถือว่าประสบความสำเร็จเนื่องจาก ในปัจจุบัน(ณ มกราคม 2551) สมาชิกมีการชำระค่าเช่าที่และค่าสินเชื่อบ้านและค้ำชำระกว่า 4 – 5 หลังจาก 83 หลัง เฉลี่ย 4 เดือน มากสุด 20 เดือนเพราะประสบปัญหาครอบครัวทำให้ผ่อนชำระไม่ไหว ในระยะแรกทางสหกรณ์มีกฎระเบียบที่เข้มงวดมาก กล่าวคือหากค้างชำระ 2-3 เดือนจะให้ออกจากการเป็นสมาชิกเลย ต่อมาก็ได้ปรับเปลี่ยนก็ได้นำเงินส่วนต่างสำรองออกไปก่อนราว 5,000 บาทต่อเดือน แต่เมื่อเห็นว่าหากทำอย่างนี้ต่อไปแล้วไม่ติแน่ จึงได้ออกกฎว่าหากสมาชิกส่งเงินค่าสินเชื่อบ้านไม่ไหวสามารถขายที่ดินคืนบางส่วนให้แก่สหกรณ์ได้ห้ามขายต่อสิทธิ์เอง โดยสหกรณ์จะจ่ายเงินค่าที่ดินให้แก่ดอกเบี้ยที่ได้ชำระไปแล้วไม่สามารถเรียกคืนได้

สหกรณ์ได้ส่งเสริมการออมอย่างสม่ำเสมอโดยได้สอดแทรกเรื่องการออมเข้าไปในการประชุมสอนการทำบัญชีรายรับรายจ่าย แจกสมุดบัญชีรายวัน กระปุกออมสิน เงินออมก็ให้ออมเดือนละ 100 บาท แต่ไม่ได้จำกัดว่าจะต้องออมเฉพาะสมาชิกเท่านั้น โดยคนในครอบครัวของสมาชิกก็สามารถออมได้เช่นเดียวกัน จึงมีผู้เข้าร่วมจำนวน 137 คนจาก 83 หลัง มีทุนเรือนหุ้นประมาณ 800,000 บาท

การดำเนินงานของสหกรณ์ต่อไปภายหลังจากผ่อนชำระค่าสินเชื่อบ้านที่อยู่อาศัยและทำกินจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนหมดแล้วในปี 2558 สหกรณ์มีแนวโน้มที่จะปรับเปลี่ยนบทบาทจากสหกรณ์เคหสถานกลับไปเป็นกลุ่มออมทรัพย์เหมือนเดิม

ตารางที่ 4.9 รายละเอียดค่าใช้จ่ายของสมาชิกสหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550

รายการ	เงินค่าหุ้น	เงินกู้สามัญ	เงินกู้ฉุกเฉิน	เงินสินเชื่อบ้านที่อยู่อาศัย และที่ทำกิน
การเก็บเงิน	รายเดือน	รายเดือน กู้รายคน สามารถกู้ ได้ ครั้งละไม่เกิน 50,000 บาท	รายเดือน กู้รายคน สามารถ กู้ได้ ครั้งละไม่ เกิน 3,000 บาท	รายเดือน
เจ้าหน้าที่	-	-	-	พอช.
จำนวนเงินรับจากสมาชิก	100บาท	1,700บาท ต่อเดือน	1,000 บาทต่อเดือน	
จำนวนเงินที่ต้องส่งพอช.	-	-	-	147,100 บาท
จำนวนงวด	-	ไม่เกิน 30งวด	-	174
อัตราดอกเบี้ยรับสมาชิก	-	12 % ต่อปี	-	9%

ตารางที่ 4.9 รายละเอียดค่าใช้จ่ายของสมาชิกสหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550(ต่อ)

รายการ	เงินค้ำหุ้น	เงินกู้สามัญ	เงินกู้ฉุกเฉิน	เงินสินเชื่อที่อยู่อาศัย และที่ทำกิน
อัตรดอกเบี้ยจ่ายพอช.	-	-	-	8,000,000 แรก 3% ที่เหลือ 5%
กำหนดรับเงินสมาชิก	วันอาทิตย์แรกของเดือน			
สถานที่ส่งเงินรวม	สหกรณ์			
การจัดการกับเงิน	เข้าบัญชีธนาคารกรุงไทย จะเบิกได้ก็ต่อเมื่อมีการ รับรอง ทั้ง 3 คน เก็บเงินสดสำรองไว้ที่ฝ่ายการเงิน 20,000 บาท			จ่ายผ่านบัญชี ธนาคารกรุงไทยแก่ พอช.
จำนวนงวดที่สมาชิก ค้างชำระ	-	-	-	4 ใน 83 ราย ขาดส่งประมาณ 10 งวด
จำนวนงวดที่สหกรณ์ ค้างชำระ	-	-	-	-

ที่มา : เกียรติศักดิ์ มีสมพร,สัมภาษณ์,13 ตุลาคม 2550

3) การบริหารชุมชน

ปัจจุบันสหกรณ์ มีสมาชิกจำนวน 83 หลังคาเรือน บริหารโดยคณะกรรมการชุมชนซึ่งจะมี
กรรมการอีกชุดประสานงาน โดยจดทะเบียนชุมชนกับสำนักงานเขตจตุจักรเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม
2543 หน่วยงานภายนอกได้เข้ามาช่วยเหลือทางด้านอาชีพเสริมให้กับคนในชุมชนและให้
สนับสนุนการจัดกิจกรรมต่างๆด้วยด้วย ทุกบ้านมีระบบสาธารณูปโภคไฟฟ้าประปาโดยมีมิเตอร์
ของตนเอง การจัดการขยะได้มีถึงขยะกระจายทั้งชุมชน

การทำกิจกรรมภายในชุมชน ก็มีทั้งการประชุม การจัดกิจกรรมตามเทศกาลต่างๆ รวมทั้งมี
กิจกรรมส่วนรวมคือการทำความสะอาดชุมชน ซึ่งมีสมาชิกเข้าร่วมประมาณ ร้อยละ 80 ของสมาชิก
ทั้งหมด

ปัญหาที่เกิดขึ้นในช่วงที่เป็นสหกรณ์คือ

ตารางที่ 4.10 ปัญหาช่วงสหกรณ์

รายการ	ปัญหา
การจัดตั้งสหกรณ์	-
การพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัย	- ขาดการประสานงานกับหน่วยงานภายนอกอย่างต่อเนื่อง เช่น สำนักงานเขต
การบริหารจัดการสหกรณ์	- กระบวนการกลุ่มย่อยไม่ได้ผลทำให้ดูแลสมาชิกได้ยาก

ที่มา : เกียรติศักดิ์ มีสมพร,สัมภาษณ์,13 ตุลาคม 2550

4.2 สหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไถ่ จำกัด

สรุปรายละเอียดโครงการที่อยู่อาศัยสหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไถ่ จำกัด

ตารางที่ 4.11 ข้อมูลพื้นฐานของสหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไถ่ จำกัด

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้งโครงการ	ชุมชนพัฒนาบ่อนไถ่ ซอยปลุกจิตต์ ลุมพินี ปทุมวัน กรุงเทพฯ
ประเภทกรรมสิทธิ์	เช่าที่ระยะยาวจากสนง.ทรัพย์สินฯ
จำนวนแปลง	132 แปลง
การจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์	ประมาณปี 2530
จดทะเบียนสหกรณ์เครดิตยูเนียน	วันที่ 16 ธันวาคม 2535
จดทะเบียนสหกรณ์เคหสถาน	วันที่ 17 มีนาคม 2547
จำนวนสมาชิกในปัจจุบัน	348 คน
จำนวนเรือนหุ้นในปัจจุบัน	1,443,860 บาท
จำนวนเงินออมในปัจจุบัน	187,757 บาท

ที่มา : การสำรวจ

วิธีการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

4.2.1 ช่วงกลุ่มออมทรัพย์

4.2.1.1 ชุมชนเดิม

ชุมชนพัฒนาบ่อนไถ่เป็นชุมชนที่อาศัยอยู่บนแขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานครบนพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีเนื้อที่ประมาณ 15 ไร่ ประชาชนได้เข้ามาอยู่อาศัยตั้งแต่ประมาณปี พ.ศ. 2516 ชุมชนบุกรุกที่โดยไม่ทราบว่าเป็นเจ้าของที่คือใคร ชุมชนมีสภาพเป็นแหล่งเสื่อมโทรมขนาดใหญ่ มีบ้านเรือนตั้งอยู่ประมาณ 2,000 ครอบครัวยุคนั้นส่วนใหญ่มีหลากหลายอาชีพ รายได้ประมาณเดือนละ 5,000 บาท แต่ความสัมพันธ์ภายในชุมชนค่อนข้างน้อยเนื่องจากการอยู่อย่างกระจัดกระจายเป็นกลุ่มสังคม เช่นเพื่อน ญาติ

ปี 2526 เจ้าของที่(บริษัทธนบุรี ทรัสต์) ได้อ้างสิทธิ์ในที่ดินและได้สั่งให้ชาวบ้านโยกย้ายหรือถอนออกจากพื้นที่ โดยได้มีการเจรจากับการเคหะแห่งชาติเพื่อหาทางออกในการแก้ไขปัญหา แต่สุดท้ายชาวบ้านรวมกลุ่มกันเจรจาต่อรอง ในที่สุดเจ้าของที่ดินได้ยินยอมให้ชาวบ้านอยู่ในพื้นที่เดิมและต่อมามีการสำรวจสถิติการอยู่อาศัยตามข้อตกลงของชุมชน ทำให้มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 454 ครอบครัวยุคนั้น

ภาพที่ 4.4 สภาพชุมชนในอดีต



4.2.1.2 การบริหารจัดการกลุ่มออมทรัพย์

จากปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยทำให้เกิดการรวมกลุ่มออมทรัพย์ขึ้นครั้งแรกในปี 2530 ในชุมชน โดยมีสมาชิกเริ่มแรกจำนวน 105 คน ภายหลังจากการถูกไล่ที่ในปี 2526 ทำให้การดำเนินงานของกลุ่มออมทรัพย์ต้องเป็นทางการมากขึ้นเพื่อแสดงถึงความเข้มแข็งในการรวมกลุ่มเพื่อที่อยู่อาศัย จึงได้มีการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่อ่างเป็นทางการเมื่อปี 2530 โดยมีคุณแสวง เดชพิว เป็นประธานชุมชน คุณสังวาลย์ บุญส่งเป็นประธานกลุ่มออมทรัพย์ และมีคณะกรรมการอีก 11 คน การรวมกลุ่มได้มีการกำหนดหน้าที่อย่างชัดเจน การทำงานจะมีการประสานงานอย่างต่อเนื่อง

ตารางที่ 4.12 ตำแหน่งกรรมการของกลุ่มออมทรัพย์

กลุ่มออมทรัพย์	ตำแหน่ง
สังวาลย์ บุญส่ง	ประธาน
อำพล ทองสุทธิ	รองประธาน
สมบูรณ์ ปัดชา	เหรัญญิก
ทอง อบมะลิ	เจ้าหน้าที่บัญชี

และกรรมการฝ่ายต่างๆอีก 8 คน

ที่มา : วันวิสา ชารีนาค, สัมภาษณ์, 14 กันยายน 2550

วัตถุประสงค์ในการออมคือเพื่อที่อยู่อาศัยของชาวชุมชน เพื่อให้สมาชิกกู้ยืมเงินไปแก้ปัญหาในยามจำเป็นและเดือดร้อนเฉพาะหน้าช่วยเหลือซึ่งกันและกัน ในยามจำเป็นและเพื่อเป็นหลักในการสร้างความเชื่อถือ เชื่อมั่นให้กับสมาชิกและหน่วยงานภายนอก

จากการได้รับความรู้จากหน่วยงานภายนอกทำให้สมาชิกเกิดความเชื่อมั่นและเห็นผลดีของการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ ทางกลุ่มจะให้สมาชิกนำเงินและสมุดคู่มือมาฝากไว้ที่คณะกรรมการกลุ่ม แล้วจะนำเงินทั้งหมดมาฝากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ณ สิ้นปี 2535 มีจำนวนเงินออมประมาณ 150,000 บาท โดยมีลักษณะการดำเนินงานของกลุ่ม ดังนี้

- การออมเงินประมาณ 30 บาทขึ้นไปต่อเดือนต่อสมาชิก 1 คน

การออมทรัพย์ได้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับข้อตกลงเรื่องสัญญาการเช่าที่จาก สนง.ทรัพย์สินฯทำให้กระบวนการทำงานของชุมชนต้องเป็นในรูปของนิติบุคคล ดังนั้นจึงมีการ ก่อตั้งสหกรณ์เครดิตยูเนียนชุมชนพัฒนาบ่อนไถ่ จำกัด เกิดขึ้น เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2535 มีสมาชิก แรกตั้งจำนวน 250 คนมีทุนเรือนหุ้นจำนวน 1,600,000 บาท มีเงินออมจำนวน 600,000 บาท

ตารางที่ 4.13 ลักษณะทั่วไปของชุมชนชุมชนพัฒนาบ่อนไถ่ก่อนปี 2535

รายการ	ลักษณะ *
การครอบครอง	เช่า
อาชีพของคนส่วนใหญ่	ค้าขาย รับจ้าง
รายได้ของคนส่วนใหญ่	ประมาณ 5,000 บาท
ความสามัคคี	80 %
พื้นที่ว่างในชุมชน	ไม่มี
การบริการทางด้านไฟฟ้า	มิเตอร์ฟ่วง
การบริการทางด้านน้ำประปา	มิเตอร์ฟ่วง
ระบบการระบายของเสีย	ระบายลงพื้นดิน

ที่มา : สังวาลย์ บุญส่ง, สัมภาษณ์, 27 มกราคม 2551

* เป็นตัวเลขประมาณการ

ปัญหาที่เกิดขึ้นในช่วงที่เป็นกลุ่มออมทรัพย์คือ

ตารางที่ 4.14 ปัญหาช่วงกลุ่มออมทรัพย์

รายการ	ปัญหา
ชุมชนเดิม	- ปัญหาการได้รื้อ - ปัญหาสภาพแวดล้อม - ปัญหาชุมชนแออัด
การบริหารงานกลุ่มออมทรัพย์	-

ที่มา : สังวาลย์ บุญส่ง, สัมภาษณ์, 27 มกราคม 2551

4.2.2 สหกรณ์เครดิตยูเนียน

สหกรณ์เครดิตยูเนียนชุมชนพัฒนาบ่อนไถ่ จำกัด เกิดขึ้น เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2535 มี สมาชิกแรกตั้งจำนวน 250 คน มีทุนเรือนหุ้นจำนวน 1,600,000 บาท มีเงินออมจำนวน 600,000 บาท ทางสหกรณ์ได้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการสหกรณ์ขึ้น ดังรายละเอียดในตารางที่ 4.15

ตารางที่ 4.15 ตำแหน่งกรรมการของสหกรณ์เครดิตยูเนียนชุมชนพัฒนาบ่อนไก่

สหกรณ์เครดิตยูเนียน		ตำแหน่ง
สังวาลย์	บุญส่ง	ประธาน
อนุพัทธ์	พุ่มมะลิ	รองประธาน
สำราญ	ซารีนาค	เหรัญญิก
ชมพูนุช	เจนวิณี	ผู้ช่วยเหรัญญิก
อวน	คนยไฉ	เลขานุการ
อัจฉริยา	นกะจัต	ผู้ช่วยเลขานุการ
ไพล	ชมพูนุศรี	กรรมการฝ่ายการศึกษา
น้อย	เพลินสิน	กรรมการทั่วไป
จรีลักษณ์	สินพาณิช	กรรมการทั่วไป
มลทิตา	เทพฝัน	กรรมการทั่วไป

ที่มา :วันวิสา ซารีนาค,สัมภาษณ์,14 กันยายน 2550

วัตถุประสงค์หลักคือการออมเพื่อกู้ยืมหมุนเวียนในการประกอบอาชีพของสมาชิก เนื่องจากประสิทธิภาพทางเศรษฐกิจ โดยเป้าหมายเดิมที่เน้นการออมเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นเป้าหมายรอง สหกรณ์เครดิตยูเนียนจึงมีบทบาทในการรณรงค์ให้สมาชิกได้มีการออมทรัพย์ รวมทั้งให้ข้อมูลข่าวสารแก่สมาชิกทางด้านการออมทรัพย์ และยังเป็นสถาบันทางการเงินชุมชนที่มีสภาพเป็นนิติบุคคลในการให้ความช่วยเหลือทางด้านการเงินฉุกเฉินแก่สมาชิกภายในชุมชน นอกเหนือจากนั้นยังได้เป็นองค์กรหลักในการประสานงานเพื่อขอเช่าที่ดินจากพนักงานทรัพย์สินฯ ร่วมกับคณะกรรมการชุมชนอีกด้วย

การดำเนินการระหว่างสมาชิก

- 1) เก็บเงินค่าแรกเข้าจำนวน 100 บาท
- 2) เก็บเงินค่าออมทรัพย์จากสมาชิก เดือนละ 100 บาทขึ้นไป
- 3) เก็บเงินค่าหุ้นเดือนละ 100 บาท
- 4) เก็บเงินค่าเช่าที่ดินสนง.ทรัพย์สินฯในรูปแบบเหมาจ่ายเดือนละ 230 บาท เงินที่ต้องชำระ 44,666 บาท

การชำระเงิน

การชำระเงินสมาชิกจะต้องจ่ายเงินในทุกวันอาทิตย์แรกของเดือน แก่เหรัญญิกที่สหกรณ์ เพื่อนำไปชำระแก่เจ้าหนี้ต่อไป

ในส่วนของค่าเช่าที่ดินสนง.ทรัพย์สินฯ ต้องชำระเงินสดสนง.ทรัพย์สินฯ ภายในวันที่ 5 ของเดือน จำนวน 44,666 บาทต่อเดือน เริ่มชำระตั้งแต่วันที่ 17 ธันวาคม 2545 หากชำระช้าจะไม่มีการคิดค่าปรับ

ในส่วนของเงินออมทรัพย์จะมีการเก็บในบัญชีธนาคารไทยพาณิชย์จะเบิกได้ก็ต่อเมื่อมี
กรรมการรับรอง 2 ใน 3 คน และจะเก็บเงินสดสำรองไว้ที่เหรียญก 1,500 บาท

การคิดค่าปรับ กรณีสมาชิกชำระช้า

ค่าเช่าที่สนง.ทรัพย์สินฯ ไม่มีการคิดค่าปรับต่อสมาชิก

ค่าสินเชื่อกู้ที่อยู่อาศัย หากชำระช้าจะต้องเสียค่าปรับร้อยละ 0.25 บาท

สหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด

4.2.2.1 ช่วงการพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัย

1) รูปแบบการพัฒนาที่ดิน

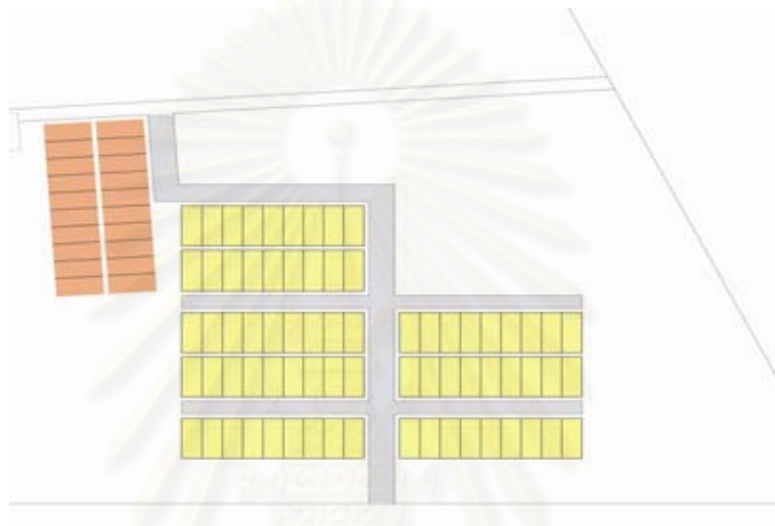
ปี 2544 เกิดเพลิงไหม้ชุมชน 2 ครั้ง ทำให้หน่วยงานต่างๆเข้ามาช่วยเหลือและได้ซื้อสรุป
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยว่าจะเริ่มทำจากส่วนที่ไฟไหม้ก่อน จากความเดือดร้อนและความร่วมมือ
กันของชาวบ้านทำให้ชุมชนบ่อนไก่ได้รับการคัดเลือกเป็น 1 ใน 10 โครงการนำร่อง ในปี 2546 เมื่อ
เข้ามาสู่โครงการบ้านมั่นคง และเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2545 ชุมชนได้มีการทำสัญญาเช่ากับ
สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในนามสหกรณ์เครดิตยูเนียนชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด
โดยทำสัญญาเช่าพื้นที่ 13 ไร่ 2 งาน 13 ตารางวา เป็นรูปแบบการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในที่ดินเดิม
(Reconstruction) เมื่อได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนแล้วจึงชาวบ้านได้มี
การประชุมหารือจนได้ข้อยุติทั้งในรูปแบบของบ้าน ขนาดที่ดิน เงินทุนในการดำเนินงาน

แผนที่ที่ 4.3 แผนที่ตั้งสหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด



การจัดการมลพิษในที่ดินจะมีการพิจารณาสีทธิจากความร้อนจากการเกิดไฟไหม้ ก่อนจำนวน 72 ครอบครัวยในเฟสที่ 1 และ60 ครอบครัวยในเฟสที่ 2 แบบบ้านจะมีแบบเดียวคือ ทาวน์เฮ้าส์ ขนาด 2 แบบ คือ ขนาด 13 ตารางวา และ 15 ตารางวา ใช้การจับสลากซึ่งสามารถ แลกเปลี่ยนได้ นอกจากนี้ยังได้แบ่งพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง สำหรับใช้ประโยชน์ร่วมกันของชุมชน เพื่อสร้างอาคารที่ทำการสหกรณ์

ภาพที่ 4.5 แผนผังของสหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด



2) การกำหนดราคาและผ่อนชำระ

จากข้อตกลงร่วมกันทำให้มีรูปแบบบ้าน 2 แบบคือ ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นครึ่ง 13 ตารางวาและ ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น 15 ตารางวา โดยสหกรณ์ได้มีการขอสินเชื่อจากทางสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน 2 งวด แล้วนำมาปล่อยให้สมาชิก อัตราดอกเบี้ยบวกเพิ่มเป็นร้อยละ 3 ต่อปี รวม 180 งวด ดัง รายละเอียดในตารางที่ 4.16

ตารางที่ 4.16 ลักษณะการผ่อนสินเชื่อที่อยู่อาศัย

แบบบ้าน	ขนาดพื้นที่ (ตารางวา)	จำนวน (หน่วย)	สินเชื่อ (บาท/หน่วย)	ค่าผ่อนส่ง (บาท/เดือน)
บ้านทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นครึ่ง	13	72	200,000	1,600
บ้านทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น	15	60	245,000	1,800

ที่มา : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

รวมจำนวนเงินที่สหกรณ์ต้องชำระแก่สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนทั้งสิ้น 35,363,338 บาท
ชำระคืนเดือนละ 94,350 บาท

3) การก่อสร้างที่อยู่อาศัย

สหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบโครงการ ซึ่งในการดำเนินงานจะมีการแบ่งออกเป็นกลุ่มย่อย โดยแต่ละกลุ่มย่อยจะมีบทบาทการกระจายการร่วมคิด การแบ่งความรับผิดชอบ เพื่อให้การสร้างบ้านและการสร้างความมั่นคงของชาวชุมชนเดินควบคู่กัน

ในการก่อสร้าง ได้เริ่มจากบ้านที่ถูกลไฟไหม้ก่อนจากนั้นก็ขยายต่อไปเรื่อย ๆ รูปแบบการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและสาธารณูปโภคจะเป็นการจ้างเหมาช่างภายนอกหลายๆเจ้าเข้ามาประมูล แล้วทางชุมชนจะคัดเลือกให้มาสร้างที่อยู่อาศัย มีการต่อรองราคากันหลายครั้ง ในที่สุดก็ตกลงราคาหลังละ 200,000 บาท จากนั้นก็เสนอใช้สินเชื่อบ้านมั่นคงจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 ตามโครงการบ้านมั่นคง สหกรณ์จะให้ชาวบ้านกู้ในอัตราร้อยละ 4 ต่อปี เป็นเวลา 15 ปี โดยส่วนต่างดอกเบี้ย 3% นั้นสหกรณ์จะนำไปเป็นค่าบริหารจัดการ และเป็นเงินทุนสำรองในกรณีสมาชิกชำระเงินช้ากว่ากำหนดก็จะได้มีเงินไปชำระให้กับสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

มีรูปแบบบ้านด้วยกัน 2 แบบ รูปแบบที่ชาวชุมชนตกลงร่วมกันในปัจจุบันนั้นจะประกอบไปด้วย เฟส 1 ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นครึ่ง จำนวน 72 ยูนิต เริ่มสร้างประมาณปี 2546 แล้วเสร็จประมาณปลายปี 2546 เฟส 2 ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น จำนวน 60 ยูนิต เริ่มสร้างประมาณปี 2549 แล้วเสร็จประมาณปลายปี 2549 ซึ่งแบบบ้านนี้ได้มีการปรับจำนวนชั้นขึ้นให้เหมาะสมกับความต้องการพื้นที่ใช้สอยและมีการเพิ่มพื้นที่ตากผ้าไว้ด้านหลังจะทำให้พื้นที่กว้างขึ้นกว่าเฟส 1

ภาพที่ 4.6 สภาพชุมชนในปัจจุบัน



สหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไถ่ จำกัด

สหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไถ่ จำกัด เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนชื่อและประเภทของสหกรณ์จากสหกรณ์ประเภทออมทรัพย์คือสหกรณ์เครดิตยูเนี่ยนมาเป็นสหกรณ์บริการคือสหกรณ์เคหสถาน เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2547 มีสมาชิกแรกตั้งจำนวน 300 คน มีทุนเรือนหุ้นจำนวน 1,443,860 บาท มีเงินออมจำนวน 187,757 บาท

วัตถุประสงค์คือเพื่อจัดทำโครงการบ้านมั่นคงบ่อนไถ่ จำนวน 108 หน่วย ให้แล้วเสร็จภายในปี 2551 บริหารสหกรณ์ให้มีกำไรเพื่อสมาชิกได้รับเงินปันผล เพื่อบริหารเงินกู้ยืมกับสมาชิกที่ขาดทุนทรัพย์เพื่อลดปัญหาเงินกู้ยืมในระบบ และการมีส่วนร่วมกันระหว่างคณะกรรมการและสมาชิกในการพัฒนาสหกรณ์ให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

1) องค์กรและการบริหารงาน

เมื่อจดทะเบียนเป็นชื่อและประเภทสหกรณ์ เป็นสหกรณ์บริการ ประเภทสหกรณ์เคหสถาน ก็ได้มีการเลือกตั้งใหม่ ปัจจุบันมีคณะกรรมการบริหารงานสหกรณ์จำนวน 12 คน ดังรายละเอียดในตารางที่ 4.17

ตารางที่ 4.17 ตำแหน่งกรรมการของสหกรณ์เคหสถาน

สหกรณ์เคหสถาน		ตำแหน่ง
ละดา	อำนาจมดขี้	ประธาน
หลง	พิงปันผง	รองประธาน
สำรวย	ทรงพิมพ์ไทย	
สาริต	หัตสร	เหรัญญิก
สายสุนีย์	ศรีกุลชร	ผู้ช่วยเหรัญญิก
วันวิสา	ซารีนาค	เลขานุการ
ยีนยง	เทียมพยุ	
ชมพูนุช	เจนวิถิ	กรรมการฝ่ายบัญชี
นคร	เดิมทรัพย์	กรรมการฝ่ายเงินกู้
สะอาด	สมส่วน	กรรมการฝ่ายเงินกู้
สุทธิ	วัฒสาร	กรรมการฝ่ายการศึกษา
จำนง	พงษ์พันธ์	กรรมการฝ่ายการศึกษา
หลง	พิงปันผง	กรรมการฝ่ายประสานงาน

ที่มา: วันวิสา ซารีนาค, สัมภาษณ์, 14 กันยายน 2550

จากตารางจะเห็นว่า การบริหารงานสหกรณ์ ประกอบด้วยสมาชิกเป็นกลไกสำคัญ โดยกรรมการชุดนี้เป็นชุดแรกตั้งแต่จัดตั้งสหกรณ์เคหสถานจัดขึ้นมาโดยมีเลือกตั้ง คณะกรรมการมีจำนวน 12 คน แบ่งเป็นประธานกรรมการ 1 คน รองประธานกรรมการ 2 คน เหรัญญิก 2 คน เลขานุการ 2 คน และกรรมการฝ่ายต่างๆคือ

- 1) กรรมการฝ่ายบัญชี 1 คน
- 2) กรรมการฝ่ายฝ่ายเงินกู้ 2 คน
- 3) กรรมการฝ่ายการศึกษา 2 คน
- 4) กรรมการฝ่ายประสานงาน 1 คน

โดยทางสหกรณ์เคหสถานมีอัตราค่าตอบแทนแก่คณะกรรมการ สหกรณ์ตำแหน่งเหรัญญิก ได้รับเงินครั้งละ 350 บาท เจ้าหน้าที่บัญชี ได้รับเงินครั้งละ 300 บาท และผู้ช่วยเหรัญญิกได้รับเงินครั้งละ 200 บาท

2) ระบบการเงิน

จากการดำเนินงานของสหกรณ์ที่มีต่อสมาชิกคือการปล่อยสินเชื่อระยะยาว แหล่งที่มาของเงินทุนคือมาจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนและจากเงินออมของสมาชิก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

แหล่งเงินภายใน

- ชุมชนสมทบ จำนวน 3,536,333 บาท มาจากการสะสมเงินของสมาชิก

แหล่งเงินภายนอก

- งบประมาณบ้านพักชั่วคราวจากงบประมาณของสศจ. จำนวน 756,000 บาท เป็นงบให้เปล่า

- งบสาธารณูปโภค จำนวน 5,731,027 บาท เป็นงบให้เปล่า

- ค่าบริหารจัดการชุมชน 5% ไม่มีเพราะโอนงบสาธารณูปโภคมาจาก การเคหะแห่งชาติ

- สินเชื่อบ้านมั่นคงงวดที่ 1 จากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน จำนวน 9,791,298 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 ต่อปี ระยะเวลาการผ่อนส่ง 180 งวด เงินที่ต้องชำระงวดละ 58,950 บาท

- สินเชื่อบ้านมั่นคงงวดที่ 2 จากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน จำนวน 25,572,040 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2 ต่อปี ระยะเวลาการผ่อนส่ง 180 งวด เงินที่ต้องชำระงวดละ 35,400 บาท

การดำเนินการระหว่างสมาชิก

- 1) เก็บเงินค่าแรกเข้าจำนวน 150 บาท
- 2) เก็บเงินค่าออมทรัพย์จากสมาชิก เดือนละ 100 บาทขึ้นไป
- 3) เก็บเงินค่าเช่าที่ของสนง.ทรัพย์สินฯในรูปแบบเหมาจ่ายเดือนละ 230 บาท เงินที่ต้องชำระ 11,428 บาท แต่ก่อนต้องชำระค่าเช่าที่เต็มพื้นที่ที่ 44,666 บาท
- 4) เก็บเงินค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัย เดือนละ 1,000 – 1,900 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปี ระยะเวลาการผ่อนส่ง 180 งวด

- 5) เก็บเงินค่าสัจจะออมทรัพย์ วันละ 5 – 10 บาทหรือเดือนละ 150 – 300 บาท

การบริหารจัดการค่าสัจจะออมทรัพย์

- 1) หัวหน้ากลุ่มรวบรวมเอกสารของสมาชิกภายในกลุ่ม เพื่อเปิดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์รายวันกับสหกรณ์ และเขียนคำร้องการขอเป็นสมาชิกเงินฝากออมทรัพย์รายวัน
 - 2) หัวหน้ากลุ่มเป็นผู้รวบรวมเงินฝากในแต่ละวันนำฝากที่สหกรณ์เดือนละ 1 ครั้ง โดยเงินฝากแต่ละกลุ่มจะขึ้นอยู่กับการตกลงกันภายในกลุ่ม จะอยู่ที่ หลังละ 5 - 10 บาทต่อวัน
 - 3) กรณีสมาชิกภายในกลุ่มต้องการกู้เงิน ให้เขียนคำร้องขอกู้เงินนำส่งที่เหรียญกษาปณ์ โดยให้หัวหน้ากลุ่มและรองหัวหน้ากลุ่มเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำเอกสารพร้อมทั้งการนำเงินส่งคืนให้แก่สหกรณ์
 - 4) หัวหน้ากลุ่มเป็นผู้จัดประชุมชี้แจงยอดเงินออมและยอดเงินกู้ยืมคงเหลือให้กับสมาชิกทราบ
 - 5) หัวหน้ากลุ่มรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับสหกรณ์ให้กับสมาชิกในกลุ่มทราบ
- การชำระเงิน**

การชำระเงินสมาชิกจะต้องจ่ายเงินในทุกวันอาทิตย์แรกของเดือนแก่เหรียญกษาปณ์ที่สหกรณ์ เพื่อนำไปชำระแก่เจ้าหน้าที่ต่อไป

ในส่วนของค่าเช่าที่ดินสนง.ทรัพย์สินฯ ต้องชำระเงินสดสนง.ทรัพย์สินฯ ภายในวันที่ 5 ของเดือน จำนวน 11,428 บาทต่อเดือน เริ่มชำระตั้งแต่วันที่ 17 ธันวาคม 2545 หากสมาชิกชำระช้าจะไม่มี การคิดค่าปรับ

ในส่วนของสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ต้องชำระผ่านบัญชี ธนาคารกรุงไทย จำนวน 94,350 บาทต่อเดือน ภายในวันที่ 10 ของเดือน หากชำระช้าจะต้องชำระ ค่าปรับร้อยละ 0.25 บาท

ในส่วนของเงินออมทรัพย์จะมีการเก็บในบัญชีธนาคารไทยพาณิชย์ จะเบิกได้ก็ต่อเมื่อ มี กรรมการรับรอง 2 ใน 3 คน และจะเก็บเงินสดสำรองไว้ที่เหรียญกษาปณ์ 1,500 บาท

การคิดค่าปรับ กรณีสมาชิกชำระช้า

ค่าเช่าที่ดินสนง.ทรัพย์สินฯ ไม่มีการคิดค่าปรับต่อสมาชิก

ค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัย หากชำระช้าจะต้องเสียค่าปรับร้อยละ 0.25 บาท

การเงินในชุมชนถือว่าประสบความสำเร็จเนื่องจาก ในปัจจุบัน (ณ มกราคม 2551) สหกรณ์ สามารถชำระสินเชื่อและค่าเช่าที่ดินได้คืนทุกงวด แม้จะเคยค้างชำระค่าเช่าที่ของสนง.ทรัพย์สินฯ กว่า 11 เดือนในปี 2550 เนื่องจากช่วงแรกต้องชำระค่าเช่าที่เต็มพื้นที่ทั้งผู้ที่ได้และไม่ได้เข้าโครงการ บ้านมั่นคง ทำให้ในส่วนที่ยังไม่ได้บ้านมั่นคงไม่ได้ชำระเนื่องจากเห็นว่าตนยังไม่ได้เข้าโครงการ บ้านมั่นคง แต่ปัจจุบันทางสหกรณ์สามารถแก้ไขปัญหาได้โดยการเช่าพื้นที่เพียงส่วนที่เข้าโครงการ บ้านมั่นคงแล้ว

เงินออมเป็นการบังคับออม มีผู้เข้าร่วมจำนวน 348 หลังมีเงินออมจำนวน 187,757 บาท

ในอนาคตสหกรณ์มีการวางแผนในเรื่องของการค้างชำระ หากสมาชิกค้างชำระจะ
ดำเนินการโดยให้ทนายเข้ามาจัดการแต่ยังไม่ได้รับรายละเอียดที่ชัดเจน

ตารางที่ 4.18 รายละเอียดค่าใช้จ่ายของสมาชิกสหกรณ์เกษตรสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่
จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550

รายการ	เงินสัจจะ ออมทรัพย์	เงินค่าหุ้น	เงินกู้*	เงินค่าที่	เงินสินเชื่อ บ้านมั่นคง
การเก็บเงิน	รายวันแล้วรวม เงินไว้ที่หัวหน้า กลุ่มเพื่อส่ง สหกรณ์รายเดือน	รายเดือน	รายเดือน แต่การกู้ต้อง กู้เป็นกลุ่ม มีการค้ำ ประกันกลุ่มสามารถกู้ ได้ ครั้งละไม่เกิน 10,000 บาท	รายเดือน	รายเดือน
เจ้าหนี้	-	-	-	สนง.ทรัพย์สินฯ	พอช.
จำนวนเงินรับจาก สมาชิก	5-10บาท ต่อวัน	100 บาทขึ้นไป	แล้วแต่บุคคล	230 บาท	1,000-1,900 บาท
จำนวนเงินที่ต้องส่ง เจ้าหนี้	-	-	แล้วแต่บุคคล	202 บาท รวม11,428 บาท	94,350 บาท
จำนวนงวด	-	-	10	ตลอดไป	180
อัตราดอกเบี้ยรับ สมาชิก	-	-	1%ต่อเดือน	-	4%ของเงิน ทั้งหมด
อัตราดอกเบี้ยจ่าย พอช.	-	-	-	-	1%
กำหนดรับเงิน สมาชิก	วันอาทิตย์แรกของเดือน				
สถานที่ส่งเงินรวม	ฝ่ายเหรียญกษาปณ์ ที่สหกรณ์				
การจัดการกับเงิน	เข้าบัญชีธนาคารไทยพาณิชย์ จะเบิกได้ก็ต่อเมื่อมีการ รับรอง 2 ใน 3 คน เก็บเงินสดสำรองไว้ที่เหรียญกษาปณ์ 1,500 บาท			จ่ายเงินสด ที่สนง. ทรัพย์สินฯ	จ่ายผ่านบัญชี ธนาคาร กรุงไทยแก่พอช.
จำนวนงวดที่สมาชิก ค้างชำระ	-	18 ราย ขาดส่ง ประมาณ 1-24 งวด	-	4 ใน 348 ราย ขาดส่ง ประมาณ 5 งวด	
จำนวนงวดที่สหกรณ์ ค้างชำระ	-	-	-	11 งวด	ชำระ ช้า 1 งวด

ที่มา : วันวิสาขารนาถ , สัมภาษณ์, 14 กันยายน 2550

*หมายเหตุเงินกู้จะเป็นการกู้เงินผ่านกลุ่มออมทรัพย์ในส่วนของสัจจะออมทรัพย์ สหกรณ์เป็นเพียง
ผู้รวบรวมเงินเท่านั้น

3) การบริหารชุมชน

ปัจจุบันสหกรณ์ มีสมาชิกจำนวน 348 หลังคาเรือน บริหารโดยชุมชนบ่อนไก่อพัฒนา โดยจดทะเบียนชุมชนกับสำนักงานเขตเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2538 ทุกบ้านมีระบบสาธารณูปโภคไฟฟ้า ประปาโดยมีมิเตอร์ของตนเอง การจัดการขยะได้มีถังขยะกระจายทั้งชุมชน

การทำกิจกรรมภายในชุมชน ก็มีทั้งการประชุม การจัดกิจกรรมตามเทศกาลต่างๆซึ่งมีสมาชิกเข้าร่วมประมาณ ร้อยละ 80 ของสมาชิกทั้งหมด การดำเนินกิจกรรมอื่นยังไม่มี

ปัญหาที่เกิดขึ้นในช่วงที่เป็นสหกรณ์คือ

ตารางที่ 4.19 ปัญหาช่วงสหกรณ์

รายการ	ปัญหา
การจัดตั้งสหกรณ์	-
การพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัย	- ประสบปัญหาความขัดแย้งในชุมชน กลุ่มผู้มีอิทธิพลภายในพื้นที่ จัดขบวนการก่อสร้างโครงการในเฟสที่ 3 - มีปัญหาขายเสพติดและการพ่นน เนื่องจากชุมชนรอบๆเป็นชุมชน เสื่อมโทรม
การบริหารจัดการสหกรณ์	- จำนวนสมาชิกที่มีมากทั้งส่วนที่เป็นสหกรณ์เครดิตยูเนียนเดิมที่รอ การปิดบัญชี ทำให้ดูแลสมาชิกได้ยาก

ที่มา : ละดา อำนัครมาตย์ ,สัมภาษณ์,14 กันยายน 2550

4.3 สหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด

สรุปรายละเอียดโครงการที่อยู่อาศัยสหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด

ตารางที่ 4.20 ข้อมูลพื้นฐานของสหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้งโครงการ	ชุมชนร่วมสามัคคี งามค้ำแหง39(ซอยวัดเทพศิลา13) วังทองกลางกรุงเทพฯ
ประเภทกรรมสิทธิ์	เช่าที่ระยะยาวจากสนง.ทรัพย์สินฯ
จำนวนสิทธิ์	131 สิทธิ์
การจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์	วันที่ 5 มกราคม 2541
จดทะเบียนสหกรณ์เคหสถาน	วันที่ 4 พฤษภาคม 2548
จำนวนสมาชิกในปัจจุบัน	178 คน
จำนวนเรือนหุ้นในปัจจุบัน	3,000,000บาท

ที่มา : การสำรวจ

วิธีการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

4.3.1 ช่วงกลุ่มออมทรัพย์

4.3.1.1 ชุมชนเดิม

ชุมชนร่วมสามัคคีเป็นชุมชนบุกรุกที่เกิดจากการขยายตัวของเมืองและมหาวิทยาลัยรามคำแหง ชุมชนตั้งอยู่ในบริเวณสี่แยกน้ำและ บนพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร โดยชุมชนร่วมสามัคคีเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนขนาดใหญ่ในบริเวณชอยรามคำแหง 39 ที่มีกว่า 10 ชุมชน ชุมชนมีเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 77 ตารางวา มีประชากรประมาณ 130 หลังคาเรือนโดยมากประกอบอาชีพกรรมกร ค้าขาย สภากาชาดบ้านเรือนที่ปลูกจะมีลักษณะปลูกแบบชั่วคราวอยู่อย่างกระจัดกระจาย แต่มีการรวมกลุ่มกันเนื่องจากการย้ายถิ่นฐานและอาชีพ

ปี 2538 บริษัทแสนสุรัตน์ จำกัด ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้มีหนังสือแจ้งให้ชาวชุมชนทราบว่า บริษัทฯที่รับมอบหมายจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ให้เป็นผู้จัดการกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะเข้าไปดำเนินการพัฒนาใช้ที่ดินดังกล่าว ทำให้ชาวบ้านเกิดความตื่นตัวในเรื่องที่อยู่อาศัย และเริ่มเกิดการประสานงานกับชุมชนข้างเคียงบนถนนรามคำแหง 39 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินของสนง.ทรัพย์สินฯเช่นเดียวกัน การรวมตัวดังกล่าว มีเป้าหมายเดียวกันทุกชุมชน คือการต่อรองเพื่ออยู่อาศัยในที่ดินเดิม ซึ่งสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ก็ผ่อนปรนให้อาศัยอยู่ในที่ดินเดิมชั่วคราว พร้อมส่งเจ้าหน้าที่ร่วมหารือกับชาวชุมชนเพื่อหาทางออกที่เหมาะสมในเรื่องการใช้ประโยชน์จากที่ดินร่วมกัน และต่อมามีการสำรวจสิทธิการอยู่อาศัยตามข้อตกลงของชุมชนทำให้มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 130 ครอบครัว

ภาพที่ 4.7 สภากาชาดชุมชนในอดีต



4.3.1.2 การบริหารจัดการกลุ่มออมทรัพย์

จากปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยทำให้เกิดการรวมกลุ่มออมทรัพย์ขึ้นครั้งแรกในปี 2539 แต่เป็นการรวมกลุ่มอย่างไม่เป็นทางการ มีสมาชิกเริ่มแรกจำนวน 16 คน ต่อมาการ

ดำเนินงานของกลุ่มออมทรัพย์ต้องเป็นทางการมากขึ้น เพื่อแสดงถึงความเข้มแข็งในการรวมกลุ่ม เพื่อที่อยู่อาศัยจึงได้มีการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ชุมชนร่วมสามัคคีอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 5 มกราคม 2541 โดยคณะทำงานมีคุณอภิสิทธิ์ นุพันธ์ เป็นประธานชุมชน คุณพัชรี อเนกนวล เป็นประธานกลุ่มออมทรัพย์ และมีคณะกรรมการอีก 7 คน การรวมกลุ่มมีการกำหนดหน้าที่อย่างชัดเจนการทำงานจะมีการประสานงานอย่างต่อเนื่อง

ตารางที่ 4.21 ตำแหน่งกรรมการของกลุ่มออมทรัพย์

กลุ่มออมทรัพย์	ตำแหน่ง
พัชรี อเนกนวล	ประธาน
สมนึก จันทร์อินทร์	รองประธาน
เลิศผล ส่องแสง	เหรัญญิก
นิมิต จันทร์เจียว	เลขานุการ
เลิศผล ส่องแสง	กรรมการฝ่ายประชาสัมพันธ์
พัชรี อเนกนวล	กรรมการฝ่ายสวัสดิการและตรวจสอบกิจการ

ที่มา : พัทรี อเนกนวล,สัมภาษณ์ ,15 กันยายน 2550

วัตถุประสงค์ในการออมเพื่อต้องการปลดหนี้สินนอกระบบให้ชาวบ้าน และรวมตัวขอถึงอำนาจความสะอาดระบบสาธารณสุขปโภคในชุมชน เนื่องจากเป็นปัญหาหลักที่ขาดแคลนของชุมชน บุกรุก

การออมทรัพย์จะเป็นการบังคับออม โดยจะให้สมาชิกนำเงินและสมุดคู่มือมาฝากไว้ที่คณะกรรมการกลุ่ม แล้วจะนำเงินทั้งหมดมาฝากธนาคารกรุงไทย ณ สิ้นปี 2546 มีจำนวนเงินออมประมาณ 3,000,000 บาท โดยมีลักษณะการดำเนินงานของกลุ่ม ดังนี้

- การออมเงินประมาณ 100 บาท ต่อเดือนต่อ คน เสียค่าแรกเข้า 50 บาท

การออมทรัพย์ได้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับข้อตกลงเรื่องสัญญาการเช่าที่จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ทำให้กระบวนการทำงานของชุมชนต้องเป็นในรูปแบบของนิติบุคคล ดังนั้นจึงมีการก่อตั้งสหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัดขึ้นเมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2548 มีสมาชิกแรกตั้งจำนวน 16 คน และมีเงินออมประมาณ 2,200,000 บาท

ตารางที่ 4.22 ลักษณะทั่วไปของชุมชนร่วมสามัคคีก่อนปี 2546

รายการ	ลักษณะ *
การครอบครอง	บุกรุก
อาชีพของคนส่วนใหญ่	กรรมการ ค้าขาย
รายได้ของคนส่วนใหญ่	ประมาณ 5,000 บาท
ความสามัคคี	80 %

ตารางที่ 4.22 ลักษณะทั่วไปของชุมชนร่วมสามัคคีก่อนปี 2546(ต่อ)

รายการ	ลักษณะ *
พื้นที่ว่างในชุมชน	มี
การบริการทางด้านไฟฟ้า	มิเตอร์ฟ่วง
การบริการทางด้านน้ำประปา	มิเตอร์ฟ่วง
ระบบการระบายของเสีย	ระบายลงพื้นดิน

ที่มา : พัชรี อเนกนวล, สัมภาษณ์, 15 กันยายน 2550

* เป็นตัวเลขประมาณการ

ปัญหาที่เกิดขึ้นในช่วงที่เป็นกลุ่มออมทรัพย์คือ

ตารางที่ 4.23 ปัญหาช่วงกลุ่มออมทรัพย์

รายการ	ปัญหา
ชุมชนเดิม	- ปัญหาสภาพแวดล้อม - ปัญหาชุมชนแออัด - ปัญหาการไล่รื้อ - ปัญหาสาธารณูปโภค
การบริหารงานกลุ่มออมทรัพย์	- การออมทรัพย์ไม่ได้ออมอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ

ที่มา : พัชรี อเนกนวล, สัมภาษณ์, 15 กันยายน 2550

4.3.2 สหกรณ์เคหสถาน

4.3.2.1 ช่วงการพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัย

1) รูปแบบการพัฒนาที่ดิน

จากปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านความไม่มั่นคง จนนำไปสู่ข้อสรุปทำให้ชุมชนได้ปรับผังที่ดินใหม่ (Reblocking) ในวันที่ 27 ธันวาคม 2548 ได้มีการทำสัญญาเช่าพื้นที่จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นการเช่าพื้นที่จำนวน 4 ไร่ 3 งาน 27 ตารางวา ในที่ดินปัจจุบัน แต่ทางชุมชนได้ต่อรองขอจ่ายค่าเช่าตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2550 เป็นต้นไป และจากความเดือดร้อนความร่วมมือกันของชาวบ้านทำให้ชุมชนชุมชนร่วมสามัคคี ได้รับการคัดเลือกเป็น 1 ใน 10 โครงการนำร่อง ในปี 2546 เมื่อเข้ามาสู่โครงการบ้านมั่นคง เมื่อได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนแล้วจึงชาวบ้านได้มีการประชุมหารือจนได้ข้อยุติทั้งในรูปแบบของบ้าน ขนาดที่ดิน เงินทุนในการดำเนินงาน

แผนที่ที่ 4.8 แผนที่ตั้งสหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด



การจัดกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะมีการพิจารณาสิทธิ์ตามเกณฑ์ของชุมชนว่าจะต้องเป็นบ้านที่ปลูกตั้งเดิมครอบครัวขยาย หรือผู้เช่า ต้องมีหลักฐานอาศัยในชุมชนจริงเป็นเวลา 5 ปีขึ้นไป จนได้จำนวน 130 ครอบครัว การแบ่งแปลงที่ดินก็ได้มีการแบ่งเป็นเฟส จำนวน 3 เฟส แบบบ้านจะมีทั้งบ้านแฝด 2 ชั้น 12.5 ตารางวา บ้านแฝด 2 ชั้น 10 ตารางวาสำหรับครอบครัวหลัก ครอบครัวขยาย และอาคารชุด 3 ชั้น 7 ตารางวาสำหรับบ้านเช่า ใช้การจับสลากซึ่งสามารถแลกเปลี่ยนได้ ปัจจุบันยังไม่มีการจัดพื้นที่ส่วนกลางในชุมชน

ภาพที่ 4.37 แผนผังของสหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด



2) การกำหนดราคาและผ่อนชำระ

จากข้อตกลงร่วมกันทำให้มีรูปแบบบ้าน 3 แบบคือ บ้านแฝด 2 ชั้น 12.5 ตารางวา บ้านแฝด 2 ชั้น 10 ตารางวา และอาคารชุด 3 ชั้น 7 ตารางวา โดยสหกรณ์ได้มีการขอสินเชื่อจากทางสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนแล้วนำมาปล่อยให้สมาชิก อัตราดอกเบี้ยบวกเพิ่มจากร้อยละ 1 ต่อปีเป็นร้อยละ 3 ต่อปี รวม 180 งวด ดังรายละเอียดในตารางที่ 4.24

ตารางที่ 4.24 ลักษณะการผ่อนสินเชื่อที่อยู่อาศัย

แบบบ้าน	ขนาดพื้นที่ (ตารางวา)	จำนวน (หน่วย)	สินเชื่อ (บาท/หน่วย)	ค่าผ่อนส่ง (บาท/เดือน)
บ้านแฝด 2 ชั้น	12.5	30	180,000	940
บ้านแฝด 2 ชั้น	10	77	150,000	867
อาคารชุด 3 ชั้น	7	24	290,000	1,905

ที่มา : สถาบันพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รวมจำนวนเงินที่สหกรณ์ต้องจ่ายแก่สถาบันพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 17,154,240 บาท
ชำระคืนเดือนละ 121,800 บาท

3) การก่อสร้างที่อยู่อาศัย

การบริหารจัดการงานก่อสร้างของชุมชนการก่อสร้างเริ่มจากการว่าจ้างผู้รับเหมาในชุมชนเป็นหลัก และทางผู้รับเหมาจะจ้างช่างชุมชนเองมาเป็นแรงงานก่อสร้างเนื่องจากส่วนใหญ่จะเป็นแรงงานทางด้านก่อสร้าง จะสร้างตามงวดงานที่ได้รับการอนุมัติจากสถาบันพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ส่วนวัสดุก่อสร้างนั้นจะมีการสั่งซื้อในนามของสหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัดจะซื้อพร้อมกันจำนวนมากๆ เพื่อให้ได้ส่วนลดจากร้านค้าและเป็นการประหยัดค่าใช้จ่าย แต่ก็มีปัญหาการเบิกจ่ายเงินช้า จนโครงการในส่วนที่เป็นบ้านแฝด 2 ชั้นแล้วเสร็จเมื่อปี 2548 แต่โครงการอาคารชุดมีปัญหาเรื่องและการอนุมัติของเงิน ทำให้การก่อสร้างล่าช้าปัจจุบันอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง

ภาพที่ 4.9 สภาพชุมชนในปัจจุบัน



4.3.2.2 ช่วงการบริหารจัดการสหกรณ์

สหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัดเกิดขึ้น เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2548 มีสมาชิกแรกตั้งจำนวน 60 คน การจัดตั้งสหกรณ์เกิดขึ้นภายหลังจากการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง เนื่องจากต้องการทำสัญญาเช่าอย่างเป็นทางการจากสำนักงานทรัพย์สินฯ และจากการจัดตั้งสหกรณ์นี้เองนำไปสู่การได้รับสัญญาเช่ายาวแต่ต้องต่อสัญญาทุก 3 ปี

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานเพื่อเป็นนิติบุคคลสำหรับทำนิติกรรมสัญญาขอเช่าที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ทำนิติกรรม ดูแลการเงินและสินเชื่อ และทำกิจกรรมอื่นๆที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาชุมชน

1) องค์กรและการบริหารงาน

จากคณะกรรมการกลุ่มออมทรัพย์เมื่อมีการจดทะเบียนเป็นสหกรณ์ก็ได้มีการเลือกตั้งใหม่ทุก 2 ปี ปัจจุบันมีคณะกรรมการบริหารงานสหกรณ์จำนวน 10 คน

ตารางที่ 4.25 ตำแหน่งกรรมการของสหกรณ์

สหกรณ์เคหสถาน		ตำแหน่ง
พัชรี	อเนกนวล	ประธาน
สมนึก	จันทร์อินทร์	รองประธาน
เลิศผล	ส่องแสง	
นิมิต	จันทร์เชียว	เหรัญญิก
กานต์พิชชา	จันทร์อินทร์	เลขานุการ
ปภัสสร	แซ่เล้า	กรรมการฝ่ายบัญชี
กอง	หลายภา	กรรมการฝ่ายทะเบียน
ณัฐธิดา	แก้วกัณหา	กรรมการทั่วไป
ดวงพร	ประมาศ	กรรมการทั่วไป
พัทธมน	นุชนันท์	กรรมการทั่วไป

ที่มา : พัชรี อเนกนวล, สัมภาษณ์, 15 กันยายน 2550

จากตารางจะเห็นว่าส่วนการบริหารงานสหกรณ์ ประกอบด้วยสมาชิกเป็นกลไกสำคัญ โดยกรรมการชุดนี้เป็นชุดแรกตั้งแต่จัดตั้งสหกรณ์เคหสถานจัดขึ้นมาโดยไม่ได้เลือกตั้ง คณะกรรมการมีจำนวน 10 คน แบ่งเป็นประธานกรรมการ 1 คน รองประธานกรรมการ 2 คน เหรัญญิก 1 คน เลขานุการ 1 คน และกรรมการฝ่ายต่างๆคือ

- 1) กรรมการฝ่ายบัญชี 1 คน
- 2) กรรมการฝ่ายทะเบียน 1 คน
- 3) กรรมการฝ่ายทั่วไป 3 คน

โดยทางสหกรณ์เคหสถานมีอัตราค่าตอบแทนเป็นรายเดือน แก่ คณะกรรมการและสหกรณ์
เคหสถาน ในตำแหน่ง เดือนละ 200 บาท รวม 2,000 บาท

2) ระบบการเงิน

จากการดำเนินงานของสหกรณ์ที่มีต่อสมาชิกคือการปล่อยสินเชื่อระยะยาว แหล่งที่มาของ
เงินทุนคือมาจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนและจากเงินออมของสมาชิก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

แหล่งเงินภายใน

- ชุมชนสมทบ จำนวน 1,715,424 บาท มาจากการสะสมเงินของสมาชิก

แหล่งเงินภายนอก

- เงินกองทุนมิยาซาวา จำนวน 1,000,000บาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการชำระคืน

- เงินกองทุน ZIP จำนวน 2,800,000 บาท ปัจจุบันชำระคืนหมดแล้ว

- งบประมาณบ้านพักชั่วคราวจากงบประมาณของสศจ. จำนวน 2,358,000 บาท

เป็นงบให้เปล่า

- งบสาธารณูปโภค จำนวน 2,728,264 บาท เป็นงบให้เปล่า

- ค่าบริหารจัดการชุมชน 5% จำนวน 136,413 บาท เป็นงบให้เปล่า

- สินเชื่อที่อยู่อาศัย จากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน จำนวน 17,154,240 บาท คิด

อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 ต่อปี ระยะเวลาการผ่อนส่ง 180 งวด เงินที่ต้องชำระงวดละ 121,800 บาท

การดำเนินการระหว่างสมาชิก

1) เก็บเงินค่าแรกเข้าจำนวน 50 บาท

2) เก็บเงินค่าออมทรัพย์จากสมาชิก เดือนละ 100 บาทขึ้นไป

3) เก็บเงินค่าเช่าที่ดินของสนง.ทรัพย์สินฯ ในเดือนละอัตรา 5 บาทต่อตารางวา ชำระ
สนง.ทรัพย์สินฯ เดือนละ 5 บาทต่อตารางวา เงินที่ต้องชำระ 28,000 บาท

4) เก็บเงินค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัย ประมาณเดือนละ 1,000 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ
3 ต่อปี ระยะเวลาการผ่อนส่ง 180 งวด

การชำระเงิน

สมาชิกจะต้องชำระเงินในทุกวันอาทิตย์แรกของเดือน แก่ ทรัพย์สินที่สหกรณ์ เพื่อนำไป
ชำระแก่เจ้าหนี้ต่อไป

ในส่วนของค่าเช่าที่ดินสนง.ทรัพย์สินฯ ต้องชำระเงินสดภายในวันที่ 10 ของเดือน จำนวน
28,000 บาทต่อเดือน เริ่มชำระตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2550 หากชำระช้าจะไม่มีกรคิดค่าปรับ

ในส่วนของสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ต้องชำระผ่านบัญชี
ธนาคารกรุงไทย จำนวน 121,800 บาทต่อเดือน ภายในวันที่ 10 ของเดือน หากชำระช้าจะต้องเสีย
ค่าปรับร้อยละ 0.25 บาท

ในส่วนของเงินออมทรัพย์จะมีการเก็บในบัญชีธนาคารกรุงไทย จะเบิกได้ก็ต่อเมื่อมี
กรรมการรับรอง 3 คน และจะเก็บเงินสดสำรองไว้ที่เหรียญ 6,000 บาท

ตั้งแต่ปี 2549 ทางชุมชนได้หยุดการปล่อยกู้รายวันเนื่องจากต้องการปิดบัญชีกับทางสถาบัน
พัฒนาองค์กรชุมชน โดยรูปแบบที่ชุมชนเคยปล่อยกู้ คือ

1) กู้สามัญทั่วไป วงเงินกู้จะไม่เกิน 40,000 บาท ดอกเบี้ยร้อยละ 1.50 บาท ต่อ
เดือน ระยะการผ่อนชำระ 18 เดือน เดิมจะมีการปล่อยกู้ในวงเงินไม่เกิน 30,000 บาทแต่ได้เพิ่มวงเงิน
ให้กู้ตามความต้องการของสมาชิก ข้อกำหนดคือต้องเป็นสมาชิกมากกว่า 18 เดือน มีเงินหุ้นมากกว่า
10,000บาท และมีสมาชิก 2 คนค้ำประกัน

2) กู้ฉุกเฉิน ในกรณีเกิดอุบัติเหตุหรือกรณีฉุกเฉินที่จำเป็นอื่นๆ ได้ครั้งละไม่เกิน
3,000 บาท ดอกเบี้ยร้อยละ 2 บาทต่อเดือน ระยะเวลาการผ่อนชำระ 3 เดือน

ปัจจุบันบทบาทของกลุ่มย่อยที่มีอยู่ 3 กลุ่ม ยังคงมีอยู่ซึ่งการเก็บเงินต่างๆ ทั้งสิ้นเชื่อ ค่าเช่า
ที่ดิน เงินกู้ทางกลุ่มย่อย 15 กลุ่มจะเป็นผู้จัดการเก็บเงินเพื่อนำเงินส่งให้แก่สหกรณ์ต่อไป

การคิดค่าปรับ กรณีสมาชิกชำระช้า

ค่าสินเชื่อกู้ยืม ถ้าชำระช้า เสียค่าปรับร้อยละ 1 บาทต่อวันต่องวด

ค่าเช่าที่ดินสง.ทรัพย์สินฯ หากสมาชิกชำระช้าจะไม่มีการคิดค่าปรับกับสมาชิกเนื่องจากทาง
สง.ทรัพย์สินฯ ไม่ได้คิดค่าปรับสหกรณ์หากชำระช้า

การเงินในชุมชนถือว่าไม่ประสบความสำเร็จเนื่องจาก ในปัจจุบัน(ณ มกราคม 2551)
สมาชิกมีการชำระค่าเช่าที่และค่าสินเชื่อกู้ยืมและค้างจ่ายกว่า 24 หลังจาก 131 หลัง เฉลี่ย 6 เดือน
การบริหารเงินไม่ดี แม้ว่าจะมีการกระจายงานให้มีหัวหน้าบริหารจัดการเงินตามเฟสแต่ขาด
ความรู้ในการจัดทำบัญชีทำให้เงินสูญหาย และใช้เงินจากหลายแหล่งที่มาปนกันทำให้ปิดบัญชีใน
แต่ละรายการไม่ได้ ปัจจุบัน(ธันวาคม 2550) สหกรณ์อยู่ในระหว่างการทำเรื่องขอปรับโครงสร้าง
หนี้ต่อสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ในอนาคตสหกรณ์มีการวางแผนในเรื่องของการค้างชำระ แต่ยังไม่
ได้ระบุรายละเอียดที่ชัดเจน

ตารางที่ 4.26 รายละเอียดค่าใช้จ่ายของสมาชิกสหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550

รายการ	เงินออม ทรัพย์	เงินกู้สามัญ *	เงินกู้ฉุกเฉิน*	เงินค่าที่	เงินสินเชื่อ บ้านมั่นคง
การเก็บเงิน	รายเดือน	รายเดือน กู้ผ่านกลุ่มสามารถ กู้ได้ ครั้งละไม่เกิน 40,000 บาท	รายเดือน กู้ผ่านกลุ่มสามารถ กู้ได้ ครั้งละไม่เกิน 3,000 บาท	รายเดือน	รายเดือน
เจ้าหนี้	-	-	-	สง.ทรัพย์สินฯ	พอช.

ตารางที่ 4.26 รายละเอียดค่าใช้จ่ายของสมาชิกสหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 (ต่อ)

รายการ	เงินออม ทรัพย์	เงินกู้สามัญ *	เงินกู้ฉุกเฉิน*	เงินค่าที่	เงินสินเชื่อ บ้านมั่นคง
จำนวนเงินรับจาก สมาชิก	100-200บาท	2,224 บาทต่อเดือน	600 บาทต่อเดือน	5 บาท ต่อตารางวา	940 บาท
จำนวนเงินที่ต้อง ส่งเจ้าหน้าที่	-	-	-	5 บาทต่อ ตารางวา รวม 28,000บาท	120,000 บาท
จำนวนงวด	-	ไม่เกิน 18 งวด	3	ตลอดไป	180
อัตราดอกเบี้ยรับ สมาชิก	-	18 % ต่อปี	2 % ต่อเดือน	-	3%ของเงิน ทั้งหมด
อัตราดอกเบี้ยจ่าย พอช.	-	-	-	-	1%
กำหนดรับเงิน สมาชิก	วันอาทิตย์แรกของเดือน				
สถานที่ส่งเงินรวม	สหกรณ์				
การจัดการกับเงิน	เข้าบัญชีธนาคารกรุงไทย จะเบิกได้ก็ต่อเมื่อมีกรรมการรับรอง 3 คน เก็บเงินสดสำรองไว้ที่เหรียญ 6,000 บาท			จ่ายเงินสดที่ สนง.ทรัพย์สินฯ	จ่ายผ่านบัญชี ธนาคาร กรุงไทยแก่ พอช.
จำนวนงวดที่สมาชิก ค้างชำระ	-			24 ใน 178 ราย ประมาณ 6 งวด	
จำนวนงวดที่สหกรณ์ ค้างชำระ	-			-	ชำระไม่ครบ จำนวนมา ประมาณ 6 งวด

ที่มา : พัชรี อนุทนต์,สัมภาษณ์,15 กันยายน 2550

หมายเหตุ : ตั้งแต่ปี 2549 ชุมชนได้หยุดการปล่อยกู้เพื่อเคลียร์บัญชี

3) การบริหารชุมชน

ปัจจุบันสหกรณ์ มีสมาชิกจำนวน 131หลังคาเรือน บริหารโดยคณะกรรมการชุมชนร่วมสามัคคี โดยจดทะเบียนชุมชนกับสำนักงานเขตเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2550 ระบบสาธารณูปโภคไฟฟ้าประปาโดยมีมิเตอร์ของตนเองมีเพียงบางหลัง การจัดการขยะได้มีถึงขยะกระจายทั้งชุมชน

การทำกิจกรรมภายในชุมชน ก็มีทั้งการประชุม การจัดกิจกรรมตามเทศกาลต่างๆซึ่งหากเป็นงานบุญจะมีสมาชิกเข้าร่วมประมาณ ร้อยละ 70 ของสมาชิกทั้งหมด

ปัญหาที่เกิดขึ้นในช่วงที่เป็นสหกรณ์คือ

ตารางที่ 4.27 ปัญหาที่เกิดขึ้นช่วงสหกรณ์

รายการ	ปัญหา
การจัดตั้งสหกรณ์	- ขาดความรู้ความเข้าใจในการเป็นสหกรณ์ ทราบข้อดีว่าจัดตั้งเพื่อการเช่าที่เท่านั้น
การพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัย	- ทำเลที่ตั้งไม่ดีเข้าออกได้หลายทาง - ผังชุมชนยากต่อการดูแลเพราะเป็นชุมชนขนาดใหญ่ - แบบบ้านไม่เหมาะสม ไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการจ่ายของสมาชิก - ขาดการวางแผนเรื่องการถอดแบบบ้านทำให้ราคาบ้านสูงกว่าที่คาดการณ์
การบริหารจัดการสหกรณ์	- ระบบจัดการทางบัญชีไม่ดี ไม่ได้แยกประเภทของเงินไว้ทำให้เงินปนกัน - ความขัดแย้งในการทำงานของคณะกรรมการชุมชนและสหกรณ์ - ขาดการประชาสัมพันธ์ถึงประโยชน์ของการออมทรัพย์ - ประสบปัญหาความขัดแย้งในชุมชน กลุ่มผู้นำทางความคิดภายในพื้นที่ชักจูงให้สมาชิกไม่จ่ายค่าสินเชื่อ - ความสามัคคีในชุมชนมีน้อย ประมาณร้อยละ 60 ของสมาชิกทั้งหมด - มีสมาชิกในเฟสที่ 3 หยุดชำระค่าสินเชื่อเนื่องจากปัญหาทางการเงิน

ที่มา : พัชรี อเนกนวล,สัมภาษณ์,15 กันยายน 2550

4.4 สหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองลำนุ่นพัฒนา จำกัด

สรุปรายละเอียดโครงการที่อยู่อาศัยสหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองลำนุ่นพัฒนา จำกัด

ตารางที่ 4.28 ข้อมูลพื้นฐานของสหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองลำนุ่นพัฒนา จำกัด

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 60/34 หมู่ 7 ถนนรามอินทรา เขตคันนายาว กรุงเทพฯ
ประเภทกรรมสิทธิ์	สหกรณ์เป็นเจ้าของที่ดินรวม
จำนวนแปลง	53 แปลง
การจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์	วันที่ 29 สิงหาคม 2543
จดทะเบียนสหกรณ์เคหสถาน	วันที่ 17 มิถุนายน 2545
จำนวนสมาชิกในปัจจุบัน	49 ครอบครัว
จำนวนเรือนหุ้นในปัจจุบัน	ไม่มี

ที่มา : การสำรวจ

วิธีการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

4.4.1 ช่วงกลุ่มออมทรัพย์

4.4.1.1 ชุมชนเดิม

ชุมชนคลองลำนูนเป็นชุมชนบุกรุกที่ดินของเอกชนเนื่องจากคิดว่าเป็นที่รกร้างว่างเปล่า ตั้งอยู่ในแขวงคันนายาว อำเภอบางกะปิ ซึ่งปัจจุบันเป็นเขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ประมาณ 12 ไร่ 2 งาน 36 ตารางวา มีประชากรประมาณ 100 หลังคาเรือนโดยมากประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป โดยลักษณะบ้านส่วนใหญ่จะเป็นบ้านครึ่งปูนครึ่งไม้สองชั้น ไม้ที่นำมาก่อสร้างจะเป็นไม้เก่าที่ทิ้งไว้ไม่ได้ใช้ประโยชน์ สภาพบ้านค่อนข้างที่จะดี แต่ไม่มีระบบสาธารณูปโภคทำให้ชุมชนต้องขุดบ่อ

ต่อมาในปี 2540 ชาวบ้านถูกดำเนินคดีในข้อหาปลูกสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตหลังจากที่ถูกดำเนินคดีแล้วปี 2543 ชาวบ้านจึงรวมตัวจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์แรกเริ่มมีสมาชิกประมาณ 30 คน และออมเงินกันเรื่อยๆมาจนถึงปี 2545 จึงได้เจรจาขอซื้อที่ดินจากบริษัทปิยะพรพัฒนา ซึ่งตกลงขายราคาตารางวาละ 3,000 บาท แต่จำนวนที่ดินลดลงจากเดิมโดยย้ายมาทางด้านหลังของที่ดินมีพื้นที่จำนวน 2 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา เมื่อเจรจาได้แล้วทางกลุ่มจึงได้ดำเนินการออมเงินอย่างจริงจัง โดยที่ตั่งนี้เป็นที่ตั้งของชุมชนคลองลำนูนในปัจจุบัน และต่อมามีการสำรวจสิทธิการอยู่อาศัยตามข้อตกลงของชุมชนทำให้มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 49 ครอบครัว

ภาพที่ 4.10 สภาพชุมชนในอดีต



4.4.1.2 การบริหารจัดการกลุ่มออมทรัพย์

จากปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยทำให้เกิดการรวมกลุ่มออมทรัพย์ขึ้นครั้งแรก เกิดขึ้นในวันที่ 29 สิงหาคม 2543 ทางชุมชนจะไม่มีคณะกรรมการกลุ่มออมทรัพย์เป็นทางการแต่จะใช้หลักการช่วยกันดูแลภายในชุมชนแทน การรวมกลุ่มไม่ได้มีการกำหนดหน้าที่อย่างชัดเจน

วัตถุประสงค์ในการออมคือเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อระดมเงินทุนซื้อที่ดินในกรณีที่เจ้าของที่ดินต้องการขายที่ดิน แต่การออมจะไม่ได้ดำเนินการอย่างจริงจังในระยะแรกมีการออมเพียง 10 คน

เพราะเกิดความไม่ไว้ใจกัน กลัวการสูญหาย หลังจากออมได้ประมาณ 3 ปีจนถึงปี 2545 มีจำนวนสมาชิก 100 ครอบครัว มีเงินออมกว่า 300,000 บาท ลักษณะการดำเนินงานของกลุ่ม ดังนี้

- การออมเงินประมาณ 100 บาท ต่อเดือน เสียค่าแรกเข้า 80 บาท

การออมทรัพย์ได้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับข้อตกลงเรื่องสัญญาการซื้อขายที่ดินจากเจ้าของที่ทำให้กระบวนการทำงานของชุมชนต้องเป็นในรูปของนิติบุคคล ดังนั้นจึงมีการก่อตั้งสหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองลำนุ่นพัฒนา จำกัด ขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2545 มีสมาชิกแรกตั้งเหลือเพียง 55 คน เนื่องจากมีปัญหาการขัดแย้งเรื่องขนาดที่ดินที่จะซื้อ

ตารางที่ 4.29 ลักษณะทั่วไปของชุมชนคลองลำนุ่น ก่อนปี 2546

รายการ	ลักษณะ *
การครอบครอง	บุกรุก
อาชีพของคนส่วนใหญ่	รับจ้าง
รายได้ของคนส่วนใหญ่	ประมาณ 6,000 บาท
ความสามัคคี	80 – 90 %
พื้นที่ว่างในชุมชน	มี
การบริการทางด้านไฟฟ้า	มิเตอร์ฟ่วง
การบริการทางด้านน้ำประปา	มิเตอร์ฟ่วง
ระบบการระบายของเสีย	ระบายลงพื้นดิน

ที่มา : ปราณี ไบหอม, สัมภาษณ์, 8 กันยายน 2550

* เป็นตัวเลขประมาณการ

ปัญหาที่เกิดขึ้นในช่วงที่เป็นกลุ่มออมทรัพย์คือ

ตารางที่ 4.30 ปัญหาช่วงกลุ่มออมทรัพย์

รายการ	ปัญหา
ชุมชนเดิม	- ปัญหาการไล่รื้อจากเจ้าของที่ดิน - ปัญหาสภาพแวดล้อม - ปัญหาสาธารณูปโภค
การบริหารงานกลุ่มออมทรัพย์	- ไม่มีคณะกรรมการอย่างชัดเจน อาจทำให้การตัดสินใจของชุมชนช้า - การออมทรัพย์ไม่ได้ออมอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ

ที่มา : การสำรวจ

4.4.2 สหกรณ์เคหสถาน

4.4.2.1 ช่วงการพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัย

1) รูปแบบการพัฒนาที่ดิน

จากปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านความไม่มั่นคงจนนำไปสู่ข้อสรุปทำให้ชุมชนได้ดำเนินการแบ่งปันที่ดินกับเจ้าของที่ดินเดิม โดยย้ายไปอยู่ที่ดินในด้านหลังของพื้นที่ดินเดิม (Land Sharing) สัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างชุมชนในนามสหกรณ์ กับเจ้าของที่ดินก็เกิดขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2545 จำนวน 2 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา ตารางวาละ 3,000 บาท ซึ่งค่าที่ดินนั้นชุมชนได้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยและทำกินจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนร่วมกับเงินสมทบอีกส่วนหนึ่งด้วย ค่าที่ดินทั้งสิ้นคือ 3,240,000 บาท ทำให้ชาวชุมชนคลองลำนูนมีที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเป็นของตัวเองและจากความเดือดร้อนความร่วมมือกันของชาวบ้านทำให้ชุมชนคลองลำนูน ได้รับการคัดเลือกเป็น 1 ใน 10 โครงการนำร่อง ในปี 2546 เมื่อเข้ามาสู่โครงการบ้านมั่นคง เมื่อได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนแล้วจึงชาวบ้านได้มีการประชุมหารือจนได้ข้อยุติทั้งในรูปแบบของบ้าน ขนาดที่ดิน เงินทุนในการดำเนินงาน

แผนที่ที่ 4.5 แผนที่ตั้งเคหสถานชุมชนคลองลำนูนพัฒนาจำกัด



การจัดการกรรมสิทธิ์ในที่ดินก็จะมีการพิจารณาร่วมกัน การแบ่งแปลงที่ดินก็ได้มีการแบ่งเป็นซอยจำนวน 4 ซอย ผังชุมชนมีการออกแบบแบ่งเป็นพื้นที่ 53 แปลง ให้เป็นที่สำหรับปลูกบ้านจำนวน 49 แปลง 4 แปลงเป็นพื้นที่ส่วนกลางสำหรับใช้ประโยชน์ร่วมกันของชุมชน เพื่อสร้างที่ทำการสหกรณ์ สนามเด็กเล่น และได้สร้างบ้านกลางให้แก่ผู้สูงอายุที่ไม่มีรายได้ การแบ่งแปลงสร้างบ้านจากการหารือร่วมกันของชุมชน ใช้การจับฉลาก ในการจับฉลากสามารถจับเป็นกลุ่มได้ โดยส่งตัวแทนไปจับ ถ้าจับแล้วไม่พอใจแปลงที่จับได้ก็สามารถแลกเปลี่ยนแปลงกันได้

ภาพที่ 4.11 แผนผังของเคหสถานชุมชนคลองลำนุ่นพัฒนาจำกัด



2) การกำหนดราคาและผ่อนชำระ

จากข้อตกลงร่วมกันทำให้มีรูปแบบบ้านแตกต่างกัน โดยขนาดบ้าน 5 แบบคือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านแฝด 3 ชั้น บ้านแฝด 2 สองชั้น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ซึ่ง 4 แบบนี้มีขนาด 14.35 ตารางวา และบ้านแนวเดิริมคลองมีขนาด 7 - 12 ตารางวา โดยสหกรณ์ได้มีการขอสินเชื่อบ้านมั่นคงในงวดที่ 1 จากทางสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนแล้วนำมาปล่อยให้สมาชิก ดังรายละเอียดในตารางที่ 4.31

ตารางที่ 4.31 แบบบ้านของชุมชนคลองลำนุ่นพร้อมทั้งวงเงินเชื่อและการผ่อนส่ง

ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางวา)	จำนวน (หน่วย)	วงเงินเชื่อ(งวดที่ 1) (บาท)	การผ่อนต่อเดือน (บาท)
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	14.35	3	100,000	650
บ้านแฝด 3 ชั้นเดี่ยว	14.35	3	100,000	650
บ้านแฝด 2 สองชั้น	14.35	10	150,000	950
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	14.35	25	150,000	950
บ้านแนวเดิริมคลอง (ทั้งสร้างใหม่และปรับปรุงหลังเดิม)	7 - 12	8	50,000- 150,000	550-950

ที่มา: สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

ทางชุมชนได้ทำเรื่องเสนอขอสินเชื่อเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยบ้านมั่นคง งวดที่ 1 จำนวน 4,849,000 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 จากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนเพื่อดำเนินการปลูกสร้างบ้านสำหรับสมาชิกจำนวน 49 ราย ตามโครงการบ้านมั่นคง แต่เงินสินเชื่องวดแรกจึงไม่พอ ทางสมาชิกจึงมีความจำเป็นที่จะต้องขอสินเชื่อเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยบ้านมั่นคง งวดที่ 2 อีกจำนวน 2,751,480 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2 ดังนั้นวงเงินสินเชื่อจะแตกต่างกัน ตามความต้องการของแต่ละคน

รวมจำนวนเงินที่สหกรณ์ต้องชำระแก่สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนค่าสินเชื่อเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยบ้านมั่นคงทั้งงวดที่ 1 และ 2 ทั้งสิ้น 7,600,480 บาท จ่ายคืนเดือนละ 47,420 บาท

3) การก่อสร้างที่อยู่อาศัย

การบริหารจัดการงานก่อสร้างของชุมชนการก่อสร้างเริ่มจากการวางผังชุมชนมีการ ออกแบบแบ่งเป็นพื้นที่ 53 แปลง ให้เป็นที่สำหรับปลูกบ้านจำนวน 49 แปลง 4 แปลง เป็นพื้นที่ ส่วนกลาง โดยในการแบ่งแปลงสร้างบ้านนั้น จากการหารือร่วมกันของชาวชุมชน ได้ข้อสรุปว่าจะ ใช้วิธีการจับฉลากในการแบ่งแปลง ทั้งนี้ก็เพื่อความยุติธรรม โดยในการจับฉลากสามารถจับเป็น กลุ่มได้โดยส่งตัวแทนไปจับ ถ้าจับแล้วไม่พอใจแปลงที่จับได้ก็สามารถแลกเปลี่ยนแปลงกันได้

ในการก่อสร้างบ้านและสาธารณูปโภคจะใช้แรงงานภายในชุมชนและการลงแขกกัน การใช้ สิทธิที่ดินเชื่อของบ้านที่นี้แบ่งออกเป็น 2 ครั้ง เนื่องจากว่าเดิมที่มีการขอสินเชื่อบ้านครั้งแรกเป็นการ ถอดราคาบ้านที่เป็นจริงแล้วก็ ปรากฏว่าไม่พอจึงมีการขอสินเชื่อบ้านครั้งที่ 2 ดังนั้นรูปแบบการ จัดการในครั้งแรกจะเป็นการจัดการโดยสมาชิก จะรวมกันซื้อเป็นกลุ่มใหญ่เพื่อสร้างความสามารถ ในการต่อรองราคา จากนั้นก็จะนำมาแบ่งกันก่อสร้าง ส่วนในการขอสินเชื่อบ้านครั้งที่ 2 นั้นจะใช้ การบริหารงานโดยสหกรณ์ และมีการก่อสร้างเรื่อยมาจน โครงการแล้วเสร็จเมื่อปี 2548 ทั้ง 49 หลัง

ภาพที่ 4.12 สภาพชุมชนในปัจจุบัน



4.4.2.2 ช่วงการบริหารจัดการสหกรณ์

สหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองลำนุ่นพัฒนา จำกัด เกิดขึ้น เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2545 มี สมาชิกแรกตั้ง 55 คน

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานเพื่อให้สมาชิกออมเงินสำหรับการพัฒนาที่อยู่ อาศัย และเพื่อให้สมาชิกทำนิติกรรมต่างๆ ได้

1) องค์กรและการบริหารงาน

เมื่อจดทะเบียนเป็นสหกรณ์ก็ได้มีการเลือกตั้ง ปัจจุบันมีคณะกรรมการบริหารงานสหกรณ์ จำนวน 7 คน โดยการทำงานจะมีการทำงานร่วมกันไม่ได้ระบุตำแหน่งไว้อย่างชัดเจน

ตารางที่ 4.32 ตำแหน่งกรรมการของสหกรณ์

สหกรณ์เคหสถาน	ตำแหน่ง
ภาณุเดช ทองแท้	ประธาน
วิโรจน์ ใจคุ้ม	รองประธาน
วัชรา แจ่มใส	เหรัญญิก
ปราณี ไบหอม	เลขานุการ บัญชีการเงิน
ธัญญา สว่างอารมณ์	กรรมการฝ่ายประชาสัมพันธ์
สวาท กระอาจ	กรรมการฝ่ายทะเบียน
ม้วน ดวงแก้ว	กรรมการฝ่ายเยาวชนและสิ่งแวดล้อม

ที่มา :วิโรจน์ ใจคุ้ม,สัมภาษณ์,29 พฤศจิกายน 2550

ส่วนการบริหารงานสหกรณ์ ประกอบด้วยสมาชิกเป็นกลไกสำคัญ โดยกรรมการชุดนี้เป็นชุดแรกตั้งแต่จัดตั้งสหกรณ์เคหสถานจัดขึ้นมาโดยมาจากการเลือกตั้ง ในวันที่ 23 กันยายน 2550 คณะกรรมการมีจำนวน 7 คน แบ่งเป็นประธานกรรมการ 1 คน รองประธานกรรมการ 1 คน เหรัญญิก 1 คน เลขานุการ 1 คน และกรรมการฝ่ายต่างๆคือ

- 1) กรรมการฝ่ายทะเบียน 1 คน
- 2) กรรมการฝ่ายประชาสัมพันธ์ 1 คน
- 3) กรรมการฝ่ายเยาวชนและสิ่งแวดล้อม 1 คน

โดยทางสหกรณ์เคหสถานมีอัตราค่าตอบแทนแก่ คณะกรรมการและสหกรณ์เคหสถานในตำแหน่งบัญชีการเงินและผู้ช่วยที่ไม่ได้อยู่ในตำแหน่งกรรมการ จำนวน 2 คน เดือนละ 300 บาท รวมทั้งสิ้น 600 บาทต่อเดือน แต่ไม่ได้ส่งรายงานการประชุมอย่างสม่ำเสมอ

2) ระบบการเงิน

จากการดำเนินงานของสหกรณ์ที่มีต่อสมาชิกคือการปล่อยสินเชื่อระยะยาว แหล่งที่มาของเงินทุนคือมาจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนและจากเงินออมของสมาชิก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

แหล่งเงินภายใน

- ชุมชนสมทบ จำนวน 808,900 บาท มาจากการสะสมเงินของสมาชิก

แหล่งเงินภายนอก

- งบประมาณบ้านกลาง จากงบประมาณของสศจ.จำนวน 150,000 บาท เป็นงบให้

เปล่า

- งบสาธารณูปโภค จำนวน 3,483,409 บาท เป็นงบให้เปล่า

- ค่าบริหารจัดการชุมชน 5% จำนวน 174,170 บาท บาท เป็นงบให้เปล่า
 - สิ้นเชื่อที่อยู่อาศัยและที่ทำกินจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน จำนวน 2,916,000 บาท คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี ระยะเวลาการผ่อนส่ง 174 งวด เงินที่ต้องชำระงวดละ 20,700บาท

- สิ้นเชื่อบ้านมั่นคงงวดที่ 1 จากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน จำนวน 4,849,000บาท คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 ต่อปี ระยะเวลาการผ่อนส่ง 180 งวด เงินที่ต้องชำระงวดละ 29,600บาท

- สิ้นเชื่อบ้านมั่นคงงวดที่ 2 จากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน จำนวน 2,751,480บาท คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2 ต่อปี ระยะเวลาการผ่อนส่ง 180 งวด เงินที่ต้องชำระงวดละ 17,820บาท

การดำเนินการระหว่างสมาชิก

- 1) เก็บเงินค่าแรกเข้าจำนวน 50 บาท
- 2) เก็บเงินค่าออมทรัพย์จากสมาชิก เดือนละ 100 บาทขึ้นไป
- 3) เก็บเงินสวัสดิการ รายวันวันละ 2 บาท
- 4) เก็บเงินค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยและที่ทำกิน เดือนละ 300 – 600 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 ต่อปี ระยะเวลาการผ่อนส่ง 174 งวด
- 5) เก็บเงินค่าสินเชื่อบ้านมั่นคงงวดที่ 1 และ 2 เดือนละ 400 – 2,400 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี ระยะเวลาการผ่อนส่ง 180 งวด

การชำระเงิน

สมาชิกจะต้องชำระเงินภายในเดือนนั้นแก่ฝ่ายการเงินการบัญชี เพื่อนำไปชำระแก่เจ้าหนี้ต่อไป

ในส่วนของค่าสินเชื่อทั้งหมดจากทางสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนต้องชำระผ่านบัญชีธนาคารกรุงไทยภายในวันที่ 10 ของเดือน จำนวน 68,120 บาทต่อเดือน หากชำระช้าจะต้องเสียค่าปรับร้อยละ 0.25 บาท ปัจจุบันทางสหกรณ์ได้ขอปรับโครงสร้างหนี้สินเชื่อกับทางสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนเป็นครั้งที่ 3 นับจากการเข้าโครงการบ้านมั่นคงมา การปรับโครงสร้างหนี้จะเป็นการปรับรายคนที่ค้างชำระ โดยจะทำการยืดระยะเวลาการผ่อนชำระออกไปทำให้เงินที่จะต้องผ่อนชำระต่องวดลดลงแต่ว่าอัตราดอกเบี้ยยังเท่าเดิม การปรับโครงสร้างหนี้จะปรับเฉพาะค่าสินเชื่อบ้านมั่นคงเท่านั้นแต่สินเชื่อที่อยู่อาศัยและที่ทำกินจะยังคงเดิมทำให้สหกรณ์ส่งจำนวนเงินในแต่ละเดือนลดลงเหลือที่ 55,700 บาท

เงินสัจจะออมทรัพย์ทางสหกรณ์ได้ดำเนินการ แต่ต้องเลิกการออมหลายครั้ง เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2550 ทางสหกรณ์ได้เริ่มการเก็บเงินสัจจะออมทรัพย์อีกครั้ง โดยเก็บวันละ 10 บาทต่อวัน เพื่อช่วยส่งเสริมการออมเงินมาชำระค่าสินเชื่อแก่สมาชิกที่ขาดส่งบ่อยครั้ง ไม่สามารถจ่ายเงินเป็นรายเดือนได้เนื่องจากไม่สอดคล้องกับรายได้ที่เข้ามาเป็นรายวัน โดยจะมีหัวหน้ากลุ่มประจำแต่ละซอยเป็นผู้เก็บให้เหรียญกันแล้วนำไปฝากธนาคารต่อไป

ทางสหกรณ์ได้เริ่มโครงการการเก็บเงินสวัสดิการ ในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2550 โดยเก็บวันละ 2 บาทต่อวัน จะมีหัวหน้ากลุ่มประจำแต่ละซอยเป็นผู้เก็บให้เหรียญแล้วนำไปฝากธนาคารต่อไป

ในส่วนของเงินออมทรัพย์จะมีการเก็บในบัญชีธนาคารกรุงไทย จะเบิกได้ก็ต่อเมื่อมีกรรมการรับรอง 3 ใน 7 คน โดยไม่มีการเก็บเงินสดสำรองไว้

การคิดค่าปรับ กรณีสมาชิกชำระช้า

ค่าสินเชื่อกับสหกรณ์จากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนหากชำระช้าจะต้องเสียค่าปรับร้อยละ 0.25 บาทต่องวดเท่ากับอัตราที่ทางสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนคิดกับสหกรณ์

การเงินในชุมชนถือว่าไม่ประสบความสำเร็จเนื่องจาก ในปัจจุบัน (ณ ธันวาคม 2550) สมาชิกมีการชำระค่าเช่าที่และค่าสินเชื่อบ้านและค้างจ่ายกว่า 30 หลังจาก 49 หลัง เฉลี่ย 10 เดือน ในระยะแรกทางสหกรณ์ก็นำเงินส่วนต่างสำรองออกไปก่อน แต่สุดท้ายจึงได้ขอปรับโครงสร้างหนี้สินเชื่อกับทางสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนจำนวน 3 ครั้งนับตั้งแต่เริ่มโครงการบ้านมั่นคง เหตุที่การดำเนินงานทางด้านการเงินของสหกรณ์ไม่ประสบความสำเร็จ เนื่องจากสมาชิกมีรายได้ไม่แน่นอนซึ่งไม่เพียงพอต่อการใช้จ่าย ทำให้การออมไม่สม่ำเสมอ มีการพึ่งพาเงินนอกระบบและการขาดการวางแผนการใช้จ่ายตั้งแต่เริ่มโครงการ รวมทั้งทุนเรือนหุ้นทั้งหมดของสหกรณ์ก็นำไปชำระหนี้ที่ค้างแก่สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

ในอนาคตสหกรณ์มีการวางแผนการสร้างวินัยในการชำระหนี้ของสมาชิกมากขึ้นในเรื่องข้อตกลงในการชำระเงินของสมาชิกก็จะเข้มงวดมากขึ้น โดยหากค้างชำระเกิน 3 เดือนทางสหกรณ์จะทำการยึดบ้านสมาชิก

ตารางที่ 4.33 รายละเอียดค่าใช้จ่ายของสมาชิกสหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองลำนูนพัฒนา จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550

รายการ	เงินที่จะ ออมทรัพย์	เงิน สวัสดิการ	เงินค่าหุ้น	เงินสินเชื่อที่อยู่ อาศัยและที่ทำกิน	เงินสินเชื่อบ้านมั่นคง
การเก็บเงิน	รายวันแล้วรวมเงินไว้ที่ หัวหน้ากลุ่มเพื่อส่งสหกรณ์		รายเดือน	รายเดือน	รายเดือน
เจ้าหนี้	-	-	-	พอช.	พอช.
จำนวนเงินรับจาก สมาชิก	10บาท ต่อวัน	2 บาท ต่อวัน	100 บาท ขึ้นไป	300 – 600 บาท	400 – 2,400 บาท
จำนวนเงินที่ต้องส่ง พอช.	-	-	-	20,700 บาท	งวดที่1 29,600 บาท งวดที่2 17,820 บาท รวม 47,420 บาท

ตารางที่ 4.33 รายละเอียดค่าใช้จ่ายของสมาชิกสหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองลำนุ่นพัฒนา
จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 (ต่อ)

รายการ	เงินสัจจะ ออมทรัพย์	เงิน สวัสดิการ	เงินค่าหุ้น	เงินสินเชื่อที่อยู่ อาศัยและที่ทำกิน	เงินสินเชื่อบ้านมั่นคง
จำนวนงวด	-	-	-	174	180 งวด
อัตราดอกเบี้ยรับ สมาชิก	-	-	-	8%	3%
อัตราดอกเบี้ยจ่าย พอช.	-	-	-	3%	งวดที่1 อัตราดอกเบี้ย1% งวดที่2 อัตราดอกเบี้ย2%
กำหนดรับเงินสมาชิก	ภายในเดือน โดยไม่ได้ระบุวันที่แน่นอน				
สถานที่ส่งเงินรวม	ฝ่ายบัญชีการเงิน				
การจัดการกับเงิน	เข้าบัญชีธนาคารกรุงไทย จะเบิกได้ก็ ต่อเมื่อมีกรรมการรับรอง 3 ใน 7 คน ไม่ได้เก็บเงินสดสำรองไว้			จ่ายผ่านบัญชีธนาคารกรุงไทยแก่ พอช.	
จำนวนงวดที่สมาชิก ค้างชำระ	-	-	-	30 ใน 49 ราย ขาดส่ง ประมาณ 13 งวด	
จำนวนงวดที่สหกรณ์ ค้างชำระ	-	-	-	สหกรณ์ค้างชำระพอช.หลายงวด ประกอบ ในช่วงปรับโครงสร้างหนี้ ทั้งนี้เนื่องจาก สหกรณ์ไม่สามารถเก็บเงินจากสมาชิกได้	

ที่มา : ปรานี ไบหอม, สัมภาษณ์, 8 กันยายน 2550

3) การบริหารชุมชน

ปัจจุบันสหกรณ์ มีสมาชิกจำนวน 49 หลังคาเรือน บริหารโดยสหกรณ์เคหสถาน โดยได้จดทะเบียนชุมชนกับสำนักงานเขตคันนายาว เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2549 มีคุณภานุเดช ทองแท้เป็นประธานชุมชน ทุกบ้านมีระบบสาธารณูปโภคไฟฟ้าประปา โดยมีมีเตอร์ทั้งของตนเองและพ่วงการจัดการขยะได้มีถังขยะกระจายทั้งชุมชน แต่จะต้องนำไปทิ้งให้รถขยะมาเก็บที่ด้านหน้าโครงการ
สังคมการอยู่ร่วมกันในชุมชนยังคืออยู่มากมีการทำกิจกรรมภายในชุมชน ก็มีทั้งการประชุมการจัดกิจกรรมตามเทศกาลต่างๆซึ่งหากเป็นงานบุญจะมีสมาชิกเข้าร่วมประมาณร้อยละ 80 ของสมาชิกทั้งหมด แต่หากเป็นกิจกรรมอื่นนอกเหนือจากนี้จะมีสมาชิกเข้าร่วมร้อยละ 50 ของสมาชิกทั้งหมด เนื่องจากสมาชิกส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้าง การทำงานจึงไม่แน่นอน

ปัญหาที่เกิดขึ้นในช่วงที่เป็นสหกรณ์คือ

ตารางที่ 4.34 ปัญหาช่วงสหกรณ์

รายการ	ปัญหา
การจัดตั้งสหกรณ์	- ขาดความเข้าใจในการเป็นสหกรณ์
การพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัย	- ทำเลที่ตั้งไม่ดีเข้าออกลำบากทั้งด้านหน้าและด้านหลัง - ขาดการประสานงานกับหน่วยงานภายนอกอย่างต่อเนื่อง เช่น สำนักงานเขต สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน
การบริหารจัดการสหกรณ์	- โครงสร้างกรรมการมีการแบ่งหน้าที่การทำงานไม่ชัดเจน กลุ่มผู้นำเก่ายังมีบทบาทอยู่ - เกิดความขัดแย้งในการทำงานของคณะกรรมการชุมชนและสหกรณ์ - ขาดการประชาสัมพันธ์ถึงประโยชน์ของการออมทรัพย์ - การออมทรัพย์ของสมาชิกไม่ได้ออมอย่างสม่ำเสมอ - ขาดการวางแผนทางการเงินตั้งแต่การออกแบบ - ปัญหาความไม่แน่นอนในรายได้ส่งผลให้การค้างชำระมีสูง - ปัญหาผู้นำทางความคิด กล่าวคือคณะกรรมการค้างชำระ ทำให้สมาชิกเห็นว่าไม่ต้องชำระก็ได้

ที่มา : ปราณี ไบหอม,สัมภาษณ์,8 กันยายน 2550

4.5 สหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนา จำกัด

สรุปรายละเอียดโครงการที่อยู่อาศัยสหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนา จำกัด

ตารางที่ 4.35 ข้อมูลพื้นฐานของสหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนา จำกัด

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 4/117 ซอยอาจณรงค์1 คลองเตย กรุงเทพฯ
ประเภทกรรมสิทธิ์	เช่าที่ระยะสั้นจากการทำเรื่องฯ
จำนวนแปลง	114 แปลง
การจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์	วันที่ 7 มีนาคม 2542
จดทะเบียนสหกรณ์เคหสถาน	วันที่ 18 พฤศจิกายน 2548
จำนวนสมาชิกในปัจจุบัน	118 คน
จำนวนเรือนหุ้นในปัจจุบัน	240,000 บาท
จำนวนเงินออมในปัจจุบัน	200,000 บาท

ที่มา : การสำรวจ

วิธีการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

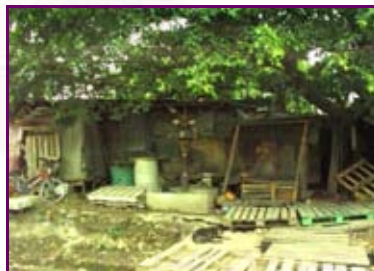
4.5.1 ช่วงกลุ่มออมทรัพย์

4.5.1.1 ชุมชนเดิม

ชุมชนคลองเตยล๊อค 7 – 12 เป็นชุมชนบุกรุกขนาดใหญ่ที่เกิดจากชุมชนดั้งเดิม 2 ชุมชน คือ ชุมชนคลองเตยล๊อค 7-8-9 และชุมชนคลองเตยล๊อค 10-11-12 ตั้งอยู่บนพื้นที่ของการท่าเรือแห่งประเทศไทย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ประมาณ 45 ไร่ มีประชากรประมาณ 400 หลังคาเรือน โดยมากประกอบอาชีพกรรมกร รับจ้างในแถบคลองเตย สภาพบ้านเรือนที่ปลูกจะมีลักษณะปลูกแบบชั่วคราวอยู่อย่างกระจัดกระจายไม่มีการรวมกลุ่ม

ปี 2542 ชาวบ้านได้รับหมายศาลจากการท่าเรือฯ ให้รื้อย้ายออกจากพื้นที่ ชาวบ้านบางส่วนต้องยินยอมย้ายไปที่ชั่วคราว มีคนไป 100 กว่าครอบครัว ส่วนที่เหลือโดนหมายศาลทำให้เกิดการต่อสู้โดยธรรมชาติจึงเกิดการรวมกลุ่มขึ้นและได้ประสานกับทนายความ หน่วยงานต่างๆ เพื่อให้ความช่วยเหลือ โดยได้มีการเจรจากับการท่าเรือฯ เพื่อหาทางออกในการแก้ไขปัญหาาร่วมกัน ในที่สุดการท่าเรือฯ ได้ยินยอมให้ชาวบ้านย้ายไปอยู่ในที่ดินบริเวณลานจอดรถบรรทุกหน้าชุมชนโรงหมู ขนาดพื้นที่ 5 ไร่ 1 งาน ซึ่งเป็นที่ตั้งของชุมชนสร้างสรรค์พัฒนา 7-12 ในปัจจุบัน และต่อมามีการสำรวจสิทธิการอยู่อาศัยตามข้อตกลงของชุมชนทำให้มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 114 ครอบครัว

ภาพที่ 4.13 สภาพชุมชนในอดีต



4.5.1.2 การบริหารจัดการกลุ่มออมทรัพย์

จากปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยทำให้เกิดการรวมกลุ่มออมทรัพย์ขึ้นครั้งแรกในปี 2538 ในพื้นที่ล๊อค 7 – 12 เป็นการรวมกลุ่มอย่างไม่เป็นทางการ มีสมาชิกเริ่มแรกจำนวน 20 คน ภายหลังจากการถูกไล่ที่ในปี 2542 ทำให้การดำเนินงานของกลุ่มออมทรัพย์ต้องเป็นทางการมากขึ้นเพื่อแสดงถึงความเข้มแข็งในการรวมกลุ่มเพื่อที่อยู่อาศัย มีการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ สร้างสรรค์พัฒนาอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2542 โดยคณะทำงานมีคุณแก้ว พร้อมพองขึ้น บุญ เป็นประธานชุมชน คุณไทย์ ทิพย์ประไพ เป็นประธานกลุ่มออมทรัพย์ และมีคณะกรรมการอีก 4 คน การรวมกลุ่มไม่ได้มีการกำหนดหน้าที่อย่างชัดเจน

ตารางที่ 4.36 ตำแหน่งกรรมการของกลุ่มออมทรัพย์

กลุ่มออมทรัพย์		ตำแหน่ง
ไทย	ทิพย์ประไพ	ประธาน
ชลอ	สนั่นไพโร	เหรัญญิก
ประไพ ทิวาน สุรีย์	सानุสันต์	กรรมการ

ที่มา : ชลอ สนั่นไพโร ,สัมภาษณ์,22 กันยายน 2550

วัตถุประสงค์ในการออมคือการออมเพื่อที่อยู่อาศัยเท่านั้น เพื่อป้องกันการไล่ออกจากการทำเรื่อง การออมทรัพย์มีการออมทรัพย์อย่างต่อเนื่องการออมทรัพย์จะเป็นการออมเพียงบางครอบครัว ไม่ได้บังคับออม เนื่องจากรายได้ของคนในชุมชนไม่แน่นอน โดยจะให้สมาชิกนำเงินและสมุดคู่มือมาฝากไว้ที่คณะกรรมการกลุ่ม แล้วจะนำเงินทั้งหมดมาฝากธนาคารกรุงเทพ ณ สิ้นปี 2546 มีจำนวนเงินออมประมาณ 1,000,000 บาท โดยมีลักษณะการดำเนินงานของกลุ่ม ดังนี้

- การออมเงินประมาณ 50 บาท ต่อเดือนต่อสมาชิก 1 คน เสียค่าแรกเข้า 20 บาท
- มีเงินกองทุนบริจาครประมาณ 20 – 50 บาทต่อเดือน

การออมทรัพย์ได้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับข้อตกลงเรื่องสัญญาการเช่าที่จากการทำเรื่องทำให้กระบวนการทำงานของชุมชนต้องเป็นในรูปของนิติบุคคล ดังนั้นจึงมีการก่อตั้งสหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนา จำกัด ขึ้นเมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2548 มีสมาชิกแรกตั้งจำนวน 112 คน และมีเงินออมประมาณ 270,000 บาท

ตารางที่ 4.37 ลักษณะทั่วไปของชุมชนสร้างสรรค์พัฒนา ก่อนปี 2546

รายการ	ลักษณะ *
การครอบครอง	บุกรุก
อาชีพของคนส่วนใหญ่	กรรมการ รับจ้าง
รายได้ของคนส่วนใหญ่	ประมาณ 10,000 บาท
ความสามัคคี	60 – 70 %
พื้นที่ว่างในชุมชน	ไม่มี
การบริการทางด้านไฟฟ้า	มิเตอร์ฟ่วง
การบริการทางด้านน้ำประปา	มิเตอร์ฟ่วง
ระบบการระบายของเสีย	ระบายลงพื้นดิน

ที่มา : สำเนา เกตุอยู่ทอง,สัมภาษณ์,22 กันยายน 2550

* เป็นตัวเลขประมาณการ

ปัญหาที่เกิดขึ้นในช่วงที่เป็นกลุ่มออมทรัพย์คือ
ตารางที่ 4.38 ปัญหาที่เกิดขึ้นช่วงกลุ่มออมทรัพย์

รายการ	ปัญหา
ชุมชนเดิม	- ปัญหาสภาพแวดล้อม - ปัญหาชุมชนแออัด - ปัญหาการไล่รื้อ - โครงสร้างกรรมการชุมชนไม่ดีเนื่องจากประธานชุมชนไม่มีการกระจายหน้าที่การทำงานภายในชุมชน
การบริหารงานกลุ่มออมทรัพย์	- การออมทรัพย์ไม่ได้ออมอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ

ที่มา : สำเนา เกตุอยู่ทอง,สัมภาษณ์,22 กันยายน 2550

4.5.2 สหกรณ์เคหสถาน

4.5.2.1 ช่วงการพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัย

1) รูปแบบการพัฒนาที่ดิน

จากปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านความไม่มั่นคงจนนำไปสู่ข้อสรุปทำให้ชุมชนได้ย้ายชุมชนออกไปอยู่ในที่ดินใหม่ (Relocation) ในวันที่ 17 พฤศจิกายน 2546 ได้มีการรับมอบพื้นที่จากการทำเรื่องฯ ในบริเวณลานจอดรถบรรทุกทุกหน้าชุมชนโรงหมู เป็นการเช่าพื้นที่จำนวน 5 ไร่ 1 งาน 23 ตารางวาในปัจจุบัน และจากความเดือดร้อนความร่วมมือกันของชาวบ้านทำให้ชุมชนสร้างสรรค์พัฒนา 7-12 ได้รับการคัดเลือกเป็น 1 ใน 10 โครงการนำร่อง ในปี 2546 เมื่อเข้ามาสู่โครงการบ้านมั่นคง เมื่อได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนแล้วชาวบ้านได้มีการประชุมหารือจนได้ข้อยุติทั้งในรูปแบบของบ้าน ขนาดที่ดิน เงินทุนในการดำเนินงาน

แผนที่ที่ 4.6 แผนที่ตั้งสหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนาจำกัด



การจัดกรรมสิทธิ์ในที่ดินก็จะมีการพิจารณาสิทธิ์ตามเกณฑ์ของชุมชนว่าจะต้องเป็นบ้านที่ปลูกตั้งเดิม ไม่ได้รับสิทธิ์ใดๆจากการทำเรื่องมาก่อน จนได้จำนวน 114 ครอบครัว การแบ่งแปลงที่ดินก็ได้มีการแบ่งเป็นซอยจำนวน 12 ซอย แบบบ้านจะมีทั้งบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ขนาด 2 แบบคือ ขนาด 15 ตารางวา และ 7.5 ตารางวาใช้การจับสลากซึ่งสามารถแลกเปลี่ยนได้ และได้สร้างบ้านกลางให้แก่ผู้สูงอายุที่ไม่มีรายได้โดยให้จ่ายเพียงค่าเช่าที่ดิน นอกจากนี้ยังได้แบ่งพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง สำหรับใช้ประโยชน์ร่วมกันของชุมชน เพื่อสร้างอาคารที่ทำการชุมชน ที่ทำการสหกรณ์ ศูนย์การเรียนรู้ชุมชน รวมถึงลานกีฬาและสนามเด็กเล่น

ภาพที่ 4.14 แผนผังของสหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนา จำกัด



2) การกำหนดราคาและผ่อนชำระ

จากข้อตกลงร่วมกันทำให้มีขนาดบ้าน 2 แบบคือ 15 ตารางวา และ 7.5 ตารางวา แต่มีรูปแบบบ้าน 4 แบบคือ บ้านเดี่ยว 15 ตารางวา บ้านแฝด 15 ตารางวา บ้านเดี่ยว 7.5 ตารางวา และบ้านแฝด 7.5 ตารางวา โดยสหกรณ์ได้มีการขอสินเชื่อจากทางสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนแล้วนำมาปล่อยให้สมาชิก อัตราดอกเบี้ยบวกเพิ่มจากร้อยละ 1 ต่อปีเป็นร้อยละ 3 ต่อปี รวม 179 งวด ดังรายละเอียดในตารางที่ 4.39

ตารางที่ 4.39 ลักษณะการผ่อนสินเชื่อที่อยู่อาศัย

แบบบ้าน	ขนาดพื้นที่ (ตารางวา)	จำนวน (หลัง)	สินเชื่อ (บาท/หน่วย)	ค่าผ่อนส่ง (บาท/เดือน)
บ้านเดี่ยว	15	46	220,000	1,600
บ้านเดี่ยว	7.5	32	180,000	1,455
บ้านแฝด	15	24	175,000	1,414
บ้านแฝด	7.5	12	170,000	1,375

ที่มา : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

รวมจำนวนเงินที่สหกรณ์ต้องจ่ายแก่สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนทั้งสิ้น 16,610,000 บาท
จ่ายคืนเดือนละ 89,550 บาท

3) การก่อสร้างที่อยู่อาศัย

การบริหารจัดการงานก่อสร้างของชุมชนการก่อสร้างเริ่มจากมีการหาผู้รับเหมามาประมูลงาน การบริหารงานจะผ่านสหกรณ์โดยตรงทั้งการจัดซื้อวัสดุ ชำระค่าวัสดุและกระจายวัสดุสู่สมาชิก ส่วนการก่อสร้างจะมีทั้งการใช้ผู้รับเหมาภายนอกภายในชุมชนและสร้างกันเอง โดยสมาชิกจะเบิกเฉพาะค่าแรงตามงวดงานที่ได้รับการอนุมัติจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน โดยค่าแรงตามที่กำหนดคือหลังละ 60,500 บาท และในการเบิกเงินจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนจะเบิกเดือนละ 1 ครั้ง โครงการแล้วเสร็จเมื่อปี 2548 ทั้ง 114 หลัง

ภาพที่ 4.15 สภาพชุมชนในปัจจุบัน



4.5.2.2 ช่วงการบริหารจัดการสหกรณ์

สหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนา จำกัดเกิดขึ้น เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2548 มีสมาชิกแรกตั้งจำนวน 112 คน การจัดตั้งสหกรณ์ภายหลังจากการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงเนื่องจากต้องการทำสัญญาเช่าอย่างเป็นทางการจากการทำเรื่องฯ นำไปสู่การได้รับสัญญาเช่ายาวแต่ต้องต่อสัญญาทุกๆ 3 ปี ในวันที่ 20 กรกฎาคม 2548 สหกรณ์ต้องเริ่มจ่ายหลังจากเช่าได้ 1 ปี โดยต้องจ่ายเงินค้ำประกันไว้ที่ 31,500 บาท ณ วันที่เริ่มเช่า

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานเพื่อที่จะดำเนินการทางด้านที่อยู่อาศัย ด้านการเช่าที่จากการทำเรื่องฯ โดยไม่ได้ดำเนินการธุรกิจใดๆ

1) องค์กรและการบริหารงาน

คณะกรรมการจากกลุ่มออมทรัพย์เมื่อจดทะเบียนเป็นสหกรณ์ก็ได้มีการเลือกตั้งใหม่ การบริหารงานสหกรณ์ประกอบด้วยสมาชิกเป็นกลไกสำคัญ กรรมการชุดนี้เป็นชุดแรกตั้งแต่การจัดตั้ง

สหกรณ์เคหสถานจัดขึ้นมาไม่ได้ผ่านการเลือกตั้ง คณะกรรมการมีจำนวน 11 คน แบ่งเป็นประธาน กรรมการ 1 คน รองประธานกรรมการ 2 คน เหนรัญญิก 1 คน เลขานุการ 1 คน และกรรมการฝ่ายต่างๆคือ

- 1) กรรมการฝ่ายเร่งรัดหนี้ 2 คน
- 2) กรรมการฝ่ายประชาสัมพันธ์ 1 คน
- 3) กรรมการฝ่ายพัฒนาชุมชน 1 คน
- 4) ยังไม่มีตำแหน่ง 2 คน

ตารางที่ 4.40 ตำแหน่งกรรมการของสหกรณ์

สหกรณ์เคหสถาน		ตำแหน่ง
สุริยา	บุตรพันธ์	ประธาน
ไทย	ทิพย์ประไพ	รองประธาน
สำเนา	เกตุอุทอง	รองประธาน
พรทิพย์พา	เมืองน้อย	เหนรัญญิก
วงจันทร์	จันทร์ยิ้ม	เลขานุการ
ที	วงศ์ทอง	กรรมการฝ่ายเร่งรัดหนี้
จันทร์	เชิดชาย	กรรมการฝ่ายเร่งรัดหนี้
คล้อย	หงส์ทอง	กรรมการฝ่ายประชาสัมพันธ์
บุญเลิศ	สิงห์นอก	กรรมการฝ่ายพัฒนาสมาชิก
สมศักดิ์	สนั่นไพร	กรรมการทั่วไป
สมปอง	จำพินิจ	กรรมการทั่วไป

ที่มา : ชลอ สนั่นไพร ,สัมภาษณ์,22 กันยายน 2550

โดยทางสหกรณ์เคหสถานไม่มีอัตราค่าตอบแทนใดๆแก่คณะกรรมการ สหกรณ์เคหสถานไม่ได้จดทะเบียนเป็นชุมชนที่สำนักงานเขต เนื่องจากมีข้อโต้แย้งว่าเงินค่าประชุมที่จะได้รับจากสำนักงานเขตควรจะเป็นค่าตอบแทนที่ใคร

2) ระบบการเงิน

จากการดำเนินงานของสหกรณ์ที่มีต่อสมาชิกคือการปล่อยสินเชื่อระยะยาว แหล่งที่มาของเงินทุนคือมาจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนและจากเงินออมของสมาชิก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

แหล่งเงินภายใน

- ชุมชนสมทบ จำนวน 2,617,600 บาท มาจากการสะสมเงินของสมาชิก

แหล่งเงินภายนอก

- งบประมาณบ้านพักชั่วคราว จากงบประมาณของศตจ. จำนวน 180,000 บาท เป็นงบให้เปล่า
- งบสาธารณูปโภค จำนวน 10,505,033 บาท เป็นงบให้เปล่า

- ค่าบริหารจัดการชุมชน 5% จำนวน 525,252 บาท บาท เป็นงบให้เปล่า
- สินเชื่อที่อยู่อาศัย จากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน จำนวน 23,040,000 บาท คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 ต่อปี ระยะเวลาการผ่อนส่ง 179 งวด เงินที่ต้องชำระงวดละ 89,550

การดำเนินการระหว่างสมาชิก

- 1) เก็บเงินค่าแรกเข้าจำนวน 50 บาท
- 2) เก็บเงินค่าออมทรัพย์จากสมาชิก เดือนละ 100 บาทขึ้นไป
- 3) เก็บเงินค่าเช่าที่ของการทำเรื่องฯ ในเดือนละอัตรา 8 บาทต่อตารางวา ชำระการทำเรื่องเดือนละ 5 บาทต่อตารางวา เงินที่ต้องชำระ 10,500 บาท
- 4) เก็บเงินค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัย เดือนละ 1,300 – 1,600 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี ระยะเวลาการผ่อนส่ง 179 งวด

การชำระเงิน

สมาชิกจะต้องชำระเงินในทุกวันอาทิตย์แรกของเดือนแก่เหรียญที่สหกรณ์เพื่อนำไปชำระแก่เจ้าหนี้ต่อไป

ในส่วนของค่าเช่าที่ดินการทำเรื่องฯ ชำระผ่านบัญชีธนาคารภายในวันที่ 10 ของเดือน จำนวน 10,500 บาทต่อเดือน เริ่มจ่ายตั้งแต่วันที่ 20 กรกฎาคม 2549 คือหลังจากทำสัญญาเช่าแล้ว 1 ปี หากจ่ายชำระจะต้องเสียค่าปรับร้อยละ 5 ต่อเดือนต่องวด

สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ชำระผ่านบัญชีธนาคารกรุงไทยจำนวน 89,550 บาทต่อเดือน ภายในวันที่ 10 ของเดือน หากชำระจะต้องเสียค่าปรับร้อยละ 0.25 บาท

ในส่วนของเงินออมทรัพย์จะมีการเก็บในบัญชีธนาคารกรุงไทยจะเบิกได้ก็ต่อเมื่อมีกรรมการรับรอง 2 ใน 3 คน และจะเก็บเงินสดสำรองไว้ที่เหรียญ 5,000 บาท

การคิดค่าปรับ กรณีสมาชิกชำระช้า

ค่าเช่าที่การทำเรื่องฯ หากชำระช้าเสียค่าปรับวันละ 5 บาท

ค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัย ถ้าชำระช้า 5-10 วันเสียค่าปรับร้อยละ 0.25 บาทต่องวด ชำระช้า 10-30 วันเสียค่าปรับร้อยละ 0.50 บาทต่องวด ชำระช้าเดือนขึ้นไปเสียค่าปรับร้อยละ 0.75 บาทต่องวด

การเงินในชุมชนถือว่าไม่ประสบความสำเร็จเนื่องจาก ในปัจจุบัน (ธันวาคม 2550) สมาชิกมีการชำระค่าเช่าที่และค่าสินเชื่อเช่าและค้างชำระกว่า 10 หลังจาก 114 หลัง เฉลี่ย 10 เดือน ในระยะแรกทางสหกรณ์ก็ได้นำเงินส่วนต่างสำรองออกไปก่อน แต่เมื่อเห็นว่าหากทำอย่างนี้ต่อไปคนที่ชำระสม่าเสมอนั้นเสียเปรียบจึงส่งเงินแก่เจ้าหนี้ตามจำนวนที่เก็บได้ จำนวน 6 งวดแล้ว ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2550

เงินออมก็ไม่ได้บังคับออม ให้ออมตามความสมัครใจจึงมีผู้เข้าร่วมจำนวน 60 หลังจาก 114 หลัง ยอดเงินออมทรัพย์มีประมาณ 200,000 บาท

ตารางที่ 4.41 รายละเอียดการดำเนินงานของสมาชิกสหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนา
จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550

รายการ	เงินออมทรัพย์	เงินค่าเช่าที่ดิน	เงินสินเชื่อบ้านมั่นคง
การเก็บเงิน	รายเดือน	รายเดือน	รายเดือน
เจ้าหน้าที่	-	การทำเรื่องฯ	พอช.
จำนวนเงินรับจากสมาชิก	100- 200 บาท	8 บาทต่อตารางวา	1,300 – 1,600บาท
จำนวนเงินที่ต้องส่งเจ้าหน้าที่	-	5 บาทต่อตารางวา รวม10,500 บาท	89,550 บาท
จำนวนงวด	-	ตลอดไป	179
อัตราดอกเบี้ยรับสมาชิก ต่อปี	-	-	3%ของเงินทั้งหมด
อัตราดอกเบี้ยจ่ายพอช.	-	-	1%
กำหนดรับเงินสมาชิก	วันอาทิตย์แรกของเดือน		
สถานที่ส่งเงินรวม	ฝ่ายเหรียญกษาปณ์ ที่สหกรณ์		
การจัดการกับเงิน	เข้าบัญชีธนาคารกรุงไทย จะเบิกได้ก็ต่อเมื่อมี กรรมการรับรอง 2 ใน3 คน เก็บเงินสดสำรองไว้ที่ เหรียญกษาปณ์ 5,000 บาท	จ่ายเงินสดที่การทำเรื่องฯ	จ่ายผ่านบัญชี ธนาคาร กรุงไทยแก่พอช.
จำนวนงวดที่สมาชิกค้างชำระ	-	ค้างชำระประมาณ 10ใน 118 หลัง ระยะเวลาาน 10เดือน	
จำนวนงวดที่สหกรณ์ ค้างชำระ	-	11งวด	ชำระไม่ครบจำนวน มาประมาณ 6งวด

ที่มา : ชลอ สนั่นไพโร ,สัมภาษณ์,22 กันยายน 2550

ในอนาคตสหกรณ์มีการวางแผนในเรื่องของการค้างชำระ หากสมาชิกค้างชำระจะดำเนินการโดยให้ทนายเข้ามาจัดการ แต่ยังไม่ได้รับรายละเอียดที่ชัดเจนและจะมีการปล่อยกู้แก่สมาชิก เนื่องจากต้องการช่วยเหลือสมาชิก ไม่ต้องการให้สมาชิกกู้เงินนอกระบบในอัตราดอกเบี้ยที่แพงโดยวางข้อกำหนดเบื้องต้นคือคนที่จะกู้เงินกับทางสหกรณ์จะต้องเป็นคนที่ได้ออมทรัพย์กับสหกรณ์อย่างสม่ำเสมอเท่านั้น

3) การบริหารชุมชน

ปัจจุบันสหกรณ์ มีสมาชิกจำนวน 114 หลังคาเรือน บริหารโดยสหกรณ์เคหสถาน โดยไม่ได้จดทะเบียนชุมชนกับสำนักงานเขต ทุกบ้านมีระบบสาธารณูปโภคไฟฟ้าประปาโดยมีมิเตอร์ของตนเอง การจัดการขยะได้มีถังขยะกระจายทั้งชุมชน

การทำกิจกรรมภายในชุมชนมีทั้งการประชุม การจัดกิจกรรมตามเทศกาลต่างๆ หากเป็นงานบุญจะมีสมาชิกเข้าร่วมประมาณร้อยละ 60 ของสมาชิกทั้งหมด หากเป็นกิจกรรมอื่นนอกเหนือจากนี้จะมีสมาชิกเข้าร่วมเพียงร้อยละ 40 ของสมาชิกทั้งหมด

ปัญหาที่เกิดขึ้นในช่วงที่เป็นสหกรณ์เคหสถานคือ

ตารางที่ 4.42 ปัญหาที่เกิดขึ้นช่วงสหกรณ์

รายการ	ปัญหา
การจัดตั้งสหกรณ์	- ขาดความเข้าใจในการเป็นสหกรณ์ ทราบข้อดีว่าจัดตั้งเพื่อการเช่าที่
การพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัย	- ทำเลที่ตั้งไม่ดีเข้าออกได้หลายทาง - มีปัญหาขาดเสถียรเนื่องจากชุมชนรอบๆ เป็นชุมชนเสื่อมโทรม - ผังชุมชนขาดต่อการดูแลเพราะเป็นชุมชนขนาดใหญ่ - แบบบ้านไม่เหมาะสมเพราะไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการจ่ายของสมาชิก - ขาดการประสานงานกับหน่วยงานภายนอกอย่างต่อเนื่อง เช่น สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน การทำเรื่องฯ สำนักงานเขต
การบริหารจัดการสหกรณ์	- โครงสร้างกรรมการแม้จะมีกรรมการจากกลุ่มออมทรัพย์เดิมแต่ทำการแบ่งหน้าที่การทำงานไม่ชัดเจน - ขาดคนรุ่นใหม่ที่จะเข้ามาทำงานแทนกรรมการชุดเดิม - กรรมการที่ทำหน้าที่ด้านการเงินมีไม่เพียงพอ - จำนวนสมาชิกที่มีมากและกระบวนการกลุ่มย่อยไม่ได้ผลทำให้ดูแลสมาชิกได้ยาก - ไม่ได้จดทะเบียนเป็นชุมชน ส่งผลให้กฎระเบียบของสหกรณ์ไม่เข้มงวด ไม่มีกฎระเบียบที่ชัดเจน - ขาดการประชาสัมพันธ์ถึงประโยชน์ของการออมทรัพย์ - การออมทรัพย์ของสมาชิกไม่ได้ออมอย่างสม่ำเสมอ - ขาดการวางแผนโครงการตั้งแต่ก่อสร้างบ้านเสร็จ - ประสบปัญหาความขัดแย้งในชุมชน กลุ่มผู้มีอิทธิพลภายในพื้นที่ชักจูงให้สมาชิกไม่ชำระค่าสินเชื่อ - ความสามัคคีในชุมชนมีน้อย เนื่องจากคนที่ไม่ได้เข้าร่วมกิจกรรมคือคนที่ไม่ได้ต่อสู้ด้วยกัน ประมาณร้อยละ 50 ของสมาชิกทั้งหมด

ที่มา : ชลอ สนั่นไพร ,สัมภาษณ์, 22 กันยายน 2550

4.6 กลุ่มออมทรัพย์ชุมชนเก่าพัฒนา

สรุปรายละเอียดโครงการที่อยู่อาศัยกลุ่มออมทรัพย์ชุมชนเก่าพัฒนา

ตารางที่ 4.43 ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มออมทรัพย์ชุมชนเก่าพัฒนา

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้งโครงการ	ชุมชนเก่าพัฒนา รามคำแหง 39 ซอยวัดเทพศิลาแยก9 วังทองหลาง กรุงเทพฯ
ประเภทกรรมสิทธิ์	เช่าที่ระยะยาวจากสนง.ทรัพย์สินฯ
จำนวนแปลง	31 แปลง
การจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์	มีนาคม 2540
จำนวนสมาชิกในปัจจุบัน	44 คน
จำนวนเงินออมในปัจจุบัน	270,000 บาท

ที่มา : การสำรวจ

วิธีการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

4.6.1 ช่วงกลุ่มออมทรัพย์

4.6.1.1 ชุมชนเดิม

ชุมชนเก่าพัฒนาตั้งอยู่ในซอยรามคำแหง 39 เป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีพื้นที่ 1 ไร่ 3 งาน มีผู้อยู่อาศัยจำนวน 32 หลังคาเรือน 34 ครอบครัว สภาพบ้านเป็นบ้านไม้ชั้นเดียว ทำจากไม้และคอนกรีต คนในชุมชนส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้างทั่วไป บางส่วนค้าขาย รายได้เฉลี่ยประมาณเดือนละ 5,000 - 8,000 บาท สภาพบ้านเรือนที่ปลูกจะมีลักษณะปลูกแบบชั่วคราวอยู่อย่างกระจัดกระจายไม่มีการรวมกลุ่ม

ปี 2538 บริษัทแสนสุรัตน์ จำกัด ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้มีหนังสือแจ้งให้ชาวชุมชนทราบว่าบริษัทรับมอบหมายจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ให้จัดการกรรมสิทธิ์ ในที่ดินจะเข้าไปดำเนินการพัฒนาใช้ที่ดิน ทำให้ชาวบ้านเกิดความตื่นตัวในเรื่องที่อยู่อาศัย และเริ่มเกิดการประสานงานกับชุมชนข้างเคียงบนถนนรามคำแหง 39 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินของสนง.ทรัพย์สินฯ เช่นเดียวกัน โดยมีเป้าหมายเดียวกันทุกชุมชน คือการต่อรองเพื่ออยู่อาศัยในที่ดินเดิม สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จึงผ่อนปรนให้อาศัยอยู่ในที่ดินเดิมชั่วคราวพร้อมส่งเจ้าหน้าที่ร่วมหารือกับชาวชุมชนเพื่อหาทางออกที่เหมาะสมในเรื่องการใช้ประโยชน์จากที่ดินร่วมกัน และต่อมามีการสำรวจสิทธิการอยู่อาศัยตามข้อตกลงของชุมชนทำให้มีผู้อยู่อาศัย 34 ครอบครัว

ภาพที่ 4.16 สภาพชุมชนในอดีต



4.6.1.2 การบริหารจัดการกลุ่มออมทรัพย์

จากปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยทำให้เกิดการรวมกลุ่มออมทรัพย์ขึ้นครั้งแรกในเดือน มีนาคม ปี 2540 มีสมาชิกเริ่มแรกจำนวน 18 คน โดยมีคุณอำพัน พื้นหินลาดเป็นประธานชุมชน คุณ เจริญ พื้นหินลาดเป็นประธานกลุ่มออมทรัพย์ มีคณะกรรมการ 5 คนและกรรมการตรวจสอบ 2 คน ตารางที่ 4.44 ตำแหน่งกรรมการของกลุ่มออมทรัพย์

กลุ่มออมทรัพย์		ตำแหน่ง
เจริญ	พื้นหินลาด	ประธาน
สำรว	สิทธิการ	รองประธาน
ศศิวิมล	แดงโสกา	เลขานุการ
สาคร	บุรณเจริญ	เหรัญญิก
อนันต์	ทรายทอง	กรรมการฝ่ายประชาสัมพันธ์
จกกล	คำคล้าย	กรรมการที่ปรึกษา
ไชย	กลิ่นประหลาด	กรรมการที่ปรึกษา

ที่มา : บุญเกื้อ โฉมฉิน, สัมภาษณ์, 15 กันยายน 2550

วัตถุประสงค์ในการออมคือเพื่อที่อยู่อาศัยโดยตรง และเพื่อบรรเทาปัญหาความเดือดร้อนในครอบครัวของกลุ่มสมาชิกโดยอ้อม

การออมทรัพย์มีการออมทรัพย์อย่างต่อเนื่องการออมทรัพย์จะเป็นการบังคับออม โดยจะให้สมาชิกนำเงินมาฝากไว้ที่ฝ่ายการเงินการบัญชีกลุ่มออมทรัพย์ แล้วจะนำเงินทั้งหมดมาฝากธนาคารไทยพาณิชย์ ณ สิ้นปี 2546 มีจำนวนเงินออมประมาณ 18,000 บาท โดยมีลักษณะการดำเนินงานของกลุ่ม ดังนี้

- การออมเงินประมาณ 100 - 500 บาทต่อเดือน เสียค่าแรกเข้า 30 บาท
- ปล่อยกู้เงินสามัญ สามารถกู้ได้ 3 เท่าของเงินออมแต่ละเดือน อัตราดอกเบี้ย 1 บาทต่อเดือน จะกู้ก็ต้องส่งเงินเท่าให้หมดและปลอดหนี้ 1 เดือน
- เงินฉุกเฉินกู้ได้ไม่เกิน 3000 บาทต่อครั้ง อัตราดอกเบี้ย 2 บาทต่อเดือน จะกู้ก็ต้องส่งเงินเท่าให้หมดและปลอดหนี้ 1 เดือน

- ค่าธรรมเนียมในการกู้ ร้อยละ 0.50บาท ของวงเงินกู้
- ต้องเขียนคำร้องที่กรรมการกลุ่มและมีคนค้ำประกันเงิน 2 คน ที่เป็นคนที่มียศ ออมมากกว่าวงเงินที่ต้องการกู้

ตารางที่ 4.45 ลักษณะทั่วไปของชุมชนเก่าพัฒนา ก่อนปี 2546

รายการ	ลักษณะ *
การครอบครอง	บุกรุก
อาชีพของคนส่วนใหญ่	รับจ้าง
รายได้ของคนส่วนใหญ่	ประมาณ 6,000 บาท
ความสามัคคี	70 %
พื้นที่ว่างในชุมชน	มี
การบริการทางด้านไฟฟ้า	มิเตอร์ฟ่วง
การบริการทางด้านน้ำประปา	มิเตอร์ฟ่วง
ระบบการระบายของเสีย	ระบายลงพื้นดิน

ที่มา : บุญเกื้อ โฉมจิน , สัมภาษณ์, 15 กันยายน 2550

* เป็นตัวเลขประมาณการ

ปัญหาที่เกิดขึ้นในช่วงที่เป็นกลุ่มออมทรัพย์คือ

ตารางที่ 4.46 ปัญหาช่วงกลุ่มออมทรัพย์

รายการ	ปัญหา
ชุมชนเดิม	- ปัญหาสภาพแวดล้อม ความเสื่อมโทรมของชุมชน เช่นขยะมูลฝอย น้ำเน่าเสียไม่ถูกสุขลักษณะน้ำท่วมขังไม่มีที่ระบาย - ปัญหาระบบสาธารณสุขปก
ชุมชนเดิม	- ปัญหาความยากจน - ปัญหาความไม่มั่นคงในการครอบครองที่ดินและการอยู่อาศัย - ปัญหาการแออัดของบ้านเรือนในชุมชน
การพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัย	- พื้นที่โครงการต่ำกว่าถนนมากทำให้เกิดน้ำท่วมขัง
การบริหารงานกลุ่มออมทรัพย์	- โครงสร้างกรรมการมีการก้าวถอยหลังที่กันหน้าการทำงานไม่ ชัดเจน - ขาดคนรุ่นใหม่ที่จะเข้ามาทำงานแทนกรรมการชุดเดิม - จำนวนคณะกรรมการที่ทำงาน มีน้อย - คณะกรรมการที่ดูแลกองทุนมิยาซาวา บริหารเงินไม่ดีทำบัญชีหาย ทำให้ต้องทยอยใช้คืนเงิน

ที่มา : บุญเกื้อ โฉมจิน , สัมภาษณ์, 15 กันยายน 2550

4.6.2.1 ช่วงการพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัย

1) รูปแบบการพัฒนาที่ดิน

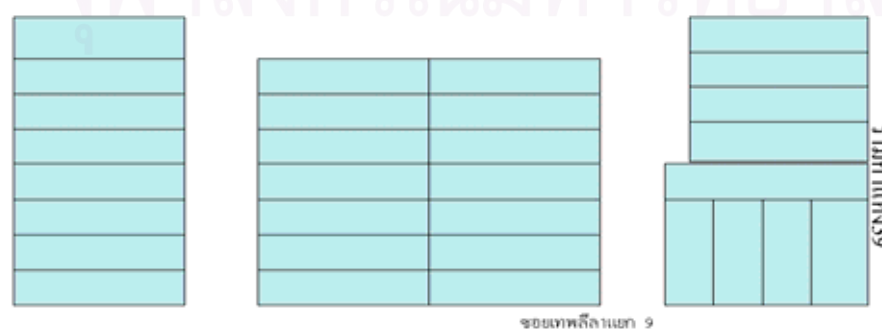
จากปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านความไม่มั่นคงจนนำไปสู่ความร่วมมือกันของชาวบ้านทำให้ชุมชนข้อสรุปทำให้ชุมชนเก่าพัฒนาได้รับการคัดเลือกเป็น 1 ใน 10 โครงการนำร่อง ในปี 2546 เมื่อเข้ามาสู่โครงการบ้านมั่นคง เมื่อได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน แล้วจึงชาวบ้านได้มีการประชุมหารือจนได้ข้อยุติทั้งในรูปแบบของบ้าน ขนาดที่ดิน เงินทุนในการดำเนินงาน โดยชุมชนได้ปรับผังที่ดินใหม่ในที่ดินเดิม (Reblocking) และในวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2550 ได้มีการทำสัญญาเช่ากับสนง.ทรัพย์สินฯ อย่างเป็นทางการ จำนวน 1 ไร่ 1 งาน 28 ตารางวา ในปัจจุบัน

แผนที่ที่ 4.7 แผนที่ตั้งกลุ่มออมทรัพย์ชุมชนเก่าพัฒนา



การจัดการกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะมีการพิจารณาสิทธิ์ตามเกณฑ์ของชุมชนว่าจะต้องเริ่มจากเกณฑ์การพิจารณาสิทธิ์ ว่าทุกคนในชุมชนต้องเข้าร่วมกิจกรรมกลุ่ม จนได้จำนวน 31 ครอบครัว แบบบ้านจะมีแบบทาวนเฮ้าส์ ขนาด 2 แบบ คือ ขนาด 13 ตารางวา และ 21 ตารางวา ใช้การจับสลากซึ่งสามารถแลกเปลี่ยนได้

ภาพที่ 4.17 แผนผังของกลุ่มออมทรัพย์ชุมชนเก่าพัฒนา



2) การกำหนดราคาและผ่อนชำระ

จากข้อตกลงร่วมกันทำให้มีขนาดบ้าน 2 แบบคือ 13 ตารางวา และ 21 ตารางวา มีรูปแบบบ้าน 2 แบบคือ บ้านทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 13 ตารางวา และบ้านทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 21 ตารางวา โดยกลุ่มออมทรัพย์ได้มีการขอสินเชื่อจากทางสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนแล้วนำมาปล่อยให้สมาชิก อัตราคอกเบี้ยบวกเพิ่มจากร้อยละ 1 ต่อปีเป็นร้อยละ 5 ต่อปี รวม 180 งวด คังรายละเอียดในตารางที่ 4.47

ตารางที่ 4.47 ลักษณะการผ่อนสินเชื่อที่อยู่อาศัย

แบบบ้าน	ขนาดพื้นที่ (ตารางวา)	จำนวน (หลัง)	สินเชื่อ (บาท/หน่วย)	ค่าผ่อนส่งต่อเดือน (บาท)
บ้านทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	12	27	175,000	1,747
บ้านทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	9	4	175,000	1,747

ที่มา : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

บ้านทั้ง 2 รูปแบบมีการขอสินเชื่อเท่ากัน เนื่องจากรูปแบบในการก่อสร้างเหมือนกัน แต่จะต่างกันตรงขนาดที่ดินที่บ้านแต่ละหลังได้รับ รวมจำนวนเงินที่สหกรณ์ต้องจ่ายแก่สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนทั้งสิ้น 4,740,834 บาท จ่ายคืนเดือนละ 31,840 บาท

3) การก่อสร้างที่อยู่อาศัย

การบริหารจัดการงานก่อสร้างของชุมชนการก่อสร้างเริ่มจากเกณฑ์การพิจารณาสิทธิ แล้ววางผังร่วมกันสาเหตุที่เลือกแบบบ้านทาวน์เฮ้าส์เพราะว่าเนื้อที่จำกัด ที่ 1 ไร่ 1 งาน 28 ตารางวา จำนวน 31 ครอบครั้ว การบริหารงานก่อสร้างจะผ่านกลุ่มในชุมชนวัสดุก่อสร้างจะซื้อผ่านกลุ่มออมทรัพย์โดยจะคิดรวมทุกหลังและจ่ายที่ร้านค้าโดยตรง ส่วนการก่อสร้างโดยมากใช้ผู้รับเหมาภายนอกชุมชนเนื่องจากช่างในชุมชนน้อย แต่จะมีบางหลังที่สร้างกันเอง โดยสมาชิกจะเบิกเฉพาะค่าแรงตามงวดงานที่ได้รับการอนุมัติจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน โดยค่าแรงตามที่กำหนดหลังละ 57,000 บาท โดยขึ้นโครงสร้างใกล้เคียงกันจนโครงการแล้วเสร็จเมื่อปี 2549 ทั้ง 31 หลัง

ภาพที่ 4.18 สภาพชุมชนในปัจจุบัน



4.6.2.2 ช่วงการบริหารจัดการ

จากการก่อตั้งขึ้นของกลุ่มออมทรัพย์ เมื่อปี 2540 ในปัจจุบันมีสมาชิกจำนวน 44 คน ภายหลังจากการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงเนื่องจากต้องการทำสัญญาเช่าอย่างเป็นทางการจากสนง. ทรัพย์สินฯ แต่มีข้อจำกัดเรื่องของสมาชิกทำให้ไม่สามารถจัดตั้งสหกรณ์ได้ จึงได้เข้าร่วมในการเช่าที่ดินของสนง.ทรัพย์สินฯ โดยผ่านทางสหกรณ์เคหสถานร่วมสามัคคี และจากการเข้าร่วมนี้เองนำไปสู่การได้รับสัญญาเช่ายาวแต่ต้องต่อสัญญาทุก 3 ปี ในวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2550

วัตถุประสงค์ในการออมคือเพื่อที่อยู่อาศัยโดยตรง และเพื่อบรรเทาปัญหาความเดือดร้อนในครอบครัวของกลุ่มสมาชิกโดยอ้อม

1) องค์กรและการบริหารงาน

การดำเนินงานของกลุ่มออมทรัพย์มีคุณสมบัติ บังทองเป็นประธานชุมชน คุณอนันต์ ทราชทอง เป็นประธานกลุ่มออมทรัพย์ คณะกรรมการกลุ่มออมทรัพย์ มีจำนวน 10 คน

ตารางที่ 4.48 ตำแหน่งกรรมการของกลุ่มออมทรัพย์

กลุ่มออมทรัพย์		ตำแหน่ง
อนันต์	ทราชทอง	ประธาน
สำรวจ	สิทธิการ	รองประธาน
บุญเกื้อ	โถมฉิน	กรรมการฝ่ายการเงินบัญชี
บุญเลิศ	พิมอาจหาญ	กรรมการฝ่ายการเงิน
อัจฉรา	ชัยวารรัตน์	กรรมการฝ่ายบัญชี
สันติราษฎร์	เกลี้ยงกลม	กรรมการฝ่ายประสานงานสหกรณ์
ลำดวน	สุขตา	กรรมการฝ่ายประชาสัมพันธ์
สมพร	อินทร์ลี	กรรมการฝ่ายสาธารณูปโภค
บำเพ็ญ	คำคล้าย	กรรมการฝ่ายกรรมการตรวจสอบ
ไพบ	กลิ่นประหลาด	กรรมการฝ่ายกรรมการตรวจสอบ

ที่มา : บุญเกื้อ โถมฉิน, สัมภาษณ์, 15 กันยายน 2550

ส่วนการบริหารงานกลุ่มออมทรัพย์ ประกอบด้วยสมาชิกเป็นกลไกสำคัญ โดยกรรมการชุดนี้เป็นชุดแรกตั้งแต่จัดตั้งแม้ว่าจะมีการเลือกตั้งแต่เนื่องจากมีประชากรไม่มาก ดังนั้นตำแหน่งต่างๆ จึงคงเดิม คณะกรรมการมีจำนวน 10 คน แบ่งเป็นประธานกรรมการ 1 คน รองประธานกรรมการ 1 คน และกรรมการฝ่ายต่างๆคือ

- 1) กรรมการฝ่ายการเงินบัญชี 3 คน
- 2) กรรมการฝ่ายประสานงานสหกรณ์ 1 คน
- 3) กรรมการฝ่ายประชาสัมพันธ์ 1 คน

4) กรรมการฝ่ายสาธารณูปโภค 1 คน

5) กรรมการฝ่ายตรวจสอบ 2 คน

โดยทางกลุ่มออมทรัพย์ไม่มีอัตราค่าตอบแทนใดๆแก่ คณะกรรมการ

2) ระบบการเงิน

จากการดำเนินงานของสหกรณ์ที่มีต่อสมาชิกคือการปล่อยสินเชื่อระยะยาว แหล่งที่มาของเงินทุนคือมาจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนและจากเงินออมของสมาชิก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

แหล่งเงินภายใน

- ชุมชนสมทบ จำนวน 616,667 บาท มาจากการสะสมเงินของสมาชิก

แหล่งเงินภายนอก

- งบประมาณบ้านพักชั่วคราวจากงบประมาณของสจ. จำนวน 442,446 บาทเป็นงบให้เปล่า

- งบสาธารณูปโภค จำนวน 1,346,776 บาท เป็นงบให้เปล่า

- งบประมาณค่าปรับภูมิทัศน์ จำนวน 20,000 บาท เป็นงบให้เปล่า

- ค่าบริหารจัดการชุมชน 5% จำนวน 67,339 บาท เป็นงบให้เปล่า

- สินเชื่อที่อยู่อาศัย จากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน จำนวน 4,740,834 บาท คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 ต่อปี ระยะเวลาการผ่อนส่ง 180 งวด เงินที่ต้องชำระงวดละ 31,840 บาท

การดำเนินการระหว่างสมาชิก

1) เก็บเงินค่าแรกเข้าจำนวน 100 บาท

2) เก็บเงินเงินสมทบ 10% ชำระเดือนละ 100 บาทขึ้นไป

3) เก็บเงินออมทรัพย์ ชำระเดือนละ 100 บาทขึ้นไป

4) เก็บเงินค่าเช่าที่ของสนง.ทรัพย์สินฯ ในเดือนละอัตรา 15 บาทต่อตารางเมตร ชำระสนง.ทรัพย์สินฯ เดือนละ 12 บาทต่อตารางเมตร เงินที่ต้องชำระ 5,062 บาท

5) เก็บเงินค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัย เดือนละ 1,100-1,747 บาท บาท ทางพอช.คิดดอกเบี้ยร้อยละ 1 แต่ทางกลุ่มคิดดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ระยะเวลาการผ่อนส่ง 180 งวด

โดยสมาชิกจะต้องชำระเงินสมทบ เงินออม แก่กรรมการฝ่ายการเงินการบัญชี และชำระเงินค่าเช่าที่แก่กรรมการฝ่ายประสานงานสหกรณ์ภายในสิ้นเดือน ส่วนค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยชำระในวันที่ 5 ของเดือน แก่กรรมการฝ่ายการเงินการบัญชี เพื่อนำไปชำระแก่เจ้าหนี้ต่อไป

ในส่วนของค่าเช่าที่ดินของสนง.ทรัพย์สินฯ ต้องชำระเป็นเงินสดผ่านร่วมกับสหกรณ์ เทศบาลร่วมสามัคคีเป็นตัวแทนจ่ายที่สำนักทรัพย์สินฯต่อไป โดยทางกลุ่มออมทรัพย์จะต้องชำระค่าจัดการเดือนละ 150 บาท ภายในวันที่ 31 ของเดือน จำนวน 5,062 บาทต่อเดือน หากชำระช้า จะไม่มีการคิดค่าปรับ

ในส่วนของสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนต้องชำระผ่านบัญชีธนาคารกรุงไทย เดือนละ 31,840 บาท ภายในวันที่ 10 ของเดือน หากชำระช้าจะต้องเสียค่าปรับร้อยละ 0.25 บาท

กรณีสมาชิกชำระช้า ต้องมีการคิดค่าปรับ

ค่าเงินสมทบ 10% ถ้าเลย 3 เดือนต้องชำระค่าปรับ 50 บาท แต่ถ้าขาดส่ง 3 เดือนทำให้เสียสิทธิการเป็นสมาชิก ต้องต่อสมาชิกใหม่เสียค่าแรกเข้า 100 บาท ส่วนเงินออมทรัพย์หากชำระช้าปรับร้อยละ 1 บาทต่อวันต่องวด

ค่าเช่าที่สนง.ทรัพย์สินฯ หากชำระช้าเสียค่าปรับวันละ 10 บาท

ค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัย ถ้าชำระช้าเสียค่าปรับ 50 บาทต่องวด

นอกจากนี้ชุมชนได้ปล่อยกู้ 2 แบบ คือ

1) เงินกู้สามัญเพื่อนำไปใช้จ่ายภายในครอบครัว ประกอบอาชีพ ส่งเสริมการศึกษาของบุตรหลานสามารถกู้ได้โดยจะกู้ได้ไม่เกินเงินฝากที่ตนมี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2 บาทต่อเดือน ระยะเวลาผ่อนชำระ 10 เดือน หากมีความต้องการที่จะกู้เงินอีกต้องส่งเงินเก่าให้หมดและปลอดหนี้ 1 เดือน

2) เงินฉุกเฉินในกรณีเกิดอุบัติเหตุหรือกรณีฉุกเฉินที่จำเป็นอื่นๆ กู้ได้ครั้งละไม่เกิน 3,000 บาทต่อครั้ง อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 บาทต่อเดือน ระยะเวลาการผ่อนชำระ 3 เดือน หากมีความต้องการที่จะกู้เงินอีกต้องส่งเงินเก่าให้หมดและปลอดหนี้ 1 เดือน

ขั้นตอนในการกู้คือสามารถเขียนคำขอกู้ได้ที่ฝ่ายบัญชีการเงินของกลุ่มออมทรัพย์ โดยจะวงเงินกู้ได้ไม่เกินเงินฝากที่ตนมี ทางกลุ่มออมทรัพย์จะคิดค่าธรรมเนียมในการกู้ ร้อยละ 0.65 บาทของวงเงินกู้ หากขาดส่ง 3 เดือน ทางกลุ่มก็จะหักเงินกู้จากเงินออมที่คนนั้นมีอยู่

ลักษณะเด่นของกลุ่มออมทรัพย์นี้คือมีการจัดการกลุ่มออมทรัพย์เป็นอย่างดี ทางกลุ่มออมทรัพย์ได้มีการเก็บเงินสินเชื่อล่วงหน้าของสมาชิกล่วงหน้า 1 เดือนก่อนได้รับสินเชื่อเพราะคาดว่าในอนาคตหากเกิดกรณีขาดส่งเงินสินเชื่อจะได้นำเงินที่เคยจ่ายล่วงหน้านี้มาจ่ายแทน

การเงินในชุมชนถือว่าประสบความสำเร็จในปัจจุบัน(ณ มกราคม 2551) แม้ว่ากลุ่มออมทรัพย์จะอยู่ในขั้นปิดบัญชีที่ขอสินเชื่อมาจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน แต่ว่าชุมชนสามารถจัดการเรื่องการชำระสินเชื่อได้โดยไม่มีการค้างชำระ จนสามารถปล่อยกู้หมุนเวียนในชุมชนได้โดยจะให้สมาชิกนำเงินมาฝากไว้ที่ฝ่ายการเงินการบัญชีกลุ่มออมทรัพย์ แล้วจะนำเงินทั้งหมดมาฝากธนาคารไทยพาณิชย์ ณ สิ้นปี 2550 มีจำนวนเงินออมประมาณ 270,000 บาท

ในอนาคตสหกรณ์มีการวางแผนในเรื่องของการค้างชำระ การชำระช้า และค่าธรรมเนียมและวงเงินที่มีการปรับเพิ่มขึ้น

ตารางที่ 4.49 รายละเอียดค่าใช้จ่ายของสมาชิกกลุ่มออมทรัพย์ชุมชนเก่าพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550

รายการ	เงินออม ทรัพย์	เงินสมทบ ที่อยู่อาศัย	เงินกู้	เงินค่าเช่าที่	เงินสินเชื่อ บ้านมั่นคง
การเก็บเงิน	รายเดือน	รายเดือน	รายเดือนสามารถกู้ได้ครั้ง ละไม่เกินเงินออมที่มี	รายเดือน	รายเดือน
เจ้าหนี้	-	-	-	สำนักทรัพย์สินฯ	พอช.
จำนวนเงินรับจาก สมาชิก	100 บาท ขึ้นไป	100 บาท ขึ้นไป	แล้วแต่บุคคล	ค่าที่คิดที่ 15 บาท ต่อตร.ม.บวกค่าจัดการ 20 บาท	หลังละ 1,100-1,747 บาท
จำนวนเงินที่ต้องส่ง เจ้าหนี้	-	-	แล้วแต่บุคคล	ค่าที่คิดที่ 15 บาทต่อ ตร.ม.รวม 5,062 บาท	รวม 31,840 บาท
จำนวนงวด	-	-	10	ตลอดไป	180
อัตราดอกเบี้ยรับ สมาชิก	-	-	1%ต่อเดือน	-	5%
อัตราดอกเบี้ยจ่าย พอช.	-	-	-	-	1%
กำหนดรับเงิน สมาชิก	ตั้งแต่วันที่ 5- 31 ของเดือน			ภายในวันที่ 30 ของเดือน	ภายในวันที่ 5 ของเดือน
สถานที่ส่งเงินรวม	คณะกรรมการฝ่ายการเงินการบัญชี			ฝ่ายเก็บเงินค่าที่	
การจัดการกับเงิน	เข้าบัญชีธนาคารไทยพาณิชย์ จะเบิกได้ก็ต่อเมื่อมี กรรมการรับรอง 3 ใน 4 คน เก็บเงินสดสำรองไว้ที่ คณะกรรมการฝ่ายการเงินการบัญชี 1,000 บาท			รวบรวมเงินบวกค่า จัดการ 150 บาท แก่สศ.ร่วมสามัคคีซึ่ง จะนำไปจ่ายที่สนง. ทรัพย์สินฯ	จ่ายผ่านบัญชี ธนาคาร กรุงเทพแก่ พอช.
จำนวนงวดที่สมาชิก ค้างชำระ	-	-	-	3 ใน 44 ราย ขาดส่งประมาณ 5 งวด	
จำนวนงวดที่ สหกรณ์ค้างชำระ	-	-	-	-	ชำระช้า 2 งวด

ที่มา : บุญเกื้อ โฉมจิน , สัมภาษณ์, 15 กันยายน 2550

3) การบริหารชุมชน

ปัจจุบันกลุ่มออมทรัพย์ มีสมาชิกจำนวน 31 หลังคาเรือน บริหารโดยชุมชนเก่าพัฒนาโดย
จดทะเบียนชุมชนกับสำนักงานเขตเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2543 ระบบสาธารณูปโภคไฟฟ้าประปา
ยังใช้มิเตอร์ฟ่วงอยู่ การจัดการขยะได้มีถังขยะกระจายทั้งชุมชน

การทำกิจกรรมภายในชุมชน ก็มีทั้งการประชุม การจัดกิจกรรมตามเทศกาลต่างๆซึ่งจะมีสมาชิกเข้าร่วมประมาณ ร้อยละ 90 ของสมาชิกทั้งหมด การดำเนินการในอนาคตของชุมชนก็จะจัดพัฒนาผู้นำและสร้างคนรุ่นใหม่ให้รู้จักติดต่อประสานงาน เรียนรู้งานร่วมกับตำรวจเรื่องป้องกันยาเสพติด ส่วนแผนในระยะยาวคือการยกระดับถนน เพราะพื้นในชุมชนต่ำกว่าถนนมาก จุดที่ระบายน้ำ ทำประกันอัคคีภัย ไฟฟ้า ประปาแยกทุกหลัง

4.7 สรุปภาพรวมรายละเอียดของชุมชนในโครงการบ้านมั่นคง

รายละเอียดของชุมชนในโครงการนำร่องจะมีรายละเอียดที่แตกต่างกัน ซึ่งส่งผลต่อการปิดบัญชีของชุมชน ในปัจจุบันพบว่าชุมชนที่ไม่สามารถปิดบัญชีได้คือสหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองลำนุ่นพัฒนา จำกัด และสหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด มีการค้างชำระที่สูงกว่าชุมชนอื่นเนื่องมาจากปัญหาการค้างชำระสินเชื่อของสมาชิกภายในชุมชนที่ส่งผลให้ปัจจุบันทั้ง 2 ชุมชนอยู่ในระหว่างการขอปรับโครงสร้างหนี้กับทางสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ดังรายละเอียดในตารางที่ 4.50

ตารางที่ 4.50 รายละเอียดภาพรวมของชุมชนโครงการนำร่องบ้านมั่นคง

รายการ	เจริญชัยนิคมใหม่	บ่อนไก่	ร่วมสามัคคี	คลองลำนุ่น	สร้างสรรค์พัฒนา	แก้พัฒนา
จำนวนบ้าน (หลัง)	89	202	124	49	119	31
ขนาดพื้นที่	5 ไร่	15 ไร่	5 ไร่	2 ไร่ 2 งาน	5 ไร่	1 ไร่ 3 งาน
การถือครองที่ดิน	กรรมสิทธิ์ สหกรณ์	เช่าที่ดิน สนง.ทรัพย์สินฯ	เช่าที่ดิน สนง.ทรัพย์สินฯ	กรรมสิทธิ์ สหกรณ์	เช่าที่ดิน การทำเรือฯ	เช่าที่ดิน สนง.ทรัพย์สินฯ
แบบบ้าน	บ้านเดี่ยว	บ้านแถว	บ้านแฝด อาคารชุด	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านแถว
รายได้เฉลี่ย (บาทต่อครอบครัวเดือน)	17,000	15,000	17,000	15,000	17,000	20,000
รายจ่ายเฉลี่ย (บาทต่อครอบครัวเดือน)	1,800	1,400	1,200	1,400	1,400	1,200
รายจ่ายต่อรายได้(ร้อยละ)	11	9	7	9	8	6
การจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์	5 กุมภาพันธ์ 2537	ประมาณปี 2530	5 มกราคม 2541	29 สิงหาคม 2543	7 มีนาคม 2542	มีนาคม 2540
จำนวนสมาชิกเริ่มแรก (คน)	28	105	16	100	20	44
จำนวนเงินออมเริ่มแรก (บาท)	7,200 บาท	150,000	3,000,000	300,000	1,000,000 บาท	18,000
จดทะเบียนสหกรณ์ เครดิตยูเนียน	-	16 ธันวาคม 2535	-	-	-	-
จดทะเบียนสหกรณ์ เคหสถาน	3 มีนาคม 2542	17 มีนาคม 2547	4 พฤษภาคม 2548	17 มิถุนายน 2545	18 พฤศจิกายน 2548	-
จำนวนสมาชิก (คน)	137	348	178	49	118	44
จำนวนเรือนหุ้น (หุ้น)	800,000	1,443,860	3,000,000	-	240,000	-
จำนวนเงินออม(บาท)	-	187,757	-	-	200,000	270,000

ตารางที่ 4.50 รายละเอียดภาพรวมของชุมชนโครงการนำร่องบ้านมั่นคง(ต่อ)

รายการ	เจริญชัยนิมิตใหม่	บ่อนไถ่	ร่วมสามัคคี	คลองลำนูน	สร้างสรรค์พัฒนา	เก้าพัฒนา
ความสามารถในการปิดบัญชีสหกรณ์	ได้	ได้	ไม่ได้	ไม่ได้	ได้	ไม่ได้
ประเภทการขอสินเชื่อจากพอช.	ที่ดิน	บ้านมั่นคง	บ้านมั่นคง	ที่ดินและบ้านมั่นคง	บ้านมั่นคง	บ้านมั่นคง
จำนวนเงินขอสินเชื่อจากพอช. (บาท)	18,553,400	35,363,338	17,154,240	10,516,480	16,610,000	4,740,834
ดอกเบี้ยรับจากพอช. (ร้อยละ)	3-5	1	1	1-3	1	1
ดอกเบี้ยรับจากสมาชิก (ร้อยละ)	9	4	3	8	3	5
รายการชำระสินเชื่อพอช. (บาทต่อเดือน)	147,100	94,350	121,800	68,120	89,550	31,840
จำนวนหนี้ที่สมาชิกค้างชำระ(บาท)	70,892	16,027	163,398	542,180	87,763	17,856
หนี้สมาชิกค้างชำระต่อวงเงินสินเชื่อ(ร้อยละ)	0.38	0.05	1	5.2	0.38	0.38

งบประมาณที่ชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงได้รับแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ แหล่งเงินภายใน จะมาจากการสะสมเงินของสมาชิกที่ร้อยละ 5-10 ของวงเงินที่ขอสินเชื่อ แหล่งเงินภายนอกมาจาก สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ประกอบด้วยงบประมาณที่ให้เปล่าคือ งบสาธารณูปโภค งบการบริหารจัดการชุมชน 5% งบบ้านพักชั่วคราว งบบ้านกลาง และงบปรับภูมิทัศน์ และสินเชื่อที่แต่ละชุมชนขอเพื่อนำมาดำเนินโครงการในโครงการบ้านมั่นคง แต่ละชุมชนจะมีรายละเอียดที่แตกต่างกันไปบ้างตามสภาวะของชุมชน และเงื่อนไขการอนุมัติจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ดังรายละเอียดในตารางที่ 4.51

ตารางที่ 4.51 งบประมาณที่ชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงได้รับ

รายการ	ชุมชนสมทบ	งบสาธารณูปโภค	งบการบริหารจัดการชุมชน 5%	งบบ้านพักชั่วคราว	งบบ้านกลาง	งบปรับภูมิทัศน์	สินเชื่อเดิมพอช.	สินเชื่อที่อยู่อาศัย บ้านมั่นคง	สินเชื่อที่อยู่อาศัยและที่ทำกิน(ที่ดิน)
สหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด	X	X	X				X	X	
สหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไถ่ จำกัด	X	X	X	X				X	
สหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด	X	X	X	X				X	
สหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองลำนูนพัฒนา จำกัด	X	X	X		X			X	

ตารางที่ 4.51 งบประมาณที่ชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงได้รับ(ต่อ)

รายการ	ชุมชน สมทบ	งบ สาธารณูปโภค	งบค่าบริหาร จัดการชุมชน 5%	งบ บ้านพัก ชั่วคราว	งบบ้าน กลาง	งบปรับ ภูมิทัศน์	สินเชื่อ เดิม พอช.	สินเชื่อที่อยู่ อาศัย บ้าน มั่นคง	สินเชื่อที่อยู่ อาศัยและที่ทำ กิน(ที่ดิน)
สหกรณ์เคหสถาน สร้างสรรค์พัฒนา จำกัด	X	X	X	X				X	
กลุ่มออมทรัพย์ ชุมชนเก่าพัฒนา	X	X	X			X		X	

รายการชำระเงินในแต่ละเดือนของสมาชิกของชุมชนในโครงการนำร่องในทุกชุมชนจะมีการชำระเงินออมทรัพย์หรือเงินหุ้น และเงินสินเชื่อค้ำประกันสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนตามประเภทที่แต่ละชุมชนขอสินเชื่อ ว่าเป็นสินเชื่อที่อยู่อาศัยบ้านมั่นคงในการก่อสร้างบ้านหรือสินเชื่อที่อยู่อาศัยและทำกินเพื่อนำมาซื้อที่ดิน นอกเหนือจากนี้รายการชำระเงินจะแตกต่างกันขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละชุมชน ดังรายละเอียดในตารางที่ 4.52

ตารางที่ 4.52 รายการชำระเงินในแต่ละเดือนของสมาชิกของชุมชนในโครงการนำร่อง

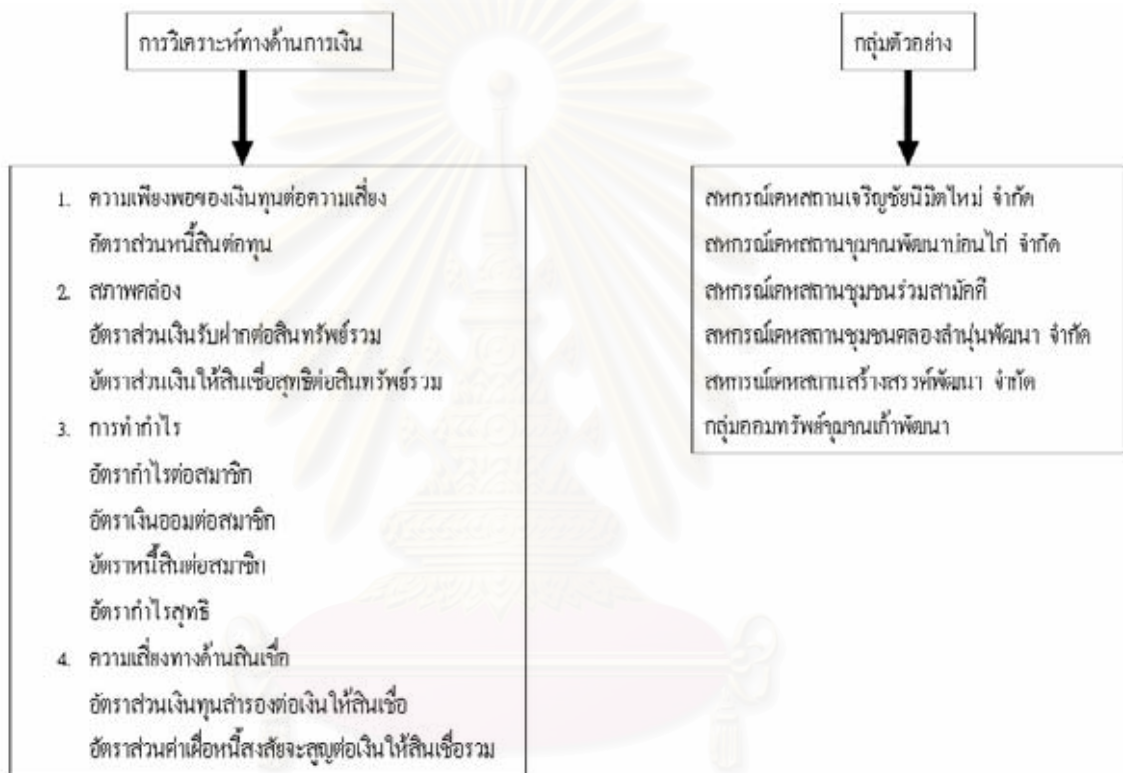
รายการ	เงินหุ้น/ ออมทรัพย์	เงิน สมทบ ที่อยู่อาศัย	สัจจะ ออม ทรัพย์	เงิน สวัสดิการ	เงินกู้ สามัญ	เงินกู้ ฉุกเฉิน	เงินค่า เช่าที่	สินเชื่อที่ อยู่อาศัย บ้านมั่นคง	เงินสินเชื่อที่อยู่ อาศัยและทำกิน (ที่ดิน)
สหกรณ์เคหสถานเจริญ ชัยนิมิตใหม่ จำกัด	X				X	X			X
สหกรณ์เคหสถานชุมชน พัฒนาบ่อนไก่ จำกัด	X		X		X		X	X	
สหกรณ์เคหสถานชุมชน ร่วมสามัคคี จำกัด	X				X	X	X	X	
สหกรณ์เคหสถานชุมชน คลองลำนูนพัฒนา จำกัด	X		X	X				X	X
สหกรณ์เคหสถาน สร้างสรรค์พัฒนา จำกัด	X						X	X	
กลุ่มออมทรัพย์ชุมชน เก่าพัฒนา	X	X			X		X	X	

บทที่ 5

การติดตามผลทางการเงินของสหกรณ์และกลุ่มออมทรัพย์

ในบทนี้ผู้วิจัยจะกล่าวถึงผลจากการติดตามผลทางการเงินของสหกรณ์ โดยนำตัวเลขจากรายงานทางการเงินของสหกรณ์จากกรมตรวจบัญชีสหกรณ์มาวิเคราะห์หาอัตราส่วนทางการเงินในด้านต่าง 5 ด้านซึ่งแต่ละด้านก็จะมีอัตราส่วนย่อย และผู้วิจัยจะทำการติดตามผลทางการเงินที่ละกลุ่มตัวอย่างโดยเรียงลำดับ การเข้าโครงการบ้านมั่นคงของแต่ละชุมชน ตามรายละเอียดในตารางที่ 5.1

แผนภูมิที่ 5.1 การวิเคราะห์ทางการเงินและกลุ่มตัวอย่าง



5.1 สหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด

สหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่จำกัด จดทะเบียนสหกรณ์เคหสถานเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2542 การดำเนินธุรกิจของสหกรณ์มีการรับฝากเงิน การให้กู้เงินและการจัดหาสินค้ามาจำหน่าย วันครบกำหนดทางบัญชี 1 มิถุนายน ถึง 31 พฤษภาคม

5.1.1 การวิเคราะห์ความเพียงพอของเงินทุนต่อความเสี่ยง

ปี 2548 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ในระดับที่สูงอยู่ที่ 4.58 เท่า

ปี 2549 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงอยู่ที่ 3.38 เท่า

ปี 2550 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ที่ 2.45 เท่า การที่หนี้สินลดลงกว่าเดิมสืบเนื่องจากสหกรณ์มีการขอสินเชื่อ โครงการบ้านมั่นคงตั้งแต่ปี 2542 ทำให้หนี้สินของสมาชิกลดลง

ตารางที่ 5.1 ผลการวิเคราะห์ความเพียงพอของเงินทุนต่อความเสี่ยง

ความเพียงพอของเงินทุนต่อความเสี่ยง	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550
1.อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่า	4.58	3.38	2.45

5.1.2 การวิเคราะห์สภาพคล่อง

ในช่วงปี2548 การวิเคราะห์สภาพคล่องทางการเงิน พบว่าสหกรณ์มีอัตราเงินรับฝากต่อสินทรัพย์รวมมีเพียง 0.0002 เท่า เนื่องจากมีการรับฝากเงินที่น้อยสืบเนื่องจากเป็นช่วงก่อสร้างบ้าน ส่วนอัตราเงินให้สินเชื่อสุทธิต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 0.02 เท่า แสดงว่าสหกรณ์มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่น้อย

ปี2549 การวิเคราะห์สภาพคล่องทางการเงิน อัตราเงินรับฝากต่อสินทรัพย์รวมคือ 0.0036 เท่า ส่วนอัตราเงินให้สินเชื่อสุทธิต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 0.04 เท่า แสดงว่าสหกรณ์มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่น้อย

ปี 2550 สหกรณ์มีการรับฝากเงินเพิ่มขึ้นทำให้อัตราเงินรับฝากต่อสินทรัพย์รวมคือ 0.0010 เท่า อัตราเงินให้สินเชื่อสุทธิต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 0.06 เท่า แสดงว่าสหกรณ์มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจากการให้สินเชื่อแก่สมาชิกเพิ่มมากขึ้นทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

ตารางที่ 5.2 ผลการวิเคราะห์สภาพคล่อง

สภาพคล่อง	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550
1.อัตราส่วนเงินรับฝากต่อสินทรัพย์รวม เท่า	0.0002	0.0036	0.0010
2.อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อสุทธิต่อสินทรัพย์รวม เท่า	0.02	0.04	0.06

5.1.3 การวิเคราะห์การทำกำไร

ปี2548 สหกรณ์มีอัตรากำไรสุทธิเมื่อเทียบกับยอดขาย/บริการได้ 5.12 เท่า อัตรากำไรต่อสมาชิกอยู่ที่3,603.86 บาท

ปี2549 สหกรณ์มีอัตรากำไรเพิ่มขึ้นมากซึ่งมาจากการดำเนินธุรกิจสินเชื่อและธุรกิจจัดหาสินค้ามาจำหน่าย ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิเมื่อเทียบกับยอดขาย/บริการได้ 5.67 เท่า อัตรากำไรต่อสมาชิกอยู่ที่4,473.08 บาท อัตราเงินออมต่อสมาชิก6,378.68 บาท แต่เมื่อเทียบกับอัตรานี้สินต่อสมาชิกที่ 93,168.40 บาท แสดงให้เห็นว่าสมาชิกยังคงมีภาระหนี้สินจากสินเชื่ออยู่

ปี2550 สหกรณ์มีอัตรากำไรเพิ่มขึ้นมากกว่าปีก่อนอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้น6.12เท่าจากการที่กำไรสหกรณ์เพิ่มขึ้นส่งผลให้อัตรากำไรต่อสมาชิกเพิ่มขึ้นที่ 5,130.33 บาท อัตราเงินออมต่อสมาชิก 7,379.81 บาทหากเปรียบเทียบกับจากปีที่ผ่านมาจะเห็นว่าสมาชิกมีการออมเงินอย่างสม่ำเสมอในแต่ละเดือน อัตรานี้สินต่อสมาชิกลดลงที่ 88,117.14 บาท แสดงให้เห็นว่าสมาชิกยังมีภาระหนี้สินจากสินเชื่ออยู่ในระดับที่ลดลง

ตารางที่ 5.3 ผลการวิเคราะห์การทำกำไร

การทำกำไร		ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550
1.อัตรากำไรต่อสมาชิก	บาท	3,603.86	4,473.08	5,130.33
2.อัตราเงินออมต่อสมาชิก	บาท	N/A	6,378.68	7,379.81
3.อัตรานี้สินต่อสมาชิก	บาท	N/A	93,168.40	88,117.14
4.อัตรากำไรสุทธิ	เท่า	5.12	5.67	6.12

5.1.4 การวิเคราะห์ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ปี 2548 อัตราส่วนเงินทุนสำรองต่อเงินให้สินเชื่อ 1.95 เท่า อัตราส่วนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อเงินให้สินเชื่อรวม 0.77 เท่า แสดงว่าสหกรณ์เกิดความเสี่ยงจากการปล่อยกู้มากขึ้น

ปี 2549 อัตราส่วนเงินทุนสำรองต่อเงินให้สินเชื่อ 1.56 เท่า อัตราส่วนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อเงินให้สินเชื่อรวม 0.38 เท่า แสดงว่าการจัดการลูกหนี้ของสหกรณ์อยู่ในระดับที่ดีสังเกตจากค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของสหกรณ์ที่มีลดลง

ปี 2550 อัตราส่วนเงินทุนสำรองต่อเงินให้สินเชื่อลดลงอยู่ที่ 1.16 เท่า อัตราส่วนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อเงินให้สินเชื่อรวม 0.47 เท่า

ตารางที่ 5.4 ผลการวิเคราะห์ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ		ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550
1.อัตราส่วนเงินทุนสำรองต่อเงินให้สินเชื่อ	เท่า	1.95	1.56	1.16
2.อัตราส่วนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อเงินให้สินเชื่อรวม	เท่า	0.77	0.38	0.47

สหกรณ์ไม่มีความเสี่ยงทางด้านเงินทุนต่อความเสี่ยง สภาพคล่อง ความสามารถในการทำกำไร แต่อาจจะมีความเสี่ยงบ้างทางด้านสินเชื่อเนื่องจากการปล่อยสินเชื่อเพิ่มขึ้น และตั้งค่านี้อสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นซึ่งก็อาจจะมีความเสี่ยงการเกิดการค้างชำระได้ หากมองในแง่ของวินัยในการชำระหนี้ของสหกรณ์ถือว่าประสบความสำเร็จเนื่องจากในปัจจุบันสหกรณ์มีสมาชิกค้างชำระ 4 ราย ประมาณร้อยละ 5 ของสมาชิกทั้งหมด ประมาณ 10 งวด แต่มองแง่สหกรณ์กับเจ้าหน้าที่ถือว่าประสบความสำเร็จเนื่องจากไม่มีการค้างชำระ

5.2 สหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด

สหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด จดทะเบียนเป็นสหกรณ์เคหสถานเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2547 การดำเนินธุรกิจของสหกรณ์มีการรับฝากเงิน วันครบกำหนดทางบัญชี 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม

5.2.1 การวิเคราะห์ความเสี่ยงของเงินทุนต่อความเสี่ยง

ในปี 2547 เนื่องจากสหกรณ์ไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าที่จากลูกหนี้ส่วนหนึ่งได้ประสบภาวะขาดทุนต่อเนื่องไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่สมาชิกและเก็บเงินไว้ได้ แต่ในส่วนของ การจ่ายเงินคืนแก่เจ้าหนี้ยังสามารถจ่ายเงินได้ตามปกติ ไม่ได้ขอสินเชื่อเพิ่มทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ที่ 28.97 เท่า

ในปี 2548 มีการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนเมื่อปลายปี 2548 ส่งผลให้เริ่มการก่อสร้างบ้านมั่นคงในส่วนที่เกิดเพลิงไหม้ก่อน แต่หนี้สินไม่มากเนื่องจากเพิ่งเริ่มโครงการเมื่อปลายปี อีกทั้งสหกรณ์ประสบปัญหาการขาดทุนต่อเนื่องมียอดยกมาจากการขาดทุนดังกล่าว ส่งผลให้ทุนของสหกรณ์ลดลงกว่าปีที่ผ่านมา ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสูงถึงร้อยละ 76.97

สืบเนื่องจากการได้รับอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนเมื่อปลายปี 2548 ทำให้ในปี 2549 มีการก่อสร้างโครงการในส่วนที่เหลือและได้ปล่อยสินเชื่อให้แก่สมาชิกเพิ่มขึ้น สหกรณ์สามารถเก็บค่าเช่าที่ย้อนหลังจากลูกหนี้ได้ทำให้ปีนี้มีจำนวนขาดทุนสุทธิที่ลดลง อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสูงลดลงอยู่ที่ร้อยละ 63.40

ตารางที่ 5.5 ผลการวิเคราะห์ความเสี่ยงของเงินทุนต่อความเสี่ยง

ความเสี่ยงของเงินทุนต่อความเสี่ยง	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549
1.อัตราหนี้สินต่อทุน เท่า	28.97	76.97	63.40

5.2.2 การวิเคราะห์สภาพคล่อง

ในช่วงปี 2547 การวิเคราะห์สภาพคล่องทางการเงิน โดยพิจารณาจาก อัตราเงินรับฝากต่อสินทรัพย์รวมเป็น 0 เท่าไม่ได้รับฝากเงินออมเนื่องจากช่วงนั้นยังเป็นสหกรณ์เครดิตยูเนียนที่รอการปิดบัญชี ส่วนอัตราเงินให้สินเชื่อสุทธิต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 0.01 เท่า แสดงว่าสหกรณ์มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่น้อย

ปี 2548 การวิเคราะห์สภาพคล่องทางการเงิน โดยพิจารณาจากอัตราเงินทุนหมุนเวียน พบว่าสหกรณ์มีอัตราเงินรับฝากต่อสินทรัพย์รวมคือ 0.0007 เท่า สภาพคล่องอยู่ในเกณฑ์ที่ดี ส่วนอัตราเงินให้สินเชื่อสุทธิต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 0.03 เท่า แสดงว่าสหกรณ์มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องน้อย

ปี 2549 อัตราเงินรับฝากต่อสินทรัพย์รวมคือ 0.0006 เท่า สภาพคล่องอยู่ในเกณฑ์ที่ดีและดีกว่าปีที่แล้ว อัตราเงินให้สินเชื่อสุทธิต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 0.36 เท่า แสดงว่าสหกรณ์มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจากการให้สินเชื่อแก่สมาชิกเพิ่มมากขึ้น

ตารางที่ 5.6 ผลการวิเคราะห์สภาพคล่อง

สภาพคล่อง	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549
1.อัตราส่วนเงินรับฝากต่อสินทรัพย์รวม เท่า	0.00	0.007	0.006
2.อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อสุทธิต่อสินทรัพย์รวม เท่า	0.01	0.03	0.36

5.2.3 การวิเคราะห์การทำกำไร

ปี 2547 สหกรณ์ประสบภาวะขาดทุนทำให้ไม่มีกำไรที่จะปันผลคืนสู่สมาชิก ส่งผลต่ออัตราขาดทุนสุทธิ 209.17 เท่า อัตราขาดทุนต่อสมาชิกคือ 1,035.45 บาท เงินออมต่อสมาชิกมีเพียง 3,065.15 บาท อัตราหนี้สินต่อสมาชิกคือ 28,671.67 บาท

ปี 2548 สหกรณ์มีอัตรากำไรและการเติบโตของกำไรที่เพิ่มขึ้นกว่าปีก่อนแต่ยังคงขาดทุนอยู่ที่ 103.37 เท่า ทำให้อัตราขาดทุนต่อสมาชิกอยู่ที่ 881.51 บาท อัตราการออมของสมาชิกเพิ่มมากขึ้นที่ 3,310.39 บาท แต่อัตรานี้สินของสมาชิกลดลงอยู่ที่ 25,936.50 บาท เนื่องจากการชำระคืนสินเชื่อระยะหนึ่ง

ปี 2549 จะเห็นว่าอัตราส่วนของกำไรดีขึ้น เนื่องจากเมื่อปลายปีที่ผ่านมามีได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนเพื่อนำมาก่อสร้างโครงการ ทำให้ในส่วนของสมาชิกมีหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการขอสินเชื่ออยู่ที่คนละ 34,337.69 บาท ในขณะที่สหกรณ์มีกำไรเพิ่มมากขึ้นจากธุรกิจสินเชื่อ ทำให้กำไรเติบโตกว่าปีที่แล้วกว่าแต่ยังคงขาดทุนอยู่ที่ 12.49 เท่า อัตราการขาดทุนของสมาชิกลดลงเหลือเพียง 74.99 บาท อัตราเงินออมของสมาชิกเพิ่มขึ้นที่ 3,717.08 บาท

ตารางที่ 5.7 ผลการวิเคราะห์การทำกำไร

การทำกำไร		ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549
1.อัตรากำไรต่อสมาชิก	บาท	(1,035.45)	(881.51)	(74.99)
2.อัตราเงินออมต่อสมาชิก	บาท	3,065.15	3,310.39	3,717.08
3.อัตรานี้สินต่อสมาชิก	บาท	28,671.67	25,936.50	34,337.69
4.อัตรากำไรสุทธิ	เท่า	(209.17)	(103.37)	(12.49)

5.2.4 การวิเคราะห์ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ในปี 2547 ไม่มีการสำรองเงินทุนเอาไว้ แต่สหกรณ์มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้มากถึง 6.83 เท่า

ในปี 2548 ไม่มีการสำรองเงินทุนเอาไว้ แต่สหกรณ์มีการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญไว้ลดลงกว่าปีผ่านมากกว่า 1.27 เท่า

ต่อมาสหกรณ์ได้มีการตั้งเงินทุนสำรองเอาไว้ 0.001 เท่า อัตราส่วนค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญต่อให้สินเชื่อบริการรวมลดลงคือ 0.10 เท่า การจัดการของสหกรณ์มีแนวโน้มที่ดีขึ้นเรื่อยๆ สืบเนื่องจากการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญลดลง

ตารางที่ 5.8 ผลการวิเคราะห์ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549
1.อัตราส่วนเงินทุนสำรองต่อเงินให้สินเชื่อ เท่า	0	0	0.01
2.อัตราส่วนค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญต่อเงินให้สินเชื่อรวม เท่า	6.83	1.27	0.10

สหกรณ์ไม่มีความเสี่ยงทางด้านสภาพคล่องและทางด้านสินเชื่อ แต่อาจจะมีความเสี่ยงทางด้านความสามารถในการทำกำไรและเงินทุนเนื่องจากมีหนี้ที่เพิ่มสูงขึ้น หากมองในแง่ของวินัยในการชำระหนี้ของสหกรณ์ถือว่าประสบความสำเร็จเนื่องจากในปัจจุบันสหกรณ์มีสมาชิกค้างชำระ 4 รายประมาณร้อยละ 3 ของครัวเรือนทั้งหมด ประมาณ 5 งวด หากมองแง่สหกรณ์กับเจ้าหนี้ถือว่าอาจไม่ประสบความสำเร็จเนื่องจากเคยมีการค้างชำระค่าที่ดินถึง 11 งวดและชำระค่าสินเชื่อซ้ำ 1 งวดในปี 2549 แต่ในปัจจุบันถือว่าประสบความสำเร็จเนื่องจากไม่มีการค้างชำระอีก

5.3 สหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด

สหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัดจดทะเบียนสหกรณ์เคหสถานเมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2548

สหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัดไม่สามารถปิดบัญชีได้ตั้งแต่ปีแรกในการตั้งสหกรณ์คือ ปี 2548เนื่องจากเกิดปัญหาในการทำบัญชีในเฟสที่ 2 เนื่องจากทางสหกรณ์มีการแยกคณะกรรมการดูแลโครงการตามเฟส เฟสที่ 1 สามารถปิดบัญชีรายการรับจ่ายได้ แต่เฟสที่ 2 มีปัญหาในเรื่องการลงรายการและสมุดบัญชีสูญหายทำให้ขาดรายการที่จะนำมาสรุปเพื่อปิดบัญชีในปัจจุบันปี 2551 ทางสหกรณ์ได้รับความช่วยเหลือจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนเข้ามาแก้ไขปัญหาดังกล่าวร่วมกันคาดว่าอีกไม่นานทางสหกรณ์จะสามารถปิดบัญชีได้ หากทางสหกรณ์สามารถปิดบัญชีกับสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนได้แล้วก็จะสามารถปิดบัญชีกับทางกรมตรวจบัญชีได้เช่นเดียวกัน

สหกรณ์ถือว่าไม่ประสบความสำเร็จทางการเงินสังเกตได้จากการที่ไม่สามารถปิดบัญชีของกรมตรวจบัญชีสหกรณ์ได้ เนื่องจากขาดการบริหารจัดการที่ดี ทำให้เงินที่ได้รับสหกรณ์มีความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อสูง เนื่องจากปัจจุบันมีลูกหนี้ค้างชำระ 24 ราย คิดเป็นร้อยละ 18.32 สาเหตุการ

ชำระหนี้เนื่องจากขาดวินัยในการชำระประมาณ 4 ราย และเกิดจากการโครงการเฟสที่ 3 ยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างทำให้สมาชิกที่ได้รับสิทธิ์ส่วนหนึ่งเกิดความไม่มั่นใจว่าจะได้รับที่อยู่อาศัยหรือไม่ประกอบกับมีภาระในการจ่ายค่าเช่าบ้านในปัจจุบัน จึงหยุดการชำระสินเชื่อและค่าเช่าที่ดิน

5.4 สหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองลำนุ่นพัฒนา จำกัด

สหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองลำนุ่นพัฒนา จำกัด จดทะเบียนสหกรณ์เคหสถานเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2545 การดำเนินธุรกิจของสหกรณ์มีเพียงการรับฝากเงิน วันครบกำหนดทางบัญชี 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม สหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองลำนุ่นพัฒนา จำกัด ปิดบัญชีไม่ได้ตั้งแต่ปี 2547 เนื่องจากปัญหาเงินสูญหาย ซึ่งปัจจุบันกำลังอยู่ในระหว่างการปิดบัญชีโดยเจ้าหน้าที่กรมตรวจบัญชี ส่วนทางชุมชนเองก็ไม่ได้ส่งรายงานทางการเงินและรายงานการประชุมแก่สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ข้อมูลที่ทำการวิเคราะห์จึงเป็นข้อมูลทางการเงินในปี 2546

5.4.1 การวิเคราะห์ความเพียงพอของเงินทุนต่อความเสี่ยง

ในปี 2546 สหกรณ์มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสูงมากถึง 19 เท่า เนื่องจากสามารถเก็บทุนเรือนหุ้นจากสมาชิกได้เพียงบางส่วน

ตารางที่ 5.9 ผลการวิเคราะห์ความเพียงพอของเงินทุนต่อความเสี่ยง

ความเพียงพอของเงินทุนต่อความเสี่ยง	ปี 2546
1.อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่า	19

5.4.2 การวิเคราะห์สภาพคล่อง

ในปี 2546 การออมของสมาชิกอยู่ในขั้นต่ำ สมาชิกไม่ได้ออมอย่างสม่ำเสมอทำให้อัตราส่วนเงินรับฝากต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 0.0022 เท่า ส่วนอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อสุทธิต่อสินทรัพย์รวมไม่สามารถวัดได้เนื่องจากสหกรณ์ไม่ได้ดำเนินธุรกิจสินเชื่อ

ตารางที่ 5.10 ผลการวิเคราะห์สภาพคล่อง

สภาพคล่อง	ปี 2546
1.อัตราส่วนเงินรับฝากต่อสินทรัพย์รวม เท่า	0.0022
2.อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อสุทธิต่อสินทรัพย์รวม เท่า	N/A

5.4.3 การวิเคราะห์การทำกำไร

ในปี 2546 สหกรณ์มีกำไร ทำให้อัตรากำไรต่อสมาชิกและอัตรากำไรสุทธิเท่ากับ 1,180.41 บาท ส่วนอัตราเงินออมต่อสมาชิกและอัตราหนี้สินต่อสมาชิกไม่สามารถหาค่าได้เนื่องจากขาดข้อมูล

ตารางที่ 5.11 ผลการวิเคราะห์การทำกำไร

การทำกำไร		ปี 2546
1.อัตรากำไรต่อสมาชิก	บาท	1,180.41
2.อัตราเงินออมต่อสมาชิก	บาท	N/A
3.อัตราหนี้สินต่อสมาชิก	บาท	N/A
4.อัตรากำไรสุทธิ	เท่า	N/A

5.4.4 การวิเคราะห์ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ปี 2546 สหกรณ์ไม่มีทุนสำรอง และไม่ได้ดำเนินธุรกิจปล่อยสินเชื่อทำให้ไม่สามารถวัดค่าอัตราส่วนเงินทุนสำรองต่อเงินให้สินเชื่อ อัตราส่วนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อเงินให้สินเชื่อรวมได้

ตารางที่ 5.12 ผลการวิเคราะห์ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ		ปี 2546
1.อัตราส่วนเงินทุนสำรองต่อเงินให้สินเชื่อ	เท่า	N/A
2.อัตราส่วนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อเงินให้สินเชื่อรวม	เท่า	N/A

สหกรณ์ประสบความล้มเหลว เกิดความเสี่ยงในทุกด้านทั้งด้านของเงินทุน สภาพคล่องความสามารถในการทำกำไรและสินเชื่อ สิ่งหนึ่งที่บ่งบอกคือสหกรณ์ไม่สามารถปิดบัญชีได้ทำให้ไม่สามารถวัดจากอัตราส่วนทางการเงินได้ หากมองในแง่ของวินัยในการชำระหนี้ของสหกรณ์ถือว่าไม่ประสบความสำเร็จเนื่องจากในปัจจุบันสหกรณ์มีลูกหนี้ค้างชำระสูงประมาณ 12 งวด 30 ราย ประมาณร้อยละ 61 ของสมาชิกทั้งหมด แม้ว่าสหกรณ์จะมีการขอประนอมหนี้แล้ว 3 ครั้ง แต่ก็ไม่ประสบความสำเร็จ ส่งผลให้สหกรณ์ค้างชำระสินเชื่อแก่สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

5.5 สหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนา จำกัด

สหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนา จำกัดได้จดทะเบียนสหกรณ์เคหสถานเมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2548 การดำเนินธุรกิจของสหกรณ์มีเพียงการรับฝากเงิน วันครบกำหนดทางบัญชี 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม จนถึงปัจจุบัน 2550 สหกรณ์มีผลการดำเนินงาน 2 ปี

5.5.1 การวิเคราะห์ความเพียงพอของเงินทุนต่อความเสี่ยง

ในปี 2548 สหกรณ์ได้มีการเริ่มโครงการบ้านมั่นคง ดังนั้นทำให้มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ที่ 0.06 เท่า

ในปี 2549 สหกรณ์มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ที่ 0.06 เท่าแต่ลดลงกว่าปี 2548 เล็กน้อย เนื่องจากการชำระคืนสินเชื่อบางส่วน

ตารางที่ 5.13 ผลการวิเคราะห์ความเพียงพอของเงินทุนต่อความเสี่ยง

ความเพียงพอของเงินทุนต่อความเสี่ยง	ปี 2548	ปี 2549
1.อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่า	0.06	0.06

5.5.2 การวิเคราะห์สภาพคล่อง

ในปี 2548 อัตราส่วนเงินรับฝากต่อสินทรัพย์รวมไม่สามารถวัดได้เนื่องจากสหกรณ์ไม่ได้ดำเนินธุรกิจรับฝากเงิน อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อสุทธิต่อสินทรัพย์รวมไม่สามารถวัดได้เนื่องจากสหกรณ์ไม่ได้ดำเนินธุรกิจสินเชื่อ

ในปี 2549 อัตราส่วนเงินรับฝากต่อสินทรัพย์รวมไม่สามารถวัดได้เนื่องจากสหกรณ์ไม่ได้ดำเนินธุรกิจรับฝากเงิน อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อสุทธิต่อสินทรัพย์รวมไม่สามารถวัดได้เนื่องจากสหกรณ์ไม่ได้ดำเนินธุรกิจสินเชื่อ

ตารางที่ 5.14 ผลการวิเคราะห์สภาพคล่อง

สภาพคล่อง	ปี 2548	ปี 2549
1.อัตราส่วนเงินรับฝากต่อสินทรัพย์รวม เท่า	N/A	N/A
2.อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อสุทธิต่อสินทรัพย์รวม เท่า	N/A	N/A

5.5.3 การวิเคราะห์การทำกำไร

ในปี 2548 สหกรณ์ไม่ได้ดำเนินธุรกิจไม่มีกำไร ทำให้อัตรากำไรต่อสมาชิกและอัตรากำไรสุทธิเป็น 0 ส่วนอัตราเงินออมต่อสมาชิกและอัตราหนี้สินต่อสมาชิกไม่สามารถหาค่าได้เนื่องจากขาดข้อมูล

ในปี 2549 สหกรณ์มีกำไรเพิ่มขึ้นทำให้อัตรากำไรต่อสมาชิกอยู่ที่ 351.39 บาทและอัตรากำไรเติบโตของกำไรเมื่อเทียบระหว่างกำไรและรายได้อยู่ที่ 48.66 เท่า อัตราเงินออมต่อสมาชิกคือ 1,617.80 บาท ซึ่งอยู่ในระดับที่ดีเนื่องจากมีค่ามากกว่าอัตราหนี้สินต่อสมาชิกที่ 123.64 บาท

ตารางที่ 5.15 ผลการวิเคราะห์การทำกำไร

การทำกำไร	ปี 2548	ปี 2549
1.อัตรากำไรต่อสมาชิก บาท	0	351.39
2.อัตราเงินออมต่อสมาชิก บาท	N/A	1,617.80
3.อัตราหนี้สินต่อสมาชิก บาท	N/A	123.64
4.อัตรากำไรสุทธิ เท่า	0	48.66

5.5.4 การวิเคราะห์ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ปี 2548 สหกรณ์ไม่มีทุนสำรอง และไม่ได้ดำเนินธุรกิจปล่อยสินเชื่อทำให้ไม่สามารถวัดค่าอัตราส่วนเงินทุนสำรองต่อเงินให้สินเชื่อและอัตราส่วนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อเงินให้สินเชื่อรวมได้

ปี 2549 สหกรณ์ไม่มีทุนสำรอง และไม่ได้ดำเนินธุรกิจปล่อยสินเชื่อทำให้ไม่สามารถวัดค่าอัตราส่วนเงินทุนสำรองต่อเงินให้สินเชื่อ และอัตราส่วนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อเงินให้สินเชื่อรวม ตารางที่ 5.16 ผลการวิเคราะห์ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ	ปี 2548	ปี 2549
1.อัตราส่วนเงินทุนสำรองต่อเงินให้สินเชื่อ เท่า	N/A	N/A
2.อัตราส่วนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อเงินให้สินเชื่อรวม เท่า	N/A	N/A

แม้ว่าสหกรณ์จะมีความเพียงพอของเงินทุนต่อความเสี่ยง สภาพคล่องและความสามารถในการทำกำไรอยู่ในเกณฑ์ที่ดี แต่สภาพความเป็นจริงแล้วสหกรณ์มีปัญหาเรื่องความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อแม้จะไม่สามารถวัดจากอัตราส่วนทางการเงินได้ หากมองในแง่ของวินัยในการชำระเงินของสหกรณ์ถือว่าไม่ประสบความสำเร็จเนื่องจากในปัจจุบันสหกรณ์มีลูกหนี้ค้างชำระสูงจำนวนกว่า 10 วงด 10 ราย ส่งผลให้ตั้งแต่เดือน มิถุนายน 2550 สหกรณ์ชำระคืนสินเชื่อแก่สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนเพียงส่วนที่เก็บได้เท่านั้น

5.6 กลุ่มออมทรัพย์ชุมชนเก่าพัฒนา

กลุ่มออมทรัพย์ชุมชนเก่าพัฒนาไม่ได้จัดตั้งเป็นสหกรณ์เนื่องจากในระยะแรกชุมชนมีจำนวนสมาชิกเพียง 18 คนไม่สามารถตั้งเป็นสหกรณ์ได้ ต่อมาแม้จะมีจำนวนสมาชิกเพิ่มมากขึ้น ชุมชนก็ยังคงดำเนินการในรูปแบบของกลุ่มออมทรัพย์เหมือนเดิม ปัจจุบันกลุ่มออมทรัพย์เก่าพัฒนา กำลังอยู่ในระหว่างการปิดบัญชีการขอสินเชื่อจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนและจากการที่เป็นกลุ่มออมทรัพย์จึงมีการจัดรายงานทางการเงินในรูปแบบที่แตกต่างจากสหกรณ์ ผู้วิจัยจึงมีการวิเคราะห์จากการดำเนินกิจกรรม ณ ปัจจุบันของกลุ่มออมทรัพย์ ดังนี้

กลุ่มออมทรัพย์ไม่มีความเสี่ยงด้านการทำกำไร เงินทุน สินทรัพย์ สภาพคล่องแต่อาจมีความเสี่ยงบ้างทางด้านสินเชื่อเนื่องจากในปัจจุบันกลุ่มออมทรัพย์มีลูกหนี้ค้างชำระประมาณ 3 ราย คิดเป็นร้อยละ 10 ของสมาชิกทั้งหมด ถือว่าหากมองในแง่ของวินัยในการชำระเงินของกลุ่มออมทรัพย์ถือว่าประสบความสำเร็จ แต่ระหว่างกลุ่มออมทรัพย์กับทางเจ้าหนี้ กลุ่มออมทรัพย์มีการจัดการที่ดีได้วางแผนให้สมาชิกชำระสินเชื่อล่วงหน้าก่อนเริ่มโครงการบ้านมั่นคง หากสมาชิกชำระช้าก็สามารถนำเงินส่วนนี้มาชำระแทนได้ทำให้กลุ่มออมทรัพย์ไม่มีการค้างชำระมีเพียงการชำระช้า 2 วงด

5.7 สรุปภาพรวมชุมชน

จะเห็นได้ว่าแต่ละชุมชนมีรายละเอียดที่แตกต่างกัน ทั้งนี้เนื่องมาจากนโยบายและการบริหารจัดการของชุมชน โดยชุมชนที่สามารถปิดบัญชีได้ในปัจจุบันมีเพียง 3 ใน 6 ชุมชนคือ สหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด สหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่อ จำกัด และ สหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนา จำกัด สหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด และสหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองลำนุ่นพัฒนา จำกัด ไม่สามารถปิดบัญชีในปัจจุบันได้ ส่วนกลุ่มออมทรัพย์ชุมชนเก่าพัฒนาไม่สามารถนำมาวิเคราะห์ได้เนื่องจากระบบการเงินมีความแตกต่างกัน

สหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด สามารถปิดบัญชีได้ สหกรณ์ไม่มีความเสี่ยงทางด้านเงินทุนต่อความเสี่ยง สภาพคล่อง ความสามารถในการทำกำไร แต่อาจมีความเสี่ยงบ้างทางด้านสินเชื่อเนื่องจากการปล่อยสินเชื่อเพิ่มขึ้น

สหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่อ จำกัด สามารถปิดบัญชีได้ สหกรณ์ไม่มีความเสี่ยงทางด้านสภาพคล่องและทางด้านสินเชื่อ แต่อาจมีความเสี่ยงทางด้านความสามารถในการทำกำไรและเงินทุนเนื่องจากมีหนี้ที่เพิ่มสูงขึ้น

สหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนา จำกัด สามารถปิดบัญชีได้ สหกรณ์ไม่มีความเสี่ยงทางด้านเพียงพอของเงินทุนต่อความเสี่ยง สภาพคล่องและความสามารถในการทำกำไรอยู่ในเกณฑ์ แต่อาจมีความเสี่ยงทางด้านความสามารถในการทำกำไรและเงินทุนเนื่องจากมีหนี้ที่เพิ่มสูงขึ้น

สหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด สหกรณ์ถือว่าไม่ประสบความสำเร็จทางการเงินสังเกตได้จากที่ไม่สามารถปิดบัญชีของกรมตรวจบัญชีสหกรณ์ได้ เนื่องจากขาดการบริหารจัดการที่ดี ทำให้สหกรณ์มีความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อสูง

สหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองลำนุ่นพัฒนา จำกัด ไม่สามารถปิดบัญชีในปัจจุบันได้ เกิดความเสี่ยงในทุกด้านทั้งด้านของเงินทุน สภาพคล่อง ความสามารถในการทำกำไรและสินเชื่อ

กลุ่มออมทรัพย์ชุมชนเก่าพัฒนา ไม่สามารถวัดได้เนื่องจากเป็นกลุ่มออมทรัพย์ ซึ่งมีระบบจัดการทางการเงินที่แตกต่างจากระบบสหกรณ์ หากดูในภาพรวมชุมชนกลุ่มออมทรัพย์ไม่มีความเสี่ยงด้านการทำกำไร เงินทุน สินทรัพย์ สภาพคล่องแต่อาจมีความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อบ้าง

เพื่อให้เกิดความเข้าใจและเห็นภาพรวมของทุกชุมชน ผู้วิจัยจึงได้ทำตารางสรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงินในด้านต่างๆของชุมชน ทั้ง 6 ชุมชนดังรายละเอียดในตารางที่ 5.17

ตารางที่ 5.17 ผลการวิเคราะห์ทางการเงินของสหกรณ์

รายการ	สค.เจริญชัยนิคมใหม่จำกัด			สค.ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด			สค.ชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด	สค.ชุมชนคลองสำนวนพัฒนาจำกัด		สค.สร้างสรรค์พัฒนา จำกัด		กลุ่มออมทรัพย์ชุมชนเก่าพัฒนา
	2548	2549	2550	2547	2548	2549	-	2546	-	2548	2549	
วันที่เริ่มตั้งสหกรณ์เคหสถาน	3 มีนาคม 2542			17 มีนาคม 2547			4 พฤษภาคม 2548	17 มิถุนายน 2546		18 พฤศจิกายน 2548		-
1.การวิเคราะห์ความเที่ยงของเงินทุนต่อความเสี่ยง												
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่า	4.58	3.38	2.45	28.97	76.97	63.4		19		0.06	0.06	
2.การวิเคราะห์สภาพคล่อง												
อัตราส่วนเงินรับฝากต่อสินทรัพย์รวม เท่า	0.0002	0.0036	0.001	0	0.007	0.006		0.0022		N/A	N/A	
อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อสุทธิต่อสินทรัพย์รวม เท่า	0.02	0.04	0.06	0.01	0.03	0.36		N/A		N/A	N/A	
3.การวิเคราะห์การทําค่าไร												
อัตราค่าไรต่อสมาชิก บาท	3,603.86	4,473.08	5,130.33	-1,035.45	-881.51	-74.99		1,180.41		0	351.39	
อัตราเงินออมต่อสมาชิก บาท	N/A	6,378.68	7,379.81	3,065.15	3,310.39	3,717.08		N/A		N/A	1,617.80	
อัตราหนี้สินต่อสมาชิก บาท	N/A	93,168.40	88,117.14	28,671.67	25,936.50	34,337.69		N/A		N/A	123.64	
อัตราค่าไรสุทธิ เท่า	5.12	5.67	6.12	-209.17	-103.37	-12.49		N/A		0	48.66	
4.การวิเคราะห์ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ												
อัตราส่วนเงินทุนสำรองต่อเงินให้สินเชื่อ เท่า	1.95	1.56	1.16	0	0	0.008		N/A		N/A	N/A	
อัตราส่วนค่าถือหนี้สงสัยจะสูญต่อเงินให้สินเชื่อรวม เท่า	0.77	0.38	0.47	6.83	1.27	0.1		N/A		N/A	N/A	

หมายเหตุ : 1. N/A หมายความว่า ไม่สามารถหาค่าได้ 2. สค. หมายถึงสหกรณ์เคหสถาน 3. สหกรณ์ไม่สามารถปิดบัญชีในปีปัจจุบันได้ คือสหกรณ์ที่เคยปิดบัญชีได้ แต่ในปัจจุบันประสบปัญหาไม่สามารถปิดบัญชีได้

4. สหกรณ์ไม่สามารถปิดบัญชีได้ คือสหกรณ์ที่ไม่สามารถปิดบัญชีได้ ตั้งแต่เริ่มตั้งสหกรณ์จนถึงปัจจุบัน

5. ไม่สามารถวัดได้เนื่องจากเป็นกลุ่มออมทรัพย์ หมายความว่า กลุ่มออมทรัพย์มีการลงบัญชีที่แตกต่างกันไปจากสหกรณ์ ทำให้ไม่สามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้

จากตารางที่ 5.17 จะเห็นได้ว่าข้อมูลทางการเงินของทั้ง 6 ชุมชน โครงการนำร่องไม่สามารถนำมาวิเคราะห์เพื่อเห็นถึงผลการเปลี่ยนแปลงแต่ละปีได้ และข้อมูลที่ได้รับมาไม่ครบถ้วน ผู้วิจัยจึงขอวิเคราะห์ทางการเงินของทั้ง 6 ชุมชนโดยใช้เฉพาะข้อมูลในปีปัจจุบันคือ 2549 ใช้ทุกด้านในการวิเคราะห์ยกเว้นอัตราเงินออมต่อสมาชิก อัตราหนี้สินต่อสมาชิก และอัตรากำไรต่อสมาชิกในการวิเคราะห์ความสามารถในการทำกำไร และผู้วิจัยได้หาค่าเฉลี่ยทางการเงินของสหกรณ์เคหสถานและชุมชน ในปี 2549 จากกรมตรวจบัญชีสหกรณ์เพื่อเป็นกลุ่มเทียบเคียง (Peer Group) นำมาเปรียบเทียบผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับ 6 ชุมชน ว่าชุมชนนั้นๆมีการจัดการทางการเงินเป็นอย่างไร

เกณฑ์ที่ใช้เปรียบเทียบคือ ดี ไม่ดี และ N/A ไม่สามารถวัดค่าได้

1. การดำเนินงานของชุมชนดีกว่าค่าเฉลี่ยถือว่า ดี
2. การดำเนินงานของชุมชนน้อยกว่าค่าเฉลี่ยถือว่า ไม่ดี
3. การดำเนินงานของชุมชนไม่สามารถวัดค่าได้ ใช้ N/A

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.18 ผลการวิเคราะห์ทางการเงินของสหกรณ์เมื่อเปรียบเทียบกับ Peer Group

รายการ	สค.เจริญชัยนิคมใหม่ จำกัด		สค.ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด		สค.ชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด	สค.ชุมชนคลองสำนนพัฒนาจำกัด	สค.สร้างสรรค์พัฒนา จำกัด		กลุ่มออมทรัพย์ชุมชนเก้าพัฒนา	ค่าเฉลี่ยสหกรณ์เทศบาลทั่วประเทศ*			
		ผลการเปรียบเทียบ		ผลการเปรียบเทียบ				ผลการเปรียบเทียบ					
วันที่เริ่มตั้งสหกรณ์เทศบาล	3 มีนาคม 2542		17 มีนาคม 2547		4 พฤษภาคม 2548	17 มิถุนายน 2545	18 พฤศจิกายน 2548		-				
	2550	ผลการเปรียบเทียบ	2549	ผลการเปรียบเทียบ	-	-	2549	ผลการเปรียบเทียบ	-	2549			
1.การวิเคราะห์ความเสี่ยงของเงินทุนต่อความเสี่ยง					สหกรณ์ไม่สามารถปิดบัญชีได้	สหกรณ์ไม่สามารถปิดบัญชีได้			ไม่สามารถวัดได้เนื่องจากเป็นกลุ่มออมทรัพย์	0.02			
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่า	2.45	ไม่ตี	63.4	ไม่ตี			0.02	ไม่ตี					
2.การวิเคราะห์สภาพคล่อง													
อัตราส่วนเงินรับฝากต่อสินทรัพย์รวม เท่า	0.001	ตี	0.006	ตี			0.0004	N/A				0.0004	
อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อสุทธิต่อสินทรัพย์รวม เท่า	0.06	ตี	0.36	ตี			0.002	N/A				0.002	
3.การวิเคราะห์การทำกำไร													
อัตรากำไรต่อสมาชิก บาท	5,130.33	N/A	-74.99	N/A			N/A	N/A				N/A	
อัตราเงินออมต่อสมาชิก บาท	7,379.81	N/A	3,717.08	N/A			N/A	N/A				N/A	
อัตราหนี้สินต่อสมาชิก บาท	88,117.14	N/A	34,337.69	N/A			N/A	N/A				N/A	
อัตรากำไรสุทธิ เท่า	6.12	ตี	-12.49	ไม่ตี			(0.05)	ตี				(0.05)	
4.การวิเคราะห์ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ													
อัตราส่วนเงินทุนสำรองต่อเงินให้สินเชื่อ เท่า	1.16	ไม่ตี	0.008	ตี	0.01	N/A		0.01					
อัตราส่วนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อเงินให้สินเชื่อรวม เท่า	0.47	ไม่ตี	0.1	ไม่ตี	0.001	N/A		0.001					

หมายเหตุ : 1... N/A หมายความว่า ไม่สามารถหาค่าได้

2. สค. หมายถึงสหกรณ์เทศบาล

3. สหกรณ์ไม่สามารถปิดบัญชีได้ คือสหกรณ์ที่ไม่สามารถปิดบัญชีได้ในปัจจุบัน

4. ไม่สามารถวัดได้เนื่องจากเป็นกลุ่มออมทรัพย์ หมายความว่า กลุ่มออมทรัพย์มีการลงบัญชีที่แตกต่างกันไปจากสหกรณ์ ทำให้ไม่สามารถนำมาเทียบกันได้

บทที่ 6

สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเรื่องการติดตามผลด้านการบริหารจัดการด้านการเงินของสหกรณ์ที่อยู่อาศัยในบ้านมั่นคง กรณีศึกษาโครงการนำร่อง กรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์ดังนี้

1. เพื่อศึกษาวิธีการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของโครงการนำร่อง บ้านมั่นคง กรุงเทพมหานคร
2. เพื่อติดตามผลทางการเงินของสหกรณ์และกลุ่มออมทรัพย์โครงการนำร่อง บ้านมั่นคง กรุงเทพมหานคร
3. เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคของการจัดการทางการเงินของโครงการบ้านมั่นคง

6.1 สรุปผลการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

6.1.1 รูปแบบการจัดการทางการเงิน

จากปัญหาความเดือดร้อนทางด้านที่อยู่อาศัยทั้งจากการไล่อื้อ ไฟไหม้ และปัญหาต่างๆทำให้เกิดการรวมกลุ่มของคนขึ้นมา โครงการบ้านมั่นคงเป็นโครงการที่เน้นการมีส่วนร่วมและความร่วมมือกันของคนในชุมชน โดยหน่วยงานภายนอกจะเป็นเพียงผู้สนับสนุนให้ความรู้คำแนะนำในการจัดตั้ง การตัดสินใจจะเกิดจากการที่ได้รับความรู้และหารือกันของคนในชุมชน จากการศึกษารูปแบบการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของโครงการนำร่อง บ้านมั่นคง กรุงเทพมหานคร พบว่ารูปแบบการรวมกลุ่มทางการเงินระดับแรกที่ทั้ง 6 ชุมชนจัดตั้งขึ้น คือรูปแบบของกลุ่มออมทรัพย์ สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ ปานภูมิ ที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ 2.5 ที่ว่าจุดเริ่มต้นในการรวมกลุ่มของทุกชุมชน จะเริ่มมาจากกลุ่มออมทรัพย์เป็นการรวมตัวกันของคนที่มีหลักการอุดมการณ์เดียวกัน ในการที่จะระดมเงินเพื่อช่วยเหลือซึ่งกันและกันในการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อน แล้วต่อมาจึงเปลี่ยนแปลงเป็นการรวมกลุ่มในรูปแบบอื่น ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของวีระชัย ชูจันทร์ (2544) ที่ว่าขบวนการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้ที่มีรายได้น้อยเริ่มจากความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัย แล้วจึงรวมตัวจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์และจดทะเบียนเป็นสหกรณ์เคหสถานตามลำดับ เพื่อซื้อที่ดินแปลงใหม่เป็นของตนเอง ส่วนการเปลี่ยนหรือการขยายขนาดสหกรณ์ขึ้นอยู่กับนโยบายการบริหารของคณะกรรมการในแต่ละสหกรณ์

จากการศึกษารูปแบบการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของโครงการนำร่อง บ้านมั่นคง กรุงเทพมหานคร ทั้ง 6 ชุมชน สามารถแบ่งการจัดการออกเป็น 3 รูปแบบคือ

1. กลุ่มออมทรัพย์ประกอบด้วย 1 ชุมชนคือชุมชนเก่าพัฒนา

ชุมชนเก่าพัฒนาเป็นกลุ่มออมทรัพย์มีวัตถุประสงค์เพื่อการออมที่อยู่อาศัยและบรรเทาปัญหาความเดือดร้อนในครอบครัวของกลุ่มสมาชิก แต่ไม่สามารถจัดตั้งสหกรณ์ได้เนื่องจากถูกข้อจำกัดทางด้านจำนวนสมาชิกที่ไม่เพียงพอต่อการจัดตั้งสหกรณ์ ส่วนการดำเนินกิจกรรมทางด้านสัญญาเช่าที่ดินที่จะต้องเป็นนิติบุคคล ทางกลุ่มก็มีการเข้าร่วมกับสหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัดเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว

แผนภูมิที่ 6.1 รูปแบบการจัดการทางการเงินของชุมชนเก่าพัฒนา

กลุ่มออมทรัพย์

ที่มา : ผู้วิจัย

2. กลุ่มออมทรัพย์แล้วเปลี่ยนเป็นสหกรณ์เคหสถานประกอบด้วย 4 ชุมชนคือ

ชุมชนเจริญชัยนิมิตใหม่ ชุมชนร่วมสามัคคี ชุมชนคลองลำนูน ชุมชนสร้างสรรค์พัฒนา

ชุมชนทั้ง 4 ชุมชนมีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์จากความเดือดร้อน ความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัย ภายหลังเมื่อมีการรวมกลุ่มกันมากขึ้นจึงต้องการจัดตั้งองค์กรที่เป็นนิติบุคคลสามารถดำเนินกิจกรรมทางกฎหมายได้ ทั้งเรื่องของการเป็นกรรมสิทธิ์ในที่ดินและการได้รับสัญญาเช่าจากเจ้าของที่ดิน ทำให้มีการเปลี่ยนรูปแบบขององค์กรเป็นสหกรณ์เคหสถานเพื่อดำเนินการทางด้านที่อยู่อาศัยต่อไป

แผนภูมิที่ 6.2 รูปแบบการจัดการทางการเงินของ 4 ชุมชนในโครงการนำร่อง

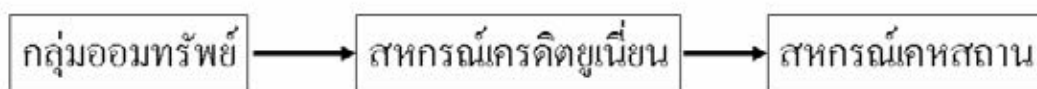


ที่มา : ผู้วิจัย

3. กลุ่มออมทรัพย์เปลี่ยนเป็นสหกรณ์เครดิตยูเนียนแล้วเปลี่ยนเป็นสหกรณ์เคหสถาน ประกอบด้วย 1 ชุมชนคือชุมชนบ่อนไก่

ในช่วงที่ชุมชนบ่อนไก่จัดตั้งเป็นกลุ่มออมทรัพย์เป็นการออมเพื่อที่อยู่อาศัย แล้วประสบภาวะทางเศรษฐกิจทำให้มีการจัดตั้งเป็นสหกรณ์ขึ้น โดยได้จัดตั้งเป็นสหกรณ์เครดิตยูเนียนที่มีวัตถุประสงค์เป็นการออมเพื่อกู้ยืมหมุนเวียนในการประกอบอาชีพของสมาชิก เป้าหมายเพื่อส่งเสริมเศรษฐกิจมากกว่าเพื่อที่อยู่อาศัย สหกรณ์เครดิตยูเนียนจึงมีบทบาทในการรณรงค์ให้สมาชิกได้มีการออมทรัพย์ ภายหลังการออมได้ระยะหนึ่งจึงได้เข้าโครงการบ้านมั่นคงมีการเปลี่ยนประเภทเป็นสหกรณ์เคหสถาน และเปลี่ยนวัตถุประสงค์เป็นการจัดหาที่อยู่อาศัยตามคำแนะนำจากกรมส่งเสริมสหกรณ์และกรมตรวจบัญชีสหกรณ์

แผนภูมิที่ 6.3 รูปแบบการจัดการทางการเงินของชุมชนบ่อนไก่



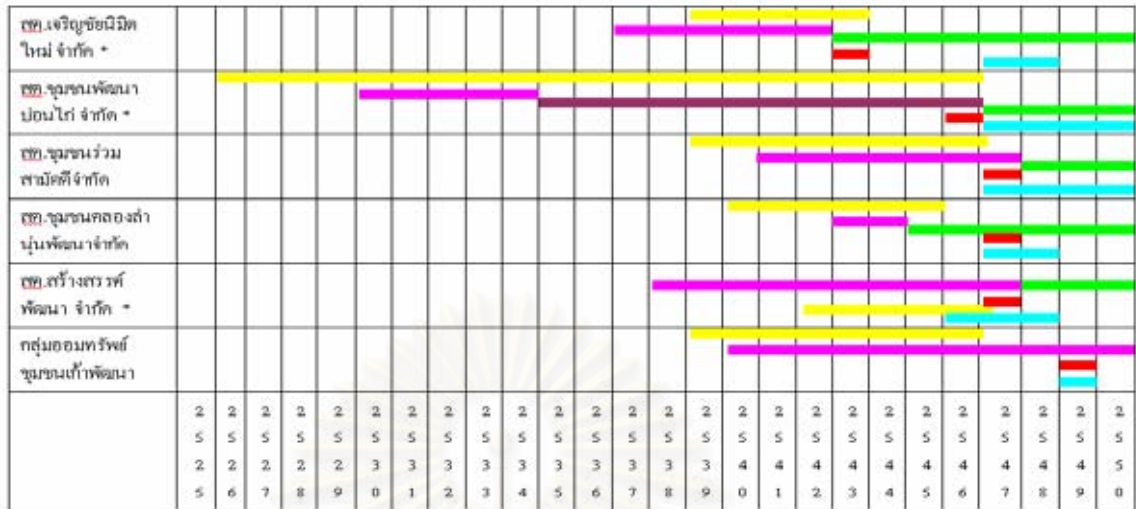
ที่มา : ผู้วิจัย

โดยปัจจัยในการจัดการทางการเงินที่ส่งผลให้แต่ละชุมชนมีความแตกต่างกันเนื่องจากวัตถุประสงค์ นโยบายของสหกรณ์และข้อจำกัดในการจัดตั้ง

6.1.2 ระยะเวลาการจัดการทางการเงิน

นอกเหนือจากการสำรวจเรื่องระยะเวลาในการจัดตั้งกระบวนการต่างๆ พบว่าระยะเวลาในการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์มีผลต่อการประสบความสำเร็จของสหกรณ์ ยิ่งสหกรณ์มีการออมทรัพย์เป็นเวลานานก่อนที่จะตั้งสหกรณ์และก่อนเข้าโครงการบ้านมั่นคงจะมีส่วนทำให้สหกรณ์ประสบความสำเร็จทางการเงิน เนื่องจากสมาชิกได้รับการประชาสัมพันธ์ถึงประโยชน์ในการออมทรัพย์ทำให้มีความพร้อมและมีวินัยในการออมมากขึ้น แต่บางชุมชนมีการตั้งสหกรณ์อย่างเร่งรีบหลังจากการตั้งกลุ่มออมทรัพย์ได้ไม่นาน เพื่อต้องการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงและเพื่อกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งการออมทรัพย์ของชุมชนยังไม่มี ความเข้มแข็งพอ ประกอบกับกรรมการสหกรณ์ไม่มีความรู้และไม่เกิดความพร้อมในการจัดตั้ง ทำให้เกิดปัญหาตามมาคือชุมชนจะไม่ได้ทราบว่าฐานะทางการเงินของสมาชิกที่แท้จริงเป็นอย่างไร พร้อมทั้งจะรับภาระสินเชื่อในระยะยาวหรือไม่ ปัจจัยเรื่องเวลาจึงส่งผลกระทบต่อความสำเร็จในการดำเนินการด้านการเงินของชุมชน ดังรายละเอียดดังภาพที่ 6.1

ภาพที่ 6.1 แสดงระยะเวลาที่ส่งผลต่อการดำเนินงานของชุมชน



ที่มา : การสำรวจ

หมายเหตุ * หมายความว่าสหกรณ์ที่สามารถปิดบัญชีได้

■ ต่อผู้เรื่องที่ดิน ■ สหกรณ์เคหสถาน ■ ขอสินเชื่อ โครงการบ้านมั่นคง
■ กลุ่มออมทรัพย์ ■ ก่อสร้าง ■ สหกรณ์เครดิตยูเนียน

6.1.3 แหล่งเงินในการดำเนินโครงการ

องค์กรทางการเงินทุกประเภทต้องการเงินลงทุนอันพอเพียงต่อการดำเนินงานตั้งแต่เริ่มต้นถึงปัจจุบันเพื่อที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ของสหกรณ์ตามที่กำหนดไว้ แต่เงินทุนภายในเพียงแหล่งเดียวอาจไม่เพียงพอต่อการดำเนินงานในโครงการบ้านมั่นคงจำเป็นต้องใช้เงินทุนจากแหล่งเงินภายนอกด้วย ซึ่งแหล่งเงินของทั้ง 6 ชุมชน จะประกอบไปด้วย

1. แหล่งเงินภายใน คือ การออมเงินของสมาชิก เพื่อสมทบในการดำเนินโครงการบ้านมั่นคง สาเหตุที่ต้องมีการสมทบเพื่อเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อกับทางสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน โดยแต่ละชุมชนอาจจะมีการสมทบเงินเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ที่ระหว่างร้อยละ 5 - 10

2. แหล่งเงินภายนอก คือ งบประมาณที่ได้รับได้เปล่าและการขอสินเชื่อ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นเงินสินเชื่อจากการกู้ยืมจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนและงบประมาณพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในโครงการ

โดยแหล่งที่มาของเงินในโครงการนำร่องโดยเฉลี่ย ร้อยละ 80.3 ของแหล่งเงินทั้งหมดจะมาจากสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ซึ่งในจำนวนนี้เป็นสินเชื่อที่อยู่อาศัยถึงร้อยละ 44.75 ของแหล่งเงินทั้งหมด แหล่งเงินภายในชุมชนเพียงร้อยละ 5.2 ของแหล่งเงินทั้งหมด ดังรายละเอียดในตารางที่ 6.1

ตารางที่ 6.1 แหล่งที่มาของเงินในโครงการนำร่องบ้านมั่นคงเฉลี่ย 6 ชุมชน

ที่มาของเงิน	จำนวนเงินเฉลี่ย (บาท)			ร้อยละต่อเงินทั้งหมด
แหล่งเงินภายใน				
- ชุมชนสมทบ	2,049,154			5.2
	เงินได้เปล่า (บาท)	ร้อยละต่อเงินทั้งหมด	เงินสินเชื่อ (บาท)	ร้อยละต่อเงินทั้งหมด
แหล่งเงินภายนอกโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน				
1.แหล่งเงินตามงบประมาณ				
- บ้านกลาง	150,000	0.4		
- งบประมาณบ้านพักชั่วคราว	934,112	2.4		
- งบสาธารณูปโภค	4,373,457	11.1		
- ค่าบริหารจัดการชุมชน 5%	205,097	0.5		
- ปรับภูมิทัศน์	20,000	0.1		
แหล่งเงินภายนอกโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน				
2.แหล่งเงินตามการขอสินเชื่อ				
- สินเชื่อเดิม			3,240,000	8.25
- สินเชื่อที่อยู่อาศัย			17,579,778	44.75
- สินเชื่อที่ดินและที่ทำกิน			10,734,700	27.3
	5,682,666	14.5	31,554,478	80.3
รวมแหล่งเงินภายนอก				94.8
รวมแหล่งเงินภายในและภายนอก (บาท)	39,286,298			

ที่มา : การสำรวจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550

เงินสาธารณูปโภคและเงินสินเชื่อมีปริมาณมาก ทำให้การบริหารจัดการเงินของชุมชนในส่วนนี้จะต้องใช้ความโปร่งใส โดยการบริหารเงินนั้นอาจผ่านชุมชนหรือผ่านสมาชิกโดยตรง จากการสัมภาษณ์พบว่าบางชุมชนเกิดปัญหาการบริหารจัดการทั้งจากสมาชิกและชุมชนสมาชิกนำเงินส่วนนี้ไปใช้จ่ายเรื่องอื่นขาดการควบคุมการใช้จ่ายอาจทำให้การสร้างบ้านไม่เสร็จสมบูรณ์ภายในวงเงินที่ได้รับ ทำให้ต้องกู้ยืมเงินจากแหล่งอื่นมาสมทบส่งผลให้ภาระในแต่ละเดือนเพิ่มมากขึ้นจนเกิดการค้างชำระของสมาชิก ส่วนชุมชนมีการบริหารจัดการเงินในส่วนนี้ไม่ดี นำเงินไปใช้ผิดประเภท ขาดการลงบัญชีอย่างถูกต้องส่งผลให้ชุมชนไม่สามารถปิดบัญชีที่ได้รับมาได้ กลายเป็นลูกหนี้ที่มีประวัติการชำระเงินเสียอาจทำให้การขอสินเชื่อในอนาคตเป็นไปได้ยาก

6.1.4 รายการชำระของสมาชิกในแต่ละเดือน

รายการชำระของสมาชิกในแต่ละเดือนของชุมชนจะมีความคล้ายคลึงกัน จากการสัมภาษณ์พบว่าโดยเกือบชุมชนจะมีการชำระเงินออม โดยปกติจะเก็บเดือนละ 100 บาทขึ้นไป แต่มีบางชุมชนที่ไม่มีการบังคับออม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อวินัยในการชำระเงินของสมาชิกในอนาคตได้ การชำระค่าสินเชื่อก่อสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนจะมีจำนวนที่แตกต่างไปในแต่ละชุมชน โดยขึ้นอยู่กับประเภทของโครงการว่าเป็นการเช่าที่ดิน หรือเป็นเจ้าของที่ดินเอง หากเป็นการเช่าที่ดินชุมชนจะต้องชำระค่าเช่าที่ดินแก่หน่วยงานเจ้าของที่ดิน หากชุมชนเป็นเจ้าของที่ดิน อาจมีการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและทำกินเพื่อมาซื้อที่ดิน แต่ทั้งชุมชนที่เช่าและเป็นเจ้าของที่ดินเองอาจมีการขอสินเชื่อโครงการบ้านมั่นคงเพื่อนำมาปลูกสร้างที่อยู่อาศัยในชุมชน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับข้อตกลงของชุมชนว่าต้องการสินเชื่อเพิ่มหรือไม่ บางชุมชนขอสินเชื่อเพิ่มแต่ไม่ได้คำนึงถึงภาระในการผ่อนสินเชื่อคืนในภายหลัง รวมทั้งขาดความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับการออมทรัพย์และวินัยในการชำระเงินทำให้สุดท้ายชุมชนนั้นต้องส่งสินเชื่อไม่ครบจำนวน ขาดส่งสินเชื่อ จนนำไปสู่การปรับโครงสร้างหนี้ ดังรายละเอียดในตารางที่ 6.2

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 6.2 รายการชำระเงินเฉลี่ยของสมาชิกในโครงการนำร่อง บ้านมั่นคง 6 โครงการ

รายการ	เงินออมทรัพย์	เงินออมแบบที่อยู่อาศัย	อสังหาริมทรัพย์	เงินสวัสดิการ	เงินกู้ยืม	เงินกู้ฉุกเฉิน	เงินค่าเช่าที่	เงินอื่นเชื่อบ้านมั่นคง	เงินอื่นเชื่อบริษัทที่อยู่อาศัยแห่งชาติ(ทีดีบี)
การเก็บเงิน	รายเดือน	รายเดือน	รายวัน	รายวัน	รายเดือน	รายเดือน	รายเดือน	รายเดือน	รายเดือน
วงเงิน					10,000 – 50,000 บาท เฉลี่ย 33,300 บาท	3000-5,000 บาท เฉลี่ย 4,000 บาท			
เงื่อนไข	-	-	-	-	-	-	ทรัพย์สินฯ, การทำวีซ่า	ทอช	ทอช
จำนวนเงินที่สมาชิกชำระต่อกรรมสิทธิ์	100 บาทขึ้นไป	100 บาทขึ้นไป	5 – 10 บาท	2 บาท	1,700-2,200 บาท เฉลี่ย 1,950 บาท	600-1,000 บาท เฉลี่ย 800 บาท			
จำนวนเงินที่สหกรณ์ชำระให้สมาชิก	-	-	-	-	-	-	5,000-280,000 บาท เฉลี่ย 77,700 บาท	31,800-120,000 บาท เฉลี่ย 76,600 บาท	20,700-147,100 บาท เฉลี่ย 83,900 บาท
จำนวนงวด	-	-	-	-	10-20 งวด เฉลี่ย 17 งวด	3 งวด	ตลอดไป	180 งวด	174 งวด
อัตราดอกเบี้ยรับสมาชิก	-	-	-	-	12-18 % เฉลี่ย 13.5 %	2 %	-	3 - 8 % เฉลี่ย 4.6 %	3 - 9 % เฉลี่ย 6 %
อัตราดอกเบี้ยจ่ายให้สมาชิก	-	-	-	-	-	-	-	1-3 % เฉลี่ย 1.4 %	1.5-5 % เฉลี่ย 2.75 %
กำหนดรับเงินสมาชิก	ภายในเดือนนั้น						อาทิตย์แรกของเดือน		
สถานที่ออมเงินรวม	คณะกรรมการฝ่ายการเงินการบัญชี								
การจัดเก็บเงิน	เข้าบัญชีธนาคาร จะเบิกได้ก็ต่อเมื่อมีกรรมการรับรอง เก็บเงินออกชำระให้ที่คณะกรรมการฝ่ายการเงินการบัญชี 0-20,000 บาท เฉลี่ย 5,600 บาท						ชำระเงินออกที่ ทรัพย์สินฯ, การทำวีซ่า	ชำระผ่านบัญชีธนาคาร กรุงไทยแบงก์เอช	
จำนวนงวดที่สมาชิก ชำระชำระ	-	-	-	-	-	-	3-24 ครั้ง เฉลี่ย 10.25 ครั้ง 5-10 เดือน เฉลี่ย 6.5 เดือน	3-30 ครั้ง เฉลี่ย 14.2 ครั้ง 5-13 เดือน เฉลี่ย 7.8 เดือน	4-30 ครั้ง เฉลี่ย 17 ครั้ง 10-13 เดือน เฉลี่ย 11.5 เดือน
จำนวนงวดที่สหกรณ์ ชำระชำระ	-	-	-	-	-	-	0-11 งวด เฉลี่ย 5.5 งวด	1-6 งวด เฉลี่ย 3.8 งวด และปรับโครงสร้างหนี้ ชุมชน	ไม่ชำระ : ชุมชน และปรับโครงสร้างหนี้ : ชุมชน

ที่มา : การสำรวจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550

6.1.5 ปัญหาและอุปสรรค

การดำเนินงานของ 6 ชุมชน ประสบปัญหาทั้งในช่วงที่เป็นกลุ่มออมทรัพย์และสหกรณ์ สามารถสรุปปัญหาหลักที่พบ โดยช่วงที่เป็นกลุ่มออมทรัพย์จะมีปัญหาหลักในไม่มั่นคงในการอยู่อาศัย ทำให้ขาดการพัฒนาในด้านอื่นๆจนเกิดปัญหาขึ้น ส่งผลให้การออมทรัพย์ไม่ได้ออมอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนคณะกรรมการที่ทำงานมีตำแหน่งและขอบข่ายหน้าที่ที่ไม่ชัดเจนส่งผลต่อการบริหารงานกลุ่มออมทรัพย์ ดังรายละเอียดในตารางที่ 6.3

ตารางที่ 6.3 รายการปัญหาที่พบในช่วงกลุ่มออมทรัพย์

รายการ	ปัญหา
ชุมชนเดิม	<ul style="list-style-type: none"> - ปัญหาสภาพแวดล้อม - ปัญหาความไม่มั่นคงในการครอบครองที่ดินและการอยู่อาศัย - ปัญหาชุมชนแออัด - ปัญหาการไล่รื้อ - ปัญหาสาธารณูปโภค - ปัญหาสุขภาพจิต
การบริหารงานกลุ่มออมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> - การออมทรัพย์ไม่ได้ออมอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ - ไม่มีคณะกรรมการอย่างชัดเจน การบริหารงานไม่มีความโปร่งใส

ที่มา : การสำรวจ

ช่วงที่ดำเนินการเป็นสหกรณ์จะมีปัญหาหลักในขั้นการจัดตั้งคือขาดความเข้าใจในการเป็นสหกรณ์ทราบข้อดีว่าจัดตั้งเพื่อการเช่าที่เท่านั้น ทำให้การจัดตั้งสหกรณ์ของชุมชนดำเนินไปอย่างเร่งรีบ เพื่อที่เข้าโครงการบ้านมั่นคงมากกว่าความพร้อมของสมาชิกและสหกรณ์ ซึ่งส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของสหกรณ์ในเวลาต่อมา การพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัยจะเกิดปัญหาในเรื่องของการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในเรื่องของลักษณะทางกายภาพของโครงการเนื่องจากขาดความรู้ความเข้าใจในการวางแผนงาน บางชุมชนจัดสรรงบประมาณที่ได้รับมาไม่ดีพอทำให้ไม่สามารถสร้างบ้านได้ครบตามความต้องการ บางชุมชนมีการจัดการเงินสินเชื่อมาที่สมาชิกจัดการเองในการสร้างบ้าน เกิดปัญหานำเงินไปใช้ผิดประเภทต้องขอสินเชื่อเพิ่มเติม ทำให้เกิดปัญหาในระยะยาวตามมาเรื่องการชำระคืนสินเชื่อ เรื่องของการบริหารจัดการสหกรณ์มักประสบปัญหาการขาดการประชาสัมพันธ์เรื่องการออมและการทำบัญชี สืบเนื่องมาจากระยะเวลาในออมทรัพย์ที่น้อยและไม่มีระเบียบวินัยในการออม คณะกรรมการจากกลุ่มออมทรัพย์มาเป็นสหกรณ์ในบางชุมชนก็ยังคงมีกรรมการชุดเดิมอยู่ ก็สามารถถ่ายทอดความรู้ในการบริหารงานจากรุ่นสู่รุ่นได้ แต่ในบางชุมชนเกิดปัญหาขาดกรรมการทางการเงิน ที่ปกติแล้วควรจะนำผู้ที่มีความรู้เฉพาะทางเข้ามาทำงานโดยตรง ก็ส่งผลให้การบริหารงานทางการเงินมีความผิดพลาดไม่สามารถที่จะปิดบัญชีได้ เป็น

ที่น่าสังเกตว่าชุมชนที่สามารถปิดบัญชีได้จะมีการจ้างบุคคลภายนอกหรือในชุมชนที่มีความรู้ทางด้านการเงินเข้ามาบริหารงานโดยตรง นอกเหนือจากนี้กลุ่มผู้นำทางด้านความคิดภายในชุมชนมีความสำคัญสามารถส่งผลต่อพฤติกรรมของสมาชิกได้ ในบางชุมชนที่มีปัญหาขัดแย้งภายในชุมชนอยู่เดิม จะเกิดกลุ่มผู้นำทางด้านความคิดที่มีความคิดที่ขัดต่อสหกรณ์เกิดขึ้นมาชักจูงให้สมาชิกถอยตามและหยุดชำระหนี้เชื่อ ประกอบกับระเบียบข้อบังคับของชุมชนในเรื่องการค้างชำระของสมาชิกในปัจจุบันยังไม่เข้มงวดพอที่จะแก้ไขปัญหาดังกล่าวจึงทำให้บางชุมชนมีสมาชิกที่เชื่อในกลุ่มผู้นำทางความคิดเป็นจำนวนเพิ่มขึ้นเรื่อยๆซึ่งปัญหาดังกล่าวย่อมส่งผลกระทบต่อความสำเร็จทางด้านการเงินของสหกรณ์ในระยะยาว ดังรายละเอียดในตารางที่ 6.4

ตารางที่ 6.4 รายการปัญหาที่พบในช่วงสหกรณ์

รายการ	ปัญหา
การจัดตั้งสหกรณ์	- ขาดความเข้าใจในการเป็นสหกรณ์
การพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัย	- ทำเลที่ตั้งไม่ดีเข้าออกได้หลายทาง - ผังชุมชนยากต่อการดูแลเพราะเป็นชุมชนขนาดใหญ่ - ปัญหาชุมชนรอบๆเป็นชุมชนเสื่อมโทรมและมีปัญหาหายเสฟติด - ขาดการวางแผนโครงการในเรื่องแบบบ้านที่ไม่เหมาะสมเพราะว่าไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการจ่ายของสมาชิก - ขาดการประสานงานกับหน่วยงานภายนอกอย่างต่อเนื่องและเกิดความซับซ้อนของการดำเนินงาน ระหว่าง สำนักงานเขต สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ - ประสบปัญหาความขัดแย้งในชุมชนทำให้การก่อสร้างล่าช้า
การบริหารจัดการสหกรณ์	- ขาดความรู้ความเข้าใจในการจัดการทางบัญชีไม่ดี รวมทั้งกรรมการที่ทำหน้าที่ด้านการเงินมีไม่เพียงพอ - ขาดคนรุ่นใหม่ที่จะเข้ามาทำงานแทนกรรมการชุดเดิม - ขาดการประชาสัมพันธ์ถึงประโยชน์ของการออมทรัพย์ ทำให้การออมของสมาชิกไม่ได้ออกอย่างสม่ำเสมอ - จำนวนสมาชิกที่มีมากและกระบวนการกลุ่มย่อยไม่ได้ผลทำให้ดูแลสมาชิกได้ยาก - ประสบปัญหาความขัดแย้งในชุมชน กลุ่มผู้มีอิทธิพลภายในพื้นที่ชักจูงให้สมาชิกไม่จ่ายค่าหนี้เชื่อ - ความสามัคคีในชุมชนมีน้อย

ที่มา: การสำรวจ

6.2 สรุปผลการติดตามผลทางการเงินของสหกรณ์

การเงินถือเป็นปัจจัยหลักในการก่อให้เกิดโครงการบ้านมั่นคง คนจนไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินได้เพราะขาดความเชื่อถือจากสถาบันทางการเงิน การรวมกลุ่มกันออมเงินทำให้เงินมีจำนวนมากขึ้นสามารถเป็นหลักประกันได้ ซึ่งเป็นกระบวนการที่จะต้องอาศัยความสัมพันธ์ความไว้วางใจกันในกลุ่มชน องค์กรต่างๆทั้งภาครัฐและเอกชนจะเป็นกลุ่มสนับสนุน สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนจะเป็นหน่วยงานหลักที่ช่วยเหลือทางการเงินโดยผ่านกระบวนการให้สินเชื่อตามประเภทความต้องการและการดำเนินการของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน สอดคล้องกับแนวความคิดไมโครเครดิตของ Muhammad Yunus ที่ได้กล่าวในหัวข้อ 2.4 ที่ว่า “คนจนควรมีสติเข้าถึงเงินกู้” โดยเพิ่มการเข้าถึงแหล่งเงินให้เร็วขึ้นผ่านกระบวนการกลุ่มและค้ำประกันกลุ่ม เพื่อให้เขาสามารถบริหารจัดการเงินที่ได้รับมาต่อไป ซึ่งการบริหารจัดการของชุมชนเป็นสิ่งสำคัญที่บ่งบอกถึงความสำเร็จในการดำเนินโครงการได้ ในการดำเนินงานของสหกรณ์ให้ประสบผลสำเร็จได้ตามเป้าหมาย จำเป็นต้องมีการบริหารจัดการที่ดี โดยมีการวางแผนทางการเงิน การจัดหาแหล่งเงิน รวมถึงการจัดสรรแหล่งเงินที่ได้รับไปใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ดังนั้นผลการดำเนินงานในแต่ละรอบปีสามารถสะท้อนให้เห็นถึงประสิทธิภาพในการบริหารจัดการของสหกรณ์ จึงต้องมีการวิเคราะห์ทางการเงินเพื่อให้รู้ถึงจุดอ่อนและจุดแข็งทางการเงินของสหกรณ์

จากการวิเคราะห์พบว่าจะสามารถใช้อัตราส่วนทางการเงินได้เพียงบางตัวแปรเท่านั้น ขึ้นอยู่กับลักษณะการดำเนินงานของสหกรณ์และความสามารถในการปิดบัญชี โดยสหกรณ์ที่สามารถปิดบัญชีในปีปัจจุบันได้มี 3 สหกรณ์ คือ สหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด สหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด และสหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนา จำกัด ส่วนสหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด และสหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองลำนูนพัฒนา จำกัด ไม่สามารถปิดบัญชีได้เนื่องจากการขาดประสิทธิภาพในการบริหารงานของสหกรณ์ เกิดปัญหาเงินสูญหาย กลุ่มออมทรัพย์เก่าพัฒนาไม่สามารถนำมาวิเคราะห์ได้ เนื่องจากมีระบบการลงบัญชีที่แตกต่างจากสหกรณ์เคหสถาน การวิเคราะห์จะใช้อัตราส่วนทางการเงินมาเป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ จำนวน 4 ด้านสามารถสรุปผลโดยรวมได้ดังนี้

1) การวิเคราะห์ความเพียงพอของเงินทุนต่อความเสี่ยง ค่าเฉลี่ยของสหกรณ์ในโครงการนำร่องเมื่อนำมาเทียบกับค่าเฉลี่ยสหกรณ์เคหสถานทั่วประเทศ พบว่าอยู่ในระดับไม่ดี ประสบปัญหาทางด้านอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เนื่องมาจากวัตถุประสงค์ในการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงเป็นการสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัย สมาชิกในสหกรณ์จำเป็นต้องใช้แหล่งเงินกู้สูงกว่าสหกรณ์เคหสถานอื่น ซึ่งเป็นสาเหตุที่ทำให้มีหนี้สินที่อยู่ในระดับสูงกว่าค่าเฉลี่ย

2) การวิเคราะห์สภาพคล่อง ค่าเฉลี่ยของสหกรณ์ในโครงการนำร่องเมื่อนำมาเทียบกับค่าเฉลี่ยสหกรณ์เคหสถานทั่วประเทศ พบว่าอยู่ในระดับดีในทุกด้าน คือ อัตราส่วนเงินรับฝากต่อสินทรัพย์รวมและอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อสุทธิต่อสินทรัพย์รวม สืบเนื่องจากการเติบโตของสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียนจากการขอสินเชื่อจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนแล้วนำมาปล่อยให้แก่สมาชิก

3) การวิเคราะห์การทำกำไร อัตรากำไรสุทธิ พบว่าค่าเฉลี่ยของสหกรณ์ในโครงการนำร่องเมื่อนำมาเทียบกับค่าเฉลี่ยสหกรณ์เคหสถานทั่วประเทศ พบว่าอยู่ในระดับดี มีบางอัตราส่วนที่ไม่สามารถนำมาวิเคราะห์ได้คือ อัตรากำไรต่อสมาชิก อัตราเงินออมต่อสมาชิก อัตราหนี้สินต่อสมาชิกจะเห็นได้ว่าปัจจุบันเงินออมและกำไรต่อสมาชิกมีมูลค่าน้อยกว่าหนี้สินต่อสมาชิกมาก จึงอาจเกิดความเสี่ยงหากสมาชิกไม่สามารถชำระต่อไปได้ โดยอัตราส่วนนี้ไม่สามารถวิเคราะห์เทียบกับค่าเฉลี่ยของสหกรณ์เคหสถานได้เนื่องจากข้อมูลจากกรมตรวจบัญชีสหกรณ์ไม่มีจำนวนสมาชิกของสหกรณ์เคหสถาน ไม่สามารถวิเคราะห์จำนวนสมาชิกในสหกรณ์

4) การวิเคราะห์ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ ค่าเฉลี่ยของสหกรณ์ในโครงการนำร่องเมื่อนำมาเทียบกับค่าเฉลี่ยสหกรณ์เคหสถานทั่วประเทศ พบว่าอยู่ในระดับไม่ดีในทุกด้าน คืออัตราส่วนเงินทุนสำรองต่อเงินให้สินเชื่อ และอัตราส่วนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อเงินให้สินเชื่อรวม เนื่องจากเงินที่สินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนจะผ่านทางสหกรณ์ แล้วสหกรณ์เป็นผู้จัดการปล่อยสินเชื่อกระจายแก่สมาชิกต่อไป

เมื่อผู้วิจัยนำข้อมูลในปี 2549 มาเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของสหกรณ์เคหสถานทั่วประเทศจากกรมตรวจบัญชีสหกรณ์พบว่าชุมชนมีอัตราส่วนทางการเงิน 2 ด้านอยู่ในระดับที่ดีกว่าค่าเฉลี่ย คือด้านสภาพคล่อง และด้านการทำกำไร เนื่องจากการดำเนินงานในโครงการบ้านมั่นคงสหกรณ์จะมีรายได้จากการดำเนินงานในการปล่อยสินเชื่อโครงการบ้านมั่นคงให้กับสมาชิกและการให้สมาชิกกู้ยืมเงิน เงินส่วนต่างจึงมีสูงกว่าสหกรณ์ทั่วไป ส่วนด้านความเสี่ยงของเงินทุนต่อความเสี่ยง และด้านความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อต่ำกว่าค่าเฉลี่ย เนื่องจากหนี้สินของชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงจะเกิดขึ้นจากการขอสินเชื่อจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนมาก่อสร้างบ้านในวงเงินที่สูง ทำให้ทุนการดำเนินงานส่วนใหญ่จะมาจากเจ้าหนี้ไม่ได้มาจากภายในสหกรณ์ แตกต่างจากสหกรณ์เคหสถานอื่นที่มีเพียงการพัฒนาปรับปรุงที่อยู่อาศัยที่มักใช้เงินทุนภายในของสหกรณ์ ดังนั้นวงเงินของชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงที่ได้รับสูง จึงทำให้เกิดความเสี่ยงที่หนี้จะสูญสูงตามไปด้วย ดังรายละเอียดในตารางที่ 6.5

ตารางที่ 6.5 ผลการวิเคราะห์ทางการเงินของสหกรณ์เคหสถานใน 6 โครงการนำร่องและ
ค่าเฉลี่ยสหกรณ์เคหสถานทั่วประเทศ ในปี 2549

	ค่าเฉลี่ยสหกรณ์เคหสถาน ในโครงการนำร่อง (1)		ค่าเฉลี่ยสหกรณ์เคหสถาน ทั่วประเทศ (2)
	2549		2549
1.การวิเคราะห์ความเสี่ยงของเงินทุนต่อความเสี่ยง อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่า	21.97	ไม่ดี ไม่ดี	0.02
2.การวิเคราะห์สภาพคล่อง อัตราส่วนเงินรับฝากต่อสินทรัพย์รวม เท่า อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อสุทธิต่อสินทรัพย์รวม เท่า	0.004 0.21	ดี ดี ดี	0.0004 0.002
3.การวิเคราะห์การทำกำไร อัตรากำไรต่อสมาชิก บาท อัตราเงินออมต่อสมาชิก บาท อัตราหนี้สินต่อสมาชิก บาท อัตรากำไรสุทธิ เท่า	1,802.24 4,238.23 40,859.49 14.10	N/A N/A N/A ดี ดี	N/A N/A N/A (0.08)
4.การวิเคราะห์ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ อัตราส่วนเงินทุนสำรองต่อเงินให้สินเชื่อ เท่า อัตราส่วนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อเงินให้สินเชื่อ รวม เท่า	0.59 0.29	ไม่ดี ไม่ดี ไม่ดี	0.01 0.001

ที่มา : ผู้วิจัย

- หมายเหตุ : (1) หมายถึง สหกรณ์ที่สามารถปิดบัญชีและสามารถวิเคราะห์ผลได้ในปัจจุบันคือปี 2549 และ 2550
(2) หมายถึง ค่าเฉลี่ยสหกรณ์เคหสถานทั่วประเทศ * ผู้วิจัยได้หาค่าเฉลี่ยโดยใช้สถิติผลการดำเนินงาน
และฐานะทางการเงินของสหกรณ์เคหสถานและชุมชน ในรอบปี 2549 จากกรมตรวจบัญชีสหกรณ์
(3) N/A หมายถึง ไม่สามารถหาค่าได้

การวิจัยถึงการบริหารจัดการทางการเงินของสหกรณ์ในโครงการนำร่องบ้านมั่นคง
กรุงเทพมหานคร ทั้ง 6 โครงการ มีข้อค้นพบที่น่าสนใจดังนี้

ปัญหาที่เกิดขึ้นภายในชุมชนมีทั้งช่วงที่เป็นกลุ่มออมทรัพย์และสหกรณ์ โดยปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อ
การบริหารจัดการทางการเงินของสหกรณ์หลายประการ แบ่งเป็น

1. ระยะเวลาและความสม่ำเสมอในการออม ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของ
ประกิจ ดาราฉาย 2541 ที่ได้กล่าวในหัวข้อ 2.13 ว่าระยะเวลาในการจัดตั้งกลุ่มเป็นปัจจัยที่มีผลต่อ
ความสำเร็จของกลุ่มออมทรัพย์ จากการเป็นกลุ่มออมทรัพย์ผู้การจัดตั้งสหกรณ์หากยั่งยืน ชุมชน
จะประสบความสำเร็จทางการเงินได้ง่ายกว่า เนื่องจากสมาชิกเกิดความรู้ความเข้าใจถึง
ความสำคัญของการออม จากการออมอย่างสม่ำเสมอจะเป็นการสร้างวินัยในการออมและการชำระ

เงินของสมาชิก นอกจากนี้เศรษฐกิจภายในชุมชนก็เป็นเรื่องสำคัญ หากสมาชิกในชุมชนมีรายได้ที่เพียงพอแน่นอน เขาย่อมมีความสามารถในการชำระสินเชื่อ หากสมาชิกมีรายได้ที่ไม่แน่นอนและไม่เพียงพอต่อการดำรงชีวิต ส่งผลให้เกิดการค้างชำระขึ้น ถ้าสมาชิกส่วนใหญ่เป็นเช่นนี้โอกาสที่ชุมชนจะเป็นหนี้เสียเป็นไปได้สูง

2. วินัยในการออม ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของ ประกิจ ดาราฉาย 2541 ที่ได้กล่าวในหัวข้อ 2.14 ในเรื่องจำนวนการส่งเงินสัจจะสะสมเป็นปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของกลุ่มออมทรัพย์ วินัยในการออมถือว่าเป็นเรื่องสำคัญที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการ แต่การชำระคืนของสมาชิกในโครงการบ้านมั่นคงยังไม่สม่ำเสมอ จึงควรมีการให้ความรู้และอธิบายถึงประโยชน์ที่ได้รับในการออมอย่างสม่ำเสมอ เช่น ฝึกอบรมการจัดทำบัญชีของแต่ละครัวเรือน การออมเป็นสิ่งสำคัญที่จะบ่งบอกถึงความสำเร็จในการบริหารเงินและความสามารถในการชำระคืนในอนาคต หากสมาชิกมีการชำระอย่างสม่ำเสมอค่าความเสี่ยงทางด้านเงินทุนและสินเชื่อที่อาจเกิดหนี้สูญจะสูญก็อาจจะลดลงได้

3. ลักษณะทางกายภาพ/แบบบ้านของโครงการ เนื่องจากลักษณะทางกายภาพ/แบบบ้านของโครงการจะบ่งบอกถึงราคาที่สมาชิกต้องผ่อนชำระ หากมีการสร้างบ้านเกินความต้องการโดยไม่คำนึงถึงความสามารถในการผ่อนชำระในอนาคต อาจทำให้สมาชิกไม่สามารถชำระคืนได้ก็จะส่งผลกระทบต่อสหกรณ์ในภาพรวม

4. ความโปร่งใสของคณะกรรมการ ซึ่งสอดคล้องกับ Tracey Kennedy et al. (1982: 1-11) ที่ได้กล่าวในหัวข้อ 2.10 ในเรื่องการบริหารจัดการสหกรณ์ของกรรมการ เจ้าหน้าที่ว่าเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลต่อความสำเร็จของสหกรณ์ ซึ่งก็ควรมีการดำเนินงานตามหน้าที่ ดำเนินตามและรักษานโยบายของสหกรณ์ การดำเนินงานในโครงการบ้านมั่นคงบางชุมชนอาจมีทั้งการขอสินเชื่อในหลายประเภท เงินสินเชื่อที่ลงมาในชุมชนผ่านทางคณะกรรมการชุมชนจึงมีจำนวนมาก ทำให้การบริหารเงินเหล่านี้ยากและเสี่ยงต่อการสูญหาย ดังนั้นชุมชนควรจะมีการอบรมคุณธรรมแก่กรรมการและการดำเนินงานต่างๆควรมีความโปร่งใสสามารถที่จะชี้แจงรายละเอียดแก่สมาชิกได้

5. ผู้นำทางความคิด ผู้นำทางความคิดในชุมชนจะมีอำนาจต่อความคิดของสมาชิกในชุมชน ในบางชุมชนหากสมาชิกเห็นว่าผู้นำไม่ได้ชำระเงินสินเชื่อ สมาชิกจึงไม่จำเป็นต้องชำระตามเนื่องจากเกิดความเชื่อมั่นในความคิดในการกระทำของผู้นำ ซึ่งเป็นความเข้าใจที่ผิด หากมีสมาชิกที่เชื่อผู้นำทางความคิดมาก ก็จะส่งผลกระทบต่อชำระคืนสินเชื่อของสหกรณ์ได้ ดังนั้นชุมชนควรที่จะสร้างความเข้าใจให้กับสมาชิกภายในชุมชนและมีข้อกำหนดเพื่อให้การดำเนินงานของชุมชนเป็นไปในแนวทางเดียวกัน นอกจากนี้ชุมชนควรปรับทัศนคติเพื่อลดความขัดแย้งในชุมชนและพยายามจัดกิจกรรมเพื่อเพิ่มความร่วมมือในชุมชน เน้นเป้าหมายร่วมกันของชุมชนว่าควรที่จะมุ่งเน้นประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกเป็นหลัก ส่วนความสามัคคีภายในชุมชนควรที่จะมีการจัดกิจกรรมภายในอย่างสม่ำเสมอ

6.3 ข้อเสนอแนะ

จากปัญหาโดยรวมในเรื่องของระยะเวลาจากการเป็นกลุ่มออมทรัพย์สู่การจัดตั้งสหกรณ์ และวินัยในการออมของสมาชิก ดังนั้น

หน่วยงานภายนอกคือสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน กรมส่งเสริมสหกรณ์ กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ ประสานงานร่วมกับชุมชนในการศึกษาสภาพการดำเนินงาน รวมถึงปัญหาของชุมชนในปัจจุบัน ควรใช้ข้อมูลทางการเงินของสหกรณ์ในการพิจารณาวิเคราะห์เพื่อให้ทราบสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้าที่จะเกิดกำไรลดลงหรือขาดทุนเพิ่มขึ้น เพื่อค้นหาสาเหตุนำไปปรับปรุงการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ควรมีเกณฑ์ในการพิจารณาเรื่องประนอมหนี้ของชุมชนที่เกิดความเสี่ยงด้านสินเชื่อกว่าขึ้น และมาตรฐานในการทำบัญชีควรมีรูปแบบเดียวกัน เนื่องจากโครงการบ้านมั่นคงเป็นโครงการเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการจัดตั้งขึ้นทั่วประเทศ แต่การจัดรูปแบบรายงานในการทำบัญชียังมีความแตกต่างกัน กรรมการในสหกรณ์ขาดความรู้ในการทำบัญชีจึงควรมีการตั้งมาตรฐานในการทำบัญชีให้เหมือนกันและสหกรณ์ควรมีการจัดจ้างพนักงานประจำที่มีความรู้ด้านบัญชี

หน่วยงานภายนอกควรเข้ามาประชาสัมพันธ์เผยแพร่ให้ความรู้แก่ชุมชนถึงประโยชน์ของการออมทรัพย์ โดยที่ชุมชนจะเป็นตัวกระตุ้นให้สมาชิกเกิดการออมอย่างสม่ำเสมอ ควรใช้กระบวนการของกลุ่มย่อยเพื่อช่วยเหลือสมาชิกภายในกลุ่มอย่างต่อเนื่อง ซึ่งกระบวนการกลุ่มย่อยสำคัญมากในทุกช่วงการดำเนินโครงการบ้านมั่นคงเป็นเครื่องมือหนึ่งที่ช่วยเหลือและเข้าถึงปัญหาของสมาชิกได้ดีกว่าระบบกลุ่มใหญ่ นอกเหนือจากนี้วินัยในการออมและความสม่ำเสมอในการออมถือว่าเป็นเรื่องสำคัญที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการ แต่วินัยในการชำระคืนของสมาชิกในโครงการบ้านมั่นคงยังไม่สม่ำเสมอ จึงควรมีการให้ความรู้และอธิบายถึงประโยชน์ที่ได้รับในการออมอย่างสม่ำเสมอ เช่น ฝึกอบรมการจัดทำบัญชีของแต่ละครัวเรือน โดยการออมเป็นสิ่งสำคัญที่จะบ่งบอกถึงความสำเร็จในการบริหารเงินและความสามารถในการชำระคืนในอนาคต

ปัญหาในเรื่องรายได้ที่ไม่แน่นอนและไม่เพียงพอของสมาชิกควรมีการส่งเสริมเศรษฐกิจภายในชุมชน โดยสอนอาชีพเสริมเพิ่มรายได้ในชุมชน แต่ควรมีหน่วยงานภายนอกเข้ามารองรับตลาดเพื่อนำสินค้าจากชุมชนออกไปจำหน่าย หรือประสานงานเพื่อเพิ่มเศรษฐกิจระหว่างเครือข่ายในโครงการบ้านมั่นคง ทั้งนี้เชื่อว่าหากสมาชิกมีรายได้ที่แน่นอน มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นย่อมทำให้เขาสามารถชำระคืนเชื่อได้ดีขึ้น และหากมีเงินออมทรัพย์ของกลุ่มย่อยมากพอก็สามารถนำมาปล่อยกู้ภายในกลุ่มได้ในอัตราดอกเบี้ยต่ำทำให้สมาชิกมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นไม่ต้องพึ่งพาเงินนอกระบบ

ลักษณะทางกายภาพของโครงการควรที่จะคำนึงถึงรายได้ ความสามารถในการชำระคืนในอนาคตและควรยึดหลักพอเพียงเหมาะสมกับจำนวนสมาชิก ชุมชนควรมีการอบรมคุณธรรมแก่กรรมการและการดำเนินงานต่างๆควรมีความโปร่งใสสามารถที่จะชี้แจงรายละเอียดแก่สมาชิกได้

โดยชุมชนควรมีข้อกำหนดเพื่อให้การดำเนินงานของชุมชนเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ชุมชนควรปรับทัศนคติเพื่อลดความขัดแย้งในชุมชน และพยายามจัดกิจกรรมเพื่อเพิ่มความมีส่วนร่วมในชุมชนที่จะมุ่งเน้นประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกเป็นหลัก

นอกจากนี้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องในการดำเนิน โครงการบ้านมั่นคงควรที่จะร่วมมือกัน เพื่อให้การดำเนินงาน โครงการบ้านมั่นคงเป็นไปอย่างสะดวก ลดความซับซ้อนในการดำเนินการลง

6.4 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

จากการศึกษาเกี่ยวกับการติดตามประเมินผลด้านการบริหารจัดการทางการเงินของ สหกรณ์ที่อยู่อาศัยในบ้านมั่นคงกรณีศึกษา โครงการนำร่องบ้านมั่นคง กรุงเทพมหานครพบว่าปัญหา การค้างชำระหนี้และการบริหารจัดการของชุมชนยังประสบปัญหาอยู่ ผู้วิจัยจึงขอเสนอแนวทาง ในการวิจัยในอนาคต ว่าควรจะศึกษาเรื่องการติดตามผลทางการเงินของชุมชนในโครงการบ้าน มั่นคงตั้งแต่ช่วงที่เป็นสถาบันพัฒนาชุมชนเมืองเดิมเป็นต้นมาจนถึงปัจจุบัน หลักเกณฑ์ในการประเมิน หน้าที่เหมาะสมต่อการนำมาใช้ในชุมชน โครงการบ้านมั่นคง รูปแบบการจัดการการเงินของ ชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงว่าควรที่จะเป็นรูปแบบใด ควรที่จะเป็นกลุ่มออมทรัพย์หรือว่าสหกรณ์ เภสสถานหรือรูปแบบอื่นเนื่องจากการวิจัยพบว่าหลายชุมชนมีความต้องการที่จะกลับไปเป็นกลุ่ม ออมทรัพย์เนื่องจากสามารถบริหารจัดการได้ดีกว่าสหกรณ์ มาตรฐานในการทำบัญชีของโครงการ บ้านมั่นคงทั่วประเทศ และเรื่องราคาเช่าที่ที่เหมาะสมในชุมชนที่เขาที่ราชการว่าควรที่จะเป็นไป ในรูปแบบใดซึ่งจะเป็นประโยชน์แก่ชุมชนที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงในอนาคต

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- เกียรติศักดิ์ มีสมพร. สัมภาษณ์, 13 ตุลาคม 2550.
- คุณทลทิพย์ พานิชรักดิ์และวีระชัย ชูจันทร์. 2547. สหกรณ์เคหสถาน: มีความหมายมากกว่าการเป็นเครื่องมือทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย. ใน สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี2547 และแนวโน้มปี 2548, กรุงเทพมหานคร: สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย: 87-107.
- กรมส่งเสริมสหกรณ์. “ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับสหกรณ์” [Online]. Available from: http://210.246.196.13/ewt/web_cpd/known_coop05.html [2008, February 1].
- คณะสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล. 2547. รายงานการประเมินผลการดำเนินงานเบื้องต้นของโครงการนำร่อง 10 โครงการ ภายใต้โครงการบ้านมั่นคง สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน. กรุงเทพมหานคร: สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน. (อค์สำเนา).
- ชลอ สนั่นไพร. สัมภาษณ์, 22 กันยายน 2550.
- ทิพย์ ทิพย์เมธาและชัยมงคล สุวพานิช. 2521. ตำราหลักการสหกรณ์และกฎหมายสหกรณ์. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์ตำรวจ: 168 – 173.
- ทิพย์วิมล วงศ์รัตนชัย. “EC321 : การสหกรณ์” [Online]. Available from: <http://mylesson.swu.ac.th/ec321/index/download.htm> [2008, February 1].
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. 2539. แนวทางการจัดตั้งสหกรณ์เคหการชุมชนผู้มีรายได้น้อยในเมือง. กรุงเทพมหานคร: ศูนย์การพิมพ์แก่นจันทร์: 18-19.
- นงเยาว์ คงได้. 2545. การศึกษาประสิทธิภาพการบริหารการเงินของสหกรณ์ออมทรัพย์ครูแพร่ จำกัด บทบาทของสหกรณ์ในการอำนวยความสะดวกที่อยู่อาศัย ศึกษาเฉพาะกรณีศึกษาสหกรณ์เคหสถานกรุงเทพจำกัด. วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยแม่โจ้.
- บุญเกียรติ ธนาพันธ์สิน. 2534. ระบบการเงินที่เหมาะสมต่อการจัดการด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย. วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- บุญเกื้อ โฉมฉิน. สัมภาษณ์, 15 กันยายน 2550.
- ประกิจ ดาราฉาย. 2541. ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของกลุ่มออมทรัพย์ในชุมชนแออัด: ศึกษาเฉพาะกรณีกลุ่มออมทรัพย์ชุมชนแออัดเขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร. ภาคนิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต คณะพัฒนาสังคม สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- ปราณี ไบหอม. สัมภาษณ์, 8 กันยายน 2550.

- ฝ่ายวิจัย กองวิชาการ กรมส่งเสริมสหกรณ์. 2531. รายงานผลการศึกษารื่องบบาทของสหกรณ์ใน การอำนวยความสะดวกที่อยู่อาศัย ศึกษาเฉพาะกรณีสหกรณ์เคหสถานกรุงเทพฯ จำกัด. กรุงเทพมหานคร:กรมส่งเสริมสหกรณ์. (อัครา).
- พัชร อเนกนวล. สัมภาษณ์, 15 กันยายน 2550.
- ยุทธศิลป์ ป่านภูมิ. 2540. ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับความเข้มแข็งขององค์กรชุมชน: ศึกษากรณี กลุ่มออมทรัพย์ในเขตเทศบาลนครสวรรค์. ภาคินพันธ์ปริญญามหาบัณฑิต สถาบัน บัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- เรืองอุไร เศษสูงเนิน. 2546. ความเสี่ยงทางการเงินของสหกรณ์ออมทรัพย์. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์สหกรณ์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ละดา อำนักรมัตย์. สัมภาษณ์, 14 กันยายน 2550.
- วันวิสา ชารีนาค. สัมภาษณ์, 14 กันยายน 2550.
- วิโรจน์ ใจคุ้ม. สัมภาษณ์, 29 พฤศจิกายน 2550.
- วีระชัย ชูจันทร์. 2544. การเปรียบเทียบการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อย ที่มีขนาดต่างกัน : กรณีศึกษาสหกรณ์เคหสถานพัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัดและสหกรณ์ เคหสถานชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาเคหการ บัณฑิต วิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน(องค์การมหาชน). 2550. การเดินทางขององค์กรการเงินชุมชน. ใน สุวัฒน์ คงแป้น (บรรณาธิการ), เปิดเพิ่ม 7 ปีพอช., กรุงเทพฯ: ส่วนประชาสัมพันธ์ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน: 71-75.
- สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน(องค์การมหาชน). (ม.ป.ป.). ความเป็นมาและหลักการบ้านมั่นคง, ที่มา ของบ้านมั่นคง, กรุงเทพฯ: โครงการบ้านมั่นคง สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน: 5.
- สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน(องค์การมหาชน). (ม.ป.ป.). คู่มือบ้านมั่นคงฉบับชาวบ้าน. กรุงเทพฯ: ส่วนประชาสัมพันธ์ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน.
- สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน(องค์การมหาชน). 2550. ผลการดำเนินงานแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของ คนจน โดยองค์กรชุมชนตามโครงการบ้านมั่นคง พ.ศ. 2546-2549, คำนำ, กรุงเทพฯ: โครงการบ้านมั่นคง สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน: 4.
- สถณี อาชวานันทกุล. “บทความพิเศษ: มุฮัมหมัด ยูนุส ประเทศไทย และอนาคตไมโครเครดิต” [Online]. Available from: <http://www.grameen-info.org/bank/WhatisMicrocredit.htm> [2008, February 1].
- สังวาลย์ บุญส่ง. สัมภาษณ์, 27 มกราคม 2551.
- สำเนา เกตุอุทอง. สัมภาษณ์, 22 กันยายน 2550.

- สุนทร เกิดแก้ว. 2532. การติดตามและควบคุมโครงการ. กรุงเทพมหานคร: คณะกรรมการส่งเสริมงานวิจัย สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- เสนีย์ ลิมนานต์ดำรง. 2539. การพัฒนาสถาบันการเงินในรูปแบบของสหกรณ์เคหสถานสำหรับผู้มีรายได้น้อย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศาสตรบัณฑิต สาขาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- อคิน รพีพัฒน์ และคณะ. 2550. รายงานโครงการวิจัยการประเมินผลโครงการบ้านมั่นคง เรื่อง คนจนเมือง : การเปลี่ยนแปลงโลกทัศน์และทัศนคติที่มีต่อตนเองและสังคม. เสนอต่อสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน.

ภาษาอังกฤษ

- Tracey Kennedy and others. Keys to Successful Cooperative Housing in Rural Areas Service Report 44[Online]. 1995. Available from: [http:// www.rurdev.usda.gov/rbs/pub/sr44.pdf](http://www.rurdev.usda.gov/rbs/pub/sr44.pdf) [2005, December 20].

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ก.

แบบสัมภาษณ์คณะกรรมการชุมชน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก.

แบบสัมภาษณ์คณะกรรมการชุมชน

ผู้ให้สัมภาษณ์.....ตำแหน่ง.....ชุมชน.....

ข้อมูลพื้นฐานของชุมชน

วัตถุประสงค์และการดำเนินงานของกลุ่มออมทรัพย์ / สหกรณ์

บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ

1. มีการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ให้มีความรู้ความเข้าใจในด้านสหกรณ์
2. มีการพัฒนาทรัพยากรอย่างสม่ำเสมอ
3. มีการแบ่งตำแหน่งงานอย่างชัดเจน และรู้หน้าที่ของตน
4. มีเจ้าหน้าที่เพียงพอต่อการให้บริการสมาชิก
5. วาระในการดำรงตำแหน่ง
6. มีการจัดทำงานทะเบียนเป็นลายลักษณ์อักษร

ด้านการดำเนินงานตามนโยบาย ข้อตกลง

1. การกำหนดข้อตกลงต่างๆร่วมกัน
2. ข้อตกลงต่างๆมีการระบุในเรื่องของ
 - จำนวนเงิน(เงินออม เงินกู้ เงินปันผล) ระยะเวลาการรับจ่ายเงิน ค่าปรับ ค่าธรรมเนียมของสมาชิก
 - การบำรุงรักษา การจัดการขยะ การขายต่อสิทธิ์ การประกัน

ด้านการรักษานโยบาย ข้อตกลง

1. การวางแผนระยะสั้น ภายใน 1ปี
2. การวางแผนระยะยาว มากกว่า1ปี
3. การชี้แจงผลการดำเนินงาน

ด้านแหล่งการเงินของสหกรณ์

1. มีการจัดหาแหล่งเงินทุนจากภายนอกมาใช้ (แหล่งใด อัตราดอกเบี้ย จำนวนเงิน ใช้เพื่ออะไร จำนวนครั้ง)
2. มีการจัดหาแหล่งเงินทุนจากภายในมาใช้(แหล่งใด อัตราดอกเบี้ย จำนวนเงิน ใช้เพื่ออะไร จำนวนครั้ง)

ด้านการจัดการเงินจากภายใน

1. สมาชิกต้องชำระค่าอะไร จำนวนเท่าใด ชำระที่ใด

2. วิธีจัดการกับเงินที่ได้รับจากสมาชิก
3. มีการลงรายการบัญชีรับ จ่ายอย่างไร
4. วิธีการจัดทำบัญชีของสหกรณ์
5. การจัดหาแหล่งเงินกู้ให้เพียงพอต่อสมาชิกหรือไม่
6. วิธีการแก้ไขปัญหาของสหกรณ์เมื่อเกิดปัญหาารายรับน้อยกว่ารายจ่าย

ด้านค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ

1. อัตราดอกเบี้ยที่ปล่อยให้สมาชิก

การรักษาการมีส่วนร่วมของสมาชิก

1. มีการให้สมาชิกร่วมมือกับหน่วยงานภายนอก
2. สมาชิกมีการร่วมแสดงความคิดเห็นในกระบวนการต่างๆของกลุ่ม

ด้านการมีส่วนร่วมของสมาชิก

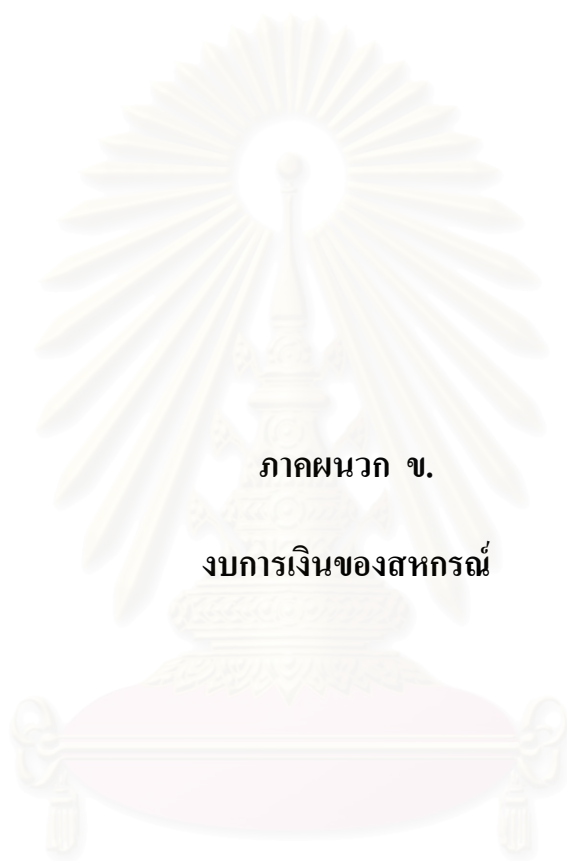
1. มีการเลือกคณะกรรมการ โดยความเห็นส่วนใหญ่ของสมาชิก
2. มีการประชุมถี่แค่ไหน สมาชิกได้ร่วมแสดงความคิดเห็นหรือไม่
3. มีจดหมายข่าวให้แก่สมาชิก
4. มีการรับฟังความคิดเห็นทั้ง 2 ทางคือสหกรณ์และสมาชิก

ด้านให้ความรู้แก่สมาชิก

1. สมาชิกได้รับการพัฒนาความรู้และความเข้าใจในสหกรณ์เพิ่มขึ้น ในด้าน
 - ด้านการเงินมีการให้ความรู้ด้านการทำบัญชีรายวัน รายเดือน
 - ด้านการจัดการมีการให้ความรู้ด้านการติดต่อหน่วยงานภาครัฐ ขึ้นตอนส่วนบุคคล
 - ด้านจริยธรรมของสหกรณ์
 - สิทธิหน้าที่ที่ตนพึงมี
2. มีการสร้างทัศนคติที่ดีให้แก่สมาชิกก่อนเข้าร่วมโครงการ เพื่อให้ทราบถึงข้อดีในการเป็นสหกรณ์
3. มีการเชื่อมความสัมพันธ์กับสหกรณ์ข้างเคียง โดยอาจดูงานแล้วเปรียบเทียบข้อดีข้อเสีย
4. มีการสำรวจความคิดเห็น สภาพความเป็นอยู่ ความต้องการของสมาชิก
5. มีการจัดงาน/ประชาสัมพันธ์เพื่อเชื่อมโยงความสัมพันธ์ของสมาชิก

ปัญหาที่เกิดขึ้นขณะเป็นกลุ่มออมทรัพย์/ สหกรณ์

การวางแผนเพื่อจัดการทางการเงินในอนาคต



ภาคผนวก ข.

งบการเงินของสหกรณ์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด

ปี 2548 2549 2550

สหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด			
งบดุล			
ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2548 และ 2547			
	หมายเหตุ	ปี 2548	ปี 2547
สินทรัพย์		บาท	บาท
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	2	1,010,336.34	847,488.00
ลูกหนี้ระยะสั้น-สุทธิ	3	1,263,764.00	1,350,645.00
ดอกเบี้ยเงินให้กู้ค้างรับ-สุทธิ	4	17,867.00	18,204.00
สินค้าคงเหลือ		520,364.59	520,364.59
วัสดุคงเหลือ		1,268.00	1,878.00
ค่าระบบสาธารณูปโภคระหว่างก่อสร้าง		0.00	3,165,618.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5	63,276.12	40,229.12
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,876,876.05	5,944,426.71
ลูกหนี้ระยะยาว	6	11,897,963.00	12,714,283.00
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	7	743,761.50	715,095.55
สินทรัพย์อื่น	8	511,144.25	73,560.00
รวมสินทรัพย์		16,029,744.80	19,447,365.26
หนี้สินและทุนของสหกรณ์			
หนี้สินหมุนเวียน			
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	1,432,049.57	1,368,314.30
เงินรับฝาก		28,432.00	36,432.00
ค่านำร่องสันนิบาตสหกรณ์แห่งประเทศไทย		40,000.00	30,000.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	9	72,276.55	85,672.02
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,572,758.12	1,520,418.32
หนี้สินระยะยาว	10	10,295,103.00	11,764,013.46
กำไรจากการเข้าซื้ออรรถดัดบัญชี		1,272,753.68	1,345,985.01
เงินรับบริจาคเพื่อสาธารณูปโภค		0.00	2,129,754.50
รายได้จากการรับบริจาคหรือการรับรู้		14,847.89	19,207.89
รวมหนี้สิน		13,155,462.69	16,779,379.18

	หมายเหตุ	ปี 2548 บาท	ปี 2547 บาท
ทุนของสหกรณ์			
ทุนเรือนหุ้น(มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท)			
หุ้นที่ชำระเต็มมูลค่าแล้ว		666,700.00	551,300.00
ทุนสำรอง		754,850.08	695,300.14
ทุนสะสมตามข้อบังคับ ระเบียบและอื่นๆ	11	966,211.00	885,897.00
กำไรสุทธิประจำปี		486,521.03	535,488.94
รวมทุนของสหกรณ์		2,874,282.11	2,667,986.08
รวมหนี้สินและทุนของสหกรณ์		16,029,744.80	19,447,305.26

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ) เกียรติศักดิ์ มีสมพร
(นายเกียรติศักดิ์ มีสมพร)
ประธานกรรมการ

(ลงชื่อ) จำรัส อินทร์จันทร์
(นายจำรัส อินทร์จันทร์)
รองประธานกรรมการ
วันที่ 24 มิถุนายน 2548

สำเนาถูกต้อง

Pom Om

(นางสาวเบญจมาศ เขียมละออง)

นักวิชาการตรวจสอบบัญชี 5

สำนักงานบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2548 และ 2547

	ปี 2548		ปี 2547	
	บาท	%	บาท	%
รายได้				
คชภคเช่าซื้อ	1,146,104.00	83.12	1,222,558.00	83.03
คชภคเบี้ยรับ	104,744.00	7.60	89,823.00	6.09
กำไรขั้นต้นจากการเช่าซื้อ (รายละเอียด 1)	73,231.33	5.31	89,815.64	6.10
รายได้อื่น (รายละเอียด 2)	54,761.73	3.97	70,302.19	4.78
รวมรายได้	<u>1,373,841.06</u>	<u>100.00</u>	<u>1,472,298.83</u>	<u>100.00</u>
ค่าใช้จ่าย				
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	160,471.06	11.64	36,780.00	2.50
ค่าพาหนะ	13,585.00	0.99	9,857.00	0.67
ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	2,471.49	0.18	4,762.07	0.32
ค่าเบี้ยเลี้ยง	26,400.00	1.94	31,400.00	2.13
ค่าใช้จ่ายวันประชุมใหญ่	4,460.00	0.32	7,873.00	0.54
ค่าตอบแทน	30,900.00	2.24	31,800.00	2.15
หนังสือรับส่ง	100,855.00	7.31	60,890.00	4.13
ค่ารับรอง	23,953.00	1.74	7,798.28	0.53
ค่าเบี้ยประชุม	24,000.00	1.74	28,000.00	1.90
ค่าเสื่อมราคา	65,439.39	4.75	54,635.01	3.71
ค่าน้ำประปา	0.00	0.00	11,801.98	0.80
ค่าไฟฟ้า	9,109.99	0.66	10,651.75	0.72
ค่าซ่อมบำรุง	4,350.00	0.32	7,038.20	0.48
ค่าใช้จ่ายในการเปิดโครงการบ้านมั่นคง	0.00	0.00	126,053.01	8.56
ค่าวัสดุสำนักงาน	11,980.00	0.86	8,695.00	0.59
เงินบริจาคการกุศล	4,736.00	0.34	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายอื่น	18,946.76	1.37	17,634.00	1.20
รวมค่าใช้จ่าย	<u>600,557.69</u>	<u>36.30</u>	<u>475,465.27</u>	<u>32.29</u>
กำไรจากการดำเนินงาน	878,283.37	63.70	996,833.56	67.71
หัก ดอกเบี้ยจ่าย	391,762.34	28.41	461,344.62	31.34
กำไรสุทธิ	<u>486,521.03</u>	<u>35.29</u>	<u>535,488.94</u>	<u>36.37</u>

รายละเอียดประกอบงบการเงิน 1

รายละเอียดกำไรขั้นต้น

	ปี 2548		ปี 2547	
	บาท	%	บาท	%
สินค้าเข้าซื้อ				
ขาย	0.00	0.00	0.00	0.00
หัก ต้นทุนขาย	0.00	0.00	0.00	0.00
	0.00	0.00	0.00	0.00
หัก กำไรขั้นต้นจากเช่าซื้อปัจจุบันที่ยังไม่ได้รับเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรขั้นต้นจากเช่าซื้อปัจจุบัน	0.00	0.00	0.00	0.00
บวก กำไรขั้นต้นจากเช่าซื้อปีก่อนที่ได้รับเงินในปีปัจจุบัน	73,231.33	100.00	89,815.64	100.00
กำไรขั้นต้นจากการเช่าซื้อ	73,231.33	100.00	89,815.64	100.00

รายละเอียดประกอบงบการเงิน 2

รายละเอียดรายได้อื่น

	ปี 2548		ปี 2547	
	บาท	%	บาท	%
ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร	1,656.20	0.12	3,898.08	0.27
รายได้ค่าปรับ	47,261.00	3.46	63,312.00	4.30
ค่าธรรมเนียมแรกเข้า	200.00	0.02	500.00	0.03
รายได้จากการรับบริจาค	4,360.00	0.32	2,592.11	0.18
รายได้เบ็ดเตล็ด	1,284.53	0.09	0.00	0.00
รวม	54,761.73	4.01	70,302.19	4.76

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด
งบต้นทุนขาย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2548 และ 2547

	ปี 2548	ปี 2547
	บาท	บาท
<u>สินค้าขาย</u>		
สินค้าคงเหลือต้นปี	520,364.59	405,366.89
<u>บวก</u> ซื้อสินค้า	0.00	0.00
สินค้าที่ลดคืน	0.00	114,997.70
	520,364.59	520,364.59
<u>หัก</u> สินค้าคงเหลือสิ้นปี	520,364.59	520,364.59
ต้นทุนขาย	0.00	0.00

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2548 และ 2547

1. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

- สหกรณ์บันทึกบัญชีโดยใช้เกณฑ์พึงรับพึงจ่าย
 - สหกรณ์บันทึกรายการขายโดยแสดงกำไรขั้นต้นเป็นรายได้รอตัดบัญชี และรับรู้รายได้ในแต่ละงวดตามระยะเวลาบัญชีตามเงินงวดที่ได้รับชำระ
 - สหกรณ์บันทึกขายคอกหมูชำรุดโดยแสดงเป็นคอกหมูชำรุดตัดบัญชีเป็นรายการหักจากลูกหนี้ว่าซื้อในงวด สำหรับการขายคอกหมูชำรุดตัดบัญชีเข้าเป็นรายได้ในแต่ละงวดระยะเวลาบัญชีนั้น สหกรณ์ได้คำนวณจากราคาเงินสดสุทธิ ณ วันต้นงวดชำระแต่ละงวดตามอัตราคอกหมูชำรุดโดยใช้ตารางเงินรายได้
 - สหกรณ์ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้ในจำนวนที่เพียงพอสำหรับการขาดทุนซึ่งอาจเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากลูกหนี้แต่ละรายที่ตั้งอยู่ ณ วันสิ้นปี
 - สหกรณ์ตีราคาสินค้าคงเหลือตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โดยคำนวณราคาทุนตามวิธีหักก่อนออกก่อน
 - สหกรณ์บันทึกสินค้ายึดคืนตามราคาทุน
 - สหกรณ์ตีราคาวัสดุคงเหลือตามราคาทุน
- ส่วนเงินราคาจากการและอุปกรณ์ คำนวณโดยวิธีเส้นตรงในอัตราที่คำนวณได้ไปจนสิ้นระยะเวลาบัญชี สหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ.2542 ยกเว้นที่อื่น
- ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี คิดเป็นรายปีระยะเวลา 5 ปี
 - ค่าซ่อมบำรุง ค่าซ่อมแซม รวมทั้งการเช่ามาเปลี่ยนแก๊สแทนสำหรับรถยนต์รายการย่อย ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายหักจากรายได้
- รายได้ค่าปรับ เกิดจากการชำระค่าเช่าซื้อที่ดินทั้งหมดเป็นเงินสด จะหักร้อยละ 2 จากคอกหมูชำรุดตัดบัญชี และจากการรับชำระหนี้ที่ไม่เป็นไปตามกำหนด
- รายได้จากการรับบริจาครถจักรยานรับรู้ เป็นการรับบริจาคเครื่องคอมพิวเตอร์ จำนวน 2 เครื่อง จากมูลนิธิพิทักษ์รักแผ่นดิน รวมเป็นเงิน 21,800.00 บาท ได้รับรู้เป็นรายได้จากการรับบริจาคปีถัดมา จำนวน 2,592.11 บาท และปีนี้อีกจำนวน 4,360.00 บาท

2. เงินสดและเงินฝากธนาคาร ประกอบด้วย

	ปี 2548	ปี 2547
	บาท	บาท
เงินสด	193,397.51	221,923.93
เงินฝากธนาคาร ครอบคลุมทรัพย์สิน	816,938.83	625,564.07
รวม	1,010,336.34	847,488.00

3. ลูกหนี้ระยะสั้น-สุทธิ ประกอบด้วย

	ปี 2548	ปี 2547
	บาท	บาท
ลูกหนี้เช่าซื้อ	824,744.00	764,545.00
ลูกหนี้เงินกู้	583,270.00	650,350.00
ลูกหนี้อื่นๆ	100,000.00	100,000.00
รวมลูกหนี้	1,508,014.00	1,514,895.00
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	244,250.00	164,250.00
ลูกหนี้ระยะสั้น	1,263,764.00	1,350,645.00

3.1 ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2548 ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญข้างต้น แยกเป็นค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ลูกหนี้เงินกู้ จำนวน 144,250.00 บาท และลูกหนี้เงินยืมโดยตรง จำนวน 100,000 บาท

3.2 การคำนวณยอดลูกหนี้จากการเช่าซื้อ แสดงได้ดังนี้

	ปี 2548	ปี 2547
	บาท	บาท
ลูกหนี้จากการเช่าซื้อ	1,987,370.00	1,949,000.00
หัก ดอกผลเช่าซื้อรอตัดบัญชี	1,162,626.00	1,184,455.00
	824,744.00	764,545.00

4. ดอกเบี้ยเงินให้กู้ค้างรับ-สุทธิ ประกอบด้วย

	ปี 2548	ปี 2547
	บาท	บาท
ดอกเบี้ยเงินให้กู้ค้างรับ	70,562.00	50,044.00
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	52,695.00	31,840.00
ดอกเบี้ยเงินให้กู้ค้างรับสุทธิ	17,867.00	18,204.00

5. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	ปี 2548	ปี 2547
	บาท	บาท
เงินรอเรียกคืน	26,145.12	26,145.12
เงินทรงรอจ่ายค่าไฟฟ้าและน้ำประปา	37,131.00	14,084.00
รวม	63,276.12	40,229.12

6. ลูกหนี้ระยะยาว ประกอบด้วย

	ปี 2548	ปี 2547
	บาท	บาท
ลูกหนี้เช่าซื้อที่ดิน	11,701,873.00	12,486,453.00
ลูกหนี้เงินกู้	196,090.00	227,830.00
รวม	11,897,963.00	12,714,283.00

การคำนวณยอดลูกหนี้จากการเช่าซื้อ แสดงได้ดังนี้

	ปี 2548	ปี 2547
	บาท	บาท
ลูกหนี้จากการเช่าซื้อ	17,179,340.00	19,075,220.00
หัก ดอกผลเช่าซื้อรอตัดบัญชี	5,477,467.00	6,588,767.00
	11,701,873.00	12,486,453.00

7. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ ประกอบด้วย

	ปี 2548	ปี 2547
	บาท	บาท
ที่ดิน	474,432.30	474,432.30
อาคาร	72,317.85	0.00
เครื่องใช้สำนักงาน	197,011.35	240,663.25
รวม	<u>743,761.50</u>	<u>715,095.55</u>

8. สินทรัพย์อื่น ประกอบด้วย

	ปี 2548	ปี 2547
	บาท	บาท
ค่าก่อสร้างสำนักงานรอดัดบัญชี	0.00	8,160.00
ค่าก่อสร้างถนนรอดัดบัญชี	32,700.00	65,400.00
ค่าระบบสาธารณูปโภครอดัดบัญชี	478,444.25	0.00
รวม	<u>511,144.25</u>	<u>73,560.00</u>

9. หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	ปี 2548	ปี 2547
	บาท	บาท
เงินรอจ่ายคืน	37,484.67	52,047.67
ดอกเบี้ยเงินกู้ค้างจ่าย	21,555.88	24,618.35
เงินปันผลตามหุ้น	6,189.00	4,006.00
เงินเจดีย์คืนค้างจ่าย	847.00	0.00
ค่าตอบแทนค้างจ่าย	6,000.00	5,000.00
ค่าเบี้ยประชุมค้างจ่าย	200.00	0.00
รวม	<u>72,276.55</u>	<u>85,672.02</u>

10. หนี้สินระยะยาว ประกอบด้วย

	ปี 2548	ปี 2547
	บาท	บาท
เจ้าหนี้เงินกู้ พ.อ.ช.		
กำหนดชำระภายใน 1 ปี	1,432,049.57	1,368,314.30
กำหนดชำระเกิน 1 ปี	10,295,103.00	11,764,013.46
รวม	<u>11,727,152.57</u>	<u>13,132,327.76</u>

สหกรณ์กู้ยืมเงินจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน(สำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง) มียอดคงเหลือวันสิ้นปี จำนวน 11,727,152.57 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 และ 5.00 ต่อปี จากเงินกู้จำนวน 11,436,300.00 บาท และ 290,852.57 บาท ตามลำดับ ชำระคืนงวดละ 147,100.00 บาท กำหนดชำระเสร็จสิ้นภายใน เดือน กันยายน 2558 โดยมีคณะกรรมการและใช้โฉนดที่ดินเลขที่ 298 เลขที่ดิน 13 หน้าสำรวจ 306 เล่ม 3 หน้า 98 แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ เนื้อที่จำนวน 5 ไร่ 2 ส่วน 3 งาน 96 ส่วน 22 ตารางวา เป็นหลักประกัน การชำระคืนเงินกู้หักเฉพาะเงินกู้ที่คิดดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปีก่อน

11. ทุนสะสมตามข้อบังคับ ระเบียบและอื่นๆ ประกอบด้วย

	ปี 2548	ปี 2547
	บาท	บาท
ทุนสาธารณประโยชน์	0.00	191,202.00
ทุนเจ้า โสภณ	201,202.00	191,202.00
ทุนรักษาระดับ, วิชา เงินปันผล	11,868.00	5,868.00
ทุนสวัสดิการสำหรับวิทยากร	81,930.00	71,930.00
ทุนส่งเสริมการศึกษา	65,502.00	79,102.00
ทุนเพื่อจัดสร้างสำนักงาน	396,815.00	220,248.00
ทุนเพื่อมอบเป็นกิจลงเคราะห์	87,872.00	57,872.00
ทุนรองรับเงินของมูลนิธิอานันทมหิดล	67,873.00	67,873.00
ทุนรองรับเงินช่วยเหลือจากภายนอก	53,549.00	0.00
รวม	968,211.00	885,897.00

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด

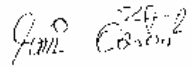
งบดุล

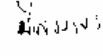
ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2550 และ 2549

		ปี 2550	ปี 2549
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	2	982,309.67	1,109,625.75
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น-สุทธิ	3	514,610.00	433,110.00
ลูกหนี้ระยะสั้น-สุทธิ	4	953,674.00	938,050.00
ดอกเบี้ยเงินให้กู้ค้างรับ - สุทธิ	5	10,962.00	12,147.00
สินค้าคงเหลือ		520,364.59	520,364.59
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6	46,600.74	65,342.12
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		3,028,521.00	3,078,639.46
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	3	308,980.00	177,860.00
ลูกหนี้ระยะยาว	4	9,968,884.00	10,820,726.00
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	7	616,067.17	672,581.00
ค่าใช้จ่ายรอตัดจ่าย		251,318.13	358,833.19
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		11,145,249.30	12,030,000.19
รวมสินทรัพย์		14,173,770.30	15,108,639.65
หนี้สินและทุนของสหกรณ์			
หนี้สินหมุนเวียน			
ส่วนของหนี้สินไม่หมุนเวียนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9	1,523,589.45	1,477,571.50
เงินรับฝากออมทรัพย์		64,534.00	50,422.00
ค่าบำรุงสันนิบาตสหกรณ์ค้างจ่าย		40,000.00	50,000.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8	92,093.82	87,567.58
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,720,217.27	1,665,561.08

หมายเหตุ	ปี 2550	ปี 2549
	บาท	บาท
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
เงินกู้ยืมระยะยาว	9 7,223,224.52 ✓	8,782,198.59 ✓
กำไรจากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	1,115,352.74 ✓	1,195,053.83 ✓
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	10 25,527.69 ✓	16,287.89 ✓
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	8,364,105.15	9,993,540.31
รวมหนี้สิน	10,084,322.42	11,659,101.39
ทุนของสหกรณ์		
ทุนเรือนหุ้น (มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท)		
หุ้นที่ชำระเต็มมูลค่าแล้ว	946,500.00 ✓	810,700.00 ✓
ทุนสำรอง	969,421.91 ✓	853,456.91 ✓
ทุนสะสมตามข้อบังคับ ระเบียบ และอื่นๆ	11 1,501,675.35 ✓	1,181,515.20 ✓
กำไรสุทธิประจำปี	671,850.62 ✓	603,866.15 ✓
รวมทุนของสหกรณ์	4,089,447.88 ✓	3,449,538.26 ✓
รวมหนี้สินและทุนของสหกรณ์	14,173,770.30 ✓	15,108,639.65 ✓

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


(นายทองคำ ชัยภักดิ์)
ประธานกรรมการ


(นางดวงใจ มิสมพร)

เจริญเบิก

วันที่ ๙ สิงหาคม 2550

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2550 และ 2549

	ปี 2550		ปี 2549	
	บาท	เท่า	บาท	เท่า
ขาย/บริการ	109,767.00 /	1.00 /	106,449.00 /	1.00 /
หัก ต้นทุนขาย	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรขั้นต้น	109,767.00 /	1.00 /	106,449.00 /	1.00 /
บวก กำไรขั้นต้นจากภาวะเช่าซื้อปีก่อนที่ได้รับเงินในปีปัจจุบัน	88,409.83 /	0.81 /	77,699.85 /	0.73 /
บวก รายได้เฉพาะธุรกิจ	1,090,949.50 /	9.94 /	1,145,358.00 /	10.76 /
	1,289,126.33 /	11.75 /	1,329,506.85 /	12.49 /
หัก ค่าใช้จ่ายเฉพาะธุรกิจ	323,468.12 /	2.95 /	419,482.55 /	3.94 /
กำไรเฉพาะธุรกิจ	965,658.21 /	8.80 /	910,024.30 /	8.55 /
บวก รายได้อื่น	80,731.66 /	0.73 /	7,025.79 /	0.06 /
หัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	374,539.25 /	3.41 /	313,183.94 /	2.94 /
กำไรสุทธิ	671,850.62 /	6.12 /	603,866.15 /	5.67 /

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายละเอียดประกอบงบการเงิน 1
รายละเอียดกำไร(ขาดทุน)เฉพาะธุรกิจสินเชื่อ

	ปี 2550		ปี 2549	
	บาท	เท่า	บาท	เท่า
ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ - รับจริง	87,160.00	0.79	86,050.00	0.81
- ค่ารับ	22,607.00	0.21	20,399.00	0.19
รวม	109,767.00	1.00	106,449.00	1.00
หัก ค่าใช้จ่ายเฉพาะธุรกิจ				
หนี้สงสัยจะสูญ	39,160.00	0.36	89,869.00	0.84
รวมค่าใช้จ่ายเฉพาะธุรกิจ	39,160.00	0.36	89,869.00	0.84
กำไรเฉพาะธุรกิจ	70,607.00	0.64	16,580.00	0.16

รายละเอียดประกอบงบการเงิน 2
รายละเอียดกำไร(ขาดทุน)เฉพาะธุรกิจจัดหาสินค้ามาจำหน่าย

	ปี 2550		ปี 2549	
	บาท	เท่า	บาท	เท่า
สินค้าเข้าซื้อ				
ขาย	0.00	0.00	0.00	0.00
บวก กำไรขั้นต้นจากเข้าซื้อปีก่อนที่ได้รับเงินในปีปัจจุบัน	88,409.83	0.00	77,699.85	0.00
กำไรขั้นต้นจากการเข้าซื้อ	88,409.83	0.00	77,699.85	0.00
บวก รายได้เฉพาะธุรกิจ				
ดอกเบี้ยรับจากการเข้าซื้อ	1,012,582.00	0.00	1,074,379.00	0.00
รายได้ค่าปรับ	78,367.50	0.00	70,979.00	0.00
รวมรายได้เฉพาะธุรกิจ	1,090,949.50	0.00	1,145,358.00	0.00
หัก ค่าใช้จ่ายเฉพาะธุรกิจ				
ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ พอช.	284,308.12	0.00	329,613.55	0.00
รวมค่าใช้จ่ายเฉพาะธุรกิจ	284,308.12	0.00	329,613.55	0.00
กำไรเฉพาะธุรกิจ	895,051.21	0.00	893,444.30	0.00

รายละเอียดประกอบงบการเงิน 3
รายละเอียดรายได้อื่น

	ปี 2550		ปี 2549	
	บาท	เท่า	บาท	เท่า
ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร	4,261.66 /	0.04 /	2,615.79 /	0.02 /
ค่าธรรมเนียมแรกเข้า	300.00 /	0.00	50.00 /	0.00
รายได้จากการรับบริจาค	4,360.00 /	0.04 /	4,360.00 /	0.04 /
รายได้ค่าน้ำประปา	27,257.00 /	0.25 /	0.00	0.00
รายได้ค่าไฟฟ้า	42,848.00 /	0.39 /	0.00	0.00
รายได้เบ็ดเตล็ด	1,705.00 /	0.02 /	0.00	0.00
	<u>80,731.66 /</u>	<u>0.74 /</u>	<u>7,025.79 /</u>	<u>0.06 /</u>

รายละเอียดประกอบงบการเงิน 4
รายละเอียดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

	ปี 2550		ปี 2549	
	บาท	เท่า	บาท	เท่า
ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	122,635.06 /	1.12 /	152,311.06 /	1.43 /
ค่าพาหนะ	1,120.00 /	0.01 /	700.00 /	0.01 /
ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	1,826.00 /	0.02 /	691.00 /	0.00
ค่าเบี้ยเลี้ยง	1,500.00 /	0.01 /	1,800.00 /	0.02 /
ค่าใช้จ่ายวันประชุมใหญ่	10,011.50 /	0.09 /	5,151.00 /	0.05 /
ค่าตอบแทน	36,000.00 /	0.33 /	31,100.00 /	0.29 /
ค่ารับรอง	1,291.00 /	0.01 /	535.00 /	0.00
ค่าเบี้ยประชุม	16,000.00 /	0.15 /	16,600.00 /	0.16 /
ค่าเสื่อมราคา	68,533.83 /	0.62 /	71,180.50 /	0.67 /
ค่าน้ำประปา	25,184.58 /	0.23 /	148.63 /	0.00
ค่าไฟฟ้า	49,837.76 /	0.45 /	16,468.75 /	0.15 /
ค่าซ่อมบำรุง	8,036.40 /	0.07 /	338.00 /	0.00
ค่าวัสดุสำนักงาน	1,761.00 /	0.02 /	12,273.00 /	0.12 /
ค่าเสียหายที่เรียกคืนไม่ได้	26,145.12 /	0.24 /	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายอื่น	4,657.00 /	0.04 /	3,887.00 /	0.04 /
	<u>374,539.25 /</u>	<u>3.41 /</u>	<u>313,183.94 /</u>	<u>2.94 /</u>

สหกรณ์เคหสถานเจริญสุขนิมิตใหม่ จำกัด
งบต้นทุนขาย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2550 และ 2549

	ปี 2550	ปี 2549
	บาท	บาท
สินค้าเช่าซื้อ		
สินค้าคงเหลือต้นปี	520,364.59 /	520,364.59 /
<u>บวก</u> ซื้อสินค้า	0.00	0.00
สินค้ายึดคืน	0.00	0.00
	<u>520,364.59 /</u>	<u>520,364.59 /</u>
<u>หัก</u> สินค้าคงเหลือสิ้นปี	<u>520,364.59 /</u>	<u>520,364.59 /</u>
ต้นทุนขาย	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สหกรณ์เคหสถานเจริญชัยนิมิตใหม่ จำกัด
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 พฤษภาคม 2550 และ 2549

1. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

- สหกรณ์บันทึกบัญชีโดยใช้เกณฑ์คงค้าง
- สหกรณ์บันทึกรายการขายโดยแสดงกำไรขั้นต้นเป็นรายได้หรือตัดบัญชี และรับรู้รายได้ในแต่ละรอบเวลาบัญชีตามเงินงวดที่ได้รับชำระ
- สหกรณ์บันทึกดอกผลเช่าซื้อโดยแสดงเป็นดอกผลเช่าซื้อหรือตัดบัญชีเป็นรายการหักจากลูกหนี้เช่าซื้อในงวด สำหรับการรับรู้ดอกผลเช่าซื้อหรือตัดบัญชีเข้าเป็รายได้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีนั้นสหกรณ์ได้คำนวณจากราคาเงินสดสุทธิ ณ วันต้นงวดชำระแต่ละงวดตามอัตราดอกผลเช่าซื้อโดยใช้ตารางเงินรายปี
- สหกรณ์รับรู้รายได้ดอกเบี้ยตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลา ส่วนจำนวนรายได้จะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยคูณด้วยจำนวนเงินต้นที่ค้างชำระตามระยะเวลาที่กู้ยืม
- สหกรณ์ตั้งค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญไว้ในจำนวนที่เพียงพอสำหรับการขาดทุนซึ่งอาจเกิดขึ้นโดยการพิจารณาลูกหนี้แต่ละรายที่ค้างอยู่ ณ วันสิ้นปี
- สหกรณ์ตีราคาสินค้าคงเหลือตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แต่ราคาขายจะต่ำกว่าโดยคำนวณราคาทุนตามวิธีเข้าก่อนออกก่อน
- สหกรณ์ตีราคาวัสดุคงเหลือตามราคาทุน
- ค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์คำนวณโดยวิธีเส้นตรงในอัตราที่นายทะเบียนสหกรณ์กำหนด ยกเว้นที่ดิน
- ค่าใช้จ่ายหรือตัดบัญชี ตัดเป็นรายปีระยะเวลา 5 ปี
- ค่าซ่อมบำรุง ค่าซ่อมแซม รวมทั้งการซื้อมาเปลี่ยนแทนสำหรับสินทรัพย์รายการย่อย ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายหักจากรายได้
- รายได้ค่าปรับ เกิดจากการชำระหนี้ที่ไม่เป็นไปตามกำหนด
- รายได้จากกรับบริจาคหรือการรับรู้เป็นการรับบริจาคเครื่องคอมพิวเตอร์ จำนวน 2 เครื่อง จากมูลนิธิทักษิณวัชรินทร์ แผ่นดิน รวมเป็นเงิน 21,800.00 บาท ได้รับรู้เป็นรายได้จากการรับบริจาคปีก่อนๆ แล้ว จำนวน 11,312.11 บาท และปีนี้อีกจำนวน 4,360.00 บาท

2. เงินสดและเงินฝากธนาคาร ประกอบด้วย

	ปี 2550	ปี 2549
	บาท	บาท
เงินสด	258,493.39	190,071.13
เงินฝากธนาคาร	723,816.28	919,554.62
รวม	982,309.67	1,109,625.75

3. เงินให้กู้ยืม - สุทธิ ประกอบด้วย

	ปี 2550		ปี 2549	
	บาท		บาท	
	ระยะสั้น	ระยะยาว	ระยะสั้น	ระยะยาว
ลูกหนี้เงินกู้	740,510.00	308,980.00	641,110.00	177,860.00
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	225,900.00	0.00	208,000.00	0.00
เงินให้กู้ยืม - สุทธิ	514,610.00	308,980.00	433,110.00	177,860.00

4. ลูกหนี้ - สุทธิ ประกอบด้วย

	ปี 2550		ปี 2549	
	บาท		บาท	
	ระยะสั้น	ระยะยาว	ระยะสั้น	ระยะยาว
ลูกหนี้เช่าซื้อ	953,674.00 /	9,968,884.00 /	938,050.00 /	10,820,726.00 /
ลูกหนี้เงินยืมทศรอง	100,000.00 /	0.00	100,000.00 /	0.00
รวมลูกหนี้	1,053,674.00 /	9,968,884.00 /	1,038,050.00 /	10,820,726.00 /
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	100,000.00 /	0.00	100,000.00 /	0.00
ลูกหนี้ - สุทธิ	953,674.00 /	9,968,884.00 /	938,050.00 /	10,820,726.00 /

4.1 ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2550 ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญข้างต้น แยกเป็นค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญลูกหนี้เงินยืมทศรองทั้งจำนวน

4.2 การคำนวณยอดลูกหนี้จากการเช่าซื้อ แสดงได้ดังนี้

	ปี 2550		ปี 2549	
	บาท		บาท	
	ระยะสั้น	ระยะยาว	ระยะสั้น	ระยะยาว
ลูกหนี้จากการเช่าซื้อ	2,058,820.00 /	13,451,855.00 /	2,040,070.00 /	15,284,420.00 /
หัก ดอกผลเช่าซื้อรอดัดบัญชี	1,105,146.00 /	3,482,971.00 /	1,102,020.00 /	4,463,694.00 /
	953,674.00 /	9,968,884.00 /	938,050.00 /	10,820,726.00 /

5. ดอกเบี้ยเงินให้กู้ค้างรับ-สุทธิ ประกอบด้วย

	ปี 2550	ปี 2549
	บาท	บาท
ดอกเบี้ยเงินให้กู้ค้างรับ	111,036.00 /	90,961.00 /
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	100,074.00 /	78,814.00 /
ดอกเบี้ยเงินให้กู้ค้างรับ - สุทธิ	10,962.00 /	12,147.00 /

6. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	ปี 2550	ปี 2549
	บาท	บาท
วัสดุคงเหลือ	2,570.00 /	3,210.00 /
เงินรอเบิกคืน	7,561.74 /	26,145.12 /
เงินทรองจ่ายค่าไฟฟ้าและน้ำประปา	36,469.00 /	35,987.00 /
รวม	46,600.74 /	65,342.12 /

7. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ ประกอบด้วย

	ปี 2550	ปี 2549
	บาท	บาท
ที่ดิน	473,432.30 /	474,432.30 /
อาคาร	73,845.34 /	73,845.34 /
เครื่องใช้สำนักงาน	342,161.16 /	330,141.16 /
รวม	890,438.80 /	878,418.80 /
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	274,371.63 /	205,837.80 /
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	616,067.17 /	672,581.00 /

ค่าเสื่อมราคาสะสมแยกเป็น ค่าเสื่อมราคาสะสมอาคาร จำนวน 8,912.03 บาท และค่าเสื่อมราคาสะสมเครื่องใช้สำนักงาน จำนวน 265,459.60 บาท

8. หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	ปี 2550		ปี 2549	
	บาท		บาท	
เงินรอจ่ายคืน	37,484.67 /		39,484.67 /	
คอกเบี้ยเงินกู้ค้างจ่าย	15,816.15 /		18,551.91 /	
เงินปันผลตามหุ้น	26,007.00 /		12,333.00 /	
เงินเฉลี่ยคืนค้างจ่าย	4,006.00 /		4,798.00 /	
ค่าตอบแทนค้างจ่าย	6,500.00 /		5,000.00 /	
ค่าเบี้ยประชุมค้างจ่าย	2,200.00 /		7,400.00 /	
รวม	92,093.82 /		87,567.58 /	

9. เงินกู้ยืมระยะยาว ประกอบด้วย

	ปี 2550		ปี 2549	
	บาท		บาท	
	ถึงกำหนดชำระ		ถึงกำหนดชำระ	
	ภายใน 1 ปี	เกิน 1 ปี	ภายใน 1 ปี	เกิน 1 ปี
เจ้าหนี้เงินกู้ พ.อ.ช.	1,523,589.45 /	7,223,224.52 /	1,477,571.50 /	8,782,198.59 /

สหกรณ์กู้ยืมเงินจากสถาบันพัฒนาองค์การชุมชน(สำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง) มียอดคงเหลือวันสิ้นปี จำนวน 8,746,813.97 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ชำระคืนงวดละ 147,100.00 บาท กำหนดเสร็จสิ้นภายในเดือน กันยายน 2558 โดยมีคณะกรรมการและใช้โฉนดที่ดินเลขที่ 298 เลขที่ดิน 13 หน้าสำรวจ 306 เล่ม 3 หน้า 98 แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ เนื้อที่จำนวน 5 ไร่ 2 ส่วน 3 งาน 96 ส่วน 22 ตารางวาเป็นหลักประกัน

10. หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	ปี 2550		ปี 2549	
	บาท		บาท	
เงินบริจาคเพื่อสาธารณูปโภค	19,400.00 /		5,800.00 /	
รายได้จากการรับบริจาคอาคารรับผู้	6,127.89 /		10,487.89 /	
รวม	25,527.89 /		16,287.89 /	

11. ทุนสะสมตามข้อบังคับ ระเบียบและอื่นๆ ประกอบด้วย

	ปี 2550		ปี 2549	
	บาท		บาท	
ทุนสาธารณประโยชน์	108,386.72 /		48,000.00 /	
ทุนรับโอนหุ้น	201,202.00 /		201,202.00 /	
ทุนรักษาระดับอัตราเงินปันผล	11,868.00 /		11,868.00 /	
ทุนสวัสดิการค่ารักษาพยาบาล	129,930.00 /		129,930.00 /	
ทุนส่งเสริมการศึกษา	68,888.71 /		64,502.00 /	
ทุนเพื่อจัดสร้างสำนักงาน	694,119.20 /		494,119.20 /	
ทุนเพื่ออุปถัมภ์กิจสงเคราะห์	166,058.72 /		110,672.00 /	
ทุนรองรับเงินช่วยเหลือเงินสมทบ	67,673.00 /		67,673.00 /	
ทุนรองรับเงินช่วยเหลือจากภายนอก	53,549.00 /		53,549.00 /	
รวม	1,501,675.35 /		1,181,515.20 /	

สหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด

ปี 2547 2548 2549

สหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548, 2547 และ 2546

	ปี 2548	ปี 2547	ปี 2546
หมวดหมู่	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินฝากธนาคาร	1,089,519.04 /	2,154,536.77 /	970,159.09 /
เงินสดคงเหลือ	0.00	0.00	390,000.00 /
เงินคงอยู่ระยะสั้น	990,141.00 /	696,453.00 /	67,205.85 /
เงินกู้ยืมระยะสั้น - สุทธิ	243,672.00 /	98,762.00 /	188,936.00 /
สัญญาซื้อขายสินค้า - สุทธิ	45,370.00 /	85,990.00 /	79,643.00 /
ค่าเช่าที่ - ส่วนผู้เช่าอื่น สุทธิ	2,999.00 /	2,810.00 /	295.00 /
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,386,770.04 /	2,985,656.87 /	2,359,509.74 /
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินลงทุนระยะยาว	25,500.00 /	49,500.00 /	3,500.00 /
เงินกู้ยืมระยะยาว	5,881,219.00 /	10,651,175.00 /	1,176,982.00 /
ค่าเช่าระยะยาวที่ยังค้างชำระ	275,000.00 /	270,000.00 /	0.00
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	37,875.99 /	93,623.31 /	543.41 /
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	3,000.00	3,000.00 /	3,000.00 /
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,482,695.99 /	11,067,208.31 /	1,183,025.41 /
รวมสินทรัพย์	7,569,215.03 /	14,052,865.18 /	3,542,535.15 /

รวมสินทรัพย์หมุนเวียน

รวมสินทรัพย์

		ปี 2548	ปี 2547	ปี 2546
		บาท	บาท	บาท
หมายเหตุ				
หนี้สินและทุนของสหกรณ์				
หนี้สินหมุนเวียน				
	เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	1,010,000.00 ✓	1,650,000.00 ✓	3,680,000.00 ✓
	ตราหนี้สินไม่หมุนเวียนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10 1,067,607.93 ✓	622,494.71 ✓	642,726.69 ✓
	เงินรับฝากกลุ่มลูกค้าทรัพย์	83,313.00 ✓	0.00 ✓	0.00 ✓
	ค่าน้ำค้ำประกันนิเวศสหกรณ์แห่งประเทศไทยค้างจ่าย	12,072.94 ✓	12,072.94 ✓	12,072.94 ✓
	งบสาธารณูปโภค	3.00	249,899.00 ✓	0.00
	เงินกู้ยืมเพื่อซื้อค้างจ่าย	3.00	721,500.00 ✓	0.00
	ค่าเช่าที่ดินสหกรณ์ที่ดินฯ ค้างจ่าย	183,723.00 ✓	0.00	0.00
	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	9 140,319.35 ✓	141,378.41 ✓	155,353.86 ✓
	รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,497,036.22 ✓	3,397,345.06 ✓	4,490,153.49 ✓
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
	เงินกู้ยืมระยะยาว	10 7,640,266.34 ✓	8,154,366.79 ✓	6,120,191.85 ✓
	เงินสะสมที่จุฑาลาศัย	2,305,435.00 ✓	1,829,535.00 ✓	1,858,435.00 ✓
	รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	9,945,701.34 ✓	9,983,901.79 ✓	7,978,626.85 ✓
	รวมหนี้สิน	12,442,737.56 ✓	13,381,246.85 ✓	12,468,780.34 ✓

พูนของสหกรณ์	หมายเหตุ	ปี 2546	ปี 2547	ปี 2548
		บาท	บาท	บาท
พูนเรือนหุ้น (มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท)				
หุ้นชำระเต็มมูลค่าแล้ว		1,343,460.00 ✓	1,247,500.00 ✓	1,516,950.00 ✓
หุ้นที่ยังไม่ครบมูลค่า		10.00 ✓	21.00 ✓	20.00 ✓
พูนสะสมค่าคงที่ - ระเบียบและอื่นๆ		50,058.55 ✓	72,347.86 ✓	72,347.86 ✓
(ขาดทุนสะสม)				
ขาดทุน		(857,831.53) ✓	(430,500.05) ✓	(204,883.87) ✓
กำไรขาดทุนสุทธิ		379,830.35) ✓	(421,428.48) ✓	621,619.68) ✓
		<u>11,237,861.88) ✓</u>	<u>1857,921,520) ✓</u>	<u>(430,500.05) ✓</u>
รวมพูนของสหกรณ์		<u>101,007.07) ✓</u>	<u>461,937.33) ✓</u>	<u>1,132,814.81) ✓</u>
รวมหนี้สินและพูนของสหกรณ์		<u>12,804,404.63) ✓</u>	<u>13,843,184.18) ✓</u>	<u>13,621,595.15) ✓</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


 (นางละออง สำนึกมาตย์)
 รองประธานสหกรณ์

 (นายวิสิทธิ์ มาระโย)
 เลขานุการ
 วันที่ ๗ พฤศจิกายน 2549

สหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548, 2547 และ 2546

	ปี 2548		ปี 2547		ปี 2546	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
ขายบริการ	856,492.00 ✓	100 ✓	749,160.00 ✓	100 ✓	472,176.00 ✓	100 ✓
หัก ต้นทุนขาย/บริการ	597,687.96	69.78 ✓	593,313.25 ✓	79.20 ✓	532,180.65 ✓	112.71 ✓
กำไรขั้นต้น	258,804.04 ✓	30.22 ✓	155,843.75 ✓	20.80 ✓	(60,004.65) ✓	(12.71) ✓
บวก รายได้เฉพาะธุรกิจ	4,513.00 ✓	0.52 ✓	3,187.00 ✓	0.42 ✓	129.00 ✓	0.03 ✓
	263,317.04 ✓	30.74 ✓	159,030.75 ✓	21.22 ✓	(59,875.65) ✓	(12.68) ✓
หัก ค่าใช้จ่ายเฉพาะธุรกิจ	34,086.10 ✓	3.98 ✓	13,670.95 ✓	1.82 ✓	(16,742.58) ✓	(3.55) ✓
กำไร (ขาดทุน) เฉพาะธุรกิจ (รายละเอียด 1-2)	229,230.94 ✓	26.76 ✓	145,359.80 ✓	19.40 ✓	(43,133.07) ✓	(9.13) ✓
บวก รายได้อื่น (รายละเอียด 3)	11,309.52 ✓	1.32 ✓	29,502.55 ✓	3.94 ✓	9,086.25 ✓	1.92 ✓
รวม	240,540.46 ✓	28.08 ✓	174,862.35 ✓	23.34 ✓	(34,046.82) ✓	(7.21) ✓
หัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (รายละเอียด 4)	620,470.81 ✓	72.44 ✓	596,290.83 ✓	79.59 ✓	197,572.86 ✓	41.84 ✓
ขาดทุนสุทธิ	(379,930.35) ✓	(44.36) ✓	(421,428.48) ✓	(56.25) ✓	(231,619.68) ✓	(49.05) ✓

รายละเอียดประกอบงบการเงิน 1

รายละเอียดกำไร (ขาดทุน) เฉพาะธุรกิจสินเชื่อ

	ปี 2548		ปี 2547		ปี 2546	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้						
- รับจริง	236,006.00 ✓	48.27 ✓	309,359.00 ✓	56.49 ✓	48,906.00 ✓	18.07 ✓
- ค้างรับ	252,946.00 ✓	51.73 ✓	238,321.00 ✓	43.51 ✓	221,790.00 ✓	81.93 ✓
รวม	488,952.00 ✓	100 ✓	547,680.00 ✓	100 ✓	270,696.00 ✓	100 ✓
หัก ต้นทุนบริการ	87,219.96 ✓	17.84 ✓	82,848.25 ✓	15.13 ✓	21,712.65 ✓	8.02 ✓
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	401,732.04 ✓	82.16 ✓	464,831.75 ✓	84.87 ✓	248,983.35 ✓	91.93 ✓
บวก รายได้เฉพาะธุรกิจ						
- รายได้ค่าปรับลูกหนี้เงินกู้	4,513.00 ✓	0.92 ✓	3,187.00 ✓	0.58 ✓	129.00 ✓	0.04 ✓
รวมรายได้เฉพาะธุรกิจ	406,245.04 ✓	83.08 ✓	468,018.75 ✓	85.45 ✓	249,112.35 ✓	92.02 ✓
หัก ค่าใช้จ่ายเฉพาะธุรกิจ						
- หนี้สงสัยจะสูญลูกหนี้เงินให้กู้	(22,760.00) ✓	(4.66) ✓	2,886.85 ✓	0.52 ✓	10,228.15 ✓	3.77 ✓
- หนี้สงสัยจะสูญดอกเบี้ยเงินให้กู้ค้างรับ	56,846.10 ✓	11.63 ✓	10,764.10 ✓	1.97 ✓	(26,970.73) ✓	(9.96) ✓
รวมค่าใช้จ่ายเฉพาะธุรกิจ	34,086.10 ✓	6.97 ✓	13,670.95 ✓	2.49 ✓	(16,742.58) ✓	(6.19) ✓
กำไร (ขาดทุน) เฉพาะธุรกิจ	372,158.94 ✓	76.11 ✓	454,347.80 ✓	82.96 ✓	265,854.93 ✓	98.21 ✓

รายละเอียดประกอบงบการเงิน 2

รายละเอียดกำไร (ขาดทุน) เฉพาะธุรกิจให้บริการเช่าที่ดิน

	ปี 2548		ปี 2547		ปี 2546	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
ขาย ใช้เช่าเช่าที่ดิน	367,540.00 ✓	100.00 ✓	201,480.00 ✓	100.00 ✓	201,480.00 ✓	100.00 ✓
หัก ต้นทุนบริการ	510,468.00 ✓	138.89 ✓	510,468.00 ✓	253.36 ✓	510,468.00 ✓	253.36 ✓
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	<u>(142,928.00) ✓</u>	<u>(38.89) ✓</u>	<u>(308,988.00) ✓</u>	<u>(153.36) ✓</u>	<u>(308,988.00) ✓</u>	<u>(153.36) ✓</u>

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายละเอียดประกอบงบการเงิน 3

รายละเอียดรายได้อื่น

	ปี 2548		ปี 2547		ปี 2546	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร	1,202.29 ✓	0.14 ✓	1,199.80 ✓	0.16 ✓	2,887.25 ✓	0.61 ✓
ดอกเบี้ยตั๋วสัญญาใช้เงิน	0.00	0.00	1,002.76 ✓	0.14 ✓	4,521.00 ✓	0.85 ✓
เงินปันผล	0.00	0.00	1,200.00 ✓	0.17 ✓	0.00	0.00
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	8,000.00 ✓	0.97 ✓	21,300.00 ✓	2.84 ✓	1,900.00 ✓	0.40 ✓
รายได้จากสมุด	0.00	0.00	4,280.00 ✓	0.57 ✓	0.00	0.00
รายได้อื่น	1,507.23 ✓	0.21 ✓	460.00	0.06 ✓	278.00 ✓	0.06 ✓
	<u>11,300.52</u>	<u>1.32 ✓</u>	<u>29,502.56</u>	<u>3.94 ✓</u>	<u>9,686.25</u>	<u>1.92 ✓</u>

รายละเอียดประกอบงบการเงิน 4

รายละเอียดค่าใช้จ่ายดำเนินงาน

	ปี 2548		ปี 2547		ปี 2546	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ	6,800.00 ✓	0.79 ✓	13,900.00 ✓	1.85 ✓	3,000.00 ✓	0.64 ✓
ค่าสัมมนา	0.00	0.00	35,800.00 ✓	4.73 ✓	7,009.00 ✓	1.48 ✓
ค่าตอบแทน	39,700.00 ✓	4.52 ✓	35,200.00 ✓	4.70 ✓	32,200.00 ✓	6.82 ✓
ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	13,896.50 ✓	2.32 ✓	11,067.00 ✓	1.43 ✓	11,418.00 ✓	2.42 ✓
ค่าเบี้ยเลี้ยง	0.00	0.00	0.00	0.00	13,950.00 ✓	2.95 ✓
ค่าพาหนะ	25,263.00 ✓	3.07 ✓	9,592.00 ✓	1.33 ✓	7,875.00 ✓	1.67 ✓
ค่าไฟฟ้า	10,646.00 ✓	1.24 ✓	9,129.75 ✓	1.22 ✓	8,957.00 ✓	1.90 ✓
ค่าโทรศัพท์	11,333.00 ✓	1.32 ✓	10,319.00 ✓	1.38 ✓	9,646.25 ✓	2.04 ✓
ค่ารับรอง	6,266.00 ✓	0.73 ✓	1,222.00 ✓	0.16 ✓	3,619.00 ✓	0.77 ✓
ค่าสถาปนิก/วิศวกร	0.00	0.00	0.00	0.00	55,000.00 ✓	11.65 ✓
ค่าใช้จ่ายวันประชุมใหญ่	0.00	0.00	18,748.00 ✓	2.50 ✓	3,023.00 ✓	0.64 ✓
ค่าใช้จ่ายโครงการบ้านมั่นคง	432,500.00 ✓	50.50 ✓	284,651.00 ✓	37.99 ✓	11,520.00 ✓	2.44 ✓
ค่าไปรษณีย์	0.00	0.00	3,232.00 ✓	0.43 ✓	496.00 ✓	0.10 ✓

	ปี 2548		ปี 2547		ปี 2546	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
ค่าบำรุง ผลิต.	24,000.00 ✓	2.80 ✓	31,700.00 ✓	4.23 ✓	0.00	0.00
ค่าปิ่นเงินเสมาเข็ม	0.00	0.00	20,000.00 ✓	2.67 ✓	0.00	0.00
ค่าซ่อมแซม	3,091.00 ✓	0.38 ✓	1,700.00 ✓	0.23 ✓	9,572.00 ✓	2.03 ✓
ค่าล้างรูปและฟิล์ม	0.00	0.00	566.00 ✓	0.08 ✓	95.00 ✓	0.02 ✓
ค่าคุ้มครองสวัสดิการเงินสะสม	11,177.00 ✓	1.31 ✓	22,159.00 ✓	2.96 ✓	16,934.25 ✓	3.59 ✓
ค่าประสานงาน	1,511.00 ✓	0.18 ✓	51,418.00 ✓	6.86 ✓	0.00	0.00
ค่าถ่ายเอกสาร	0.00	0.00	6,246.00 ✓	0.83 ✓	0.00	0.00
ค่าอุปกรณ์ทำความสะอาด	0.00	0.00	105.00 ✓	0.01 ✓	0.00	0.00
ค่ารถขนขยะ	1,800.00 ✓	0.21 ✓	0.00	0.00 ✓	0.00	0.00
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	550.00 ✓	0.07 ✓	120.00 ✓	0.02 ✓	0.00	0.00
ค่าเรือดอนบ้าน	9,100.00 ✓	1.06 ✓	0.00	0.00 ✓	0.00	0.00
ค่าเสื่อมราคาเครื่องใช้สำนักงาน	8,234.72 ✓	0.96 ✓	2,715.10 ✓	0.36 ✓	1,865.36 ✓	0.39 ✓
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	8,602.59 ✓	1.00 ✓	26,300.98 ✓	3.51 ✓	1,391.00 ✓	0.29 ✓
	<u>620,470.81 ✓</u>	<u>72.44 ✓</u>	<u>596,290.83 ✓</u>	<u>79.59 ✓</u>	<u>197,572.86 ✓</u>	<u>41.84 ✓</u>

สหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548, 2547 และ 2546

1. สรุปนโยบายบัญชีที่สำคัญ

- สหกรณ์บันทึกบัญชีโดยใช้เกณฑ์คงค้าง
- เงินลงทุนระยะสั้น/เงินลงทุนระยะยาวที่เป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดแสดงด้วยราคาทุน
- สหกรณ์ตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญไว้ ในจำนวนที่เพียงพอสำหรับการขาดทุน ซึ่งอาจเกิดขึ้น โดยคิดเป็นร้อยละของยอดลูกหนี้ ณ วันสิ้นปี
- ค่าเสื่อมราคาเครื่องใช้สำนักงาน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงในอัตราที่นายทะเบียนสหกรณ์กำหนด
- ค่าซ่อมบำรุง ค่าซ่อมแซม รวมทั้งการซื้อมาเปลี่ยนแทนสำหรับทรัพย์สินรายการย่อย ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายหักจากรายได้

2. สหกรณ์ดัดแปลงการตรวจสอบบัญชีตั้งแต่ปี 2546 ในปีปัจจุบันจึงนำเสนองบการเงิน รวม 3 ปี คือ ปีทางบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548, 2547 และ 2546

3. สหกรณ์ได้จดทะเบียนแก้ไขข้อบังคับจากสหกรณ์เครดิตยูเนียน มาเป็นสหกรณ์เคหสถานเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2547

4. เงินลงทุน ประกอบด้วย

	ปี 2548	ปี 2547	ปี 2546
	บาท	บาท	บาท
	ราคาทุน	ราคาทุน	ราคาทุน
เงินลงทุนระยะสั้น			
เงินลงทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด			
- ตัวสัญญาใช้เงิน	0.00	0.00	300,000.00
รวมเงินลงทุนระยะสั้น	0.00	0.00	300,000.00

ตัวสัญญาใช้เงินชุมนุมสหกรณ์เครดิตยูเนียนแห่งประเทศไทย จำกัด จำนวน 2 ฉบับ รวมเป็นราคาทุน 300,000.00 บาท กำหนดระยะเวลา 3 เดือน

อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.00

	ปี 2548	ปี 2547	ปี 2546
	บาท	บาท	บาท
	ราคาทุน	ราคาทุน	ราคาทุน
เงินลงทุนระยะยาว			
เงินลงทุนที่ไม่อยู่ในความดูแลของตลาด			
- หุ้น มุมเศรษฐนิเวศ จำกัด	0.00	24,000.00 ✓	24,000.00 ✓
- หุ้น มุมเศรษฐนิเวศ จำกัด	25,500.00 ✓	25,500.00 ✓	17,500.00 ✓
รวม	<u>25,500.00 ✓</u>	<u>49,500.00 ✓</u>	<u>41,500.00 ✓</u>

5. เงินให้กู้ยืม - สุทธิ - ระยะยาว

	ปี 2548		ปี 2547		ปี 2546	
	บาท		บาท		บาท	
	ระยะสั้น	ระยะยาว	ระยะสั้น	ระยะยาว	ระยะสั้น	ระยะยาว
ลูกหนี้เงินกู้	57,805.00 ✓	0.00	325,060.00 ✓	0.00	195,651.00 ✓	0.00
ลูกหนี้เงินกู้ซึ่งลูกจ้าง	755,600.00 ✓	9,881,219.00 ✓	606,453.00 ✓	10,551,175.00 ✓	647,758.00 ✓	11,216,982.00 ✓
รวม	<u>1,297,414.00 ✓</u>	<u>9,881,219.00 ✓</u>	<u>1,001,513.00 ✓</u>	<u>10,551,175.00 ✓</u>	<u>1,443,409.00 ✓</u>	<u>11,216,982.00 ✓</u>
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	302,300.00 ✓	0.00	325,060.00 ✓	0.00	322,173.15 ✓	0.00
เงินให้กู้ยืม - สุทธิ	<u>995,114.00 ✓</u>	<u>9,881,219.00 ✓</u>	<u>676,453.00 ✓</u>	<u>10,551,175.00 ✓</u>	<u>1,121,235.85 ✓</u>	<u>11,216,982.00 ✓</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548, 2547 และ 2546 ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเป็นของลูกหนี้เงินให้กู้ยืมทั้งหมด

6. ดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมรับ : สุทธิ ประเภทคือ

	ปี 2546	ปี 2547	ปี 2548
	บาท	บาท	บาท
ดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมรับ	209,871.00 ✓	218,607.00 ✓	218,832.00 ✓
ดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมที่อุทธรณ์ค่าเช่า	43,075.00 ✓	19,714.00 ✓	2,958.00 ✓
รวมดอกเบี้ยค้างรับ	252,946.00 ✓	238,321.00 ✓	221,790.00 ✓
หัก ค่าเฉลี่ยที่ส่งต่อรัฐ	209,871.00 ✓	158,024.00 ✓	142,240.80 ✓
ดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมรับสุทธิ	43,075.00 ✓	80,297.00 ✓	79,549.20 ✓

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548, 2547 และ 2546 ค่าเฉลี่ยที่ส่งต่อรัฐเป็นดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมรับทั้งจำนวน

7. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น : สะสมค้าง

	ปี 2548	ปี 2547	ปี 2546
	บาท	บาท	บาท
รายได้ค้างรับ	90.00 ✓	90.00 ✓	135.00 ✓
เงินสะสมค้าง	2,900.00 ✓	2,720.00 ✓	120.00 ✓
รวม	2,990.00 ✓	2,810.00 ✓	255.00 ✓

8. อาคารระหว่างก่อสร้าง เป็นโครงการที่สหกรณ์จัดหาที่ดินจากสภามหาวิทยาลัย

ในปี 2546 ผู้รับเช่าบ้านได้สร้างบ้านเสร็จ จำนวน 77 หลัง สหกรณ์ได้จัดเก็บรายได้ค่าเช่าที่ดินกับสมาชิกทั้งสิ้น 73 หลัง โดยเก็บค่าเช่าที่ดินหลังละ 133.00 บาท ตั้งแต่ 1 มกราคม 2546 จนถึงปัจจุบันและมีเงินคงเหลือของสหกรณ์ชำระค่าใช้จ่ายอาคารระหว่างก่อสร้างสมาชิกซึ่งมิได้เช่าอยู่อาศัย ในปี 2548 สหกรณ์ได้เก็บเงินค่าเช่าที่ดินเพิ่มอีก 19 หลัง เนื่องจากสมาชิกดังกล่าวมีการทำสัญญาเช่าที่ดินกับสหกรณ์ถึงแม้ว่าจะยังไม่ได้เช่าอยู่อาศัย สหกรณ์ได้เก็บค่าเช่าที่ดินตั้งแต่ เดือนพฤศจิกายน 2545 ถึงปัจจุบัน

9. หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	ปี 2548	ปี 2547	ปี 2546
	บาท	บาท	บาท
เงินเป็นยศค้างชำระ	43,412.25 ✓	44,298.50 ✓	54,761.00 ✓
ค่าสง. 1-2 ค้างจ่าย	7,929.75 ✓	7,929.75 ✓	7,884.75 ✓
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	0.00 ✓	0.00 ✓	999.00 ✓
ค่าบำรุงขสค. ค้างจ่าย	0.00 ✓	0.00 ✓	4,665.00 ✓
ค่างบเบียดค้างจ่าย พอช	5,417.35 ✓	5,296.16 ✓	4,044.11 ✓
ค่าสวัสดิการรถเขมือม. ฝึก	1,450.00 ✓	1,400.00 ✓	1,000.00 ✓
เงินอุดหนุนโครงการหญิงอยู่อาศัย	82,000.00 ✓	82,000.00 ✓	82,000.00 ✓
ค่าเช่าที่ดินรับส่งรถไฟ	160.00 ✓	460.00 ✓	0.00 ✓
รวม	140,319.35 ✓	141,378.41 ✓	155,353.86 ✓

10. เงินกู้ระยะยาว ประกอบด้วย

	ปี 2548		ปี 2547		ปี 2546	
	บาท		บาท		บาท	
	ถึงกำหนดชำระ ภายใน 1 ปี	เกิน 1 ปี	ถึงกำหนดชำระ ภายใน 1 ปี	เกิน 1 ปี	ถึงกำหนดชำระ ภายใน 1 ปี	เกิน 1 ปี
เงินกู้เงินกู้ พอช.	1,067,607.93 ✓	7,040,268.34 ✓	622,494.71 ✓	8,154,363.79 ✓	642,726.09 ✓	6,120,191.85 ✓
	1,067,607.93	7,040,268.34	622,494.71	8,154,363.79	642,726.09	6,120,191.85

11. ทุนสะสมตามข้อบังคับ ระเบียบและอื่น ๆ ประกอบด้วย

	ปี 2548	ปี 2547	ปี 2546
	บาท	บาท	บาท
ทุนขยายงาน	0.00	16,288.91 /	16,288.91 /
ทุนการศึกษา	27,566.20 /	27,566.20 /	27,566.20 /
ทุนเพื่อสร้างสำนักงาน	25,546.33 /	25,546.33 /	25,546.33 /
ทุนโครงการพิเศษ	2,946.42 /	2,946.42 /	2,946.42 /
รวม	<u>56,068.95</u>	<u>72,347.86 /</u>	<u>72,347.86 /</u>

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 และ 2548

	หมายเหตุ	ปี 2549 บาท	ปี 2548 บาท
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินฝากธนาคาร		654,390.55	1,085,919.04
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น-สุทธิ	2	1,241,857.00	995,114.00
ลูกหนี้ระยะสั้น-สุทธิ		122,350.00	249,672.00
ดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมรับ-สุทธิ	3	62,337.00	43,075.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4	1,490.00	2,990.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,082,424.55	2,386,770.04
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินลงทุนระยะยาว		41,500.00	25,500.00
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	2	12,858,937.00	9,881,219.00
อาคารระยะทางก่อสร้าง	5	270,000.00	270,000.00
เครื่องใช้สำนักงาน		28,121.78	37,915.59
เงินรอเก็บโทรศัพท์		0.00	3,000.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		13,198,558.78	10,217,634.59
รวมสินทรัพย์		15,280,983.33	12,604,404.63
หนี้สินและทุนของสหกรณ์			
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง		465,500.00	1,010,000.00
ส่วนของหนี้สินไม่หมุนเวียนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	966,492.00	1,067,607.93
เงินรับมาจากผู้ขายทรัพย์สิน		162,930.00	83,310.00
ค่าจ้างสิ้นงวดสหกรณ์แห่งประเทศไทยต่างจ่าย		12,072.94	12,072.94
ค่าเช่าที่ดินทรัพย์สินต่างจ่าย		240,346.00	183,726.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6	85,277.29	140,319.35
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,932,618.23	2,497,036.22
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาว	7	11,161,844.64	7,640,266.34
เงินสมทบที่อยู่อาศัย		1,646,235.00	2,305,435.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		13,111,079.64	9,945,701.34
รวมหนี้สิน		15,043,697.87	12,442,737.56

ทุนของสหกรณ์	หมายเหตุ	ปี 2549	ปี 2548
		บาท	บาท
ทุนเรือนหุ้น (มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท)			
หุ้นที่ชำระเต็มมูลค่าแล้ว		1,409,390.00	1,343,460.00
หุ้นที่ชำระไม่ครบมูลค่า		5.00	10.00
ทุนสะสมตามข้อบังคับ ระเบียบและอื่น ๆ	8	54,058.95	56,058.95
ทุนสำรอง			
ทุนสำรอง		43,412.25	0.00
หัก โอนไปชดเชยขาดทุนสะสม		43,412.25	0.00
		<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
ขาดทุนสะสม			
ยอดยกมา		(1,237,861.88)	(857,931.53)
บวก ขาดทุนสุทธิ		(31,718.86)	(379,930.35)
หัก โอนทุนสำรองมาชดเชย		43,412.25	0.00
		<u>(1,226,168.49)</u>	<u>(1,237,861.88)</u>
รวมทุนของสหกรณ์		237,285.46	161,667.07
รวมหนี้สินและทุนของสหกรณ์		<u>15,280,983.33</u>	<u>12,604,404.63</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นางละดา อานันต์ชัย)

รองประธานกรรมการ



(นายวรวิทย์ มาระโย)

เลขานุการ

วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2550

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สหกรณ์เคหสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549 และ 2548

	ปี 2549		ปี 2548	
	บาท	%	บาท	%
ขายบริการ	844,354.00	100	856,492.00	100
หัก ต้นทุนขายบริการ	668,414.31	79.16	597,687.96	69.78
กำไรขั้นต้น	175,939.69	20.84	258,804.04	30.22
บวก รายได้เฉพาะธุรกิจ	7,351.00	0.87	4,513.00	0.52
	183,290.69	21.71	263,317.04	30.74
หัก ค่าใช้จ่ายเฉพาะธุรกิจ	21,534.00	2.55	34,086.10	3.98
กำไร (ขาดทุน) เฉพาะธุรกิจ (รายละเอียด 1-2)	161,756.69	19.16	229,230.94	26.76
บวก รายได้อื่น (รายละเอียด 3)	7,966.26	0.94	11,309.52	1.32
รวม	169,722.95	20.10	240,540.46	28.08
หัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (รายละเอียด 4)	201,441.81	23.86	620,470.81	72.44
ขาดทุนสุทธิ	(31,718.86)	(3.76)	(379,930.35)	(44.36)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายละเอียดประกอบงบการเงิน 1

รายละเอียดกำไร (ขาดทุน) เฉพาะธุรกิจสินเชื่อ

	ปี 2549		ปี 2548	
	บาท	%	บาท	%
ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้				
- รับจริง	492,373.00	83.39	236,006.00	48.27
- ค้างรับ	98,061.00	16.61	252,946.00	51.73
รวม	590,434.00	100	488,952.00	100
หัก ต้นทุนบริการ	132,422.31	22.43	87,219.96	17.84
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	458,011.69	77.57	401,732.04	82.16
บวก รายได้เฉพาะธุรกิจ				
รายได้ค่ารับลูกหนี้เงินกู้	7,351.00	1.25	4,513.00	0.92
รวมรายได้เฉพาะธุรกิจ	465,362.69	78.82	406,245.04	83.08
หัก ค่าใช้จ่ายเฉพาะธุรกิจ				
- หนี้สงสัยจะสูญจากหนี้เงินให้กู้	(609.00)	(0.10)	(22,760.00)	(4.66)
- หนี้สงสัยจะสูญดอกเบี้ยเงินให้กู้ค้างรับ	22,134.00	3.75	56,846.10	11.63
รวมค่าใช้จ่ายเฉพาะธุรกิจ	21,534.00	3.65	34,086.10	6.97
กำไรเฉพาะธุรกิจ	443,828.69	75.17	372,158.94	76.11

รายละเอียดประกอบงบการเงิน 2

รายละเอียดกำไร (ขาดทุน) เฉพาะธุรกิจให้บริการเช่าที่ดิน

	ปี 2549		ปี 2548	
	บาท	%	บาท	%
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	253,920.00	100.00	367,540.00	100.00
หัก ต้นทุนบริการ (ขาดทุน) ขั้นต้น	535,992.00	211.09	510,468.00	138.89
	(282,072.00)	(111.09)	(142,928.00)	(38.89)

รายละเอียดประกอบงบการเงิน 3

รายละเอียดรายได้อื่น

	ปี 2549		ปี 2548	
	บาท	%	บาท	%
ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร	3,196.26	0.38	1,202.29	0.14
เงินปันผลขต.	1,320.00	0.15	0.00	0.00
ค่าธรรมเนียมแรกเข้า	2,600.00	0.31	8,300.00	0.97
รายได้ค่าสมุด	850.00	0.10	0.00	0.00
รายได้อื่น	0.00	0.00	1,807.23	0.21
	7,966.26	0.94	11,309.52	1.32

รายละเอียดประกอบงบการเงิน 4

รายละเอียดค่าใช้จ่ายดำเนินงาน

	ปี 2549		ปี 2548	
	บาท	%	บาท	%
ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ	5,800.00	0.69	6,800.00	0.79
ค่าตอบแทน	56,000.00	6.63	38,700.00	4.52
ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	17,026.00	2.02	19,896.50	2.32
ค่าพาหนะ	27,773.00	3.29	26,263.00	3.07
ค่าไฟฟ้า	12,871.00	1.52	10,646.00	1.24
ค่าโทรศัพท์	9,423.00	1.12	11,333.00	1.32
ค่ารับรอง	21,005.00	2.49	6,266.00	0.73
ค่าใช้จ่ายวันประชุมใหญ่	6,500.00	0.77	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายโครงการบ้านมั่นคง	16,019.00	1.90	432,500.00	50.50
ค่าไปรษณีย์	789.00	0.09	0.00	0.00
ค่าบำรุง ซดค.	0.00	0.00	24,000.00	2.80
ค่าซ่อมแซม	1,200.00	0.14	3,091.00	0.36
ค่าจ้างรูปและฟิล์ม	1,743.00	0.21	0.00	0.00
ค่าคุ้มครองสวัสดิการเงินสะสม	0.00	0.00	11,177.00	1.31
ค่าประสานงาน	5,643.00	0.67	1,511.00	0.18
ค่าเช่าเอกสาร	1,446.00	0.17	0.00	0.00
ค่ารถขนขยะ	0.00	0.00	1,800.00	0.21
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	25.00	0.00	550.00	0.07
ค่ารถตอนบ้าน	0.00	0.00	9,100.00	1.06
ค่าเสื่อมราคาเครื่องใช้สำนักงาน	9,793.81	1.16	8,234.72	0.96
ค่าใช้จ่ายดำเนินคดี	1,000.00	0.12	0.00	0.00
ค่าฌาปนกิจ	3,500.00	0.41	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	3,885.00	0.46	8,602.59	1.00
	<u>201,441.81</u>	<u>23.86</u>	<u>620,470.81</u>	<u>72.44</u>

สหกรณ์เคอสถานชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ จำกัด
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549 และ 2548

1. สรุปนโยบายบัญชีที่สำคัญ

- สหกรณ์บันทึกบัญชีโดยใช้เกณฑ์คงค้าง
- เงินลงทุนระยะสั้น/เงินลงทุนระยะยาวที่เป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดแสดงด้วยราคาทุน
- สหกรณ์ตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญไว้ในจำนวนที่เพียงพอสำหรับการขาดทุน ซึ่งอาจเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากหนี้แต่ละรายที่ค้างอยู่ ณ วันสิ้นปี
- ค่าเสื่อมราคาเครื่องใช้สำนักงาน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงในอัตราที่นายทะเบียนสหกรณ์กำหนด
- ค่าซ่อมบำรุง ค่าซ่อมแซม รวมทั้งการซื้อมาเปลี่ยนแทนสำหรับทรัพย์สินรายการย่อย ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายหักจากรายได้

2. เงินให้กู้ยืม - สุทธิ ประกอบด้วย

	ปี 2549		ปี 2548	
	บาท		บาท	
	ระยะสั้น	ระยะยาว	ระยะสั้น	ระยะยาว
ลูกหนี้เงินกู้	604,651.00	0.00	537,805.00	0.00
ลูกหนี้เงินกู้ส่งปลุกสร้าง	938,906.00	12,858,937.00	759,609.00	9,881,219.00
รวม	1,543,557.00	12,858,937.00	1,297,414.00	9,881,219.00
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	301,700.00	0.00	302,300.00	0.00
เงินให้กู้ยืม - สุทธิ	1,241,857.00	12,858,937.00	995,114.00	9,881,219.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเป็นของลูกหนี้เงินให้กู้ทั้งหมดจำนวน

3. ดอกเบี้ยเงินให้กู้ค้างรับ - สุทธิ ประกอบด้วย

	ปี 2549	ปี 2548
	บาท	บาท
ดอกเบี้ยเงินให้กู้ค้างรับ	234,099.00	209,871.00
ดอกเบี้ยเงินให้กู้ที่อยู่อาศัยค้างรับ	59,598.00	43,075.00
รวมดอกเบี้ยค้างรับ	293,697.00	252,946.00
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	231,360.00	209,871.00
ดอกเบี้ยเงินให้กู้ค้างรับสุทธิ	62,337.00	43,075.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเป็นดอกเบี้ยเงินให้กู้ค้างรับทั้งหมดจำนวน

4. **สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น** ประกอบด้วย

	ปี 2549	ปี 2548
	บาท	บาท
รายได้ค้างรับ	90.00	90.00
เงินรอเรียกคืน	1,400.00	2,900.00
รวม	1,490.00	2,990.00

5. **อาคารระหว่างก่อสร้าง** (เป็นโครงการที่สหกรณ์จัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่สมาชิก)

ในปี 2546 ผู้รับเหมาได้สร้างบ้านเสร็จ จำนวน 73 หลัง สหกรณ์ได้จัดเก็บรายได้ค่าเช่าที่ดินกับสมาชิกทั้ง 73 หลัง โดยเก็บค่าเช่าที่ดินหลังละ 230.00 บาท ตั้งแต่ 1 มกราคม 2546 จนถึงปัจจุบันและมีบางส่วนสหกรณ์ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายอาคารระหว่างก่อสร้างที่สมาชิกยังมิได้เช่าอยู่อาศัยในปี 2548 สหกรณ์ได้เก็บเงินค่าเช่าที่ดินเพิ่มอีก 19 หลัง เนื่องจากสมาชิกดังกล่าวมีการทำสัญญาเช่าที่ดินกับสหกรณ์ถึงแม้ว่าจะยังมิได้เช่าอยู่อาศัยสหกรณ์ได้เก็บค่าเช่าที่ดินตั้งแต่ เดือนพฤศจิกายน 2545 ถึงปัจจุบัน

6. **หนี้สินหมุนเวียนอื่น** ประกอบด้วย

	ปี 2549	ปี 2548
	บาท	บาท
เงินปันผลค้างจ่าย	0.00	43,412.26
ค่าสวก. 1-2 ค้างจ่าย	0.00	7,929.75
ดอกเบี้ยค้างจ่าย พอช.	7,177.29	5,417.35
ค่าสวัสดิการชดเชยสมาชิก	1,400.00	1,400.00
เงินอุดหนุนโครงการที่อยู่อาศัย	76,700.00	82,000.00
ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	0.00	160.00
รวม	85,277.29	140,319.35

7. **เงินกู้ระยะยาว** ประกอบด้วย

	ปี 2549		ปี 2548	
	บาท		บาท	
	ถึงกำหนดชำระ ภายใน 1 ปี	เกิน 1 ปี	ถึงกำหนดชำระ ภายใน 1 ปี	เกิน 1 ปี
เจ้าหนี้เงินกู้ พอช.	966,492.00	11,464,844.64	1,067,607.93	7,640,266.34
	966,492.00	11,464,844.64	1,067,607.93	7,640,266.34

8. **ทุนสะสมตามข้อบังคับ ระเบียบและอื่น ๆ** ประกอบด้วย

	ปี 2549	ปี 2548
	บาท	บาท
ทุนการศึกษา	25,566.20	27,566.20
ทุนเพื่อสร้างสำนักงาน	25,546.33	25,546.33
ทุนสาธารณประโยชน์	2,946.42	2,946.42
รวม	54,058.95	56,058.95

สหกรณ์เคหสถานชุมชนร่วมสามัคคี จำกัด
ไม่สามารถปิดบัญชีได้



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สหกรณ์เคหสถานชุมชนคลองลำนูนพัฒนา จำกัด
ปี 2546

(ล้านบาท)

สหกรณ์เคหสถานคลองลำนูนพัฒนา จำกัด

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546

	หมายเหตุ	ปี 2546 บาท
สินทรัพย์		
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	2	111,130.12
ลูกหนี้ระยะสั้น	3	521,914.05
เงินทดรองจ่ายค่าอุปกรณ์ไฟฟ้า - ประปา		84,328.00
เงินรอเรียกคืน		12,660.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		730,032.17
ลูกหนี้เช่าซื้อที่ดินระยะยาว	4	2,489,673.95
ที่ดิน	5	1,119,810.00
เงินประกันหม้อไฟฟ้า		20,000.00
รวมสินทรัพย์		4,359,516.12
หนี้สินและทุนของสหกรณ์		
หนี้สินหมุนเวียน		
ส่วนของหนี้สินระยะยาวเนื่องจากขาดชำระภายในหนึ่งปี	6	168,123.11
เงินรับฝากค้ำมิเตอร์ไฟฟ้า		56,007.00
เงินยืมหรือยืมของชุมชน		30,000.00
เงินรอจ่ายคืน		38,687.00
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมค้างจ่าย		4,525.55
รวมหนี้สินหมุนเวียน		297,342.70
หนี้สินระยะยาว	6	2,584,942.82
กำไรส่วนเกินจากการขายอสังหาริมทรัพย์		1,059,328.66
ทุนเพื่อสร้างสะพานและทางเข้า		200,000.00
รวมหนี้สิน		4,141,614.18

	ปี 2546
หมายเหตุ	บาท
ทุนของสหกรณ์	
ทุนเรือนหุ้น (มูลค่าหุ้นละ 10.00บาท)	
หุ้นที่ชำระเต็มมูลค่าแล้ว	80,400.00
กำไรสุทธิหรือการจัดสรร	74,940.03
กำไรสุทธิประจำปี	62,561.91
รวมทุนของสหกรณ์	217,901.94
รวมหนี้สินและทุนของสหกรณ์	4,359,516.12

หมายเหตุ: ภาวะของงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ) รัชชัย สรรพ์กำเนิด
(นายรัชชัย สรรพ์กำเนิด)
ประธานกรรมการ

(ลงชื่อ) ประณี ไบหอม
(นางสาวประณี ไบหอม)
เลขานุการ

วันที่ 28 กรกฎาคม 2547

สำเนาถูกต้อง



(นายชัยยันต์ จันทร์ชัย)

นักวิชาการตรวจสอบบัญชี 3

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สหกรณ์เคหสถานคอกองน้ำอุ่นพัฒนา จำกัด
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2546

	ปี 2546	
	บาท	%
รายได้		
ดอกผลจากการให้เช่าซื้อ	171,487.00	76.62
กำไรขั้นต้นที่ได้รับเงินปีปัจจุบัน	44,179.38	19.74
ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร	362.70	0.16
ค่าปรับ	7,795.00	3.48
รวมรายได้	223,824.08	100
ค่าใช้จ่าย		
ค่าตอบแทน	12,000.00	5.36
ค่าเบี้ยประชุม	9,200.00	4.11
ค่าเบี้ยเลี้ยงหาหนะ	21,872.00	9.77
ค่ารับรอง	6,758.00	3.02
ค่าโทรศัพท์	3,600.00	1.61
ค่าขนส่ง	1,600.00	0.71
ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	4,558.00	2.04
ค่าถ่ายเอกสาร	876.00	0.39
ค่าอบรมสัมมนา	3,200.00	1.43
ค่าเงินบริจาค	5,405.75	2.42
ค่าปรับ	540.16	0.24
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	6,704.00	3.00
รวมค่าใช้จ่าย	76,313.91	34.10
กำไรจากการดำเนินงาน	147,510.17	65.90
หัก ดอกเบี้ยจ่าย	84,948.26	37.95
กำไรสุทธิ	62,561.91	27.95

สหกรณ์เกษตรสถานคลองลำนุ่นพัฒนา จำกัด
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2546

1. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

- สหกรณ์บันทึกบัญชีโดยใช้เกณฑ์ที่รับฟังง่าย
- สหกรณ์บันทึกรายการขายที่ดิน โดยแสดงกำไรขั้นต้นเป็นรายได้รอตัดบัญชี และรับรู้เป็นรายได้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีตามงวดที่ตั้งกำหนดชำระ
- สหกรณ์บันทึกดอกผลจากการให้เช่าซื้อที่ดิน โดยแสดงเป็นดอกผลจากการให้เช่าซื้อรอตัดบัญชีเพื่อเป็นรายการหักกับลูกหนี้เช่าซื้อในงบดุล สำหรับการรับรู้ดอกผลจากการให้เช่าซื้อรอตัดบัญชีเข้าเป็นรายได้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี นั้น สหกรณ์ได้คำนวณจากราคาเงินสดสุทธิ ณ วันต้นงวดแต่ละงวดตามอัตราดอกผลจากการให้เช่าซื้อโดยใช้ตารางเงินรายปี
- สหกรณ์เลือกวิธีปฏิบัติตามประมวลรัษฎากร มาตรา 91/10 วรรค 5 โดยสหกรณ์มีความประสงค์ที่จะชำระภาษีทั้งหมดจากรายได้ครั้งเดียว ณ วันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไปยังผู้ซื้อเมื่อชำระค่าที่ดินเสร็จสิ้นแล้ว
- สหกรณ์บันทึกการขายได้ค่าปรับลูกหนี้เช่าซื้อที่ดิน โดยคำนวณเป็นรายวันจากวันที่ค้างชำระถึงวันที่ชำระ

2. <u>เงินสดและเงินฝากธนาคาร</u>	ประกอบด้วย	ปี 2546
		<u>บาท</u>
เงินสด		46,384.75
เงินฝากธนาคาร		
ออมทรัพย์		64,745.37
	รวม	111,130.12

3. <u>ลูกหนี้ระยะสั้น</u>	ประกอบด้วย	ปี 2546
		<u>บาท</u>
ลูกหนี้เช่าซื้อที่ดิน		188,825.05
ลูกหนี้เงินค่าน		310,000.00
ลูกหนี้อื่น ๆ		23,089.00
	รวม	521,914.05

สถาบันวิทยบริการ
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การคำนวณยอดลูกหนี้เข้าซื้อที่ดิน ดังนี้

	ปี 2546
	บาท
ลูกหนี้จากการเข้าซื้อที่ดิน	124,888.00
หัก ดอกผลจากการเข้าซื้อพร้อมตัดบัญชี	136,062.95
ลูกหนี้เข้าซื้อที่ดิน	<u>188,825.05</u>

4. ลูกหนี้เข้าซื้อที่ดินระยะยาว ประกอบด้วย

	ปี 2546
	บาท
ลูกหนี้จากการเข้าซื้อที่ดิน	4,129,868.00
หัก ดอกผลจากการเข้าซื้อพร้อมตัดบัญชี	1,640,194.05
รวม	<u>2,489,673.95</u>

5. ที่ดิน**ประกอบด้วย**

	ปี 2546
	บาท
ที่ดินส่วนกลาง	172,380.00
ที่ดินสาธารณะประโยชน์	947,430.00
รวม	<u>1,119,810.00</u>

6. หนี้สินระยะยาว**ประกอบด้วย**

	ปี 2546	กำหนดชำระ	
	บาท	ภายใน 1 ปี	เกิน 1 ปี
สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน		168,123.11	2,584,942.82
รวม		<u>168,123.11</u>	<u>2,584,942.82</u>

เงินกู้ยืมจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน จำนวน 2,916,000.00 บาท อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 3 ต่อ โดยมีโฉนดที่ดินเลขที่ 848 เลขที่ดิน 4652 ของสหกรณ์เคหสถานคลองลำน้ำพัฒนา จำกัด เนื้อที่ 2 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา จำนวนที่ประกัน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนา จำกัด

ปี 2548 2549

สหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนา จำกัด

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 และ 2548

สินทรัพย์	หมายเหตุ	ปี 2549	ปี 2548
		บาท	บาท
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	2	202,779.34	101,264.64
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3	12,675.00	0.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		215,454.34	101,264.64
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินมัดจำค่าเช่า		31,500.00	0.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		31,500.00	0.00
รวมสินทรัพย์		246,954.34	101,264.64
หนี้สินและทุนของสหกรณ์			
หนี้สินหมุนเวียน			
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า		14,506.00	0.00
เงินรอจ่ายคืน		84.00	0.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน		14,590.00	0.00
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
รายได้รอตัดบัญชี		0.00	6,064.64
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		0.00	6,064.64
รวมหนี้สิน		14,590.00	6,064.64

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หมายเหตุ	ปี 2549	ปี 2548
	บาท	บาท
ทุนของสหกรณ์		
ทุนเรือนหุ้น (มูลค่าหุ้นละ 200.00 บาท)		
หุ้นที่ชำระเต็มมูลค่าแล้ว	190,900.00 ✓	95,200.00 ✓
กำไรสุทธิประจำปี	41,464.34 ✓	0.00
รวมทุนของสหกรณ์	232,364.34 ✓	95,200.00 ✓
รวมหนี้สินและทุนของสหกรณ์	246,954.34 ✓	101,264.64 ✓

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายสุริยา บุตรพันธ์)

ประธานกรรมการ

(นางสาววงจันทร์ จันทร์ชัย)

เลขานุการ

วันที่ 26 มีนาคม 2550

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สภามหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549

	ปี 2549	
	บาท	%
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	85,206.00	100.00
หัก ค่าเช่าที่ดิน	52,500.00	61.62
กำไรขั้นต้น	32,706.00	38.38
บวก รายได้อื่น (รายละเอียดประกอบงบ 1)	8,758.34	10.28
กำไรสุทธิ	41,464.34	48.66

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายละเอียดประกอบงบการเงิน 1		
รายละเอียดรายได้อื่น		
	ปี 2549	
	บาท	%
ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร	1,376.34	1.62
ค่าธรรมเนียมแรกเข้า	6,000.00	7.04
รายได้ค่าปรับ	1,382.00	1.62
	<u>8,758.34</u>	<u>10.28</u>

รายละเอียดประกอบงบการเงิน 2		
รายละเอียดกำไร(ขาดทุน)เฉพาะธุรกิจให้บริการและส่งเสริมการเกษตร		
	ปี 2549	
	บาท	%
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	85,206.00	100.00
หัก ต้นทุนบริการ	52,500.00	62.62
กำไรขั้นต้น	<u>32,706.00</u>	<u>37.38</u>

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สภากรณ์สหกรณ์ยวียงตวรค์ไผ่ผนอ จำกัด
งบค้ำนญนขอย/บรคการ
ค้ำหรับปีล้ันสุตวันที่ ๓๑ ค้ันวาคม 2549

ค้ำนขำที่ค้ดบ

ค้ำนขญบรคการ

ปี 2549

บาท

52,500.00

52,500.00

๐๐



สถาบันวิทย์บรคการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สหกรณ์เคหสถานสร้างสรรค์พัฒนา จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549 ปี 2549

1. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

- สหกรณ์บันทึกบัญชีโดยใช้เกณฑ์ถ่วงถ่วง

2. เงินสดและเงินฝากธนาคาร ประกอบด้วย

	ปี 2549
เงินสด	16,693.00/-
เงินฝากธนาคาร	
ออมทรัพย์	186,086.34/-
รวม	<u>202,779.34</u>

3. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	ปี 2549
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	12,166.00/-
รายได้ค่าปรับค้างรับ	509.00/-
รวม	<u>12,675.00</u>

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กลุ่มออมทรัพย์ชุมชนเก่าพัฒนา
มีรูปแบบการจัดการทางการเงินที่แตกต่างจากระบบสหกรณ์



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาว ปาจริย์ ถ้าอุทก เกิดวันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2526 ที่จังหวัดสระบุรี สำเร็จ การศึกษาระดับปริญญาตรีจากคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เมื่อปี 2548 สำเร็จการศึกษาจากคณะศึกษาศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราชเมื่อปี 2549 และ เข้าศึกษาต่อในหลักสูตรเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต ที่ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเมื่อปี 2549



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย