



جمهوری اسلامی ایران
وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی

جمهوری اسلامی ایران
وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی

معرفی برترین تعاونی‌های مسکن در جهان بر اساس رصد سالیانه ICA

تهران، خیابان مطهری نرسیده به تقاطع
سهروردی، پلاک ۱۰۰، واحد ۱



۰۲۱-۸۶۰۷۴۳۹۰



www.cooptt.com
info@cooptt.com



گزارش شماره ۳
پاییز ۱۴۰۰
تهیه شده توسط پژوهشگران اندیشکده

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

به نظر من، یکی از راه حل‌ها و اساسی‌ترین و منطقی‌ترین و بنیادی‌ترین کارهایی که می‌تواند در این کشور برای استقرار عدالت انجام بگیرد، **تعاون** است.

«مقام معظم رهبری»



شناسنامه

عنوان: معرفی برترین تعاونی‌های مسکن جهان براساس رصد سالیانه ICA

گزارش: شماره ۳

تهیه شده در اندیشکده تعاون و توسعه

نویسندگان: رضا اخباری، لیلا عرب‌سرخی، حمیده ترابی و سینا عبایی

ناظر علمی: حنیف عموزاده

طراح جلد و صفحه آرایی: سعید رسته مقدم

تاریخ انتشار: پاییز ۱۴۰۰

تمام حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به اندیشکده تعاون و توسعه است.

فهرست مطالب

۴	مقدمه
۷	ویژگی های تعاونی اُبس
۱۰	دو تعاونی بزرگ مسکن در سوئد
۱۰	انجمن پس انداز و ساخت و ساز مستأجرین سوئد موسوم به HSB
۱۵	تعاونی اتحادیه مسکن سوئد (Riksbyggen)
۱۹	مدل مالی دو تعاونی مسکن سوئد
۱۹	جوامع مسکن: در کشور بریتانیا
۲۱	نمونه هایی از جوامع ساختمانی در بریتانیا
۲۴	اتحادیه تعاونی مسکن ایرلند
۲۶	منابع

مقدمه

تعاونی‌های مسکن که عموماً در قابل تعاونی‌های مصرف و تعاونی‌های خدمات متقابل یا همان سازمان‌های همیاری فعالیت می‌کنند، نوعی تعاونی‌ها خدمت‌رسان به اعضای خود جهت تأمین مسکن بوده که نباید با تعاونی‌هایی که در حوزه ساخت مسکن فعالیت می‌کنند اشتباه گرفته شود. از این جهت تعاونی‌های مسکن الگویی شبیه به تعاونی‌های مصرفی دارند و اتحادیه بین‌المللی تعاونی موسوم به ICA نیز تعاونی‌های مسکن را جزو تعاونی‌های مصرفی و بعضاً جزو تعاونی‌ها خدمات متقابل یا همان سازمان‌های همیاری به حساب می‌آورد. در این جستار تلاش خواهد شد تا برترین تعاونی‌های مسکن جهت طبق گزارش سالیانه اتحادیه جهانی تعاونی‌ها معرفی شده و شیوه تأمین مالی آنان مختصراً توضیح داده شود. قبل از هر چیزی لازم به ذکر است که سهم تعاونی‌ها مسکن در جهت رو به کاهش بوده و از میان سیصد تعاونی برتر جهان، سه دهم (۰.۳) درصد گردش مالی به این نوع تعاونی اختصاص یافته است. همچنین در رصد سالیانه اتحادیه بین‌المللی تعاونی‌ها، تنها نام دو تعاونی مسکن (یکی جزو سیصد تعاونی اول و دیگری جزو ده تعاونی گروه سایر خدمات) به چشم می‌خورد که همان ۰.۳ درصد گردش مالی کل، یعنی سه درصد از ۲ هزار میلیارد دلار را به خود اختصاص می‌دهند که یکی در نروژ و دیگری در سوئد قرار دارد و هر دو اتحادیه تعاونی‌های مسکن و صندوق‌های اعتباری حمایت از مسکن در این دو کشور محسوب می‌شوند. با این وجود سنت تأمین مسکن به کمک تعاونی در جزیره بریتانیا، اعم از پادشاهی متحد بریتانیا (انگلستان، اسکاتلند، ایرلند شمالی و ولز) و جمهوری ایرلند (موسوم به ایرلند جنوبی) در قالب یک نوع سازمان همیاری^۱ سنتی به نام جامعه مسکن^۲ فعالیت می‌کند که در بین تعاونگران بسیار مطرح هستند. لذا در این نوشتار، علاوه بر معرفی دو تعاونی مسکن برتر

1. Mutual

2. Building Society

جهانی، به معرفی این سنت در جزیره بریتانیا نیز پرداخته خواهد شد. لازم به ذکر است که تعاونی‌ها مسکن در ایالات متحده آمریکا نیز متداول و شایع بوده است. در این کشور، ساخت برخی ساختمان‌های مجلل نیویورک هم چون:

The San Remo و The Dakota، The Langham توسط تعاونی‌ها انجام گرفته است؛ اما تهیه مسکن توسط تعاونی‌ها برای اعضایشان بیشتر در بخش‌های کمتر برخوردار و گروه‌های هدفی همچون دانشجویان رواج دارد. همچنین در برخی ایالات همچون ویسکانسین، نهضت تعاون در امر مسکن پویاتر از سایر نواحی جلوه می‌کند. با این وجود، بررسی نهضت تعاون در امر مسکن ایالات متحده آمریکا، جستار و نوشتار دیگری را می‌طلبد و در متن حاضر بدین موضوع پرداخته نشده است.

توسعه آمار تعاونی‌ها به واسطه سازمان‌های مختلف با هدف مقایسه آن‌ها در سطح بین‌الملل، نخستین بار در نوزدهمین کنفرانس بین‌المللی آماردانان نیروی کار در اکتبر سال ۲۰۱۳ در ژنو و آخرین بار در بیستمین کنفرانس بین‌المللی آماردانان نیروی کار (سازمان بین‌المللی کار، ۲۰۱۸) مورد تأکید قرار گرفته است (ICA, ۲۰۲۰). در همین راستا اتحادیه بین‌المللی تعاون (ICA)^۱ که یکی از قدیمی‌ترین سازمان‌های غیردولتی و یکی از بزرگ‌ترین سازمان‌ها به لحاظ تعداد اعضای عضو (۱ میلیارد نفر عضو تعاونی در کره زمین) است و سبقه تأسیس آن به سال ۱۸۹۵ برمی‌گردد (ICA, ۲۰۲۱) ذیل بخش آمار و ارقام^۲، بانک اطلاعات آماری تعاون^۳ خود گزارشاتی را هر ساله با عنوان رصد جهانی تعاون و با هدف کلان و مهم برجسته‌سازی اهمیت نقش اقتصادی تعاونی‌ها در اقتصاد منتشر می‌کند؛ این گزارشات با توجه به محدودیت آمار منتشره از تعاونی‌های در سطح بین‌الملل از اهمیت فوق‌العاده‌ای برخوردارند و به صورت دقیق‌تر اهداف زیر را دنبال می‌کنند:

1. International Co-operative Alliance
2. Facts and figures
3. Database of Cooperative Statistics

- * فراهم‌نمودن امکان مشاهده جنبش تعاونی از طریق رصد و نشان‌دادن تأثیر تعاونی‌های بزرگ از منظرهای اقتصادی و اجتماعی؛
 - * حفظ یک پایگاه داده به‌روز مربوط به تعاونی‌های بزرگ مشتمل بر اقتصاد، کارمند و داده اعضا؛
 - * پاسخ به نیازهای دانش تعاونی‌های بزرگ به‌واسطه فراهم‌نمودن انجام تحقیق کمی و کیفی بر روی علاقمندی‌های آن‌ها.
- کاوش اقتصاد تعاونی ۲۰۲۰ آخرین نسخه تهیه‌شده از سلسله گزارشات رصد جهانی تعاون است که به معرفی ۳۰۰ تعاونی برتر بین‌المللی بر اساس دو شاخص اقتصادی:
۱. گردش مالی (درآمد حاصل از فعالیت‌های تجاری هدایت‌شده توسط یک شرکت از قبیل فروش کالاها و خدمات).
 ۲. نسبت گردش مالی به سرانه تولید ناخالص داخلی بر اساس داده‌های سال ۲۰۱۸ و بر اساس دلار آمریکا می‌پردازد.
- به علاوه این که در این گزارش ۳۰۰ تعاونی برتر از حیث نوع (نظیر تولیدکننده، کارگری و مصرف‌کننده-کاربر) و فعالیت اقتصادی (نظیر بیمه، خدمات مالی، صنعت و مسکن) نیز بر اساس طبقه‌بندی صنعتی استاندارد بین‌المللی^۱ که در سال ۲۰۱۸ توسط سازمان بین‌المللی کار صورت گرفته، طبقه‌بندی شده‌اند. خاطرنشان می‌سازد بر اساس این گزارش، گردش مالی ۳۰۰ تعاونی برتر دنیا، بیش از ۲۱۴۶ میلیارد دلار بوده است.
- همانطور که گفته شد از بین ۳۰۰ تعاونی برتر آن هم تنها بر اساس شاخص گردش مالی، صرفاً ۰.۳ درصد مشخصاً در حوزه مسکن (Housing) فعالیت اقتصادی داشته‌اند. در این بین OBOS واقع در نورژ در رتبه‌بندی سیصد تعاونی اول (با رتبه ۲۴۵) قرار گرفته است اما تعاونی

1. https://unstats.un.org/unsd/publication/seriesm/seriesm_4rev4e.pdf

Riksbyggen سوئد با وجود این که هشتمین تعاونی در بین تعاونی‌هایی است که در رتبه‌بندی فعالیت‌های اقتصادی، جزو گروه «سایر خدمات» قرار می‌گیرد و در رتبه بندی ۳۰۰ تعاونی اول قرار ندارد. با این حال نام این تعاونی در گزارش سیصد تعاونی برتر تنها یکبار ذکر شده است. در ادامه این تعاونی با نام اُبس با هدف الگویخشی در جهت اخذ سیاست‌گذاری‌های مناسب در کشور معرفی خواهد گردید:

ویژگی‌های تعاونی اُبس^۱

این تعاونی که در سال ۱۹۲۹ (۱۳۰۸ هجری شمسی) در شهر اسلو (Oslo) پایتخت نروژ به منزله راه‌حلی برای حل مشکلات مسکن، تأسیس شد و بزرگ‌ترین توسعه‌دهنده مسکن در این کشور و جزو بزرگ‌ترین توسعه‌دهندگان مسکن در منطقه اسکاندیناوی به شمار می‌آید؛ در سال ۲۰۱۷ و ۲۰۱۸ به ترتیب از بین ۳۰۰ تعاونی برتر بر اساس شاخص گردش مالی، رتبه ۲۴۵ و ۲۳۰ را داشته است. گردش مالی این تعاونی در سال ۲۰۱۸، مبلغی معادل ۱.۶۲ میلیارد دلار و تعداد شاغلین در این تعاونی در همان سال ۳۶۱۴ نفر بوده است. خاطر نشان می‌سازد میزان شاغلین کنونی این تعاونی در وب‌سایت این تعاونی ۲۵۰۰ و تعداد اعضای آن ۵۰۲،۵۲۷ نفر عنوان شده است. این تعاونی از حیث نوع و طبقه‌بندی چهارگانه انواع تعاونی توسط سازمان بین‌المللی کار در سال ۲۰۱۸ جزو تعاونی‌های مصرف‌کننده-کاربر برشمرده می‌شود بدین معنا که اعضای تعاونی، مصرف‌کنندگان یا کاربران کالاها یا خدماتی هستند که به واسطه تعاونی گرد هم آمده‌اند.

کسب رضایت اعضا و مشتریان، پذیرش مخاطرات زیست‌محیطی، مدیریت مؤثر دارایی‌ها و توسعه شهرها و جوامع از جمله اهم اولویت‌های این تعاونی عنوان شده است؛ به علاوه اینکه این تعاونی که هم‌اکنون در کشورهای نروژ و سوئد فعال است در امر فروش و مدیریت خانه و

املاک و سایر اشکال تولید خدمات در بخش مسکن نیز فعالیت دارد و فعالیت‌های توسعه و فروش در هر یک از کشورها توسط سازمان‌ها و شرکت‌های مشخص زیرمجموعه اُبس انجام می‌گیرد و دفتر مرکزی آن در شهر اسلو واقع است. لازم به ذکر است تمامی سود حاصله پس از کسر مالیات با هدف ساخت خانه برای اعضا سرمایه‌گذاری می‌شود. حصول رضایت مشتریان و برآورده‌ساختن انتظارات ایشان هدف اصلی این تعاونی است به گونه‌ای که یکی از ویژگی‌های قابل توجه این تعاونی آمادگی شبانه‌روزی و ۲۴ ساعته آن در ارائه خدمات است.

در ادامه اهم فعالیت‌های این تعاونی ضمن ارائه شرح مختصری از آن‌ها فهرست شده است:

۱. توسعه مسکن

توسعه مسکن مهم‌ترین فعالیت انجام‌شده توسط گروه اُبس است که ترکیبی از ساخت و ساز مسکونی در کشورهای نروژ، سوئد و دانمارک در بخش توسعه مسکن محسوب می‌شود.

۲. خدمات مشاوره و مدیریت کسب و کار

مدیریت کسب و کار و خدمات مشاوره فنی از فعالیت‌های اصلی گروه اُبس است؛ مدیریت کسب و کار، خدمات مشاوره‌ای اداری و مالی، خدمات جمع‌آوری و دفترداری تعاونی‌های مسکن و املاک دارای چند مالک را دربرمی‌گیرد در حالی که خدمات مشاوره فنی شامل کمک مهندسی برای مالکین ساختمان‌های مسکونی و تجاری است.

۳. ملک تجاری

فعالیت‌های مرتبط با املاک تجاری نیز توسط یک شرکت مشخص ذیل تعاونی اُبس انجام و ساماندهی می‌شود؛ این سازمان در ادارات، مراکز خرید، اماکن تجاری، هتل‌ها، بیمارستان‌ها و مدارس سرمایه‌گذاری می‌کند و به همین خاطر نقش مهمی در پروژه‌های توسعه شهری ایفا

می‌کند. نکته قابل توجه اینکه مراکز خرید تنها مراکز خرید صرف نیستند بلکه آن‌ها از ابتدا با رویکرد مکان‌های ملاقات با رفاه بالا برای مردم آن منطقه نیز احداث شده‌اند.

۴. کارگزاری بانک و املاک

اُبس بانک، یک بانک ارائه‌دهنده کامل خدمات با تمرکز بر مسکن و املاک است و به عنوان واسطه جهت بهره‌مندی متقاضیان از خدمات مسکن و املاک نظیر خرید و فروش و اجاره عمل می‌کند؛ این بانک در سراسر کشور نیروژ ویژه در مناطق اسلو و آکرشوس (Akershus) فعالیت می‌کند.

۴.۱. روش تأمین مالی تعاونی اُبس

عضویت در تعاونی اُبس مزایایی همچون قرارگرفتن در اولویت بهره‌مندی از مسکن و برخوردارشدن از تخفیفات در زمینه‌هایی چون محصولات و خدمات مربوط به مسکن، بانک، بیمه، امور فرهنگی را به دنبال دارد؛ افراد جهت عضویت در تعاونی در واقع در اُبس بانک افتتاح حساب می‌نمایند؛

هزینه عضویت یک‌ساله ۲۰۲۱ در اُبس از ۱ سپتامبر تا سال نو تنها ۳۰۰ کرون با احتساب پرداخت ۲۰۰ کرون آن از سوی تعاونی بوده است؛ اعضا بایستی ۲۰۰ کرون را سالانه از سال ۲۰۲۲ به تعاونی بازپرداخت نمایند. خاطرنشان می‌سازد کلیه امورات اُبس بانک به صورت آن‌لاین و به سادگی با گوشی‌های هوشمند قابل انجام است ضمن اینکه این بانک به صورت آن‌لاین با سایر بانک‌ها، نرخ بازپرداخت کم‌تری دارد و سعی دارد اسباب اطمینان سپرده‌گذاران را با متدهایی رقابت جویانه برای ارائه خدمات و مزایایش به مشتریان، تضمین و فراهم نماید.

۵. توسعه سهام و کسب و کار

بخش توسعه سهام و کسب و کار بر توسعه کسب و کار، سرمایه‌گذاری در استارت‌آپ‌ها،

کمدک به تثبیت نقش سرمایه‌گذاری پیشرو اُبس در صنعت ساخت و ساز منطقه اسکاندیناوی متمرکز است.

۶. خدمات دیجیتال

اُبس به شدت به توسعه دیجیتال احساس نیاز می‌کند و تلاش‌های دیجیتالی خود را در بخش جداگانه‌ای که مسئول کلیه ارتباطات دیجیتال، توسعه کسب و کار دیجیتال و بازاریابی برند اُبس است، متمرکز کرده است.

۷. سود اجتماعی

طی ۹۰ سال گذشته، اُبس شهرت بسیار خوبی بدست آورده و مورد توجه منطقه اسکاندیناوی بوده است. استراتژی اُبس تا سال ۲۰۲۶ این است که حداکثر تا ده درصد از کل درآمدهای پس از کسر مالیات خود را به توسعه در زمینه‌هایی همچون تحقیق و توسعه و اقدامات متمرکز بر مسائلی نظیر آب و هوا و محیط زیست اختصاص دهد. خاطرنشان می‌سازد در سال ۲۰۲۰، اُبس ۱۲۵ میلیون کرون^۱ به ابتکارات فرهنگی، ورزشی و محیط زیستی بخشید.

دو تعاونی بزرگ مسکن در سوئد

انجمن پس‌انداز و ساخت و ساز مستأجرین سوئد موسوم به HSB^۲

این تعاونی در مالکیت حدود ۶۷۰ هزار عضو آن قرار دارد. از این تعاونی به عنوان یکی از دو بازیگر اصلی بخش مسکن در سوئد یاد می‌شود که تلاش می‌کند ساخت مسکن را برای اعضای فعلی و آینده‌اش بهبود بخشد. تعاونی HSB این هدف را با ساخت مسکن جدید و آپارتمان‌های اجاره‌ای، توسعه و مدیریت مسکن موجود و پیشنهاد پس‌انداز مسکن که در

۱. ۱ دلار امریکا معادل ۸.۶۵ کرون است.

2. In Swedish: Hyresgästernas sparkasse - och byggnadsförening
In English: the Savings and Construction Association of the Tenants

نهایت می‌تواند فرد را صاحب خانه کند، دنبال می‌نماید. از سوی این تعاونی مطرح شده که به دنبال منافع کوتاه‌مدت نیستند بلکه تأمین نیاز اعضا را دنبال می‌کنند و منافع آن‌ها در اولویت است. پیگیری این هدف فرصت‌های خارق‌العاده‌ای برای توسعه ساخت مسکن در سطح کشور و حتی در مکان‌هایی که شاید عده کمی حاضر به ساخت مسکن باشند، پدید آورده است. افراد در این تعاونی مبلغ اختیاری از درآمدشان را به طور ماهیانه نزد HSB پس انداز می‌کنند و بر این اساس هم شانس در اولویت قرار گرفتن برای خانه‌های اجاره‌ای را خواهند داشت و هم آپارتمان‌های جدید الاحداث تعاونی در مالکیت مستأجر. لازم به توضیح است که این تعاونی بر اساس گزارش^۱ ICA در سال ۲۰۱۷ در جایگاه دوم و در سال ۲۰۱۸ در جایگاه ششم میان ۱۰ تعاونی با بیشترین گردش مالی در فعالیتهای اقتصادی مربوط به بخش «سایر خدمات» قرار گرفته است. گردش مالی این تعاونی در سال ۲۰۱۸ ۹۴۰ میلیون دلار گزارش شده است.

این تعاونی در سال ۱۹۲۳ (۱۳۰۲ هجری شمسی) تأسیس شد و تا کنون یک میلیون نفر با این تعاونی در تعامل بوده‌اند. فعالیت پایدار HSB در سطوح مختلف برای به حداقل رساندن تأثیرات زیست محیطی ساخت و ساز و مسکن و به حداکثر رساندن مسئولیت اجتماعی انجام می‌شود. همچنین HSB یک نهاد فعال در نقشه راه ترسیم شده مربوط به ساخت و ساز بدون آسیب‌های زیست محیطی محسوب می‌شود که با همکاری دیگر نهادهای مرتبط، تأثیرات آب و هوایی صنعت ساختمان را تا حد زیادی کاهش می‌دهد. به طور همزمان، آزمایشگاه‌هایی نیز در این تعاونی وجود دارد که پژوهشگران ایده‌هایشان را در محیط زندگی واقعی، پیرامون روند ساخت و ساز پایدار در آینده مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌دهند.

1. <https://monitor.coop/en/media/library/research-and-reviews/world-cooperative-monitor-2020>

آمار تعاونی HSB در سال ۲۰۲۰:

- * حدود ۶۷۰ هزار نفر عضو دارد.
- * ۳۴۵۱۸۵ واحد مسکونی ویلایی در شرکت‌های مؤجر-مستأجر ساماندهی می‌شود.
- * ۲۵۵۸۴ ملک استیجاری
- * ۴۱۰۰ شرکت مؤجر-مستأجر که به عضویت HSB درآمده اند
- * ۱۳۶ هزار مالک
- * ۹۶۱ مسکن ساخته شده در HSB
- * ۴٫۲ میلیارد کرون مجموع سرمایه حاصل از پس انداز ساخت مسکن.
- * ۳۲۱۸ کارمند در سال ۲۰۱۸ داشته است.

چشم انداز:

وقتی بحث بر سر ساخت و ساز مسکن می‌شود، HSB به عنوان مشهورترین بازیگر مطرح شود.

ارزش های اصلی:

تعهد، امنیت، پایداری، اهمیت دادن به یکدیگر و همکاری.

مأموریت:

مأموریت این تعاونی ساخت مسکن مناسب با همکاری اعضا تعریف شده است.

ساختار سازمانی این تعاونی:

تعاونی HSB یک نهاد دموکراتیک و در مالکیت اعضا است. این تعاونی مشتمل بر ۲۶ شرکت منطقه‌ای HSB، ۴۱۰۰ شرکت مؤجر-مستأجر و نزدیک به ۶۷۰ هزار عضو، نهادی قوی

به منظور مشارکت در توسعه پایدار جامعه سوئد را شکل داده است. هر عضو می‌تواند با پس انداز خود نزد بانک، فرصتی برای اولویت دادن به محل سکونت آینده‌اش را فراهم نماید. اعضا در فرآیند تصمیم‌گیری پیرامون نحوه صرف شدن پس اندازشان در شرکت موجر-مستأجر، دخالت دارند. در اغلب موارد هر فرد هم عضو شرکت موجر-مستأجر است و هم عضوی از شرکت HSB منطقه‌ای، که نهایتاً منجر به تشکیل سازمانی بزرگ و قوی‌تر می‌شود.

حقوق و تعهدات میان مالکین و مستأجرین، اعضا، هیئت مدیره و شرکت مسکن به طور شفاف تعریف شده است. تعداد زیادی واحد مسکونی ویلایی در سوئد به مستأجر تعلق دارد. مالکیت ناشی از این تعلق همراه با حقوق و تعهدات مشخصی است. داشتن این حقوق بدان معناست که اعضای شرکت موجر-مستأجر، مالک ساختمان و زمین متعلق به شرکت شده و مدیریت آن را بر عهده دارند. زمانی که ساختمان نیاز به نوسازی داشته باشد، اعضا در کنار یکدیگر تصمیم می‌گیرند. همه اعضا می‌توانند بر امور مالی و مدیریت دارایی، چه از طریق هیئت مدیره و چه از طریق اقدامات خود، تأثیر بگذارند. لازم به ذکر است که شرکت مؤجر-مستأجر هیچ هدف کسب سودی را دنبال نمی‌کند مگر به جهت انتفاع اعضایش.

شرکت‌های مؤجر-مستأجر

شرکت‌های مؤجر-مستأجر در HSB اعضای از شرکت HSB منطقه‌ای محسوب می‌شوند. در آنجا طیف گسترده‌ای از مزایا و خدمات، امنیت لازم را برای نمایندگان منتخب در شرکت موجر-مستأجر فراهم می‌کند تا بتوانند وظایف هیئت مدیره را به خوبی انجام دهند. نمایندگان شرکت‌های مؤجر-مستأجر و اعضای منفرد فرآیند تصمیم‌گیری در شرکت HSB منطقه‌ای را تشکیل می‌دهند.

شرکت‌های منطقه‌ای

۲۶ شرکت HSB منطقه‌ای در سوئد وجود دارد. این‌ها شرکت‌های مستقلی هستند که در فدراسیون تعاون همکاری می‌کنند. شرکت HSB در تمامی زمینه‌ها، از محصول جدید گرفته تا مدیریت، آموزش و مشاوره مداوم فعالیت دارند. شرکت‌های HSB منطقه‌ای ستون فقرات فعالیت‌های سازمانی محسوب شده و پشتوانه بزرگی برای فعالیت‌های روزمره شرکت‌های موجر-مستأجری به حساب می‌آیند. نمایندگان شرکت‌های HSB منطقه‌ای بدنه تصمیم‌سازی در HSB مرکزی را شکل می‌دهند.

فعالیت‌های ملی

نهاد اصلی HSB یک سازمان ملی مشترک^۱ متشکل از شرکت‌های HSB منطقه‌ای به عنوان اعضای آن است. مأموریت نهاد اصلی HSB خلق ارزش برای شرکت‌های HSB و اعضای آن‌ها از منظر کلان، توسعه برند HSB، تقویت نقش HSB در جامعه و حصول اطمینان از کارایی و رشد پایدار HSB است. شرکت‌های HSB منطقه‌ای اعضای نهاد اصلی HSB هستند و این نهاد خودش در شرکت‌های HSB منطقه‌ای نیز عضویت دارد.

خدمات ارائه شده توسط تعاونی

خدمات ارائه شده در این تعاونی اینگونه تعریف شده که شما چه عضو HSB باشید چه نباشید، این تعاونی مدیریت املاک در محدوده شما را تقبل می‌کند. تخصص این تعاونی طیف وسیعی از خدمات شامل مدیریت مالی و فنی مثل باغبانی و نگهداری تأسیسات ساختمانی را پوشش می‌دهد. این تعاونی اعتقاد دارد که افراد با انتخاب مدیریت املاک HSB، سرمایه‌گذاری خوبی در امنیت، آسایش و ارزش آتی املاک انجام خواهند داد. در ادامه خدمات ارائه شده توسط این تعاونی شرح داده می‌شود:

1. joint national organization

* خدمات برای تعاونی شرکت مسکن در مالکیت مستأجر

شما به عنوان عضو هیئت مدیره تعاونی شرکت مسکن در مالکیت مستأجر، مسئولیت یکسانی را با سایر مالکان خواهید داشت. با مدیریت املاک *HSB*، می‌توانید از نگهداری و حفظ ایمن و مطمئن اموال خود اطمینان داشته باشید.

* خدمات برای مالکین

تعاونی *HSB* مدیریت هرگونه ملکی شامل واحد مسکونی ویلایی، واحد تجاری یا واحدهای اداری را طی قراردادهایی که جنبه‌های زیادی را تحت پوشش قرار می‌دهد، بر عهده می‌گیرد. افراد به عنوان مالکین خصوصی، می‌توانند از خدمات مدیریتی این تعاونی بهره‌مند شوند.

* خدمات تعمیر و نگهداری منزل

حتی اگر در ملک *HSB* زندگی نمی‌کنید، این تعاونی خدمات تعمیر و نگهداری را برای خانه شما ارائه می‌دهد. این خدمات می‌تواند نوسازی گسترده آشپزخانه باشد یا تعمیر جزئی.

* خدمات داخلی

این تعاونی در بخش‌هایی از سوئد، خدمات داخلی را به افراد ارائه می‌کند. تعاونی *HSB* در انجام تمامی امور، از جابجایی منزل و کارهای نظافتی گسترده گرفته تا خرید و خدمات مشاوره‌ای ملک به افراد یاری می‌رساند.

تعاونی اتحادیه مسکن سوئد (Riksborgen)

این تعاونی یک شرکت ساخت مسکن در سوئد است که در مالکیت اتحادیه‌های ساختمان، شرکت‌های مسکن (شرکت‌های مسکن منطقه‌ای) و دیگر شرکت‌های تعاونی ملی قرار دارد. فرم ساختاری این نهاد («شرکت اقتصادی تعاونی» بر اساس قوانین سوئد) با تعاریف بین‌المللی پذیرفته شده برای شرکت‌های تعاونی سازگار است. اتحادیه‌های تجاری و سازمان‌های مردمی

و شرکت‌های مسکن مرتبط با فعالیت های Riksbbyggen می‌توانند با به دست آوردن سهام در Riksbbyggen به عضویت آن درآیند. این نهاد مستقل از دولت و دیگر سازمان‌ها به جز سازمان های عضو است. لازم به ذکر است که این تعاونی جایگاه چهارم در سال ۲۰۱۷ و جایگاه هشتم در سال ۲۰۱۸ را در بین ۱۰ تعاونی با بیشترین گردش مالی داشته است. گردش مالی تعاونی Riksbbyggen در سال ۲۰۱۸، بر اساس گزارش ICA^۱ برابر با ۸۹۰ میلیون دلار بوده است.

نحوه شروع به فعالیت این تعاونی

کمبود مسکن مزمنی در دهه ۱۹۴۰ همزمان با بیکار شدن تعداد زیادی از کارگران ساختمانی شکل گرفت. هیچ کس جرأت سرمایه گذاری در حوزه مسکن نداشت و ابزارهای اجرای یک سیاست مسکن عمومی توسعه پیدا نکرده بود. در چنین شرایطی لازمه ساخته شدن مسکن، عهده دار شدن مسئولیت آغاز کار از سوی افرادی بود و بنابراین اتحادیه های کارگران ساختمانی خود ابتکار عمل را به عهده گرفتند و Riksbbyggen را تأسیس کردند. اولین شرکت ساخت مسکن ذیل این تعاونی در سال ۱۹۴۱ و در گوتنبرگ - ساحل غربی سوئد - به ثبت رسید. امروزه حدود ۳۶۵۰ شرکت ساخت مسکن در این کشور وجود دارد که مسئولیت مدیریت ۱۷۶ هزار آپارتمان را بر عهده دارند. همچنین این تعاونی ۳۰۰ دفتر در سطح کشور دارد و در ۴۰۰ منطقه مشغول به فعالیت است.

این تعاونی تا سال ۱۹۷۴، ۲۰۰ هزار واحد مسکونی در اختیار داشت که ۵۵ درصد واحد های مسکونی تحت تعاونی در کشور را تشکیل می داد و بر این اساس نهاد فوق به همراه HSB بیش از دو سوم از نیم میلیون واحد مسکونی تعاونی در کشور سوئد را تحت اداره خود دارند. از زمان تأسیس Riksbbyggen روند فعالیت این نهاد تغییراتی داشته و از تمرکز منحصر به فرد در ساخت و ساز به یک شرکت خدماتی همه جانبه در موضوع ساختمان، مدیریت املاک

1. <https://monitor.coop/en/media/library/research-and-reviews/world-cooperative-monitor-2020>

و خدمات مسکونی نبذیل شده است. در طول این سال‌ها تعاونی Riksbbyggen مسئول حدود یک دهم ساخت مسکن در سوئد بوده است. بیش از نیم میلیون نفر سوئدی در خانه‌هایی زندگی می‌کنند که توسط Riksbbyggen اداره می‌شود. بسیاری از افراد در شرکت سپرده‌گذاری Riksbbyggen پس‌انداز می‌کنند و سپس در اولویت مسکن ساخته شده توسط این نهاد قرار می‌گیرند.

سازمان عضویت

حدود ۲۰ هزار نفر در سراسر کشور سوئد مسئولیت‌هایی را در سازمان‌های عضویت Riksbyggen بر عهده دارند:

۱۷۰۷ شرکت ساخت مسکن، ۳۵ نهاد نمایندگی، با نقش هماهنگ کننده برای شرکت‌های ساخت مسکن، ۳۰ شرکت محلی - سازمان‌هایی با عضویت داوطلبانه، متشکل از سازمان‌های صنفی محلی و سازمان‌های مردمی، ساختارهای دموکراتیک Riksbbyggen - شورا و هیئت مدیره. اعضا در درجه اول در امور سازمانی و فعالیت در کمیسیون‌ها، برنامه‌های مطالعاتی، جلسات، فعالیت‌های تفریحی و تصمیم‌سازی به کار گرفته می‌شوند.

سازمان کسب و کار

Riksbbyggen حدود ۳ هزار کامند دارد. هر دفتر منطقه‌ای مدیریت ساختمان و املاک را به صورت محلی در اختیار دارد. تعدادی دفاتر خدماتی در مناطق مسکونی تحت مدیریت این تعاونی فعال هستند که ارتباط کاری نزدیکی با این نهاد دارند.

مدیریت ساختمان

Riksbbyggen برای انجام کلیه خدمات مورد نیاز یک سازنده برای انجام کارهای جدید، بازسازی یا تعمیرات ساختمان به متخصصین دسترسی دارد. تکنسین‌ها، مدیران و حسابداران،

مدیریت پروژه را انجام می دهند و بر کارهای ساختمان، امور املاک، وام ها، کمک های مالی و محاسبات، خرید، مدیریت ساختمان و بازرسی نظارت دارند. نهاد *Riksbyggen* معمولاً به عنوان نماینده ای برای سازنده و مشتری واقعی مانند شرکت ساخت مسکن یا یک شرکت مسکن متعلق به شهرداری عمل می کند.

مدیریت املاک

هشتاد درصد کارمندان *Riksbyggen* به طور مستقیم یا غیر مستقیم با مدیریت املاک -مدیریت مالی و فنی، خدمات برنامه ریزی تعمیرات و نگهداری املاک سروکار دارند. خدمات مالی در دسترس شامل سه موضوع اصلی می شود: حسابداری، مسائل حقوقی و ارتباط با مقامات دولتی.

خدمات اداری فنی موجود شامل ارتباط با هیئت مدیره شرکت های ساخت مسکن و ساکنین، مدیریت و نظارت پرسنل، بیمه، نگهداری منظم، خرید و غیره است. وظایف سرپرستان در این نهاد مراقبت از فضای سبز، نظافت، تعمیرات جزئی، نگهداری از امکانات گرمایش و تهویه و است. همچنین *Riksbyggen* صرفه جویی انرژی را در تمامی مراحل ساخت و ساز رعایت می کند.

شرکت ساخت مسکن^۱

شرکت ساخت مسکن یک شرکت تعاونی است که به طور معمول از ۲۰ تا ۱۰۰ آپارتمان (چه در اختیار مالک و چه در اختیار مستأجر) که یا به صورت واحدهای یک مجتمع و یا به صورت واحدهای پراکنده در یک منطقه جغرافیایی تشکیل شده است.

اعضا (ساکنین در ساختمان های اجاره ای) تعدادی سهام از شرکت ساخت مسکن را دارا

1. Housing association

هستند که این شرکت به نوبه خود مالک مسکن محسوب می‌شود. اعضا در فروش سهم خود و در نتیجه حقوق استیجاری خود در بازار آزاد مختار هستند. هنگامی که Riksbyggen یک شرکت ساخت مسکن ایجاد و تأسیس می‌کند، ابتدا سهام به اعضای طرح پس‌انداز مسکن این نهاد پیشنهاد می‌شود، که می‌توانند به این ترتیب مکانی برای سکونت پیدا کنند. وقتی همه سهام تخصیص داده شد، شرکت ساخت مسکن به طور کامل استقلال می‌یابد، اما معمولاً با خرید یک یا چند سهم از Riksbyggen، پیوند خود را با این نهاد حفظ می‌کند.

مدل مالی دو تعاونی مسکن سوئد

هر دو تعاونی مورد بررسی دارای ساختار تقریباً مشابهی با یکدیگر هستند. هر دو با کنار هم قرار گرفتن تعاونی‌های مسکن محلی و منطقه‌ای شکل گرفته‌اند و نحوه تأمین مالی مشابهی را برای اجرای پروژه‌های خود پی می‌گیرند. افراد برای تهیه مسکن، مبلغی دلخواه را به صورت ماهیانه نزد نهاد مالی همکار با تعاونی سپرده‌گذاری می‌کنند. این نهاد مالی ضمن تضمین وجه سپرده‌گذاری شده اعضا، آن را به اجرای پروژه‌های مورد نظر تعاونی اختصاص می‌دهد و تخصیص مسکن به اعضا نیز با اولویت سپرده‌گذاران صورت می‌گیرد. نکته جالب توجه آن که تعاونی‌های مسکن در این کشور صرفاً به دنبال تأمین مسکن برای اعضا نیستند بلکه تمامی خدمات مرتبط با حوزه مسکن از نظافت، تعمیر و نگهداری گرفته تا ساخت واحد‌های مسکونی و مدیریت آن‌ها را بر عهده می‌گیرند و غیر اعضا نیز می‌توانند به خرید خدمات از این تعاونی اقدام نمایند.

جوامع مسکن: در کشور بریتانیا

نخستین جامعه مسکن در قرن ۱۹ میلادی، توسط گروهی از تعاونی‌های پس‌انداز^۱ که در بازار خرید و فروش مسکن فعال بودند، تأسیس گردید. جوامع مسکن نوعی سازمان مالی-

1. Co-op Savers

اعتباری هستند که با فراهم نمودن دو امکان پس انداز و اعطاء وام به طور همزمان، گردش سرمایه در بازار مسکن را فراهم می‌کنند. این جوامع با پرداخت سود حساب‌های پس انداز به اعضا خود، به جذب سرمایه و جلب اعتماد اجتماعی می‌پردازند و پیرو آن با توانمندسازی اقتصادی در درآمدت، امکان دریافت خدمات مالی همچون وام را برای آن‌ها میسر می‌کنند.^۱

آنچه که در تعریف این جوامع اهمیت بسزایی دارد، تفاوت عملکرد آن‌ها با بانک‌ها است. در اینجا باید توجه داشت که این جوامع نسبت به بانک‌ها و سایر مؤسسات مالی و اعتباری، عملکرد محافظه‌کارانه‌تری دارند. به طور مشخص در بریتانیا، جوامع مسکن اجازه دارند که تنها ۵۰ درصد سرمایه خود را از بازار عمومی سرمایه جمع‌آوری نمایند. این در حالیست که بانک‌ها دارای طیف بزرگ و متنوعی از ساختارهای تامین مالی از بازارهای آزاد تا انتشار اوراق بهادار و انواع سرمایه‌گذاری را در بازارهای تجاری می‌باشند. جالب توجه است که تعداد جوامع ساختمانی در بریتانیا از ۵۵ عدد در سال ۲۰۰۸ به ۴۳ مورد در سال ۲۰۲۱ کاهش یافته است.

وجه تفاوت مهم دیگر در تعریف رابطه اینگونه نهادها با مراجعین است. به طوریکه جوامع مسکن کاملاً متعلق به اعضا خود هستند و هر عضو نیز صاحب یک حق رأی می‌باشد. اما بانک‌ها عموماً در بازار بورس اوراق بهاء دار فهرست شده و می‌بایست به سهامداران پاسخگو باشند. اعضا جوامع مسکن نیز معمولاً کسانی هستند که در بازار ساخت و ساز، دفتر معاملات مسکن و یا تعاونی‌های مسکن فعال هستند. البته باید توجه داشت که با گسترش کاربرد این مدل، متقاضیان روزافزون مسکن جهت خرید یا ارتقاء محل سکونت و صاحبان املاک برای توسعه و تضمین املاک خود نیز برای عضویت و سرمایه‌گذاری اقدام نموده‌اند.

شایان توجه است که اقبال عمومی روزافزون، این مدل را از انحصار به انگلستان خارج کرده

۱. جوامع ساختمانی تمرکز ویژه‌ای بر وام مسکن و پس انداز دارند. در اینجا وام مسکن عبارتست از وام دادن به عنوان یک ابزار رهنی است که املاک مشخص در قالب وثیقه تضمین می‌شوند. وام‌گیرنده موظف است که این وثیقه را با مجموعه‌ای از پرداخت‌های از پیش تعیین شده بازگرداند. وام مسکن می‌تواند به افراد کمک می‌کند که بدون پرداخت کل قیمت آن مسکن، صاحب آن شوند (Kagan, 2021).

و به دیگر کشورهای جهان از جمله: ایالات متحده آمریکا، استرالیا، آلمان، ایرلند و جامائیکا تسری داده است (Kagan, ۲۰۲۱).

نمونه‌هایی از جوامع ساختمانی در بریتانیا

با وجود تفاوت در رتبه‌بندی‌ها و امکان تغییر در جایگاه‌های جوامع مسکن، بزرگترین جامعه ساختمانی در بریتانیا در سال ۲۰۲۱ بر حسب تعداد دارایی‌های متعلق به خود، جوامع مسکن کاونتری، یورکشایر، اسکیتون و لیدز هستند؛ مشخصاً در مناطق شهری کوچکتر بریتانیا، که در ادامه به دو مورد از آن‌ها اشاره خواهد شد.

یورکشایر^۱

در سال ۱۸۶۴، انجمن ساختمان‌سازی هاردسفیلد^۲ تاسیس شد. در ادامه فعالیت این انجمن در ادغام با انجمن دائمی مسکن بردفورد در سال ۱۹۷۵ با عنوان جدید جامعه ملی مسکن شناخته شدند. همچنین در سال ۱۹۸۲ در ادغام با انجمن ساخت و ساز یورکشایر، با عنوان جدید جامعه مسکن یورکشایر شناخته شدند.

جامعه مسکن یورکشایر یکی از ۱۰ جامعه مسکن در بریتانیا است، که مقر آن در بردافورد قرار دارد. این جامعه، در واقع مجموعه‌ای از جوامع مسکن دیگر شامل: جلسی^۳، نورویچ^۴ و پتربورو^۵ می‌باشد که در مجموع از آن با عنوان جامعه مسکن یورکشایر نامبرده می‌شود. این مجموعه اکنون خدمات مالی را به صورت مستقیم و از طریق یک شعبه با ۱۳۲ پرسنل می‌پردازد و دارای ۹۹ نمایندگی در سراسر انگلستان است. این مجموعه در سراسر انگلستان ۳ هزار و ۳۰۰ نیروی انسانی شاغل و ۳ میلیون عضو دارد.

1. Yorkshire

2. Huddersfield Equitable Permanent Benefit Building Society

3. Chelsea Building Society

4. Norwich Building Society

5. Peterborough Building Society

اسکیتون^۱

این نهاد در سال ۱۸۵۳ (۱۳۳۲ هجری شمسی) تاسیس شد. امروزه با حدود یک میلیون عضو از سرمایه اجتماعی و اقتصادی قابل توجهی برخوردار است. خدماتی که در این مرکز ارائه می‌شود عبارتند از:

پس انداز^۲

- * دسترسی آسان^۳: امکان سرمایه‌گذاری و بهره‌مندی از سود قابل توجه و در عین حال اختیار انصراف از سرمایه‌گذاری.
- * سپرده‌گذاران معمولی^۴: پس‌اندازهایی برای مدت ۱۲ ماه با نرخ سود ماهانه
- * حساب‌های شعبه^۵: برای مشتریانی که ترجیح می‌دهند حساب‌های خود را از طریق تلفن یا پست کنترل کنند.
- * حساب کودک^۶: پس‌انداز و سرمایه‌گذاری برای آینده کودکان.

وام مسکن^۷

- * خانه اولی‌ها^۸: پیشنهاد مسکن، یافتن وام متناسب و محاسبه بازپرداخت وام بر حسب توان مالی؛
- * تملیک مجدد^۹: این امکان را به مالک مقروض می‌دهد که تا وام مسکن خود را با شرایط جدیدتر پرداخت کند. در واقع زمانیکه صاحب ملکی به دلایلی

-
1. Skipton
 2. Savings
 3. Easy Accounts
 4. Regular Accounts
 5. Branch Accounts
 6. Children Accounts
 7. Mortgage Loan
 8. First Home Buyers
 9. Remortgage

همچون ناتوانی در پرداخت اقساط وام خود تمایل به تغییر شرایط بازپرداخت از جمله افزایش مدت پرداخت و کاهش اقساط دارد می‌تواند با تنظیم قراردادی جدید اقدام به تغییر وضعیت خود کند؛

* وام جابجایی خانه^۱: در صورتی که مالک خانه تصمیم به جابجایی ملک خود داشته باشد، می‌تواند از وام ویژه‌ای برای انتقال ملک خود استفاده کند؛

* وام خرید برای اجاره^۲: این امکان برای کسانی است که صاحب خانه هستند، اما نیاز به حمایت مالی برای خرید ملک جدیدی جهت اجاره دارند. در اینجا شروطی وجود دارد:

* اجاره ماهانه ملک باید با میزان بازپرداخت وام تناسب داشته باشد.

* حداکثر وام حدود یک میلیون پوند است.

مشاوره مالی^۳:

* سرمایه‌گذاری برای آینده

* حفاظت از املاک برای مصونیت از مالیات بر ارث

* به حداکثر رساندن حقوق بازنشستگی

* دریافت حقوق بازنشستگی مطلوب

ارائه خدمات بیمه^۴:

* بیمه مسکن

* بیمه سلامت

* بیمه عمر

-
1. Moving House
 2. Buy to Let
 3. Financial Advice
 4. Insurance

* بیمه مالکیت (صاحب خانه)

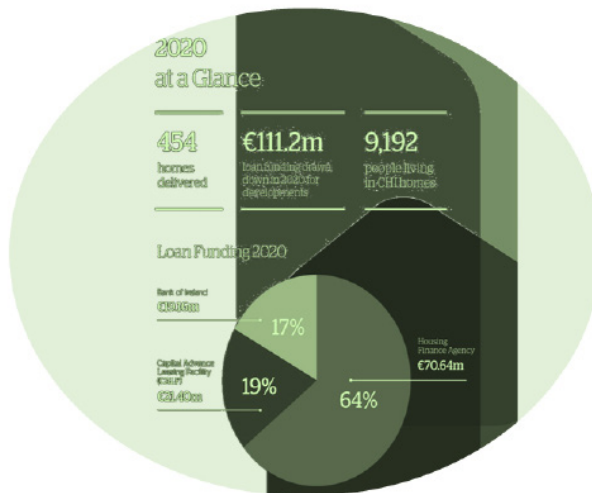
اتحادیه تعاونی مسکن ایرلند

شکل گیری شرکت های تعاونی مسکن ایرلند به دهه ۱۹۵۰ بازمی گردد. این ها، تعاونی های مسکن محلی خودیار در زمینه انتقال مالکیت خانه بودند که خانه های قابل خریدی را برای اعضا تهیه می کردند. در دهه ۱۹۶۰ و اوایل ۱۹۷۰، شمار زیادی از زوج های جوان به دنبال صاحب خانه شدن در شهرهای روستایی درحال توسعه و مناطق حومه ای جدید بودند که این اتفاق منجر به ایجاد تعاونی های بیشتری از این نوع گشت. قریب به ۳۰۰۰ خانه در دهه ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰ توسط این نوع از تعاونی ها در بخش های مختلف این کشور ساخته شد. هر کدام از این پروژه ها به طور کلی شامل ۱۰ الی ۶۰ خانه می شدند. اتحادیه تعاونی مسکن ایرلند (با نام قبلی NABCO^۱) در سال ۱۹۷۳ توسط نمایندگان تعاونی های مسکن محلی به عنوان نماینده ملی یا همان یک اتحادیه ملی و در قالب یک فدراسیون ترویج و توسعه برای جنبش تعاونی مسکن در ایرلند تشکیل شد. تخصیص یک کمک مالی ملی در سال ۱۹۷۹ انجمن را قادر ساخت تا دفتری باز کند و خدمات ترویجی، اطلاعاتی و حمایتی اش را برای تعاونی های مسکن گسترش دهد. سیاست های تعدیل اقتصادی در دهه ۱۹۸۰ میلادی سبب شد تا این نوع از تعاونی ها از رونق بیفتند. در اوایل دهه ۱۹۹۰، وام سرمایه ای و برنامه یارانه برای این تعاونی ها^۲ موسوم به CLSS و بخش های مسکن داوطلبانه، به آنها اجازه داد تا خدماتشان را گسترش دهند. در نتیجه رکود اقتصاد جهانی، یارانه دولتی برای ایجاد خانه های جدید به طور چشم گیری کاهش یافت به شکلی که، در سال ۲۰۱۲ برنامه CLSS متوقف شد. به هر حال، یک برنامه تأمین سرمایه جدید، یعنی پیش پرداخت سرمایه که به نوعی تسهیلات را اجاره می دهد^۳ موسوم به CALF در سال ۲۰۱۱ معرفی شد. برنامه CALF تسهیلاتی است که منحصرأً برای سازمان های مسکن

1. National Association of Building Cooperatives
2. Capital Loan and Subsidy Scheme (CLSS)
3. Capital Advance Leasing Facility (CALF)

مورد تأیید در دسترس است تا به آن‌ها به منظور دسترسی برای خرید، ساخت، یا بازسازی واحدهای مسکن اجتماعی-که از آن پس تحت برنامه هزینه جاری مسکن اجتماعی^۱ یا همان SHCEP در دسترس قرارمی‌گیرند-به صورت اختصاصی یا توسط آژانس‌های مالی مسکن^۲ کمک کند. اساساً، این تسهیلات از طریق ارائه سرمایه اولیه به سازمان‌های مسکن مورد تأیید (تا سقف سی درصد) در قالب وام، عمل می‌کند که توسط دیپارتمان مسکن، برنامه‌ریزی و اداره محلی توسط مقامات محلی برای سازمان‌های مسکن مورد تأیید، در دسترس قرارگرفته‌است. از سال ۱۹۷۳، اتحادیه تعاونی مسکن ایرلند بیش از ۵۷۰۰ خانه از راه انتقال مالکیت خانه، مالکیت اشتراکی و تعاونی‌های اجاره‌ای اجتماعی تهیه کرده‌است و هم اکنون بیش از ۲۴۰۰ واحد مسکن اجتماعی را تحت اختیار و اداره دارد. اعضای اتحادیه تعاونی نماینده هیات مدیره تعاونی‌های مناطق محلی هستند و این فرصت را دارند که (جزو) اعضای هیات مدیره ملی بشوند.

گزارش عملکرد اتحادیه تعاونی مسکن ایرلند در سال ۲۰۲۰ به شرح ذیل است:



1. Social Housing Current Expenditure Program (SHCEP)
2. Housing Finance Agency (HFA)

- 1- *Cooperative Housing Ireland*, Available at:
<https://cooperativehousing.ie/>
- 2- *Collins Dictionary, building society*. Available at:
<https://www.collinsdictionary.com/dictionary/english/building-society>
- 3- Kagan, Julia. 2021 .*Building Society*. Available at:
<https://www.investopedia.com/terms/b/building-society.asp>
- 4- *Nationwide Building Society* .Available at:
https://en.wikipedia.org/wiki/Nationwide_Building_Society
- 5- *Skipton Building Society*. Available at:
<https://www.skipton.co.uk>
- 6- *Coventry Building Society*. Available at:
<https://www.coventrybuildingsociety.co.uk/member/mortgages.html>
- 7- *Leeds Building Society*. Available at:
<https://www.leedsbuildingsociety.co.uk>
- 8- *West Bromwich Building Society* .Available at:
<https://www.westbrom.co.uk>
- 9- *Nottingham building society* .Available at:
<https://www.thenottingham.com>
- 10- ICA (2020). *World Cooperative Monitor*. Available at:
- 11- <https://monitor.coop/sites/default/files/publication-files/wcm2019-final-1671449250.pdf>
- 12- ICA (2021). Available at:
<https://www.ica.coop/en/about-us/international-cooperative-alliance>
- 13- OBOS (2021). Available at:
Norway's largest housing developer | OBOS