



โครงการร่วมกันสร้าง

ความเป็นมาของโครงการ (สมาคมร่วมกันสร้าง , 2530 : 2 – 8)

ในช่วงทศวรรษ 2520 เป็นยุคตื่นตัวของการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับคนยากจน นอกจากจะมีหน่วยงานของภาครัฐเข้ามาทำงานแล้ว ยังมีกลุ่มคนทำงานที่เรียกตัวเองว่า “องค์กรพัฒนาเอกชน” หรือ NGO เข้ามามีบทบาทในการแก้ไขปัญหา ในยุคนี้เป็นยุคที่มี NGO เกิดขึ้นมากที่สุด และได้นำแนวความคิดเรื่อง “การมีส่วนร่วม” เข้ามาใช้ในการทำงาน โดยเน้นให้ชาวบ้านเป็นผู้ร่วมกันคิด ร่วมกันวิเคราะห์ ร่วมกันทำ รวมทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดของแต่ละคน และร่วมแรงงาน

องค์กรพัฒนาเอกชนกลุ่มหนึ่งที่เกิดในยุค 2520 และได้นำแนวความคิดการมีส่วนร่วมเข้ามาใช้แก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยให้คนยากจนในเมือง คือ “สมาคมร่วมกันสร้าง” ได้จัดทำ “โครงการร่วมกันสร้าง” ซึ่งเป็นโครงการแรกที่ทำให้ชาวบ้านมาช่วยกันสร้างบ้าน วัตถุประสงค์สำคัญในการทำโครงการคือ การสร้างที่อยู่อาศัย (Shelter) การสร้างชุมชน (Community) และการสร้างการพึ่งตนเอง (Self Reliance) การสร้างบ้านเป็นสิ่งที่สามารถทำได้ด้วยตนเอง แต่การสร้างชุมชนจะต้องเกิดจากความไว้วางใจ ความสามัคคี และการตัดสินใจร่วมกัน ส่วนการสร้างการพึ่งตนเอง ทำได้โดยการเพิ่มความเข้าใจและตระหนักถึงปัญหา รวมถึงการสร้างความไว้วางใจให้เกิดขึ้นในตนเองและส่วนรวม (Sholomo Angel and Zilla C. Phoativongsacharn , 1981 : 1)

เนื่องจากการร่วมกันสร้าง (Building together) ยังไม่สามารถทำให้เห็นจริงได้ชัดเจน โครงการร่วมกันสร้างจึงวางแผนเพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ในทางปฏิบัติได้ โดยการศึกษาการทำงานประเภท Mutual Aid ในยุคต้นๆ เช่น การปฏิบัติงานในประเทศเอลซัลวาดอร์ อูรุกวัย และแซมเบีย สำหรับแนวคิดของ Mutual Aid ในการสร้างบ้านไม่มีอะไรแปลกใหม่ เพียงแต่พยายามที่จะประยุกต์แนวคิดมาใช้ในโครงการสร้างบ้านให้ผู้มีรายได้น้อยในเมือง โดยนำประเพณีที่มีมาแต่ดั้งเดิมมาปรับใช้นั้นคือ ประเพณีการช่วยกันหรือการลงแขก ซึ่งเป็นประเพณีที่มีมานานแล้วในประเทศด้อยพัฒนา แต่สิ่งเหล่านี้ได้ขาดหายไปในระหว่างกระบวนการย้ายถิ่นและการตั้งถิ่นฐานในชุมชนแออัดและชุมชนบุกรุก ดังนั้นโครงการร่วมกันสร้างจึงได้นำแนวคิดแบบประเพณีดั้งเดิมและแนวคิดแบบใหม่มาประยุกต์ใช้ร่วมกัน เพื่อใช้ช่วยเหลือการตั้งถิ่นฐานใหม่ของชาวบ้านในเมือง

โครงการร่วมกันสร้าง เป็นโครงการการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยใน กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บริเวณซอยลาดพร้าว 101 (ดูภาพที่ 3.1) เน้นการให้ประชาชนที่ร่วมโครงการ มีการสร้างบ้านร่วมกัน เพื่อให้ได้ที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐาน ราคาถูก และเหมาะสมกับฐานะทาง เศรษฐกิจและสังคมของแต่ละครอบครัว ดำเนินการโดย "สมาคมร่วมกันสร้าง" ซึ่งเป็นองค์กรพัฒนา เอกชนที่ดำเนินงานโดยอิสระ ไม่มุ่งหวังผลกำไรและไม่เกี่ยวข้องกับการเมือง เป็นเพียงผู้ดำเนินการให้ การสนับสนุนและจัดการในส่วนที่ผู้อยู่อาศัยไม่สามารถดำเนินการได้เองเท่านั้น ทั้งนี้โครงการได้รับความร่วมมือทั้งทางตรงและทางอ้อมจากบุคคลและองค์กรต่างๆ เช่น สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT) การเคหะแห่งชาติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สมาคมผู้บำเพ็ญประโยชน์แห่งประเทศไทย ชุมชนสหกรณ์เครดิตยูเนียน และผู้ทรงคุณวุฒิอีกหลายท่าน จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2523 มีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. เพื่อจัดสร้างชุมชนของผู้มีรายได้น้อยในเมืองและชนบทในรูปแบบร่วมกันสร้าง
2. เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนพึ่งตนเองได้ในลักษณะการช่วยเหลือซึ่งกันและกันในการปรับปรุง และพัฒนาชุมชนของตนเอง
3. เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนจัดตั้งชุมชนของตนเองขึ้น เพื่อบริหารและปรับปรุงชุมชนของตัวเองให้ดีขึ้นต่อไปในอนาคต
4. ส่งเสริมพัฒนาบุคคลให้มีความรับผิดชอบและมีความรู้ความสามารถ

โครงสร้างการบริหาร

สมาคมร่วมกันสร้างบริหารโดยคณะกรรมการสมาคม ซึ่งมีจำนวน 11 คน มีหน้าที่กำหนด นโยบายและควบคุมการบริหารงาน โดยมี "เลขาธิการสมาคมฯ" เป็นผู้รับผิดชอบ สำหรับคณะกรรมการสมาคม พ.ศ. 2530 – 2531 ประกอบด้วย

1. นายเฉลิมชัย	ห่อนาค	นายกสมาคมร่วมกันสร้าง
2. นายภราดร	ธัญญาพันธ์	รองนายกสมาคมฯ
3. ดร.จำเนียร	วรรัตน์ชัยพันธ์	รองเลขาธิการ
4. นายสมจิตต์	ศุภบรรพต	เหรัญญิก
5. นางวิยะดา	ทัศนดร	ประชาสัมพันธ์
6. ดร.ชวลิต	นิตยะ	กรรมการ
7. นายประสงค์	เอี่ยมอนันต์	กรรมการ
8. คุณหญิงกนก	สามเสน วิล	กรรมการ

รูปภาพที่ 3.1 แสดงภาพด้านหน้าทางเข้าชุมชน แยกจากซอยลาดพร้าว 101



ทางเข้าชุมชน

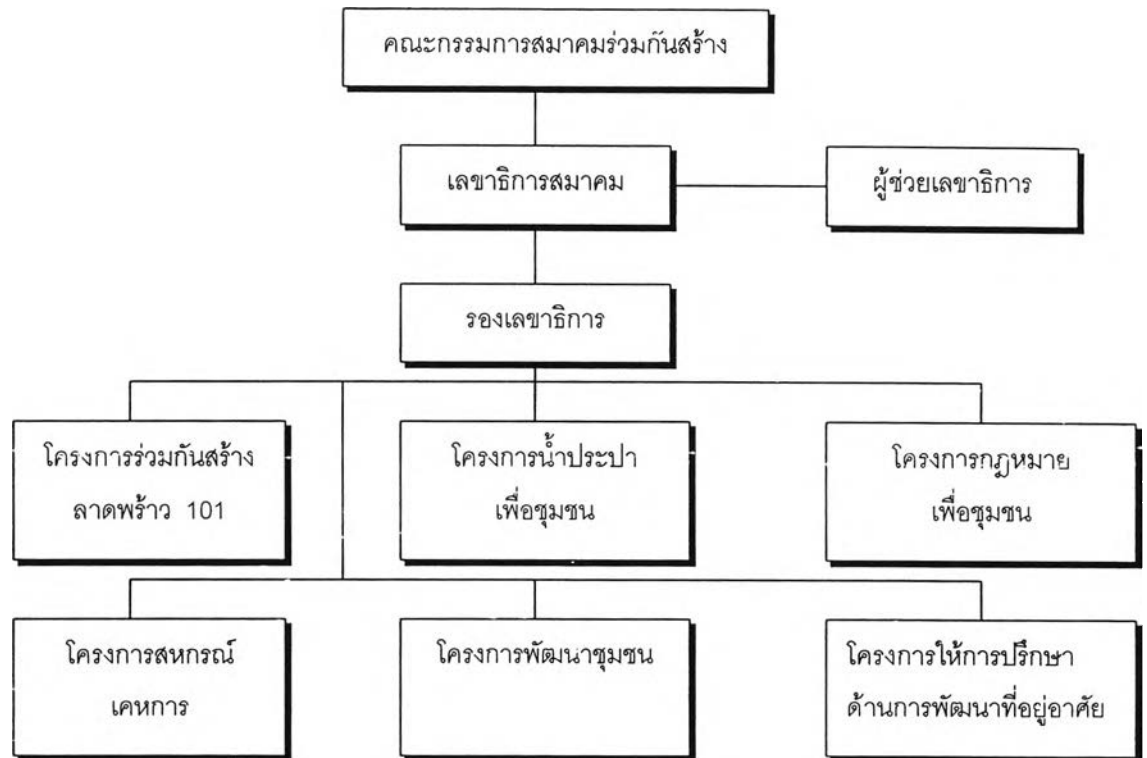
รูปภาพที่ 3.2 แสดงภาพบริเวณชุมชนด้านหน้า มีที่ทำการชุมชนและศูนย์อนามัย

ที่ทำการชุมชนและศูนย์อนามัย



9. นายแมกซ์	เอดิเกอร์	กรรมการ
10. ดร.ชโลโม	แอนเจิล	กรรมการ
11. นายนรินทร์	สกุลคลานุวัฒน์	กรรมการ

แผนภาพที่ 3.1 แสดงผังองค์กรโครงการร่วมกันสร้าง



ที่มา : เอกสารเผยแพร่ของสมาคมร่วมกันสร้าง , 2530 , หน้า 3.

สมาคมร่วมกันสร้าง มีโครงการที่อยู่ในการดำเนินงานจำนวน 6 โครงการ ดังนี้

1. โครงการร่วมกันสร้าง ลาดพร้าว 101 เป็นโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย โดยเน้นให้ประชาชนที่ร่วมโครงการมีส่วนช่วยเหลือกันและกัน (Mutual Aid Self - Help) โดยสมาคมเป็นเพียงผู้สนับสนุนและจัดการในส่วนที่ผู้อยู่อาศัยไม่สามารถดำเนินการได้เอง

ในการบริหารโครงการซึ่งเกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่อยู่อาศัย การจัดหาที่ดิน การจัดซื้อวัสดุ ก่อสร้าง การว่าจ้าง การควบคุมดูแล การจัดทำนิติกรรม ตลอดจนการบริหารการเงิน จำเป็นต้องจัดตั้งองค์กรที่มีความคล่องตัว และถูกต้องตามกฎหมายให้เป็นที่เชื่อถือของประชาชนโดยทั่วไป โครงการนี้จึงต้องจัดตั้งองค์กรขึ้นมา 2 รูปแบบ คือ

1. สมาคมร่วมกันสร้าง เพื่อเป็นองค์กรที่ติดต่อหน่วยงานที่สนับสนุนด้านการเงินและด้านเทคนิควิชาการ ตลอดจนทำหน้าที่ด้านการพัฒนาบุคคลและชุมชน

2. บริษัท โครงการร่วมกันสร้าง จำกัด ดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาที่ดิน การซื้อ-ขายบ้านและที่ดิน การจัดทำนิติกรรมต่างๆที่ไม่สามารถบริหารในรูปสมาคมได้

2. โครงการน้ำประปาเพื่อชุมชน เป็นโครงการที่ให้ชาวชุมชนแออัดยืมเงินเพื่อไปติดตั้งมิเตอร์น้ำประปาจากการประปานครหลวงโดยไม่คิดดอกเบี้ย และให้ชาวบ้านผ่อนชำระเงินคืนให้สมาคมฯ เป็นงวดๆตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ของแต่ละชุมชน

3. โครงการกฎหมายเพื่อชุมชน เป็นโครงการที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความรู้ด้านกฎหมายเบื้องต้นแก่ชาวชุมชนแออัด ประสานงานกับหน่วยงานรัฐเพื่อช่วยเหลือชาวชุมชนแออัดในการจัดระบบชุมชน ส่งเสริมให้ชาวบ้านรู้จักสิทธิและหน้าที่ของตน รู้จักการร่วมกันทำกิจกรรมของชุมชน รวมทั้งเพื่อการผลักดันให้มีการออกกฎหมายเพื่อชาวสลัมมากขึ้น

4. โครงการสหกรณ์เคหการ เป็นโครงการที่ให้การศึกษาแก่ผู้มีรายได้น้อยในเรื่องที่อยู่อาศัย และเห็นประโยชน์ของระบบสหกรณ์ สนับสนุนให้มีการจัดตั้งสหกรณ์ ประสานงานกับหน่วยงานของรัฐ สนับสนุนให้เกิดระบบสหกรณ์เคหการที่เข้มแข็ง

5. โครงการพัฒนาชุมชน เพื่อกระตุ้นให้ชาวชุมชนแออัดร่วมกันพัฒนาชุมชนตนเองในด้านต่างๆที่เป็นพื้นฐาน และหลังจากนั้นจึงแก้ไขปัญหาที่เป็นรายละเอียดมากขึ้น เช่น โครงการบูรณะชุมชนสามยอด เป็นต้น

6. โครงการให้การปรึกษาด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย เช่น โครงการร่วมกันสร้างของบริษัทเนสเลย์ที่มีกลุ่มพนักงานจำนวน 39 คนมาขอคำปรึกษาเรื่องการจัดหาที่อยู่อาศัย สมาคมได้รับเป็นที่ปรึกษาและดำเนินการให้ ปรากฏว่า พนักงานสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจากการรวมตัวกันไปซื้อที่ดินจัดสรร ว่าจ้างผู้รับเหมามาสร้าง มีธนาคารซีทีแบงก์ให้การสนับสนุนด้านการเงิน

ขั้นตอนการดำเนินงาน

ขั้นตอนการดำเนินงานโครงการร่วมกันสร้างแบ่งเป็นขั้นตอนต่างๆ ดังนี้

1. การจัดหาที่ดิน
2. การวางแผนโครงการ
3. การออกแบบบ้าน
4. การคัดเลือกผู้ที่จะมาอยู่อาศัย
5. การก่อสร้าง

6. การมีส่วนร่วมของชาวบ้าน
7. แผนการเงิน
8. แหล่งเงินทุน

1. การจัดหาที่ดิน

ผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่อาศัยอยู่ใกล้แหล่งงาน ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก ดังนั้นโครงการร่วมกันสร้างจึงได้วางหลักเกณฑ์ก่อนการซื้อที่ดิน ดังนี้

1. ระยะทางจากโครงการถึงเส้นทางรถประจำทางไม่เกิน 1,000 เมตร หรือสามารถเดินเข้าออกได้
2. ราคาที่ดินควรอยู่ในเกณฑ์ 1,000 บาทต่อตารางวา
3. มีขนาดที่ดินพอสมควรแก่การจัดทำโครงการ
4. มีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โรงเรียน ตลาด

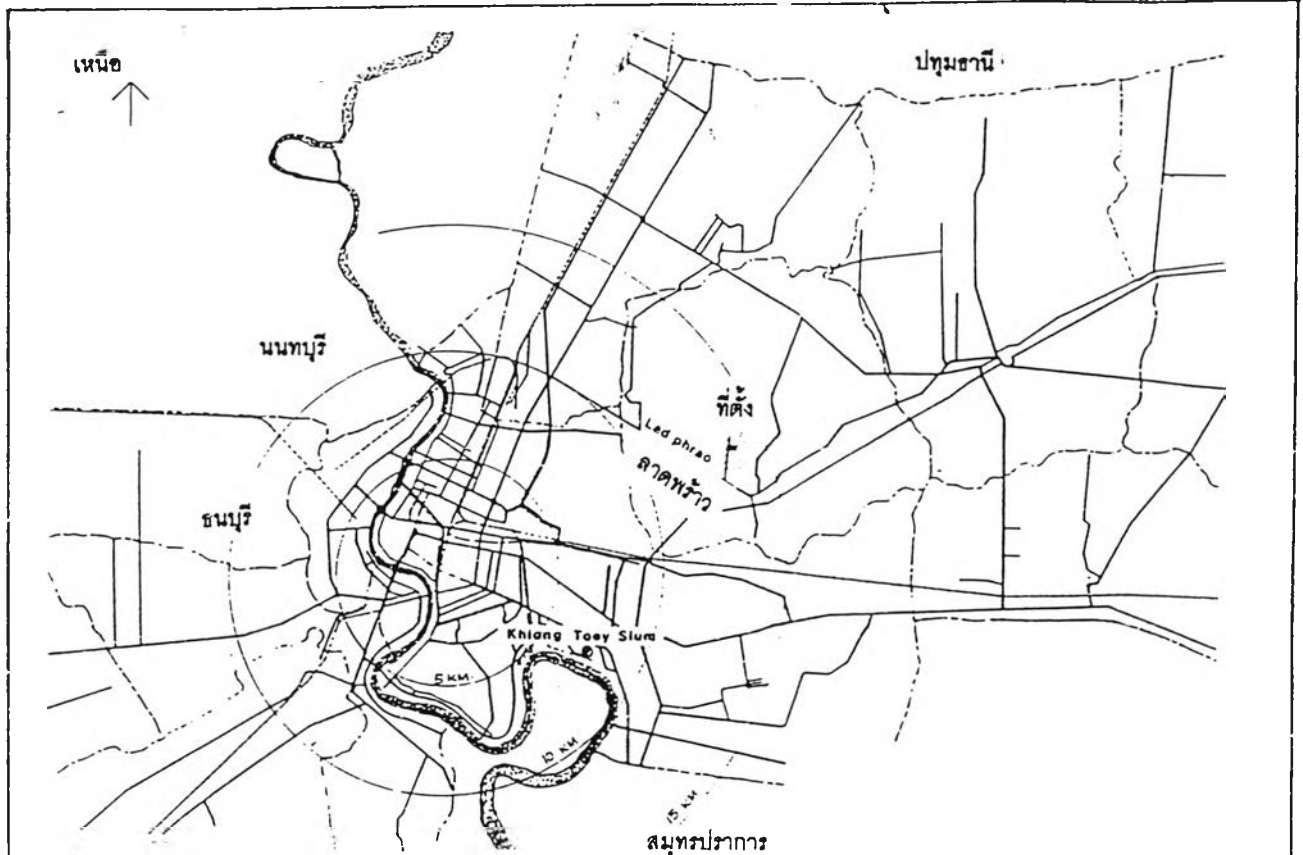
หลังจากการประกาศซื้อที่ดิน มีผู้เสนอขายหลายราย ทางโครงการร่วมกันสร้างจึงตัดสินใจเลือกที่ดินบริเวณซอยลาดพร้าว 101 ห่างจากถนนลาดพร้าวประมาณ 1.5 กิโลเมตร แต่มีรถสองแถววิ่งเข้าออกตลอดเวลา นอกจากนี้ยังอยู่ในเขตชุมชน เหมาะแก่การอยู่อาศัย

2. การวางผังโครงการ

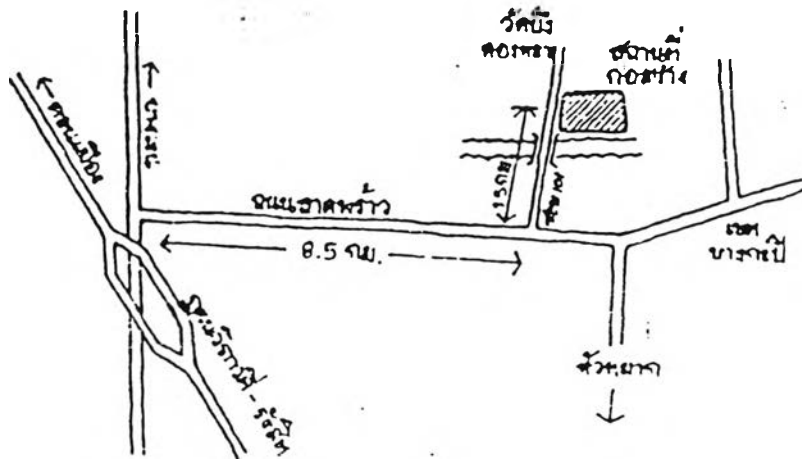
การวางผังโครงการได้วางไว้ในลักษณะเป็นกลุ่มย่อย (Cluster) รวม 11 กลุ่ม โดยแต่ละกลุ่มมีบ้าน 16 – 20 หลัง การวางผังดังกล่าว เพื่อเหตุผล 2 ประการคือ

1. เพื่อให้การก่อสร้างสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า การระบายน้ำ ประหยัดที่สุด
2. ในแต่ละกลุ่มย่อยมีบ้าน 16 – 20 หลัง ทำให้การชาวบ้านร่วมมือกันก่อสร้างที่อยู่อาศัยของตนเองได้อย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด

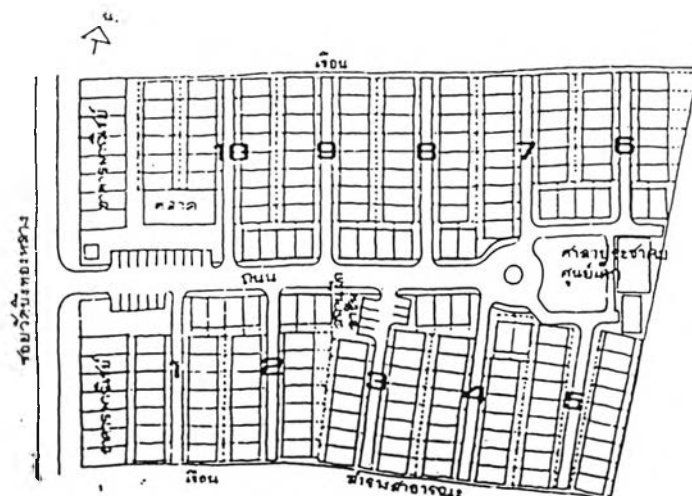
สำหรับการป้องกันปัญหาน้ำท่วมนั้น ทางโครงการเห็นว่า กรุงเทพมหานครเป็นพื้นที่ที่มีน้ำท่วมมาก แต่การที่จะถมดินให้สูงขึ้นนั้น เสียค่าใช้จ่ายสูงมากซึ่งจะกระทบต่อดันทุนบ้านแต่ละหลังด้วย และยังไม่สามารถป้องกันปัญหาน้ำท่วมได้ ดังนั้นโครงการร่วมกันสร้างจึงได้คิดวิธีการสร้างเขื่อนคอนกรีตรอบโครงการเพื่อประหยัดค่าถมดิน น้ำฝนและน้ำเสียจะถูกระบายลงท่อสาธารณะข้างถนน น้ำเสียบางส่วนจะถูกกักเก็บและกำจัดโดยใช้จุลินทรีย์ และสูบลงคลองสาธารณะต่อไป



ที่มา : Chawalit Nitaya , Social Cohesion and Building Quality in Self-Help Housing , 38 p.



ที่ตั้งโครงการ



ผังโครงการ

ที่มา : สมาคมร่วมกันสร้าง (The Building Together Association) . (ม.ป.ป.) .(อัดสำเนา). หน้า 2.

3. การออกแบบบ้าน

ทางโครงการได้ออกแบบบ้านให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม และประเพณีของประชาชน โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

1. ขนาดที่ดิน บ้านแต่ละหลังสร้างบนที่ดินขนาด 15 ตารางวา เพื่อให้ชาวบ้านสามารถเป็นเจ้าของที่ดินได้
2. ลักษณะบ้าน บ้านแต่ละหลังก่อสร้างแบบประหยัด เพื่อให้สามารถต่อเติมให้สมบูรณ์ได้ในอนาคต
3. การเพิ่มรายได้ ชั้นล่างของบ้านสามารถทำกิจกรรมในเชิงเศรษฐกิจได้ เช่น ร้านค้า ร้านซ่อม หรือให้เช่าบางส่วนได้
4. สอดคล้องกับประเพณี รูปแบบบ้านจะสร้างเพื่อการอยู่อาศัยแบบไทยๆ
5. มีมาตรฐานที่ดี บ้านที่สร้างต้องได้มาตรฐาน มีความมั่นคงแข็งแรง
6. ความหนาแน่น โครงการจะต้องออกแบบให้ใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์มากที่สุด โดยมีความหนาแน่น 20 ครอบครัวต่อไร่ เนื่องจากที่ดินในเมืองมีราคาแพง

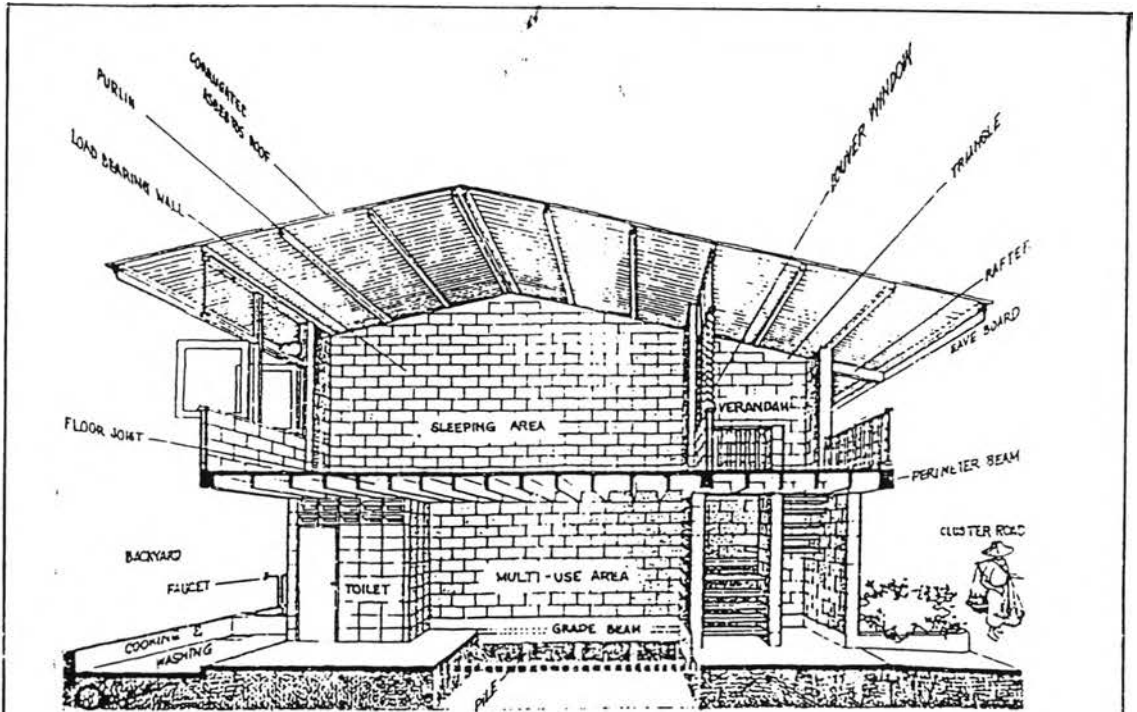
จากหลักเกณฑ์ดังกล่าว การออกแบบบ้านจึงได้ข้อสรุปดังนี้

1. เป็นบ้านแถว (row house) ออกแบบบ้านเป็นรูปตึกแถวที่ใช้ฝาผนังร่วมกัน
2. โครงสร้างบ้านเป็นแบบ 2 ชั้น ซึ่งใช้พื้นที่ 2 ใน 3 ส่วนของที่ดิน ชั้นล่างโล่ง ส่วนชั้นบนจะมีการกันห้องให้ เพื่อให้เจ้าของบ้านสามารถต่อเติมได้ในภายหลัง
3. บ้านทรงสูง ตามประเพณีไทยแล้ว บริเวณที่ใช้อยู่อาศัยหลังบนอนมักอยู่ในที่สูงและอยู่ชั้นบน ส่วนชั้นล่างเป็นส่วนของการรับแขกและทำครัว
4. ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการได้ โดยจัดพื้นที่ชั้นล่างให้กว้างขวาง ขายของหรือเปิดร้านได้ มีห้องน้ำและห้องครัวอยู่ด้านหลัง
4. บ้านมีหน้ากว้าง เป็นบ้านที่มีความกว้าง 4.8 เมตร สามารถแบ่งเป็น 2 ห้อง มีการถ่ายเทอากาศได้ดี

4. การคัดเลือกผู้เข้าอยู่อาศัย

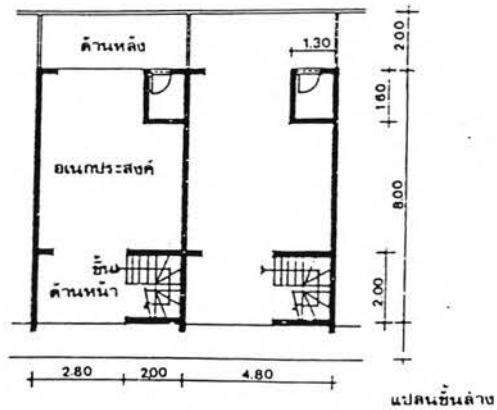
โครงการร่วมกันสร้างมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยในด้านที่อยู่อาศัยเท่านั้น จึงได้มีการคัดเลือกสมาชิกอย่างค่อนข้างเข้มงวด มีขั้นตอนต่างๆดังนี้

1. การประชาสัมพันธ์ ได้ส่งเจ้าหน้าที่ไปตามชุมชนผู้มีรายได้น้อยในรัศมีไม่เกิน 20 กิโลเมตรจากพื้นที่โครงการ เพื่อประชาสัมพันธ์ให้ผู้มีรายได้น้อยเข้าใจลักษณะและเงื่อนไขการเข้าร่วมโครงการ

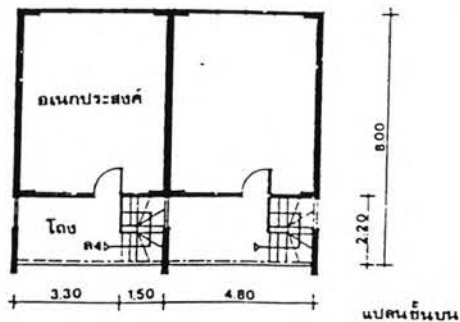


ภาคตัดขวางของบ้าน 1 หลัง

ที่มา : Chawalit Nitaya , Social Cohesion and Building Quality in Self-Help Housing , 60 p.



แปลนชั้นล่าง



แปลนชั้นบน

แปลนชั้นล่างและชั้นบน

ที่มา : สมาคมร่วมกันสร้าง (The Building Together Association) . (ม.ป.ป.) .(อัครา). หน้า 5.

2. การสมัครเข้าเป็นสมาชิก ผู้ที่สนใจจะเข้าร่วมโครงการ จะต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนด เช่น มีรายได้ครัวเรือนไม่เกินเดือนละ 4,000 บาทต่อเดือน มีสมาชิกในครอบครัวอยู่ระหว่าง 4 – 6 คน หัวหน้าครอบครัวสามารถมาร่วมก่อสร้างบ้านได้ และไม่เคยมีบ้านเป็นของตนเองมาก่อน เป็นต้น

3. การตรวจสอบ ทางโครงการได้ส่งเจ้าหน้าที่ไปสัมภาษณ์ผู้สมัครที่ได้รับการพิจารณาในขั้นต้น เพื่อตรวจสอบคุณสมบัติอีกครั้ง

4. การคัดเลือก หลังจากที่ได้ตรวจสอบคุณสมบัติแล้ว กรรมการจะคัดเลือกผู้เข้าร่วมโครงการ โดยพิจารณาเรื่องประวัติ อาชีพ รายได้ และความเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัย

5. การจัดกลุ่มและการอบรม หลังจากที่ได้คัดเลือกผู้สมัครได้แล้ว จะทำการจัดกลุ่มโดยวิธีการจับสลาก แต่ละกลุ่มมีประมาณ 16 – 20 ครอบครัว เมื่อจัดกลุ่มได้แล้วจะมีการอบรมเป็นกลุ่มๆ ไป โดยให้ความรู้เกี่ยวกับการช่วยเหลือกันในการสร้างบ้าน (Mutual – aid) การจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ การเลือกผู้นำกลุ่ม หลังจากที่เขาบ้านได้ผ่านการอบรมแล้ว จะเริ่มผลิตวัสดุร่วมกัน จนได้วัสดุเพียงพอจึงเริ่มก่อสร้างบ้าน เมื่อสร้างบ้านเสร็จก็จับสลากเพื่อให้สมาชิกแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดิน หลังจากนั้นชาวบ้านจะเริ่มต่อเติมบ้านในส่วนที่เหลือของตนเอง (Self- help) สำหรับการผ่อนชำระค่าบ้าน ทางโครงการจะนำชาวบ้านไปยื่นกู้จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ต่อไป

5. การก่อสร้าง

ขั้นตอนการก่อสร้างของโครงการร่วมกันสร้าง มี 3 ระดับคือ

1. การพัฒนาที่ดินและก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค ในส่วนนี้ว่าจ้างผู้รับเหมาดำเนินการ เช่น การสร้างเขื่อน ถนน ท่อระบายน้ำ ระบบประปา ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้เนื่องจาก งานในขั้นตอนนี้ค่อนข้างซับซ้อน ใช้เทคนิคที่ยู่งยาก เกินกว่าที่จะให้ชาวบ้านมาสร้างกันเอง

2. การช่วยเหลือกันในการสร้างบ้าน (Mutual Aid) ในขั้นตอนนี้จะมีการทำวัสดุก่อสร้างร่วมกัน หลังจากนั้นช่วยกันสร้างโครงสร้างบ้านร่วมกัน

3. การต่อเติมบ้านให้สมบูรณ์ด้วยตนเอง (Self – help) หลังจากที่ได้ช่วยกันสร้างบ้านแล้ว แต่ละหลังจะมาต่อเติมบ้านให้เสร็จสมบูรณ์ตามความต้องการ

เทคนิคการก่อสร้าง

ในโครงการร่วมกันสร้างได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างมาใช้ 2 แบบคือ

1. การช่วยเหลือกัน (Mutual Aid) การทำงานแบ่งเป็นกลุ่ม (cluster) โดยในกลุ่มมีผู้ชำนาญการและผู้ที่ยังไม่ชำนาญทำงานร่วมกันทำ มีการถ่ายทอดความรู้ด้านการก่อสร้างให้กัน ทั้งนี้ช่างผู้ควบคุมงานของโครงการจะเป็นผู้แนะนำโครงการเป็นระยะๆ

2. ระบบการก่อสร้างแบบผลิตอุปกรณ์และนำมาประกอบเป็นตัวบ้านภายหลัง มีการผลิตชิ้นส่วนของบ้านจากโรงงานที่ตั้งอยู่บริเวณหน้าโครงการ เช่น เสาค้ำ ค.ส.ล. บล็อกทราย ประตูหน้าต่าง ตง พื้น ค.ส.ล. เป็นต้น เมื่อได้ปริมาณเพียงพอ ชาวบ้านในกลุ่มจะลำเลียงไปยังสถานที่ก่อสร้างเพื่อประกอบเป็นตัวบ้าน วิธีการนี้จะทำให้เกิดการประหยัดและเป็นการฝึกฝนการทำงานเป็นกลุ่มของชาวบ้านได้ ซึ่งแต่ละครอบครัวต้องผลิตวัสดุและสร้างบ้านร่วมกันอย่างน้อย 1,500 ชั่วโมง

6. การมีส่วนร่วมของสมาชิกโครงการ

การมีส่วนร่วมของสมาชิกนอกจากจะเกิดขึ้นในส่วนร่วมกันผลิตวัสดุและช่วยกันสร้างโครงบ้านแล้ว ยังมีกิจกรรมที่สมาชิกได้ทำร่วมกันตั้งแต่เริ่มโครงการแล้ว นั่นคือ การฝึกอบรม ซึ่งทางโครงการได้ให้การศึกษาและอบรมสมาชิกให้มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับการสร้างบ้าน ประกอบด้วยขั้นตอนต่างๆดังนี้

1. ให้สมาชิกทำความรู้จักกันและกันในแง่ของความเป็นมาและเหตุผลในการร่วมโครงการ
2. บรรยายเรื่องปัญหาที่อยู่อาศัยของคนยากจนในเมืองของประเทศไทยให้สมาชิกได้ทราบและเข้าใจ
3. พาสมาชิกไปเยี่ยมชมบ้านตัวอย่างที่ก่อสร้างขึ้นที่สถาบันเทคโนโลยีแห่งอาเซียน (AIT) เพื่อนำมาดัดแปลงปรับปรุงในการออกแบบบ้าน
4. ให้ความรู้เกี่ยวกับการดำรงชีวิตในชุมชนใหม่ร่วมกัน
5. ให้ความรู้เรื่องงบประมาณ รายรับ - รายจ่าย การจัดการด้านการเงินในแต่ละเดือน ตลอดจนให้ความรู้เกี่ยวกับระบบการกักเงินจากธนาคารอาคารสงเคราะห์
6. ให้ความรู้เกี่ยวกับระบบสหกรณ์ เพื่อเป็นพื้นฐานของการบริหารชุมชนต่อไป
7. ให้ความรู้เรื่องการจัดการด้านวัสดุก่อสร้าง เทคนิคการก่อสร้าง ชั่วโมงการทำงาน การตกลงกันเรื่องการก่อสร้าง และขั้นตอนการประกอบส่วนต่างๆของบ้านอย่างละเอียด

7. แผนการเงิน

สมาชิกโครงการที่ได้รับคัดเลือกมา ต้องมีความสามารถในการจ่ายเดือนละประมาณ 1,000 บาท โดยประมาณการจากรายได้ครัวเรือนเดือนละ 4,000 บาท ซึ่งค่าใช้จ่ายที่ผ่อนชำระเป็นค่าที่ดิน วัสดุก่อสร้าง ทั้งนี้โครงการร่วมกันสร้างเป็นผู้สนับสนุนด้านเทคนิค วิชาการ การฝึกอบรม การจัดทำเครื่องมือ วัสดุอุปกรณ์ รวมถึงผู้เชี่ยวชาญในสาขาต่างๆ สำหรับผู้เข้าร่วมโครงการจะได้รับการอุดหนุนในเรื่องสาธารณูปโภค โดยทางโครงการได้จัดสร้างอาคารพาณิชย์ด้านหน้าจำนวน 15 หลัง ขายให้แก่ผู้มีรายได้ปานกลาง และนำเงินมาชดเชยค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

สำหรับการที่ชาวบ้านมาช่วยกันสร้างบ้าน ทางโครงการร่วมกันสร้างได้คิดค่าแรงให้ชาวบ้าน ชั่วโมงละ 6 บาท ตามอัตราค่าแรงขั้นต่ำ ซึ่งแต่ละครอบครัวต้องมาร่วมกันสร้าง 1,500 ชั่วโมง คิดเป็นเงิน 9,000 บาท ค่าแรงงานนี้ถือเป็นเงินค่าดาวนบ้านที่แต่ละครอบครัวสามารถนำไปหักจากค่าบ้านได้ ซึ่งราคาบ้านรวมที่ดินแต่ละหลังประมาณ 80,000 บาท ซึ่งต้องจ่ายเงินล่วงหน้า 13,000 บาท แต่สมาชิกได้เงินดาวนจากค่าแรงแล้ว 9,000 บาท ดังนั้นจึงเหลือค่าดาวนบ้านที่ต้องจ่ายเพียง 4,000 บาท ส่วนที่เหลือชาวบ้านแต่ละหลังจะทำการกู้เงินจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ดอกเบี้ยร้อยละ 12 ต่อปี โดยจะต้องผ่อนชำระไม่เกินเดือนละ 1,000 บาท ทั้งนี้มีบริษัทโครงการร่วมกันสร้างจำกัด เป็นผู้ประกันให้สมาชิกแต่ละรายให้กับธนาคาร มีระยะเวลาผ่อนชำระ 15 ปี

8. แหล่งเงินทุน

แหล่งเงินทุนที่ให้การสนับสนุนการจัดทำโครงการร่วมกันสร้าง ลาดพร้าว 101 มาจากหลายแห่งด้วยกัน เช่น องค์การขนมปังโลก (Bread for the World) ประเทศสหพันธรัฐเยอรมันนี้ให้กู้ 4.5 ล้านบาท รัฐบาลเนเธอร์แลนด์ ให้ความช่วยเหลือด้านสาธารณูปโภคจำนวน 2.5 ล้านบาท องค์การเซลลาวีฟ (SELAVIP) ซึ่งเป็นหน่วยงานช่วยเหลือคนชนในในกลุ่มประเทศลาตินอเมริกาและเอเชีย ให้ทุนเพื่อจัดตั้งบริษัทและสมาคม 4 แสนบาท ธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้ความช่วยเหลือด้านเงินกู้เบิกเกินบัญชีวงเงินไม่เกิน 2 ล้านบาท และให้เงินกู้ระยะยาวแก่สมาชิกผู้ร่วมโครงการ

ประโยชน์ของการช่วยกันสร้างบ้าน

การที่โครงการร่วมกันสร้างนำรูปแบบช่วยกันสร้างบ้านมาใช้พัฒนาชุมชน ทั้งนี้เพื่อเป็นโครงการตัวอย่างแก่หน่วยงานของรัฐและเอกชนให้สนใจในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกแก่ผู้มีรายได้น้อย และเป็นกาทำให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมโครงการ นอกจากนี้ยังมีประโยชน์ด้านอื่นๆอีกด้วย ดังนี้

1. ระบบร่วมกันสร้างสามารถทำให้ลดต้นทุนการผลิตที่อยู่อาศัยได้ โดยลดค่าแรงในการจ้างเหมาลงได้ร้อยละ 20 ลดกำไรและภาษีของผู้รับเหมาลงได้ประมาณร้อยละ 20 และลดต้นทุนการผลิตวัสดุลงได้อีกไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ทั้งนี้เพราะชาวบ้านเป็นผู้ผลิตและก่อสร้างเอง
2. ระบบช่วยกันสร้างเป็นวิธีการที่ให้ชาวบ้านมีส่วนร่วมรับผิดชอบการสร้างที่อยู่อาศัยของตน รวมถึงเป็นระบบที่เสริมสร้างให้ชาวบ้านมีความสัมพันธ์ทางสังคมต่อกัน และนำไปสู่การพัฒนาชุมชนอย่างมีประสิทธิภาพ
3. ระบบช่วยกันสร้างได้ช่วยพัฒนาบุคคลทั้งทางด้านแรงงานฝีมือและการบริหารงานก่อสร้าง ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาของประชาชนสืบไป

ปัญหาของการทำโครงการร่วมกันสร้าง

(Shlomo Angel and Zilla C. Phoativongsacharn , 1981 : 1 – 68)

ถ้าพิจารณาวัตถุประสงค์พื้นฐานของโครงการร่วมกันสร้าง จะประกอบด้วยการสร้าง 3 ส่วน คือ

1. การสร้างที่อยู่อาศัย (Shelter) เพราะที่อยู่อาศัยเป็นความจำเป็นพื้นฐานของทุกคน
2. การสร้างชุมชน (Community) เพราะชุมชนเป็นที่ที่ให้อาศัยอยู่และทำกิจกรรมร่วมกัน
3. การสร้างการพึ่งตนเอง (Self Reliance) เป็นการให้คนจนสามารถพึ่งพาตนเองและดำเนินชีวิตด้วยตนเองให้มากที่สุด

การสร้างบ้านเป็นสิ่งที่สามารถทำได้ด้วยตนเอง แต่การสร้างชุมชนจะต้องเกิดจากความไว้วางใจ ความสามัคคี และการตัดสินใจร่วมกัน ส่วนการสร้างการพึ่งตนเอง ทำได้โดยการเพิ่มความเข้าใจ และตระหนักถึงปัญหา รวมถึงการสร้างความไว้วางใจให้เกิดขึ้นในตนเองและส่วนรวม ดังนั้นการที่จะให้บรรลุวัตถุประสงค์ทั้ง 3 ข้อ ต้องตอบคำถามที่สำคัญต่อไปนี้

1. วัตถุประสงค์เหล่านี้ทำเพื่อใคร
2. ชาวบ้านจะเล็งเห็นคุณค่าของสิ่งที่ทำเหล่านี้หรือไม่
3. วัตถุประสงค์เหล่านี้จะทำให้เป็นจริงได้หรือไม่

โครงการที่อยู่อาศัยที่ใช้หลักการมีส่วนร่วม (Participation) ของชาวบ้านในการสร้าง มักจะมีปัญหาที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน การแก้ไขปัญหายาอย่างหนึ่งจะกระทบกับปัญหาอีกอย่างหนึ่ง ดังนั้นจึงเห็นว่าเป็นประโยชน์ที่จะศึกษาปัญหาเหล่านั้นและวิเคราะห์เป็นปัญหาๆไป ทางโครงการจึงได้รวบรวมปัญหาที่เกิดขึ้นหลังจากทำโครงการเสร็จแล้วนำเสนอเป็น 12 ปัญหาดังต่อไปนี้

1. ปัญหาการจัดตั้งองค์กร เพื่อดำเนินการโครงการประเภท Mutual Aid และ Self – help องค์กรรูปแบบใดที่มีประสิทธิภาพมากที่สุดที่จะนำมาบริหารโครงการ องค์กรของรัฐบาล หรือองค์กรเอกชน (NGO) จึงสามารถดำเนินการให้ประสบความสำเร็จมากกว่ากัน
2. ปัญหาการจัดรูปแบบการบริหารโครงการ เพราะการบริหารโครงการที่ใช้การมีส่วนร่วม (Participation) มีความแตกต่างจากการบริหารโครงการก่อสร้างทั่วไป จะมีวิธีการใดที่ดีที่สุดที่ใช้ในการบริหารโครงการ

3. ปัญหาการเลือกเทคโนโลยีการก่อสร้างสำหรับ Self – help ซึ่งต้องใช้เทคโนโลยีพิเศษสำหรับแรงงานไร้ฝีมือ วิธีการใดที่ดีที่สุด การนำระบบ prefabrication มาใช้จะเป็นอย่างไรเทคโนโลยีใดที่นำมาใช้กับแรงงานคนได้
4. ปัญหาการแบ่งโครงการเป็นกลุ่มเล็ก (cluster) การแบ่งเป็นกลุ่มเล็กจะช่วยให้มีการจัดการคล้ายกับเป็นเพื่อนบ้านกัน ขนาดของกลุ่มควรจะเป็นเท่าใด ปัญหาการจัดการของชุมชนที่มีการแบ่งเป็นกลุ่มย่อยจะทำอย่างไร
5. ปัญหาการใช้ความพยายามและความตั้งใจทำงานไม่เท่ากัน ชาวบ้านที่ทำงานด้วยกันมีการใช้ความพยายามไม่เท่ากัน บางคนขยันมากกว่าอีกคนหนึ่ง บางคนอ่อนแอ บางคนมีฐานะ หรือบางคนไม่ให้ความสนใจที่จะให้ความร่วมมือ แต่ทั้งหมดหวังที่จะได้บ้านเหมือนกัน ดังนั้นมีวิธีการใดที่เหมาะสมในการบันทึกและทราบถึงการทำงานของสมาชิก และทำให้เกิดความยุติธรรม
6. ปัญหาเรื่องระยะเวลาก่อสร้าง เนื่องจากชาวบ้านต้องทำงานหาเลี้ยงชีพ จึงทำให้ไม่สามารถมาร่วมสร้างบ้านได้เต็มเวลา พวกเขาสามารถมาทำงานได้เฉพาะตอนเย็นหรือในวันหยุดเท่านั้น และเวลามาทำงานยังไม่ค่อยแน่นอน ดังนั้นจึงทำให้เกิดผลกระทบตามมา คือ การก่อสร้างล่าช้า ไม่ค่อยมีความก้าวหน้า และถ้าเกิดในช่วงภาวะเงินเฟ้อ จะทำให้ต้นทุนการก่อสร้างสูงขึ้น ขวัญกำลังใจชาวบ้านลดลง เราจะมีวิธีการประมาณการด้านเวลาอย่างไรให้เพียงพอกับการก่อสร้างแบบ Self – help เราจะลดความล่าช้าได้อย่างไร ควรมีการขยายเวลาตามลักษณะงานแบบ Self - help หรือไม่
7. ปัญหาการขายบ้านต่อให้กับกลุ่มผู้มีรายได้สูงกว่าเพื่อกำไร เราจะลดโอกาสการขายบ้านของสมาชิกให้กับผู้อื่นได้อย่างไร หรือมีกลไกใดที่จะลดแนวโน้มการขายบ้านต่อหรือไม่ หรือควรมีการจำกัดการขายต่อ
8. ปัญหาการค้ำทุน โครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับการได้รับเงินอุดหนุน ถ้าเงินอุดหนุนนั้นมีจำกัด ผู้ที่ได้รับประโยชน์จะมีเพียงเล็กน้อย แล้วมีความเป็นไปได้หรือไม่ที่เงินอุดหนุนจะเพียงพอกับค่าใช้จ่าย เพราะชาวบ้านมีรายได้ต่างกัน การผ่อนชำระย่อมต่างกัน
9. ปัญหาการออกแบบบ้าน รูปแบบบ้านที่เหมาะสมกับพื้นที่ในเมืองควรเป็นอย่างไร โครงการแบบ Mutual Aid ควรมีการออกแบบที่มีรูปแบบเฉพาะหรือไม่ ชาวบ้านควรมีบทบาทในการร่วมออกแบบหรือไม่ และจะให้อิสระแก่ชาวบ้านเพียงใดในการสร้างบ้านของตนเอง ในระหว่างที่มีการสร้างแบบ Self - help

10. ปัญหาขนาดโครงการ ถ้าต้องการหาผลลัพธ์จากการทดลองสร้างบ้าน ต้องสร้างโครงการขนาดใหญ่เพื่อให้มีคุณค่ายาวนาน ดังนั้นโครงการแบบ Mutual Aid และ Self - Help จะสามารถสร้างเป็นโครงการขนาดใหญ่ได้หรือไม่
11. ปัญหาการเข้าถึงกลุ่มคนจน คนจนถือว่าการมีที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งที่สำคัญ แต่ไม่มีความสามารถจ่ายได้ในราคาตลาด ดังนั้นโครงการสามารถเข้าถึงกลุ่มคนจนได้หรือไม่ ควรมีเป้าหมายที่จะเข้าถึงกลุ่มคนยากจนมากหรือควรจำกัดเฉพาะคนที่มีความสามารถจ่ายได้
12. ปัญหาการควบคุมชุมชน โครงการที่อยู่อาศัยในเมืองมีความซับซ้อนในการจัดการ ดังนั้นควรให้ชาวบ้านเข้ามาเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจทุกชั้นตอนหรือไม่

1. องค์กรกลาง (Intermediary Organization)

การนำการมีส่วนร่วมมาใช้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยให้มีประสิทธิภาพนั้น ต้องเน้นการสร้างที่โครงสร้างการรวมกลุ่ม (Structure) ซึ่งเป็นส่วนที่ชาวบ้านต้องใช้ความพยายามและความร่วมมือกันอย่างมาก สิ่งที่สำคัญคือการมีองค์กรกลางในการประสานงาน องค์กรดังกล่าวสามารถจัดการได้ตั้งแต่ขั้นแรก โดยการกระตุ้นให้ชาวบ้านต้องการสร้างความฝัน ความต้องการให้กลายเป็นจริงตามที่วางแผนไว้ นอกจากนี้ยังต้องมีการจัดการด้านเทคนิคและทรัพยากรอีกด้วย องค์กรดังกล่าวอาจเป็นส่วนงานของรัฐบาล เช่นกรณีของ Habitat Hyderabad Programme ประเทศอินเดีย ที่ดำเนินการให้ชาวบ้านมีส่วนร่วมในการปรับปรุงสลัมขนาดใหญ่ได้สำเร็จ หรือกรณีขององค์กรเอกชนที่ดำเนินการในประเทศเอลซัลวาดอร์ โดยการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยด้วยวิธีการ Mutual Aid และ Self - help อย่างไรก็ตามองค์กรเหล่านี้ต้องสามารถดำเนินงานได้อย่างอิสระและไม่มีข้อบังคับมากนัก

สำหรับโครงการร่วมกันสร้าง มีสมาชิกเป็นนักวิชาการ หน่วยงานรัฐบาลและอาสาสมัครจากองค์กรต่างๆ ได้วิเคราะห์หาวิธีการที่จะช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยมีโอกาสเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยตามความสามารถของพวกเขา และจากประสบการณ์การแก้ไขปัญหาเรื่องชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานคร ทำให้เชื่อมั่นว่าการใช้วิธี Mutual Aid และ Self Help เป็นวิธีการหนึ่งที่ทำให้ชาวบ้านได้มีส่วนร่วม และน่าจะเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการสร้างบ้าน รวมถึงการสร้างความสามารถในการพึ่งพาตนเองที่จะเกิดขึ้นในชุมชนด้วย

จากลักษณะงานของสมาชิกสมาคมที่มาจากสถาบันการศึกษา หน่วยงานการกุศล รวมถึงหน่วยงานของรัฐบาลมีความแตกต่างกัน จึงทำให้มีการจัดตั้งองค์กรใหม่ในรูปองค์กรเอกชน ภายใต้ชื่อ “สมาคมร่วมกันสร้าง” (The Building Together Association) แต่การจดทะเบียนเป็นสมาคมทำ

ให้เกิดความยุ่งยากในการดำเนินงานบางส่วน จึงมีการแยกส่วนงานเพื่อจัดตั้งเป็นบริษัท ชื่อว่า “บริษัท โครงการร่วมกันสร้างจำกัด” จัดทะเบียนเมื่อเดือนสิงหาคม 2521 และจดทะเบียนเป็น “สมาคม” เมื่อเดือนมกราคม 2524 การจัดตั้งเป็นบริษัททำให้องค์กรมีความน่าเชื่อถือในด้านกฎหมาย โดยเฉพาะการจัดซื้อที่ดิน การติดต่อกันในส่วนราชการ สำหรับเงินช่วยเหลือจากหน่วยงานต่างๆ จะโอนเงินผ่านสมาคมเพื่อเหตุผลทางกฎหมาย และให้บริษัทกู้ยืมเงินโดยไม่เสียดอกเบี้ย

สำหรับกลุ่มคนทำงานเป็นผู้เชี่ยวชาญจากคณะกรรมการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ (Human Settlement Division) ของสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (Asian Institute of Technology : AIT) ซึ่งใช้โครงการเป็นที่สาธิตการสอนและการทำวิจัย เจ้าหน้าที่จากการเคหะแห่งชาติ รวมถึงเจ้าหน้าที่และคนทำงานด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย นอกจากนี้บริษัทยังได้มีการจ้างคนทำงานที่เป็นมืออาชีพ ที่ปรึกษาผู้จัดการโครงการ และคนทำงานด้านสังคม สำหรับโครงการแรกของบริษัทคือ การสร้างชุมชนใหม่ในเมืองที่เติบโตรวดเร็วอย่างกรุงเทพมหานคร จำนวน 200 หลังคาเรือน โดยมีที่อยู่เดิมในชุมชนแออัดหรือชุมชนบุกรุกในรัศมีไม่ไกลจากพื้นที่โครงการ การทำโครงการนี้ไม่เพียงแต่ใช้สาธิตการสอนเท่านั้น แต่ยังเป็นการเรียนรู้ประสบการณ์สำหรับบริษัทและสมาชิกของสมาคมในการจะทำโครงการใหม่ในอนาคต ทั้งนี้เนื่องจากสมาคมเป็นที่รวมของคนหนุ่มสาววัยทำงาน จึงต้องการฝึกฝนให้เรียนรู้การทำงานกับผู้มีรายได้น้อยในการสร้างบ้านและสร้างชุมชน

ทางเลือกสำหรับองค์กรที่ต้องการสร้างที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อย แบ่งได้ 3 ทางเลือกคือ

1. สร้างบ้านโดยใช้ผู้รับเหมา
2. สร้างโดยการให้ชาวบ้านมีส่วนร่วมมาสร้างบ้านด้วยกัน
3. สร้างโดยแต่ละครอบครัวสร้างกันเอง

ทั้ง 3 ทางเลือกนี้องค์กรต้องมีการประสานงานกันให้เหมาะสม ซึ่งถ้าให้แต่ละครอบครัวสร้างบ้านกันเอง พวกเขาจะสามารถพึ่งตนเองได้ ถ้าให้ชาวบ้านสร้างบ้านร่วมกันจะทำให้สามารถสร้างชุมชนได้ จากทั้ง 3 ทางเลือกจะทำให้สามารถสร้างบ้าน (Shelter) สร้างชุมชน (Community) และสร้างการพึ่งตนเอง (Self Reliance)

ประเด็นปัญหา

ในการจัดตั้งรูปแบบขององค์กรที่ทำงานด้านที่อยู่อาศัยของผู้ยากไร้ยังเป็นที่ถกเถียงกันมาก มีประเด็นคำถามที่ยังต้องตอบดังนี้

1. ถ้ารูปแบบเป็นองค์กรเอกชน (NGO) การเลือกวิธีการสร้างแบบ Self - Help และ Mutual Aid จะมีข้อจำกัดในเรื่องงบประมาณ แต่ถ้าเป็นองค์กรในหน่วยงานของรัฐบาล วิธีการนี้อาจจะเป็นวิธีที่มีประสิทธิภาพ
2. องค์กรที่มีจุดยืนในเรื่องการทำกำไรหรือผู้ประกอบการภาคเอกชนจะสามารถนำระบบ Self-help และ Mutual Aid มาใช้ในการทำโครงการได้หรือไม่
3. อนาคตขององค์กรเอกชน (NGO) จะเป็นอย่างไร ความสัมพันธ์กับหน่วยงานของรัฐควรจะเป็นไปอย่างไร
4. รูปแบบที่ดีที่สุดขององค์กรที่ทำงานด้านที่อยู่อาศัยควรจะเป็นอย่างไร

2. การบริหารโครงการ (Site Management)

การบริหารการก่อสร้างโครงการประเภท Self – help มีความแตกต่างจากการบริหารโครงการก่อสร้างทั่วไป เนื่องจากเป็นการก่อสร้างที่ไม่มีช่างฝีมือที่ชำนาญการ ไม่มีสิ่งกระตุ้นการทำงานประเภทเงินโบนัส การเลื่อนขั้น ไม่มีกฎระเบียบบังคับการทำงาน ดังนั้นจะมีการบริหารงานอย่างไรให้ประสบผลสำเร็จ

การบริหารโครงการแบบ Mutual Aid มีข้อแตกต่างจากโครงการแบบ Self – help ที่สำคัญคือการบริหารงานโครงการแบบ Self – help ต้องติดต่อโดยตรงกับแต่ละครอบครัว (Individual Families) และแต่ละครอบครัวต้องรับผิดชอบในการจัดการสร้างบ้านเอง แต่การบริหารงานโครงการแบบ Mutual Aid ต้องติดต่อกับกลุ่มของครอบครัว (Groups of Families) ซึ่งทั้งกลุ่มครอบครัวและผู้จัดการโครงการต้องทำงานและรับผิดชอบร่วมกัน จึงทำให้การบริหารงานเป็นไปด้วยความยากลำบากกว่า

วัตถุประสงค์ของการบริหารโครงการ Mutual Aid คือ การรวบรวมชาวบ้านให้ทำงานร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพ (to organize people to work together effectively) ซึ่งเป็นหลักการพื้นฐานของการทำงานทางสังคม โดยไม่ต้องมีการควบคุม การลงโทษ หรือการให้รางวัล อาจจะทำได้โดยการมีผู้นำที่เข้มแข็ง ตั้งใจทำงานด้วยความสุจริตใจ ช่วยขจัดความขัดแย้งในกลุ่ม ทำให้เกิดการประหยัดทั้งเวลาและต้นทุน และสร้างให้กลุ่มขยันขันแข็ง โดยที่กลุ่มทำงานต้องตระหนักถึงคุณค่าของการทำงาน (Value of Working) สิ่งนี้จะเป็นกุญแจสำคัญของการอยู่ในชุมชนและมีการช่วยเหลือกันและกัน ในทางกลับกัน ถ้าการทำงานล้มเหลวจะส่งผลให้เกิดการแตกความสามัคคีตามมา

นอกจากประโยชน์ของการทำงานร่วมกันดังข้างต้น การทำงานร่วมกันยังทำให้เกิดชุมชนที่เข้มแข็ง สามารถสร้างบ้านที่ดีกว่าการสร้างบ้านของแต่ละครอบครัวเอง การทำงานเป็นกลุ่มยังช่วยพัฒนาทักษะงานในระหว่างการก่อสร้าง พวกเขาสามารถทำงานที่เป็นงานขนาดใหญ่ หรือทำงานที่ต้องใช้คนจำนวนมากได้ อย่างไรก็ตามประโยชน์ที่เกิดจากการทำงานเป็นกลุ่มจะเกิดขึ้นหรือไม่ ยังขึ้นกับการจัดคนให้ทำงาน ถ้าจัดได้ดี จะทำให้เกิดผลงานที่มีคุณภาพ ราคาถูก งานเสร็จเร็ว คล้ายกับการทำงานของอุตสาหกรรมก่อสร้างทั่วไป ดังนั้นการบริหารโครงการของโครงการร่วมกันสร้างจึงได้รวมรูปแบบการบริหารงาน 4 แบบไว้ด้วยกันเพื่อให้มีประสิทธิภาพสูงสุด คือ การทำงานแบบผู้รับเหมา การทำงานแบบ Mutual Aid การทำงานแบบ Self - help และการทำงานแบบอาสาสมัครชุมชน (Voluntary Community) โดยได้แบ่งการทำงานเป็น 4 ขั้นตอนดังนี้

1. ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง (Pre-Construction Stage) เป็นขั้นตอนแรก โดยการว่าจ้างผู้รับเหมามาสร้างระบบสาธารณูปโภค ใช้แรงงานและวัสดุก่อสร้างของผู้รับเหมาเอง
2. ขั้นตอนการช่วยกันสร้าง (Mutual Aid Stage) ในขั้นตอนนี้ กลุ่มชาวบ้านประมาณ 16 - 20 ครอบครัวจะช่วยกันสร้างส่วนประกอบโครงสร้างบ้านพื้นฐานก่อน เมื่อสร้างเสร็จเรียบร้อย ชาวบ้านในกลุ่มจะจับสลากแบ่งบ้านกัน หลังจากนั้นจึงประกอบเป็นตัวบ้านกันเองในแต่ละครอบครัว
3. ขั้นตอนการสร้างบ้านเอง (Self - Help Stage) ในขั้นตอนนี้ แต่ละครอบครัวจะค่อยๆ ต่อเติมบ้านของตนเองให้เสร็จ โดยซื้อวัสดุก่อสร้างจากโครงการหรือซื้อจากที่อื่นตามความต้องการ ขั้นตอนนี้จึงอาจใช้เวลาานาน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความพอใจและความพร้อมของแต่ละครอบครัว
4. ขั้นตอนการให้บริการชุมชน (Community Service Stage) วันที่ที่มีการสร้างบ้าน ชาวบ้านต้องรับหน้าที่การบริหารชุมชนและการให้บริการชุมชนไปดำเนินการ โดยใช้ทั้งแรงงานและทรัพยากรของตนเอง อาจจะมีศูนย์ดูแลเด็กอ่อน ห้องประชุม ร้านค้า และตลาด เป็นต้น

ขั้นตอนที่ยากและซับซ้อนมากที่สุดคือ ขั้นตอนช่วยกันสร้าง เพราะชาวบ้านมาทำงานไม่พร้อมกัน ส่วนใหญ่มาทำงานตอนเย็น และวันหยุด ทั้งนี้ไม่มีใครที่สามารถทำงานได้ทุกระบวนการของการสร้างบ้าน เพราะมีการส่งต่องานจากส่วนหนึ่งไปอีกส่วนหนึ่ง อย่างไรก็ตาม มีการคาดหวังว่าชาวบ้านจะสามารถทำได้ทุกอย่าง แต่ก็เป็นการยากที่ให้ทุกคนมีความเชี่ยวชาญในงานทุกอย่างที่ให้ทำ

ในสถานการณ์ข้างต้น คุณภาพและประสิทธิภาพงานสามารถทำให้เกิดขึ้นได้ 2 ทางคือ การมีหัวหน้าควบคุม และการใช้สังคมควบคุม (Social Control) โครงการร่วมกันสร้างใช้ทั้ง 2 วิธีการแต่ได้ผลต่ำกว่าที่คาดไว้ เนื่องจากความสัมพันธ์ระหว่างผู้ควบคุมงาน (Foreman) กับชาวบ้านไม่ค่อยดีนัก ชาวบ้านไม่ค่อยเชื่อฟัง เพราะพวกเขาคิดว่าผู้ควบคุมงานเป็นผู้ที่ต้องทำงานให้พวกเขา ส่วน

ผู้ควบคุมงานก็เห็นว่าตนไม่มีบทบาทในการควบคุมงานอย่างแท้จริง ชาวบ้านคาดหวังว่าผู้ควบคุมงานจะมาช่วยทำงาน สร้างบ้าน และค่อนข้างไม่พอใจเมื่อมีการคุมงานหรือออกคำสั่ง สำหรับการให้สังคมควบคุมยิ่งเป็นการยาก เนื่องจากสังคมไทยไม่นิยมไปยุ่งกับเรื่องของคนอื่น ชอบที่จะเพิกเฉยมากกว่า การไปเสี่ยงเผชิญหน้ากับปัญหา ชอบการนิทา บ่นว่า แล้วปล่อยให้ผ่านเลยไป

ประเด็นปัญหา

1. ปัญหาการใช้วัสดุอย่างสิ้นเปลือง (Waste of Materials) ทั้งนี้เนื่องจากการไม่ตระหนักถึงความจำเป็นในการใช้วัสดุอย่างประหยัด และไม่ได้คำนึงถึงราคาบ้านที่จะสูงขึ้นในแต่ละกลุ่ม
2. ปัญหาคุณภาพงาน (Quality of Work) ถึงแม้ว่าชาวบ้านจะพอใจกับผลงานส่วนใหญ่ที่ทำ แต่ยังมี การวิพากษ์วิจารณ์ถึงคุณภาพของงานที่ทำกันเองแต่ละบ้าน ซึ่งข้อวิพากษ์วิจารณ์ดังกล่าวเป็นการยากที่จะไปควบคุม เพราะถ้าแต่ละบ้านมีความขยัน ทำงานให้ผิดพลาดน้อยที่สุด คุณภาพงานที่ออกมาจะค่อนข้างดีกว่าผู้ที่ไม่มีการควบคุม
3. ปัญหาการมาทำงานไม่สม่ำเสมอ (Irregular Attendance) ในแผนงานช่วงแรก มีการแบ่งชาวบ้านออกเป็นทีม และมอบหมายงานให้แต่ละทีมทำงานเฉพาะอย่าง แต่ไม่ประสบความสำเร็จ ชาวบ้านจะมาทำงานเมื่อพวกเขามีเวลาว่าง ทำให้ไม่สามารถมาทำงานตามวันเวลาที่กำหนดไว้ บางคนมาทำงานช้า บางคนกลับบ้านเร็ว และชาวบ้านไม่เห็นว่าเป็นความผิดที่ไม่ได้ทำตามข้อตกลง
4. ปัญหาผลิตภาพด้านแรงงานต่ำ (Low Labour Productivity) ชาวบ้านชอบที่จะทำงานเป็นกลุ่มใหญ่มากเกินไป จึงทำให้งานนั้นดูคล้ายเป็นงานยาก เวลาทำงานจึงเป็นการจับกลุ่มพูดคุยปัญหาทั่วไป ชาวบ้านสนใจว่าจะทำงานได้ที่ชั่วโมงแรงงาน แต่ไม่สนใจผลงานที่ออกมาเป็นอย่างไร ทำให้เห็นว่าสิ่งสำคัญที่สุดคือการเก็บชั่วโมงทำงานมากกว่าการสร้างบ้านให้สำเร็จ

ผลที่เกิดขึ้นทั้งหมด ทำให้ต้นทุนวัสดุเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 20 จากที่ประมาณการไว้ และที่สำคัญคือ การเพิ่มขึ้นของเวลาที่จะสร้างให้เสร็จ โดยในขั้นแรกประมาณไว้ 1,200 ชั่วโมงสำหรับสร้างบ้านเสร็จ 1 หลัง แต่ในกลุ่มแรกใช้เวลาถึง 1,779 ชั่วโมง เพิ่มขึ้นเกือบร้อยละ 50 ต่อมาจึงได้ประมาณการขึ้นใหม่เป็น 1,440 ชั่วโมง โดยคิดว่าจำนวนเวลาที่เพิ่มขึ้นจะทำให้ประสิทธิภาพเพิ่มขึ้นด้วย แต่กลุ่มหลังๆที่ทำก็ไม่ได้แตกต่างจากกลุ่มแรกเท่าไร ผลที่ตามมาคือ เวลาที่จะสร้างเสร็จขยายออกไปมาก ต้นทุนการดำเนินงานเพิ่มสูงขึ้น

คำถามที่ตามมาของการบริหารโครงการ คือ

1. ควรมีการขยายเวลาช่วงก่อนการก่อสร้าง (Pre - Construction) และช่วง Self - help เพื่อที่จะทำให้ขนาดของงานช่วง Mutual Aid ลดลงหรือไม่
2. สามารถนำงานในส่วน Mutual Aid ไปใช้ทำงานขั้น Self - help ได้หรือไม่
3. ถ้าไม่สามารถลดระยะเวลาที่ใช้ก่อสร้างได้ แล้วไปลดค่าใช้จ่ายในการบริหารแทนได้หรือไม่
4. ควรมีการจ้างแรงงานมีฝีมือมาช่วยควบคุมงานในช่วง Self - Help หรือไม่
5. การบันทึกชั่วโมงแรงงานเป็นวิธีการที่ดีที่สุดหรือไม่ในการวัดความร่วมมือของชาวบ้าน
6. ควรมีการแบ่งการทำงานว่าแต่ละวันจะทำอะไร และให้ทั้งชาวบ้านและผู้ควบคุมงานทำงานนั้นจนเสร็จสิ้นหรือไม่
7. ควรมีการวางแผนผลผลิตเป็นรายสัปดาห์ โดยทำเป็นสัญญาการทำงานของชาวบ้านว่าต้องทำงานให้ได้ตามกำหนดหรือไม่
8. ควรมีการเก็บค่าสมัครจากชาวบ้านที่เข้าร่วมโครงการหรือไม่ และถ้าพวกเขามีการทำผิดสัญญาควรมีการปรับหรือไม่
9. ควรมีการให้การศึกษาและมีกิจกรรมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและคุณภาพของงานหรือไม่
10. ควรมีการเซ็นสัญญาในรายละเอียดก่อนการก่อสร้างหรือไม่

เกณฑ์ที่กำหนดนี้อาจช่วยให้การทำงานมีประสิทธิภาพดีขึ้น แต่ทั้งนี้การรับรู้ถึงประสิทธิภาพการทำงานระหว่างผู้ทำโครงการกับชาวบ้านย่อมไม่จำเป็นที่จะเหมือนกัน ประสิทธิภาพที่ชาวบ้านสนใจคืองานที่ทำสนุกหรือไม่ ชอบบ้านราคาถูกมากกว่าบ้านราคาแพง และรับรู้ถึงคุณค่าของบ้านคือเมื่ออยู่แล้วทำให้สะดวกสบาย พวกเขาจึงมีระดับของการให้มีการควบคุม และยังคงคำนึงถึงการยอมรับนับถือในตัวเองด้วย

ความพยายามที่จะตอบคำถามเรื่องประสิทธิภาพ เราต้องตระหนักว่าการมีประสิทธิภาพไม่ใช่เป็นเพียงคำพูดที่จะพูดล่อยๆกับชาวบ้านได้ เราว่าการบริหารโครงการประเภท Mutual Aid และ Self - Help ต้องมีการผสมผสานระหว่างเป้าหมายของประสิทธิภาพและเป้าหมายของการสร้างความไว้วางใจในชุมชน การผสมผสานกันของเป้าหมายดังกล่าว จึงต้องมีรูปแบบการบริหารที่เป็นแบบเฉพาะที่ผู้จัดทำโครงการต้องใช้เวลาในการศึกษาและจัดทำต่อไป

ประเด็นปัญหา

1. มีวิธีการใดที่จะสร้างผู้บริหารมืออาชีพที่สามารถจัดการโครงการประเภท Mutual Aid และ Self - Help ที่รวมอยู่ในโครงการเดียวกันได้
2. รูปแบบการอบรมและประสบการณ์ใดที่จะให้ประโยชน์ต่อผู้บริหารตามข้อ 1 มากที่สุด

3. เทคโนโลยีการก่อสร้างแบบ Self – help

ในการสร้างบ้านแบบ Mutual Aid และ Self – help จำเป็นต้องใช้เทคโนโลยีเฉพาะตัวที่ต้องคำนึงความประหยัดและความสอดคล้องกับวัฒนธรรมเดิม ทั้งนี้มีข้อพิจารณาในการนำเทคโนโลยีมาใช้ในกระบวนการก่อสร้างดังนี้

1. เพื่อให้ชาวบ้านมีส่วนร่วมในการก่อสร้างมากที่สุด จึงเลือกใช้เทคโนโลยีที่ชาวบ้านสามารถทำได้ด้วยตนเองมากที่สุดเช่นกัน ดังนั้น จึงให้มีการซื้อวัสดุดิบมาผลิตวัสดุก่อสร้างเอง พยายามให้ผู้รับเหมาให้น้อยที่สุด
2. เทคโนโลยีที่นำมาใช้ต้องเหมาะสมกับแรงงานไร้ฝีมือ สามารถปรับเปลี่ยนได้
3. เทคโนโลยีที่นำมาใช้ต้องมีตั้งแต่ระดับง่ายจนถึงระดับยาก เพราะถึงแม้ว่าชาวบ้านส่วนใหญ่จะเป็นแรงงานไร้ฝีมือ แต่เมื่อได้รับการฝึกฝนก็ทำให้พวกเขาเป็นแรงงานกึ่งมีฝีมือจนถึงระดับมีฝีมือได้
4. ในการประกอบตัวบ้านค่อนข้างมีความซับซ้อน ดังนั้นจึงเลือกใช้ระบบ Prefabrication ในการประกอบตัวบ้าน และเป็นเทคโนโลยีที่แรงงานไร้ฝีมือสามารถประกอบได้
5. เทคโนโลยีที่นำมาใช้ต้องไม่ยุ่งยาก ทำได้ง่าย ชาวบ้านสามารถปรับเปลี่ยนได้โดยไม่ต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญ นอกจากนี้ยังสามารถซ่อมแซมเองได้เมื่อเกิดการชำรุด

โครงการร่วมกันสร้างเลือกใช้เทคโนโลยีที่ชาวบ้านสามารถทำได้ แต่ไม่ได้เลือกใช้ไม้ในการก่อสร้าง เนื่องจากมีราคาแพงและเสี่ยงต่ออัคคีภัย เพราะบ้านค่อนข้างอยู่ใกล้กัน ทั้งนี้ชาวบ้านส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการสร้างบ้านด้วยคอนกรีต เนื่องจากมีความแข็งแรงและคงทน ทางโครงการได้สร้างโรงงานเพื่อผลิตวัสดุก่อสร้างในบริเวณโครงการ โดยให้ชาวบ้านแต่ละกลุ่มมาสร้างส่วนประกอบต่างๆ ของโครงสร้างบ้าน ใช้วัสดุดิบจำพวก กรวด หิน ทราย ซีเมนต์ เหล็ก ไม้ ซึ่งได้วางแผนไว้ว่า ใน 1 วัน ต้องสามารถผลิตบล็อกทรายจำนวน 500 – 600 ก้อน ดงพื้น ค.ส.ล. 16 ชั้น เข็มสั้น ค.ส.ล.50-55 ดัน ชั้นบันได 16 ชั้น เสาคาน กรอบประตู กรอบหน้าต่าง ทั้งหมดนี้ใช้สร้างบ้าน 1 หลัง

ต้นทุนในการลงทุนโรงงาน ณ มกราคม 2524 รวมทั้งสิ้น 899,346 บาท มีรายละเอียดดังนี้ (คำนวณโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ มิ.ย. 2524 US \$ 1 = 21 บาท)

วัสดุก่อสร้าง	324,975
เครื่องจักร	297,654
เหล็กใช้ทำแบบหล่อ	71,337
ค่าจ้างแรงงานในการก่อสร้างโรงงาน	<u>205,380</u>
รวม	<u>899,346</u> บาท

จากระบบการก่อสร้างดังกล่าว ทำให้มีต้นทุนการก่อสร้างประมาณ 1,393 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่ราคาก่อสร้างที่ถูกที่สุดที่มีการสำรวจในกรุงเทพฯ คือ 1,670 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งส่วนใหญ่ค่าก่อสร้างสำหรับบ้านเดี่ยวจะอยู่ระหว่างประมาณ 3,594 - 4,108 บาท ต่อตารางเมตร บ้านแถวจะอยู่ระหว่าง 2,567 - 3,080 บาทต่อตารางเมตร ส่วนอาคารพาณิชย์จะอยู่ระหว่าง 2,054 - 2,567 บาทต่อตารางเมตร

การฝึกฝนให้ชาวบ้านรู้จักการใช้เครื่องมือเครื่องจักรต่างๆ เป็นสิ่งที่ไม่ยาก เนื่องจากชาวบ้านมีความพอใจกับระบบการก่อสร้างและเครื่องจักรใหม่ๆ แต่ยังมีปัญหาในเรื่องการแตกหักของเครื่องมือและเกิดภาวะขาดแคลนวัตถุดิบ สิ่งเหล่านี้ทำให้เกิดความล่าช้า งานไม่เสร็จตามกำหนด ครั้นจะเปลี่ยนแปลงวิธีการใหม่ก็ไม่สามารถทำได้เพราะเกิดภาวะเงินเฟ้อ วัสดุก่อสร้างราคาสูงขึ้น ส่งผลต่อต้นทุนบ้านที่สูงขึ้นด้วย

ประเด็นปัญหา

1. เทคโนโลยีที่นำมาใช้มีความเหมาะสมกับการสร้างบ้านในเมืองสำหรับประเทศกำลังพัฒนาหรือไม่
2. ในการนำเทคโนโลยีมาใช้ในโครงการประเภท Mutual Aid ยังมีเทคโนโลยีที่ราคาถูกและให้ประโยชน์ได้มากกว่าที่ใช้เลือกใช้อีกหรือไม่
3. ระบบ Prefabrication ใช้ประโยชน์ได้อย่างแท้จริงหรือไม่
4. การแบ่งเป็นกลุ่มเล็ก (Small Cluster)

โดยทั่วไปโครงการสร้างที่อยู่อาศัยแบบช่วยกันสร้าง มักจะแบ่งชาวบ้านให้ทำงานเป็นกลุ่มเล็กๆ และแต่ละกลุ่มสร้างบ้านในกลุ่มตนเอง (Cluster of House) ซึ่งโครงการ Mutual Aid ที่ทำในที่ต่างๆ ในโลก จะแบ่งกลุ่มละประมาณ 20 ครอบครัว ใน Santa Lucia Colony ประเทศเอลซัลวาดอร์ แบ่งกลุ่มขนาด 23 ครอบครัว ใน Chawama ประเทศแซมเบีย โครงการ Self-Help Housing Project แบ่งกลุ่มขนาด 20 ครอบครัว สำหรับโครงการร่วมกันสร้างจะแบ่งกลุ่มละ 16 - 20 ครอบครัว

การแบ่งชุมชนออกเป็นกลุ่มจะทำให้สะดวกต่อการวางแผนและการบริหารการก่อสร้าง นอกจากนี้ยังทำให้ชาวบ้านรู้จักกันรวดเร็ว ก่อให้เกิดความสัมพันธ์กันและมีความรู้สึกร่วมกันที่จะสร้างบ้านในกลุ่มของตนเอง นอกจากนี้ยังก่อให้เกิดการต่อเชื่อมกันของกระบวนการสร้างบ้านตั้งแต่ต้นจนจบ ถ้าไม่มีการแบ่งเป็นกลุ่ม การทำงานจะยากขึ้น ไม่สามารถเรียนรู้ได้ทั้งระบบได้

ผังโครงการร่วมกันสร้างแบ่งเป็น 11 กลุ่มใหญ่ แต่ละกลุ่มมี 16 – 20 หลังคาเรือน เปรียบเสมือนกลุ่มเพื่อนบ้านขนาดเล็ก ลักษณะที่ตั้งของบ้านแต่ละหลังจะเรียงตามยาวของถนนซอย บ้านทั้งสองฝั่งหันหน้าเข้าหากัน โดยที่ซอยแต่ละซอยจะเปิดเข้าหาถนนใหญ่และทางเดินรอบเขื่อนกันน้ำที่วางอยู่รอบๆชุมชน ทางเข้าของแต่ละกลุ่มจะมีพื้นที่ว่างที่เป็นฝาผนัง 1 หรือ 2 ชั้น เพื่อใช้วาดภาพเกี่ยวกับกิจกรรมคำสอน เป็นภาพเตือนใจและเพื่อความงามของชุมชน

การที่วางกลุ่มบ้านตามแนวยาวของถนนหลัก และจะมีซอยเล็กๆเข้าไปในแต่ละกลุ่มนั้น ทำให้ความสะดวกต่อการเดินสายไฟฟ้า ท่อน้ำประปา ท่อระบายน้ำทิ้ง จากถนนเข้าไปในซอย นอกจากนี้ยังมีส่วนบริการชุมชนอยู่ตามถนนหลัก เช่น ศาลพระภูมิ แท็งค์น้ำ ตลาด ร้านค้า สนามเด็กเล่น ศูนย์อนามัย ศูนย์ประชุมชุมชน โดยที่จะตั้งอยู่ทางเข้าและท้ายถนนของชุมชน

ปัญหาหลักของการแบ่งกลุ่ม

1. การที่ชาวบ้านได้ทำงานก่อสร้างร่วมกันเป็นเวลานาน ทำให้มีความรู้สึกทั้งในด้านบวกและด้านลบ คือ ด้านบวก พวกเขาจะรู้สึกถึงความผูกพัน เป็นเพื่อนบ้านที่คอยช่วยเหลือกัน ส่วนในด้านลบ ถ้ามีการทะเลาะเบาะแว้งก็เป็นการยากที่จะสานต่อความรู้สึกที่มีต่อกันให้ดีขึ้น
2. การแบ่งเป็นกลุ่มทำให้เกิดความรู้สึกของการแบ่งแยกระหว่างกลุ่ม สมาชิกกลุ่มที่มาอยู่แรกๆจะรู้สึกว่า ตนเป็นผู้มาก่อน เป็นผู้มีส่วนมากกว่ากลุ่มที่มาอยู่ทีหลัง จึงเกิดความรู้สึกขัดแย้งกันในเรื่องการใช้เครื่องมือหรืออุปกรณ์ต่างๆ ในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ได้มีการจัดตั้งกรรมการชุมชน โดยให้ตัวแทนแต่ละกลุ่มละ 2 คนเป็นกรรมการ ทั้งนี้เพื่อสร้างความเข้าใจอันดีระหว่างกัน

ประเด็นปัญหา

1. ขนาดของกลุ่มควรจะเป็นเท่าใด มีที่หลังคาเรือน จึงทำให้สมาชิกในกลุ่มไม่สูญเสียความรู้สึกว่าพวกเขากำลังสร้างบ้านของพวกเขาเอง ไม่ได้สร้างบ้านให้คนอื่น
2. การจัดกลุ่มจะมีขนาดเล็กได้เท่าใด ที่จะไม่ทำให้การสร้างร่วมกันสูญเสียผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
3. ควรวางระยะห่างระหว่างกลุ่มที่เหมาะสมอย่างไร จึงจะก่อให้เกิดความเป็นส่วนตัวและความรู้สึกหวงแหนบ้านที่ตนเองสร้าง

5. การใช้ความพยายามที่ไม่เท่าเทียมกัน (Unequal Efforts)

การช่วยเหลือซึ่งกันและกัน เป็นการใช้ความพยายามร่วมกันที่มีต้องตั้งอยู่บนพื้นฐานความเสมอภาคและความยุติธรรม สิ่งที่เป็นอันตรายของการช่วยเหลือซึ่งกันและกันคือ การแสวงหาผล

ประโยชน์ส่วนตัว มีโครงการหลายแห่งที่ต้องอาศัยความร่วมมือของชาวบ้านแล้วเกิดความล้มเหลว อันเนื่องมาจากสมาชิกเริ่มเห็นประโยชน์ส่วนตัวมากกว่าประโยชน์ของกลุ่ม

ความสามารถของคนในการทำงานให้มีประสิทธิภาพมีความแตกต่างกัน บางคนขยัน บางคนเกียจคร้าน บางคนมีเวลามากกว่าคนอื่น บางคนทำงานดี บางคนมีปัญหาส่วนตัวให้ความร่วมมือได้ไม่เต็มที่ สิ่งเหล่านี้คือความแตกต่างที่ต้องทำความเข้าใจและให้ความสำคัญ มิฉะนั้นแล้ว ความรู้สึกไม่ยุติธรรมจะบังเกิดขึ้นได้ในระหว่างกลุ่มที่ทำงาน

มีหลักอยู่ 2 ข้อในการแบ่งการทำงานของคนที่ทำกร่วมกันเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย คือ

1. จ่ายเงินตามจำนวนงานที่ทำ (equal pay for equal work) คือ ถ้าทำงานได้มาก ผู้ทำงานจะได้รับผลตอบแทนมากด้วย
2. จ่ายเงินตามความสามารถและความต้องการของผู้ทำงาน (from each according to his ability and to each according to his needs)

ในโครงการร่วมกันสร้าง แต่ละครอบครัวสมัครเข้าเป็นสมาชิกของโครงการ และถูกคัดเลือกจากเกณฑ์ รายได้ ขนาดครอบครัว สภาพครอบครัว ที่ตั้งของที่ดิน ความสามารถในการอุทิศแรงงานสร้าง และความเต็มใจที่จะร่วมทำงาน ซึ่งแต่ละครอบครัวยังไม่มี ความคุ้นเคยกันมาก่อน พวกเขามีเพียงเป้าหมายและมีภูมิหลังคล้ายกัน ดังนั้นในการทำงานร่วมกัน จึงเป็นการค่อยๆ เรียนรู้ที่จะไว้ใจและกลายเป็นเพื่อนกันในที่สุด แต่หลักการนี้ไม่ได้เป็นไปได้ทั้งหมด เพราะมีสมาชิกบางกลุ่มที่ไม่เป็นไปตามหลักดังกล่าว การไม่มาร่วมทำงานส่งผลต่อความสัมพันธ์กับผู้ที่ทำงานหนักกว่า ความรู้สึกเกลียดชังจึงเกิดขึ้นเนื่องจากกลุ่มที่ทำงานหนักรู้สึกว่าจะตนไม่ได้รับความยุติธรรม เพราะในที่สุดเมื่อสร้างบ้านเสร็จแล้วมีการจับสลากบ้าน ซึ่งกลุ่มที่ไม่ค่อยได้มาทำงานอาจโชคดีได้บ้านที่ดีกว่า

เกณฑ์การวัดประสิทธิภาพการทำงานถูกกำหนดโดย “ชั่วโมงทำงาน” (Working Hours) ที่แต่ละครอบครัวใช้ในการทำงาน เกณฑ์นี้มีผลเสียหลายข้อ เช่น ไม่ได้แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ของหัวหน้าครัวเรือน สมาชิกในครอบครัว หรือการจ้างแรงงาน กับความคุ้นเคยที่มีต่อกัน หรือ เกณฑ์นี้ไม่ได้แสดงให้เห็นถึงการมีประสิทธิภาพหรือไม่มีประสิทธิภาพของคนทำงาน อย่างไรก็ตามชาวบ้านก็ได้ตกลงที่จะทำงานในกลุ่มของตนในสวนโครงสร้างพื้นฐานจนแล้วเสร็จ ซึ่งประมาณได้ว่าจะใช้เวลาทั้งหมด 1,500 ชั่วโมงต่อครอบครัว อัตราค่าจ้าง 6 บาทต่อชั่วโมง (US \$ 0.3 ต่อชั่วโมง)

การกำหนดเกณฑ์ดังกล่าวยังไม่เป็นที่พอใจของกลุ่มคนทำงาน มีเสียงวิพากษ์วิจารณ์ว่าหัวหน้าครอบครัวบางครอบครัวไม่มาช่วยทำงานเต็มที่ ปล่อยให้ภรรยา ลูกๆ หรือจ้างแรงงานอื่นแทน ซึ่งไม่เป็นไปตามข้อกำหนดที่ว่าหัวหน้าครอบครัวต้องสละเวลาอย่างน้อย 15 ชั่วโมงต่อสัปดาห์มาทำงาน

เนื่องจากหัวหน้าครอบครัวไม่ได้มาช่วยงานอย่างเต็มที่ ทำให้กิจกรรมการก่อสร้างตกเป็นหน้าที่ของสมาชิกในครอบครัว โดยเฉพาะผู้หญิงและการจ้างแรงงานทดแทน ซึ่งแรงงานผู้หญิงที่เป็นแม่บ้านสามารถทำงานได้เฉลี่ยแล้วคิดเป็น ร้อยละ 39.46 ของชั่วโมงทำงานทั้งหมด

ในตารางที่ 3.1 แสดงให้เห็นว่าหัวหน้าครอบครัวใช้แรงงานคิดเป็นร้อยละ 32 สมาชิกในครอบครัวใช้แรงงานร้อยละ 58 และมีการจ้างแรงงานคิดเป็นร้อยละ 10 ดังนี้

ตารางที่ 3.1 : แสดงจำนวนชั่วโมงทำงานระหว่างหัวหน้าครอบครัว สมาชิกในครอบครัว และการจ้างแรงงาน ในโครงการร่วมกันสร้าง (มีนาคม 2525)

กลุ่ม	จำนวนบ้าน (หลัง)	ชั่วโมงทำงานเฉลี่ยต่อครอบครัวต่อสัปดาห์				จำนวนสัปดาห์รวม	จำนวนชั่วโมงรวม	จำนวนเดือนรวม
		หัวหน้าครอบครัว	สมาชิก	แรงงานจ้าง	รวม			
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	16	14.14	25.24	1.19	40.57	43.86	1,779	10.97
2	18	8.70	26.66	3.32	38.68	45.00	1,741	11.25
3	17	5.56	13.16	6.26	24.98	62.12	1,551	15.53
4	19	5.35	15.38	7.45	28.18	71.95	2,028	17.99
5	18	10.19	20.10	4.58	34.87	50.56	1,763	12.64
6	16	14.49	12.54	-	27.03	38.50	1,040	9.63
7	17	13.22	16.04	0.14	29.40	34.60	1,016	8.65
เฉลี่ย		10.24	18.45	3.28	31.97	49.51	1,560	12.38
ร้อยละ		32	58	10	100			

ที่มา : Dr. Chawalit Nitaya , Social Cohesion and Building Quality in Self-help Housing ,1983 , p. 83.

หมายเหตุ : คำนวณเพิ่มเติมดังนี้ ช่องที่ (6) = (4) * (5) และ ช่องที่ (7) = (5) / 4

ปัญหาเรื่องการใช้ความพยายามทำงานไม่เท่ากันเป็นเรื่องที่แก้ไขได้ยาก แต่การสร้างเกณฑ์ในการคำนวณที่เหมาะสมมากยิ่งขึ้น ในโครงการ Chawama Self-Help Housing Project ประเทศแซมเบีย ได้เขียนเกี่ยวกับการหาจำนวนชั่วโมงทำงานสำหรับคนที่ไม่ทำงานไว้ว่า คนไม่ยอมรับเกณฑ์

ชั่วโมงทำงานแต่มีความคิดว่า ควรจ่ายค่าแรงตามความสามารถ และไม่เห็นด้วยกับการที่ไม่ร่วมกันทำงาน ดังนั้นจึงใช้วิธีการคว่ำบาตร ไม่คบค้ากับคนที่ไร้ระเบียบวินัย แต่ในโครงการร่วมกันสร้าง ชาวบ้านยื่นกรณที่จะใช้การนับจำนวนชั่วโมงทำงานในการทำงาน และก่อนที่จะเข้าร่วมในโครงการ ชาวบ้านได้เซ็นตกลงที่จะทำงานให้ได้ตามกำหนด

ประเด็นปัญหา

1. มีวิธีการใดที่ดีกว่าการบันทึกชั่วโมงทำงาน เพื่อจะได้ทราบถึงการเข้าร่วมงานของสมาชิก
2. สามารถนำวิธีการคว่ำบาตรหรือการให้รางวัล มาใช้ในการวัดความร่วมมือของสมาชิกได้หรือไม่
3. มีวิธีการใดที่จะนำมาใช้วัดผลตอบแทนที่ผู้หญิงได้รับว่ามีความสมเหตุสมผลเพียงพอจากการทำงาน

6. ระยะเวลาในการก่อสร้าง (Lengthy Construction)

การสร้างบ้านด้วยตนเอง (Self-help) เป็นงานที่ไม่ต้องใช้เวลาทำงานเต็มเวลา ชาวบ้านใช้เวลาว่างจากงานประจำมาสร้างบ้านได้ ดังนั้นตัวแปรที่สำคัญคือ การที่ชาวบ้านสามารถสละเวลามาสร้างในส่วนของโครงสร้างพื้นฐาน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะของอาชีพ บางคนมีเวลาว่างเพียง 1 วันต่อสัปดาห์ บางคนมีเวลาว่าง 2 วัน บางคนมีเวลาว่างเฉพาะตอนเย็น และบางคนไม่ว่างทั้งสัปดาห์ ดังนั้นความสำคัญจึงอยู่ที่ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนชั่วโมงทำงานที่ต้องการกับจำนวนชั่วโมงที่แต่ละครอบครัวสละให้ได้

ในตารางที่ 3.2 แสดงการเปรียบเทียบจำนวนชั่วโมงทำงานของโครงการร่วมกันสร้าง กับโครงการประเภทช่วยกันสร้างบ้าน โครงการอื่นจำนวน 4 โครงการ ดังนี้

1. โครงการ Chawama Self-help Housing Project ในเมืองคาร์ฟู ประเทศแซมเบีย สร้างระหว่างปี 1970 - 1973
2. โครงการ El Pepeto Colony ในประเทศเอลซัลวาดอร์ สร้างระหว่างปี 1974-1975 ภายใต้การควบคุมของ El Salvador Foundation for Minimum Housing and Development
3. โครงการ Santa Lucia Mutual-aid Project ประเทศเอลซัลวาดอร์ สร้างระหว่างปี 1964-1965
4. โครงการ Mutaul - Aid Co-operatives จัดตั้งโดย the Centro Cooperativista Uruguayo ประเทศอุรุกวัย ในระหว่างปี 1970-1979

ตารางที่ 3.2 : แสดงการเปรียบเทียบจำนวนชั่วโมงที่มาทำงาน จำนวนชั่วโมงที่ใช้ในการสร้างบ้านเสร็จ และระยะเวลาในการก่อสร้างของโครงการสร้างร่วมกัน

โครงการ	จำนวนหลัง	จำนวนชั่วโมง /สัปดาห์/ครอบครัว	จำนวนชั่วโมงที่ใช้สร้างบ้านเสร็จ/หลัง	จำนวนเดือนที่ใช้สร้างบ้านเสร็จ/กลุ่ม
ร่วมกันสร้าง	121	31.97	1,560	12.38
Chawama , Zambia	308	23.06	1,083	10.74
El Pepeto Colony , El Salvador	529	23.08	450	4.50
Santa Lucia Colony, El Salvador	460	11.93	437	8.45
Mutual Aid Cooperatives, Uruguay	NA	20	1,686	19.38

ที่มา : Shlomo Angel and Zilla C. Phoativongsacharn ,Building Together , 1981, p.36.

ตามตารางที่ 3.2 เมื่อพิจารณาแล้วพบว่าการใช้ชั่วโมงทำงานของโครงการร่วมกันสร้างจะสูงกว่าโครงการอื่นๆ โดยมีอัตราเฉลี่ยประมาณ 32 ชั่วโมงต่อสัปดาห์ สำหรับระยะเวลาที่ใช้ในการสร้างบ้านเสร็จจะแตกต่างกันคือ ใน El Pepeto ใช้เวลา 4.5 เดือน โครงการร่วมกันสร้างใช้เวลา 12.38 เดือน Uruguay ใช้เวลา 19.38 เดือน และจำนวนชั่วโมงที่ใช้ในการทำงานคือ โครงการร่วมกันสร้างใช้เวลา 1,560 ชั่วโมง โครงการ Santa Lucia Colony ใช้เวลา 437 ชั่วโมง

ในช่วงแรกของการทำโครงการร่วมกันสร้าง วางแผนไว้ว่าจะสร้างโครงสร้างบ้านในแต่ละกลุ่มให้เสร็จภายใน 5 –6 เดือน แต่ละครอบครัวใช้เวลาสร้าง 80 ชั่วโมงต่อสัปดาห์ เฉลี่ย 60 ชั่วโมงต่อสัปดาห์ และสร้างเสร็จใช้เวลา 1,200 – 1,500 ชั่วโมง ผลที่เกิดขึ้นคือ แต่ละครอบครัวใช้เวลาเฉลี่ย 40 ชั่วโมงต่อสัปดาห์ และใช้เวลาทั้งหมด 1,750 ชั่วโมงในการสร้างให้เสร็จ

สำหรับสาเหตุของความล่าช้าเกิดจาก เช่น ชาวบ้านห่วงการเก็บชั่วโมงทำงานมากกว่าทำงานให้เสร็จ การขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์แตกหัก ชำรุด สาเหตุที่สำคัญคือ การขาดการควบคุมแรงงานให้ทำงานในโครงการ โดยเฉพาะการขาดผู้ควบคุมงาน รวมถึงการไม่มาทำงานของชาวบ้านตามเวลาที่กำหนด

ความล่าช้าในการสร้างของแต่ละกลุ่ม ยังส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการเริ่มก่อสร้างกลุ่มใหม่ด้วย โดยเฉพาะ การต้องไปสัมภาษณ์และเยี่ยมเยียนบ้านของผู้ที่จะมาเป็นสมาชิกใหม่ในโครงการ รวมถึงการคัดเลือกผู้สมัครที่ต้องทำอย่างยุติธรรมและโปร่งใส ผลที่เกิดขึ้นคือ เมื่อสิ้นเดือนมกราคม 2524 โครงการใช้เวลาไปแล้วทั้งหมด 9 เดือน และคาดว่าจะต้องใช้เวลาถึง 15 เดือน โครงการจึงจะเสร็จ กลุ่มที่วางแผนว่าจะให้เสร็จภายใน 5-6 เดือน ต้องใช้เวลามากกว่า 10 เดือน และเวลาที่วางแผนว่าจะเริ่มต้นโครงการใหม่ต้องเพิ่มเป็น 2 เท่า ความล่าช้าเหล่านี้ส่งผลให้ต้นทุนของบ้านเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นยังเป็นผลมาจากการแบ่งแปลงที่ดินที่ล่าช้าอีก 6 เดือนเพื่อขอกู้เงินให้สมาชิกโครงการจากธนาคารอาคารสงเคราะห์

ต้นทุนการดำเนินการของโครงการไม่ได้รวมถึงต้นทุนที่ดิน ต้นทุนสาธารณูปโภค ต้นทุนการก่อสร้างโรงงาน และต้นทุนการทำวัสดุก่อสร้าง แต่รวมเฉพาะต้นทุนด้านเงินเดือนและค่าจ้างแรงงาน ภาษี ดอกเบี้ยเงินกู้ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ซึ่งค่าใช้จ่ายเหล่านี้ต่ำกว่าประมาณการไว้

ในช่วงของภาวะเงินเฟ้อรุนแรง กระบวนการก่อสร้างก็ล่าช้าไปด้วยจากผลกระทบที่ราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 50 เมื่อเทียบจากสองปีที่ผ่านมา (ช่วงที่ก่อสร้างคือปี 2522 - 2524)

ประเด็นปัญหา

1. เราจะมีวิธีการอย่างไรในการคาดการณ์ระยะเวลาก่อสร้างโครงการประเภท Self - Help
2. เราจะมีวิธีรวบรวมระยะเวลาในการก่อสร้างอย่างไร เพื่อนำมาประมาณการและหารูปแบบบ้านที่สามารถสร้างได้ตามระยะเวลาที่ประมาณการไว้
3. ชาวบ้านสามารถมีส่วนร่วมในช่วงของการวางแผนก่อสร้างและการออกแบบบ้านหรือไม่
4. การที่มีภาวะเงินเฟ้อเกิดขึ้นจะเป็นอุปสรรคสำคัญที่ทำให้ระยะเวลาการก่อสร้างโครงการประเภท Mutual Aid และ Self - help ต้องขยายออกไปอีกหรือไม่

7. การนำบ้านไปขายต่อ (Resale)

คำถามที่ว่า ถ้าคนในชุมชนสร้างบ้านเสร็จแล้วจะมีการขายบ้านและย้ายกลับไปอยู่สลัมอีกหรือไม่ เป็นคำถามที่ตอบยาก เป็นนามธรรม ในโครงการร่วมกันสร้างตระหนักถึงปัญหานี้และยังบอกไม่ได้ว่าคนในชุมชนจะมีการขายต่อหรือไม่ และขายเมื่อใด อย่างไรก็ตามในโครงการที่รัฐบาลช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัย คนในชุมชนมักขายบ้านให้กลุ่มผู้มีรายได้ระดับกลางถึงสูงแล้วย้อนกลับไปอยู่ในสลัมเดิม

เหตุผลที่คนยากจนขายบ้าน

1. ต้องการย้ายที่อยู่จากที่หนึ่งไปยังที่หนึ่ง
2. เห็นว่านำเงินไปใช้ในด้านอื่นดีกว่านำเงินไปใช้เพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งถือว่าไม่ใช่สิ่งที่สำคัญที่สุด
3. ต้องการกำไรจากการขายบ้าน
4. ไม่สามารถผ่อนชำระค่าบ้านได้ โดยเฉพาะในช่วงแรกๆ
5. ไม่สามารถเข้ากับเพื่อนบ้านได้

เหตุผลที่คนที่มีฐานะปานกลาง (not-so-poor) ซื้อบ้านจากคนยากจน

1. ถึงแม้ว่าคนเหล่านี้จะไม่ยากจนมาก แต่พวกเขาไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยจากตลาดภาคเอกชนได้ จึงซื้อบ้านต่อจากคนยากจน
2. คนจนจะขายบ้านราคาต่ำกว่าราคาตลาด

โครงการร่วมกันสร้างได้สร้างบ้านให้ชาวบ้านโดยไม่หวังกำไร นอกจากนี้ยังมีเงินอุดหนุนจากหน่วยงานอื่นอีก บ้านที่ขายให้ชาวบ้านจึงมีราคาต่ำกว่าราคาตลาด จากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติในเรื่องตลาดที่อยู่อาศัยภาคเอกชนและความต้องการที่อยู่อาศัยของคนระดับกลาง พบว่า ร้อยละ 95 ของจำนวนบ้านที่ขายในตลาดมีราคาอยู่ที่ 200,000 บาท (พ.ศ.2524) แต่ความสามารถในการจ่ายของครัวเรือนในเขตเมืองคือ ต่ำกว่า 180,000 บาท ซึ่งครัวเรือนส่วนนี้มีมากถึงร้อยละ 85

เหตุผลที่ควรจำกัดการขายต่อ

1. ถ้าคนในชุมชนขายบ้านให้คนที่มียาได้สูงกว่า เงินอุดหนุนที่ต้องการนำมาช่วยคนยากจนจะถูกนำไปใช้ประโยชน์กับผู้มียาได้สูง
2. แนวคิดของการร่วมกันสร้างจะไม่ได้รับการพัฒนา
3. ชุมชนจะขาดการรวมตัวกันถ้ามีผู้เข้ามาอยู่ใหม่ผลัดเปลี่ยนกันเสมอ
4. ความแตกต่างด้านรายได้จะมีมากขึ้น

เหตุผลที่ไม่ควรจำกัดการขายบ้านต่อ

1. ชาวบ้านเต็มใจที่จะนำเงินรายได้และเงินออมลงทุนในที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นการลงทุนที่ปลอดภัย ซึ่งสามารถเพิ่มมูลค่าได้เมื่อเวลาผ่านไป
2. บ้านและที่ดินเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล สามารถดำเนินการตามกฎหมายตามที่ต้องการได้
3. ชาวบ้านอาจจะหาการลงทุนที่สร้างรายได้ดีกว่าการซื้อบ้าน
4. ชาวบ้านอาจจะไม่เป็นคนยากจนแล้วหลังจากที่ได้เข้าร่วมโครงการ

5. ถึงแม้ว่าชาวบ้านจะขายบ้านได้ แต่อาจได้กำไรไม่มาก ก็ถือว่าหน่วยงานที่สนับสนุนได้เข้าถึงคนยากจนแล้ว

ในโครงการร่วมกันสร้างได้พยายามที่จะจำกัดการขายต่อ กลยุทธ์ที่ใช้คือ การแบ่งที่ดินออกเป็นกลุ่มแทนที่จะแบ่งที่ดินให้แต่ละบุคคล และสมาชิกทุกคนในกลุ่มจะเป็นเจ้าของที่ดินร่วมกัน ชาวบ้านและธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นผู้ตกลงร่วมกันในขั้นแรก ต่อมาจึงมีการแบ่งที่ดิน แต่ในการเจรจาเรื่องสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคาร ธนาคารยืนยันที่จะให้แบ่งที่ดินเป็นของแต่ละบุคคลเพื่อใช้เป็นหลักประกันในการกู้ ดังนั้นจึงได้แบ่งที่ดินให้แต่ละบุคคลอีกครั้ง ซึ่งถือเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้การโอนบ้านและที่ดินเป็นไปอย่างล่าช้า

คนในชุมชนจำนวนหนึ่งมีความคิดที่จะขายบ้านต่อด้วยเหตุผลต่างๆ ไม่มีเหตุผลใดที่จะยับยั้งไม่ให้คนคิดถึงผลกำไรจากบ้านที่พวกเขาสร้างเองและมีมูลค่าสูงขึ้น และดูเหมือนว่าพวกเขาจะได้รับราคาที่สูงขึ้นถ้าพวกเขาขายต่อ ถ้าการขายต่อเป็นปัญหาของชุมชน ชาวบ้านจำเป็นที่จะต้องหาทางเพื่อแก้ไขให้เกิดประสิทธิภาพมากที่สุด

ประเด็นปัญหา

1. เป็นการยุติธรรมหรือไม่ที่จะจำกัดการขายต่อ ทั้งที่ไม่มีข้อกำหนดที่เข้มงวดพอจะไปจำกัดความเต็มใจจ่ายของผู้ซื้อ
2. ถ้าไม่ยุติธรรม มีกลไกใดที่จะนำมาแก้ไขผลกระทบอันเกิดจากการขายต่อ
3. และถ้าไม่ยุติธรรม เราควรแก้ไขปัญหาดังกล่าวที่จะเกิดตามมาอย่างไร

8. การคืนทุน (Cost Recovery)

เพื่อให้โครงการมีการดำเนินงานที่คุ้มทุน จึงต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ เช่น ราคาค่าบ้านที่กำหนดนั้นชาวบ้านต้องสามารถจ่ายได้ และถ้ามีเงินอุดหนุน (Subsidies) จะต้องมีการพิจารณาอย่างถี่ถ้วนและกระจายให้ประชาชนให้ทั่วถึงเท่าที่จะเป็นไปได้ เงินอุดหนุนที่ได้รับมีหลายรูปแบบ บางครั้งเปิดเผยบางครั้งไม่เปิดเผย ทำให้ยากต่อการคำนวณ บางโครงการจะได้รับเงินอุดหนุนโดยตรงจากรัฐบาลเป็นค่าก่อสร้าง ค่าก่อสร้างนอกจากนี้ยังได้รับอุดหนุนเรื่องดอกเบี้ย จัดหาที่ดินให้ฟรี หรือให้บริการฟรีด้านการบริหารจัดการ หรือการจัดหาสาธารณูปโภคให้ เหล่านี้ทำให้ต้นทุนสูงขึ้นและอาจไม่สามารถคิดต้นทุนส่วนนี้จากชาวบ้านได้

โครงการร่วมกันสร้างได้ออกแบบโดยพิจารณาถึงเรื่องความคุ้มทุน อย่างไรก็ตาม ชาวบ้านที่เข้าร่วมโครงการจะได้รับเงินอุดหนุนในส่วนที่สำคัญดังนี้

1. เงินทุนที่ใช้ในโครงการเป็นเงินกู้ที่ไม่มีดอกเบี้ย (Interest-free loans) โดยเฉพาะเงินที่ใช้ในการซื้อที่ดิน ชาวบ้านจะได้รับที่ดินในราคาที่โครงการซื้อมา ขณะที่ราคาที่ดินในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการมีราคาสูงเป็น 2 เท่าเมื่อเทียบกับราคาที่ชาวบ้านโครงการร่วมกันสร้างซื้อ
2. มีการ Cross-Subsidy ในโครงการ โดยการสร้างบ้านเพื่อขายและนำรายได้มาชดเชยส่วนขาดทุน อันเป็นผลมาจากการสร้างสาธารณูปโภคให้กับกลุ่มที่มาสร้างบ้านโดยไม่คิดค่าใช้จ่าย
3. สำหรับบ้านใน 5 กลุ่มแรก จะมีการเพิ่มเงินอุดหนุนในส่วนค่าใช้จ่ายที่อาจเพิ่มขึ้นในเรื่องวัสดุก่อสร้างและค่าใช้จ่ายดำเนินการ แต่เงินส่วนนี้ไม่สามารถคิดเป็นต้นทุนค่าบ้านได้
4. ไม่ได้นำเงินจากกองทุนเพื่อการวิจัยและพัฒนาของสถาบันเทคโนโลยีแห่งอาเซียนเข้ามาใช้ในโครงการ ซึ่งใช้โครงการนี้เป็นสถานที่สาธิตการทำงานของสถาบัน

นอกจากนี้ ชาวบ้านยังได้มูลค่าเพิ่มจากการสร้างบ้านเอง เพราะทำให้เกิดการประหยัดต้นทุนมากขึ้น ซึ่งทางสมาคมโครงการร่วมกันสร้างก็ไม่ได้หากำไรจากการขายบ้าน โดยต้นทุนค่าบ้านจะคิดจากค่าที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายบริหาร รวมแล้วประมาณ 60,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด

รายละเอียดด้านการเงิน

เงินกู้ (Loans) สำหรับเงินกู้ระยะยาว (Long-term loans) ที่ชาวบ้านใช้ในการซื้อที่ดินและบ้าน ได้รับการสนับสนุนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยให้กู้ 80 % ของต้นทุนบ้าน ระยะเวลากู้ 15 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 14

เงินกู้ระยะสั้น (Short-term Loans) ที่ใช้ในการสร้างสาธารณูปโภครวมถึงสร้างบ้าน มาจาก 2 แหล่งคือ เงินกู้ปลอดดอกเบี้ย (Interest-free Loans) และเงินกู้เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Loans)

เงินกู้ปลอดดอกเบี้ยจำนวน 8,194,000 บาท (409,700 USD) บริษัทได้มาจาก 2 แหล่งคือ จากเงินกู้ของ The Popular Housing Service for Latin America and Asia (SELAVIP) จำนวน 1,005,380 บาท (50,269 USD) และได้รับจากสมาคมร่วมกันสร้าง 7,188,620 บาท (359,431 USD) ซึ่งเป็นเงินที่กู้จากองค์กรขมบงโลก (Bread for the World) ประเทศเยอรมัน จำนวน 4,684,960 บาท (234,248 USD) เพื่อใช้ซื้อที่ดิน และกู้จากรัฐบาลเนเธอร์แลนด์จำนวน 2,503,660 บาท (125,183 USD) เพื่อใช้ในการสร้างสาธารณูปโภคในโครงการ

เนื่องจากเงินทุนหมุนเวียน (Revolving Fund) ของสมาคมเป็นเงินกู้ปลอดดอกเบี้ย และในขณะนั้นมีอัตราเงินเฟ้อร้อยละ 20 ต่อปี เงินทุนจึงมีมูลค่าลดลงและไม่สามารถครอบคลุมต้นทุนที่จะใช้ในการซื้อที่ดินและการสร้างสาธารณูปโภคได้ในอนาคต ดังนั้นจึงต้องหาเงินทุนเพิ่มเติม โดยการกู้เพื่อการก่อสร้างจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ จำนวน 2,000,000 บาท ดอกเบี้ยร้อยละ 13 ต่อปี นอกจากนี้ยังมีเงินเบิกเกินบัญชี (Overdraft) ที่ได้รับเครดิตจากธนาคารพาณิชย์

การใช้เงินอุดหนุนระหว่างกันในโครงการ (Cross-subsidies)

เงินทุนที่ใช้ในการสร้างสาธารณูปโภคได้รับจากรัฐบาลเนเธอร์แลนด์ โดยค่าใช้จ่ายส่วนนี้ไม่ได้คิดเป็นต้นทุนค่าบ้านของชาวบ้าน แต่เพื่อให้มีเงินใช้ในเรื่องสาธารณูปโภคในอนาคต ทางโครงการจึงได้สร้างอาคารพาณิชย์ (Shop House) ขายหน้าโครงการจำนวน 15 หลัง เพื่อนำเงินกำไรมาใช้ในการบริหารโครงการต่อไป

ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการเลือกทำอาคารพาณิชย์ขายคือ ขณะนั้น (พ.ศ. 2525) สถานการณ์การขายอาคารพาณิชย์อยู่ในภาวะซบเซา มีที่ยังไม่ได้ขายประมาณ 20,000 – 50,000 หลัง ผู้ประกอบการมีแนวโน้มขาดทุนสูง แต่ทั้งนี้ยังมีลูกค้าที่สนใจจะซื้ออาคารพาณิชย์ในโครงการอยู่บ้าง นั่นคือ ยังมีโอกาสที่จะหาเงินมาชดเชยส่วนการสร้างสาธารณูปโภคให้แก่ชาวบ้านใน 5 กลุ่มแรก (ประมาณ 100 หลัง)

ประเด็นปัญหา

1. เราสามารถคาดหวังหรือควรคาดหวังหรือไม่กับการทำโครงการเกี่ยวกับผู้มีรายได้น้อยแล้วมีความคุ้มทุน
2. จะจัดสรรเงินอุดหนุนอย่างไรให้ยุติธรรมและมีความสมเหตุสมผลมากที่สุด
3. จะใช้ดัชนีใดที่บ่งชี้ว่าระดับความร่วมมือของชาวบ้านขึ้นอยู่กับจำนวนเงินอุดหนุนในโครงการ
4. มีเหตุผลใดที่จะทำให้เชื่อว่าวิธีการสร้างแบบ Mutual Aid มีความคุ้มทุนหรือไม่

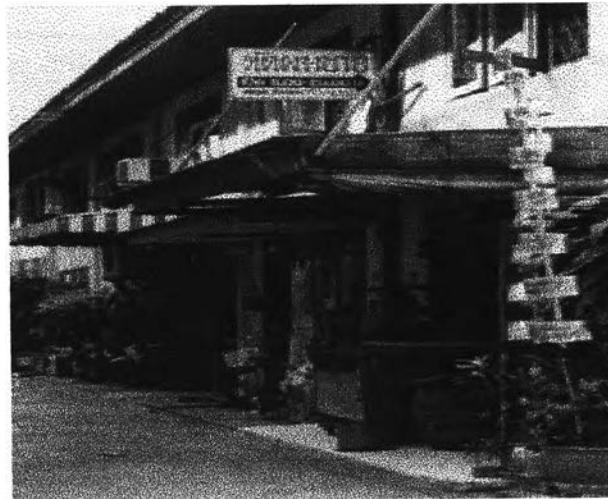
9. การออกแบบบ้าน (House Design)

การที่จะทำให้โครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุน และชาวบ้านมีความสามารถจ่ายได้ ชาวบ้านต้องมีเวลาว่างมาช่วยสร้างบ้านของตน เรื่องหนึ่งที่ต้องนำมาพิจารณาคือ การออกแบบ เพราะการออกแบบบ้านต้องคำนึงถึงข้อจำกัดเรื่องรายได้และเวลาในแต่ละสัปดาห์ที่มาช่วยกันสร้างบ้าน ปัจจัยด้านต้นทุนและเวลาจึงเป็นสิ่งที่ต้องคำนึงถึง

รูปภาพที่ 3.5 แสดงอาคารพาณิชย์หน้าโครงการ



รูปภาพที่ 3.6 แสดงการใช้พื้นที่บ้านทำกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (ร้านตัดผม)



รูปภาพที่ 3.7 แสดงการใช้พื้นที่บ้านทำกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (ร้านขายของชำ)



สิ่งสำคัญในการพิจารณาต้นทุนที่ดินและต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการคมนาคม คือราคาที่ดินที่ถูก การเดินทางเข้าถึงก็จะยาก ดังนั้นถ้าจะประหยัดต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการเดินทางจะมากขึ้น สำหรับ ครอบครัวใหญ่ที่มีคนทำงาน 2 – 3 คน มีเด็กๆที่ต้องไปโรงเรียน ค่าใช้จ่ายเดินทางเป็นรายจ่ายที่สำคัญ ดังนั้นการซื้อที่ดินต้องเลือกในทำเลที่เหมาะสม มีการเข้าถึงของการขนส่งสาธารณะ อย่างไรก็ตามการใช้ที่ดินราคาแพงก็ต้องใช้อย่างคุ้มค่า มีการจัดสรรที่ดินผืนใหญ่ สร้างสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชน เหล่านี้เป็นสิ่งที่ทำให้ต้นทุนที่ดินต่อผืนราคาสูงขึ้น

เรื่องความหนาแน่นของบ้านบนพื้นที่เป็นสิ่งที่ยึดหยุ่นไม่ได้ แต่ก็ไม่จำเป็นที่จะสร้างอาคารสูงแบบอพาร์ทเมนต์ โดยเฉพาะโครงการแบบ Self-Help ที่ส่วนใหญ่นิยมสร้างบ้านในแนวราบ และอยู่ติดกันเป็นแถวไปตามยาวของถนนหรือซอย

โครงการร่วมกันสร้างได้ซื้อที่ดินในทำเลที่ดี ห่างจากถนนสายหลัก 1.5 กิโลเมตร ต้นทุนที่ดินค่อนข้างสูงคือ 1,000 บาทต่อตารางวา ขนาดที่ดิน $4.80 * 11.25 = 54.0$ ตารางเมตร ความหนาแน่นของโครงการ 19 หน่วยต่อไร่

แนวคิดที่นำไปใช้ออกแบบบ้าน แบ่งเป็นหลายประเภท

1. การเป็นเจ้าของที่ดิน (Land ownership) คือให้สร้างบ้านบนแปลงที่ดินของแต่ละคน
2. การสนับสนุน (Support) คือ มีการจัดสร้างโครงสร้างบ้านพื้นฐานให้และค่อยๆต่อเติมบ้านให้แล้วเสร็จในแต่ละครอบครัว
3. ใช้ทำกิจกรรมในทางเศรษฐกิจ (Economic activity) คือให้บ้านเป็นตัวแทนของผลิตภัณฑ์แห่ง ความเหนียวแน่นมากกว่าเป็นเพียงแค่สินค้าที่ใช้ในการอุปโภค
4. เป็นประเพณี (Tradition) วิถีชีวิตไทยที่มีการร่วมมือช่วยเหลือกันเท่าที่จะทำได้
5. ได้มาตรฐาน (Standards) การสร้างบ้านต้องให้ได้มาตรฐานเพื่อจะได้ไม่ต้องมีปัญหาตามมากับหน่วยงานที่ดูแล
6. ความหนาแน่น (High density) บ้านแต่ละหลังสร้างบนพื้นที่ไม่มาก เนื่องจากราคาที่ดินอยู่ในทำเลดี ราคาจึงแพงไปด้วย ถ้าสร้างบ้านขนาดใหญ่ จะทำให้บ้านมีราคาแพงตามไปด้วย ชาวบ้านไม่สามารถจ่ายได้

การออกแบบบ้านพื้นฐาน (Basic House)

1. บ้านแถว (Row House) ตัวบ้านจะวางเป็นแถว ใช้ผนังร่วมกัน ที่ดินแต่ละแปลงจะยาวและแคบ แต่การระบายอากาศดี

2. โครงสร้างแบบเปลือก (Shell Structure) โครงสร้างบ้านเป็น 2 ชั้น คิดเป็น 2 ใน 3 ของพื้นที่ ไม่มีการตกแต่งภายในให้ มีเพียงห้องชั้นบนที่ปิดด้วยประตูเข้า - ออก และอีกด้านเป็นหน้าต่าง โครงสร้างแบบเปลือกจะทำให้สามารถต่อเติมภายในได้ค่อนข้างง่าย
3. Living upstairs เนื่องจากวัฒนธรรมของคนไทย ที่นิยมวางห้องพักผ่อนอยู่ชั้นบน โดยเฉพาะห้องนอน และให้มีระเบียงบ้านที่หันหน้าไปด้านทางเดิน
4. ชั้นล่างใช้ทำกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (Economic activity) ชั้นล่างเป็นพื้นที่ว่างที่สร้างยังไม่เสร็จ มีเพียงห้องน้ำ ห้องส้วม พื้นที่ครัว อยู่ด้านหลัง พื้นที่ชั้นล่างนี้สามารถขายของได้ เปิดเป็นร้านค้า ร้านซ่อม ร้านอาหาร หรือแบ่งห้องให้เช่าได้
5. พื้นที่บ้านมีประมาณ 70 % ของแปลงพื้นที่ โดยมีพื้นที่ที่ทำการก่อสร้างรวม 76.8 ตารางเมตร พื้นที่ที่มีความกว้างพอที่จะให้ชาวบ้านได้กินพื้นที่ว่างตามความต้องการ
6. มีการเตรียมพื้นที่เล็กๆด้านหน้าและด้านหลังไว้ ด้านหน้าใช้เป็นที่นั่งเล่น พบประสังสรรค์กันปลูกต้นไม้ ด้านหลังใช้เป็นที่ทำอาหาร ชักล้าง
7. ตกแต่งระเบียงและพื้นที่ที่ให้ได้ตามความต้องการของเจ้าของ

การมีส่วนร่วมของชาวบ้านในการออกแบบบ้านค่อนข้างถูกจำกัด มีการทดลองสร้างบ้านจำนวน 2 หลังภายในสถาบันเทคโนโลยีแห่งอาเซียน ในปี 2522 มีการปรับปรุง และเปลี่ยนแปลงบ้านให้ดีขึ้นโดยกลุ่มนักวิชาการที่ทำงาน แต่โดยทั่วไปจากการสอบถาม พบว่า ชาวบ้านมีความพึงพอใจกับแบบบ้าน แต่ตำแหน่งของการวางบันได ชาวบ้านเห็นว่าควรย้ายไปวางด้านหลังและวางตำแหน่งของห้องน้ำใต้บันได บางส่วนเห็นว่าพื้นที่หลังบ้านควรกว้างกว่า 2 เมตร

โครงสร้างบ้านพื้นฐานจะไม่สามารถสร้างได้ถ้าปราศจากการร่วมกันสร้าง โดยเฉพาะผนังเสา คาน พื้น และหลังคา แต่ในรายละเอียดอื่นๆชาวบ้านสามารถสร้างได้ด้วยตนเอง การออกแบบบ้านในโครงการ Mutual aid สำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมืองยังเป็นที่ถกเถียงกันระหว่างนักวิชาการว่าจะทำให้รูปแบบใดจึงจะดี

ประเด็นปัญหา

1. จากเงื่อนไขทางเศรษฐกิจและระยะเวลาที่จะให้มีการสร้างร่วมกัน อาจเป็นอุปสรรคต่อการสร้างบ้านให้ประหยัดตามที่คาดหวังไว้
2. โครงสร้างบ้านจะเป็นแบบใดระหว่าง Core House และ Shell Structure
3. ใช้ความรู้ใดในการออกแบบบ้านที่สร้างด้วยวิธีการ Mutual - Aid
4. บ้านสวนใดที่ควรสร้างร่วมกันและบ้านในสวนใดที่ควรสร้างด้วยตนเองได้ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพทั้งสองส่วน

5. การเลือกแบบบ้านแถว (row house) ใช้ในการสร้างทั้งแบบ Mutual - Aid และ Self - Help จะเป็นการเหมาะสมหรือไม่

10. ขนาดของโครงการ (Scale of Production)

ในการทดลองทำโครงการที่อยู่อาศัย มักจะมีคำถามว่า สามารถทำโครงการนั้นให้มีขนาดใหญ่ได้หรือไม่ ตามที่ได้นำเสนอเรื่องความคุ้มทุนของโครงการไปแล้วนั้น ทำให้ทราบว่า ถ้าโครงการมีขนาดใหญ่การนำเงินอุดหนุนมาช่วยต่อหน่วยก็สูงตามไปด้วย และสิ่งที่ควรคำนึงคือ การบริหารจัดการและการทำงานให้มีประสิทธิภาพ

อย่างไรก็ตาม โครงการประเภท Mutual Aid สามารถทำเป็นโครงการขนาดใหญ่ได้ โดยใช้วิธีการคล้ายๆกับที่สร้างในโครงการร่วมกันสร้าง ซึ่งมีต้นแบบการสร้างจากประเทศเอลซัลวาดอร์ที่มีการสร้างบ้านสำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการขนาดใหญ่มาแล้ว เช่น ในช่วงปี 1970 - 1978 องค์กรเอกชนในประเทศเอลซัลวาดอร์ได้ร่วมกันสร้างบ้านกับชาวบ้านจำนวน 3,133 หน่วย นอกจากนี้ยังได้วางแผนระยะยาวอีก 5 ปี (1978 - 1982) เพื่อสร้างเพิ่มอีก 19,700 หน่วย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 29 ของจำนวนบ้านที่สร้างในประเทศในช่วงเวลานั้น และมีประสิทธิภาพการผลิตในระหว่างปี 1978 คือ 2,000 หน่วยต่อปี

ช่วงแรกมีการประมาณการว่าโครงการร่วมกันสร้างจะสามารถสร้างโครงการขนาดใหญ่ได้โดยที่ต้นทุนไม่เพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้ต้องปฏิบัติดังนี้

1. ขยายการก่อสร้างในช่วงก่อนการก่อสร้างแทนที่จะหยุดเพียงแค่การสร้างสาธารณูปโภคหลัก ดังนั้น ช่วงก่อนการก่อสร้างควรรวมการวางท่อและคาน
2. มีการจ้างแรงงานมาทำวัสดุในโรงงานทั้งหมด เพื่อให้สามารถผลิตส่วนประกอบบ้านได้ 1 หลังต่อหนึ่งวัน และถ้าลงทุนเพิ่ม อาจจะทำให้สามารถผลิตได้ 2 - 3 หลังต่อวัน รวมทั้งอาจมีการขยายโรงงานเพิ่มขึ้นด้วย
3. แบ่งการจัดการชุมชนเป็นกลุ่มๆละ 15 - 20 ครอบครัว หลังจากที่มีการฝึกอบรมความรู้เรื่องการก่อสร้างแล้ว ชาวบ้านในแต่ละกลุ่มต้องตัดสินใจกันเองว่าจะช่วยกันสร้างอย่างไร

เนื่องจากการสร้างส่วนประกอบของบ้าน ชาวบ้านไม่สามารถสร้างกันเองได้ตามลำพัง แต่ต้องมาช่วยกันสร้าง การผลิตวัสดุก่อสร้างจะไม่เกิดการล่าช้า ทุกกลุ่มสามารถเริ่มทำงานได้พร้อมๆกันเมื่อใช้วิธีการนี้ จึงคาดว่าต้นทุนการผลิตน่าจะลดลง เพราะการผลิตมีประสิทธิภาพมากขึ้นและระยะ

เวลาการก่อสร้างลดลง แต่ในความเป็นจริง ชาวบ้านใช้เวลาในการสร้างเสร็จ 1,779 ชั่วโมง ขณะที่วางแผนไว้ที่ 1,440 ชั่วโมง

สมมติว่าถ้าสร้างส่วนประกอบต่างๆของบ้านในขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง จำนวนชั่วโมงทำงานที่คาดว่าจะสร้างบ้านเสร็จเป็น 686 ชั่วโมง และถ้าแต่ละครอบครัวสละแรงงาน 25 ชั่วโมงต่อสัปดาห์ จะทำให้สร้างบ้านเสร็จภายใน 6.3 เดือน ดังนั้นเวลาในการสร้างบ้านทั้งโครงการจะลดลงตามไปด้วย โครงการร่วมกันสร้างก็สามารถสร้างโครงการขนาดใหญ่ได้ดังเช่นที่ทำในประเทศเอลซัลวาดอร์ นอกจากนี้ยังได้รับการสนับสนุนจากการเคหะแห่งชาติและธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยด้วย

ประเด็นปัญหา

1. เป็นการเหมาะสมหรือไม่ที่จะเลือกวิธีการ Mutual Aid ในการทำโครงการขนาดใหญ่
2. ยังมีเหตุผลใดอีกหรือไม่ที่จะนำมาอธิบายว่า โครงการร่วมกันสร้างไม่สามารถทำโครงการขนาดใหญ่ในกรุงเทพฯได้
3. จำเป็นหรือไม่ที่โครงการร่วมกันสร้างจะขยายกิจกรรมต่างๆในการก่อสร้างโครงการขนาดเล็ก และใช้เป็นบทเรียนสำหรับผู้ที่จะทำโครงการขนาดใหญ่ต่อไป

11. การเข้าถึงกลุ่มคนจน (Reaching the Poor)

สิ่งสำคัญที่ชาวบ้านที่อาศัยในชุมชนแออัดหรือชุมชนบุกรุกต้องการคือ การมีบ้านที่ดีขึ้นสำหรับชาวบ้านที่ยากจนมากๆ การมีบ้านจะเป็นความสำคัญอันดับท้ายๆ แต่การเป็นเจ้าของบ้านก็ยังคงเป็นความฝันที่อยากให้เป็นจริง

การก่อสร้างบ้านแบบ Mutual Aid ในที่ดินของแต่ละคนจะไม่สามารถช่วยเหลือผู้ที่มีรายได้น้อยที่สุดที่อาศัยในเมืองได้ ครอบครัวที่มีรายได้น้อยจะทำได้เพียงการเช่าบ้านมากกว่าที่จะเป็นเจ้าของบ้านเอง นอกจากนี้ครอบครัวที่มีรายได้น้อยที่สุดอาจจะไม่สามารถจ่ายค่าเช่าบ้านได้ มีเพียงแรงงานที่ใช้ทดแทน ส่วนวัสดุก่อสร้างและค่าใช้จ่ายดำเนินการต่างๆจำเป็นต้องได้รับการอุดหนุนจากหน่วยงานอื่นๆ

เมื่อโครงการร่วมกันสร้างจะทำโครงการเพื่อคนจน สิ่งหนึ่งที่ต้องตระหนักคือ คนจนในประเทศไทยไม่ได้ยากจนเท่าคนจนในประเทศเพื่อนบ้าน ยิ่งไปกว่านั้นคนจนในกรุงเทพมหานครยังร่ำรวยกว่าญาติของพวกเขาที่อาศัยอยู่ในชนบท มีระดับรายได้ดังนี้

ตารางที่ 3.3 : แสดงการกระจายรายได้ของชาวบ้านในโครงการร่วมกันสร้างเปรียบเทียบกับการกระจายรายได้ในกรุงเทพมหานคร ณ ธันวาคม 2523

ร้อยละสะสม (กรุงเทพมหานคร)	รายได้รายเดือนของครัวเรือน (บาท)	ร้อยละสะสม (โครงการร่วมกันสร้าง)
10	2,220	0.0
20	2,880	9.1
30	3,460	30.7
40	4,120	58.0
50	4,820	80.9
60	5,560	86.4
70	6,520	95.5
80	8,380	100.0

ที่มา : Shlomo Angel and Zilla C. Phoativongsacharn ,Building Together ,1981 , p. 62.

หมายเหตุ : ใช้อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ณ มิ.ย.2523 US\$ 1 = 20 บาท

โครงการร่วมกันสร้างไม่ได้มุ่งทำโครงการสำหรับผู้มีรายได้ในส่วนร้อยละ 20 แรกของประชาชนในกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีรายได้ต่ำกว่า 2,880 บาทต่อเดือน แต่โครงการมุ่งเน้นที่ระดับรายได้ช่วงร้อยละ 20 - 50 ซึ่งมีรายได้ระหว่าง 2,880 - 4,820 บาทต่อเดือน จะเห็นว่าระดับรายได้ที่ต่ำกว่า 4,820 บาท ในโครงการร่วมกันสร้างมีมากถึงร้อยละ 80 แสดงว่าโครงการสามารถเข้าถึงกลุ่มคนจนได้ในระดับหนึ่งเท่านั้น

คำถามต่อไปที่สำคัญและต้องคำนึงถึงคือ ประชาชนในระดับรายได้ดังกล่าว มีความสามารถจ่ายเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยของพวกเขาได้หรือไม่ เพราะการที่จะจ่ายได้ ส่วนหนึ่งต้องมีการออมทรัพย์เพื่อจ่ายเงินดาวน์เป็นอันดับแรก รวมถึงต้องสามารถหารายได้เพื่อผ่อนชำระในแต่ละเดือน ซึ่งระดับการออมทรัพย์ในกลุ่มคนเหล่านี้มีค่อนข้างต่ำ พวกเขาไม่สามารถจ่ายเงินดาวน์จำนวนร้อยละ 20 ของราคาบ้านได้ สำหรับในโครงการจึงได้แบ่งเงินดาวน์เป็น 2 ส่วนคือ

1. จ่ายเงินดาวน์เป็นเงินสดประมาณ 4,000 บาท โดยจ่ายเป็น 2 งวดๆละ 2,000 บาท
2. ใช้แรงงานร่วมกันสร้างจ่ายเป็นเงินดาวน์ โดยให้แต่ละครอบครัวมาทำงานจำนวน 1,500 ชั่วโมง คิดค่าชั่วโมงให้ 6 บาท ใช้เป็นเงินดาวน์รวม 9,000 บาท (6 X 1,500)

ปัญหาต่อไปคือ ชาวบ้านจะสามารถผ่อนชำระรายเดือนได้หรือไม่ โดยทั่วไปประชาชนจะสามารถจ่ายเงินเรื่องที่อยู่อาศัยได้ประมาณร้อยละ 25 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน แต่สำหรับคนยากจน ระดับการจ่ายจะต่ำกว่าร้อยละ 25 สำหรับการจ่ายผ่อนชำระในโครงการร่วมกันสร้างเป็นดังนี้

ตารางที่ 3.4 : แสดงการผ่อนชำระรายเดือนตามระดับร้อยละของรายได้ในโครงการร่วมกันสร้าง

การผ่อนชำระรายเดือนตามร้อยละของรายได้	จำนวนครัวเรือน	ร้อยละ
ร้อยละ 5 – 10	4	4.6
10 – 15	8	9.1
15 – 20	24	27.3
20 – 25	30	34.1
25 – 30	15	17.0
30 – 35	7	7.9
35 – 40	0	0.0
รวม	88	100.0

ที่มา : Building Together by Shlomo Angel and Zilla C. Phoativongsacham , 1981 : p64.

หมายเหตุ : คำนวณจากจำนวนครัวเรือน 88 ครัวเรือน ณ ปี 2524

จากตาราง 3.4 พบว่า มีถึงร้อยละ 75 ของครัวเรือนทั้งหมดที่ต้องการผ่อนชำระรายเดือนต่ำกว่าร้อยละ 25 ของรายได้ ทั้งนี้เพราะต้นทุนของบ้านสูงขึ้นโดยไม่ได้คาดคิด จึงทำให้พวกเขาต้องการจ่ายน้อยกว่าร้อยละ 25 แต่มีความพยายามที่แนะนำให้เพิ่มการผ่อนชำระ คือให้จ่ายน้อยกว่าร้อยละ 25 ในช่วงปีแรกแล้วค่อยๆเพิ่มขึ้นในปีต่อไปตามระดับรายได้ที่เพิ่มขึ้น แต่ทั้งนี้ไม่ผ่านการพิจารณาจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพราะนอกจากชาวบ้านต้องจ่ายผ่อนชำระรายเดือนแล้ว แต่ละครอบครัวต้องจ่ายอีกเดือนละ 100 บาท เป็นค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าเก็บขยะ อย่างไรก็ตาม ชาวบ้านค่อนข้างพอใจกับระดับการผ่อนชำระ และยังมีบางครอบครัวที่ขอกู้มากขึ้นเพื่อนำมาสร้างบ้านให้เสร็จ ซึ่งพวกเขาก็ทราบว่าต้องผ่อนชำระรายเดือนในจำนวนเงินที่สูงขึ้น

โครงการร่วมกันสร้างจะไม่ประสบความสำเร็จในการสร้างบ้านให้คนจน ถ้าระดับรายได้ของชาวบ้านไม่เพิ่มขึ้นในอนาคตเพื่อรับกับค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นด้วย สิ่งเหล่านี้เป็นวัตถุประสงค์ของการสร้างบ้าน คือให้นำบ้านมาใช้ทำกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่หลากหลาย โดยการใช้พื้นที่ชั้นล่างทำเป็นร้านค้า ร้านซ่อม ร้านอาหาร หรือทำอย่างอื่นที่ก่อให้เกิดรายได้ มีห้องสำหรับพักผ่อนอยู่ชั้นบน ชุมชนต้องมีการสร้างรายได้เองและนำรายได้นั้นมาปรับปรุงชุมชน นอกจากนี้ยังมีกิจกรรมอื่นๆ เช่น การฝึกอาชีพ

การให้การศึกษา เพื่อที่จะทำให้สามารถกู้เงินมาทำธุรกิจขนาดเล็กและทำรายได้ให้เกิดขึ้น ซึ่งทำให้ชุมชนมีศักยภาพในการพัฒนาตนเองได้ในอนาคต

ประเด็นปัญหา

1. เราจะเข้าถึงกลุ่มครอบครัวคนยากจนได้อย่างไร
2. ถ้าคนที่มีส่วนร่วมในโครงการไม่ได้เป็นคนที่ยากที่สุดของกลุ่มคนยากจน พวกเขาควรจะได้รับ การอุดหนุนทั้งหมดหรือไม่
3. เราไม่ควรสร้างบ้านที่ต่ำกว่ามาตรฐานใช่หรือไม่
4. มีกี่ครอบครัวที่สามารถได้ประโยชน์จากการมีรายได้จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สร้างขึ้น

12. การควบคุมชุมชน (Community Control)

ถ้าไม่ได้รับการช่วยเหลือจากรัฐบาลหรือหน่วยงานองค์กรการกุศลต่างๆในเรื่องความจำเป็นพื้นฐาน คนยากจนก็ยังคงความยากจนอยู่ การที่จะให้หลุดพ้นจากวงจรความยากจน ประชาชนจำเป็นต้องเป็นผู้ที่ต้องพึ่งพาตนเองและป้องกันตนเองจากความยากจน สิ่งเหล่านี้เป็นการยากถ้าจะทำโดยลำพัง แต่สามารถทำได้ง่ายถ้าได้รับความร่วมมือกัน

นอกเหนือจากเป้าหมายของการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แล้ว โครงการร่วมกันสร้างยังมีเป้าหมายพื้นฐานอีก 2 ประการคือ การพัฒนาชุมชนและการพึ่งพาตนเอง หรือการนำเอาทั้งสองส่วนมาผสมผสานกัน คือ การที่ชุมชนสามารถพึ่งพาตนเองได้ ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่า วัตถุประสงค์ของโครงการแต่ละข้อเป็นหนทางที่จะบรรลุเป้าหมายทั้ง 2 ประการดังกล่าวได้ อย่างไรก็ตาม วิธีการ Mutual Aid ไม่ใช่เป็นหนทางที่มีประสิทธิภาพที่สุดในการก่อสร้างบ้าน อาจเป็นวิธีที่สามารถสร้างบ้านในลักษณะเดียวกันกับการว่าจ้างแรงงานราคาถูก แต่ใช้เวลาเร็วกว่าและราคาถูกกว่า เพื่อติดตามการพึ่งพาตนเองและการที่ชุมชนสามารถพึ่งพาตนเองได้ จำเป็นต้องทำความเข้าใจว่าอะไรเป็นต้นทุนที่ต้องใช้ไปและอะไรเป็นผลตอบแทนที่จะได้รับ

โครงการร่วมกันสร้างได้ทำการคัดเลือกสมาชิกจากชุมชนแออัดและชุมชนบุกรุกที่มีพื้นที่ไม่ไกลจากที่ตั้งโครงการ ชาวบ้านมาจากที่ต่างๆกัน และมีการจัดเข้ากลุ่มคละกัน ในกลุ่มจะเริ่มทำงานร่วมกันและสร้างความสัมพันธ์กัน ความไว้วางใจเป็นสิ่งแรกที่สร้างขึ้น หลังจากนั้นจะมีการช่วยกัน ข้อตกลงการทำงานเริ่มตามมา และความรู้สึกของความเป็นชุมชนจะค่อยๆพัฒนาขึ้น

การมีส่วนร่วมในขั้นตอนแรกๆค่อนข้างมีจำกัด เพราะการรับสมัครสมาชิกเกิดขึ้นหลังจากที่มีการซื้อที่ดิน รวมทั้งมีการออกแบบบ้านเสร็จแล้ว การที่ชาวบ้านไม่ได้มีส่วนร่วมในขั้นตอนแรก เนื่องจากยังไม่มีเชื่อมั่นว่าโครงการจะสามารถนำมาปฏิบัติได้จริง นอกจากนี้การวางแผนงานและการซื้อที่ดินใช้เวลานาน ทำให้ชาวบ้านเข้าร่วมโครงการตั้งแต่แรก จะทำคามสนใจลดลงเนื่องจากต้องรอเป็นเวลานาน อย่างไรก็ตาม ในช่วงของการเริ่มการก่อสร้าง ชาวบ้านได้มีส่วนร่วมในการวางแผนและช่วยตัดสินใจในการออกแบบด้วย

การควบคุมการทำงานในโครงการใช้การแบ่งเป็นกลุ่ม (Cluster) ในแต่ละกลุ่มจะแบ่งงานกันทำ มีการมอบหมายงาน และมีการควบคุมกันเองเพื่อให้ทำงานบรรลุตามเป้าหมาย การแบ่งเป็นกลุ่มยังทำให้สามารถกันสมาชิกในกลุ่มที่ไม่มีส่วนร่วมในกระบวนการสร้างบ้านออกจากกลุ่มได้

ระหว่างที่สร้างในขั้นตอนแรก เป็นการยากที่จะสนับสนุนให้สมาชิกคนใดคนหนึ่งในกลุ่มเป็นผู้นำกลุ่มทำงานและรับผิดชอบภายในกลุ่มของตน ดูเหมือนว่าชาวบ้านจะให้การยอมรับผู้ที่มีอาวุโสและมีการศึกษาสูงกว่าเป็นผู้นำ แต่ผู้นำกลุ่มที่โครงการจัดหาให้ไม่เป็นที่ยอมรับของสมาชิกในกลุ่ม

ในการจัดตั้งกรรมการชุมชน ได้ให้แต่ละกลุ่มเลือกสมาชิกจำนวน 2 คนเข้าเป็นกรรมการ มีหน้าที่ตัดสินใจเกี่ยวกับโครงการ สมาชิกในกลุ่มจะพบปะพูดคุยกับกรรมการทุกสัปดาห์ หลังจากนั้นกรรมการจะหาทางแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการจัดการชุมชน นอกจากนี้ยังมีการประชาสัมพันธ์งานของพวกเขาโดยการจัดพิมพ์วารสารเกี่ยวกับชุมชนใหม่ (A New Community Journal) ทั้งนี้เพื่อให้ชาวบ้านมีความมั่นใจและพร้อมทำงานเพื่อชุมชนของตนเองต่อไป

เมื่อก่อสร้างโครงสร้างบ้านและสิ่งอำนวยความสะดวกเสร็จแล้ว กรรมการโครงการร่วมกันสร้างจะถอนตัวออกจากชุมชน เพื่อให้กรรมการชุมชนจัดการดูแลกันเอง โดยมีแนวคิดที่ชุมชนสามารถจัดการตนเองได้ด้วยการจัดตั้งสหกรณ์และจดทะเบียนเป็นชุมชนที่ถูกกฎหมาย

ความสำเร็จของกรรมการชุมชนขึ้นอยู่กับความสามารถในการสร้างความสามัคคีภายใต้การนำของผู้นำ และมีภารกิจที่สำคัญต่อไปนี้

1. การจัดหา น้ำบริโภคจากบ่อน้ำบาดาลของชุมชน
2. ดูแลรักษาให้เขื่อนและระบบการสูบน้ำทิ้งให้ใช้งานได้อยู่เสมอ
3. ดูแลการกำจัดของเสียและขยะต่างๆ โดยร่วมมือกับหน่วยงานในเขต
4. รักษาความสะอาดของทางเดิน และบริเวณต่างๆในชุมชน

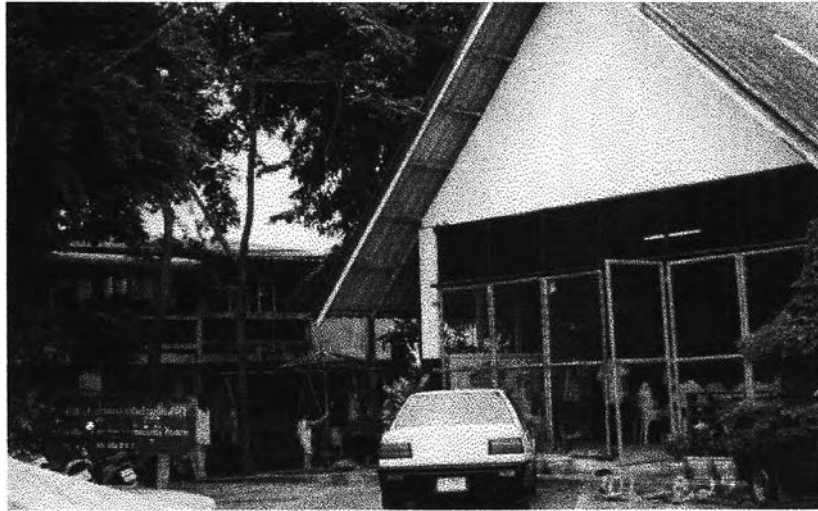
5. การดูแลภูมิทัศน์
6. สร้างสิ่งอำนวยความสะดวกภายในชุมชนและจัดการดูแลกิจกรรมต่างๆในชุมชน
7. ส่งเสริมให้มีการออมทรัพย์
8. แก้ไขปัญหาความขัดแย้งที่เกิดขึ้น

ภาระงานที่เกิดขึ้นนี้ ชาวบ้านต้องมีทัศนคติใหม่ๆจึงจะทำให้ประสบความสำเร็จในการดำเนินการ เช่น พวกเขาต้องมีความรักและห่วงใยในชุมชน ลดความเห็นแก่ตัว มีความซื่อสัตย์ ตระหนักถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชน เป็นต้น

ประเด็นปัญหา

1. ทันทีที่สร้างบ้านเสร็จ ชุมชนจะยังทำให้สมาชิกเอาใจใส่ชุมชนต่อไปได้หรือไม่
2. ชุมชนจะมีวิธีการอย่างไรในการเข้าถึงกลุ่มที่มาเป็นสมาชิกใหม่โดยการซื้อหรือเช่า
3. ถ้ามีการเลือกชาวบ้านจากแหล่งเดียวกันมาสร้างบ้าน การพัฒนาชุมชนจะให้ผลดีกว่าการเลือกชาวบ้านมาจากแหล่งต่างกันหรือไม่ (ในกลุ่ม 1 – 5 จะมีการคัดเลือกชาวบ้านจากที่ต่างกัน แต่ในกลุ่ม 6 ชาวบ้านทั้งหมดเป็นกลุ่มคนทำงานจากโรงพิมพ์คุรุสภา)
4. องค์กรชุมชนจะมีส่วนช่วยเหลือชุมชนแออัดอื่นอย่างไร ถ้าชุมชนตัวเองประสบความสำเร็จแล้ว

รูปภาพที่ 3.8 แสดงภาพศาลาประชาคม ใช้เป็นที่ประชุมและศูนย์เด็กเล็ก



รูปภาพที่ 3.9 แสดงภาพสนามเด็กเล่น



รูปภาพที่ 3.10 แสดงภาพกิจกรรมที่ทำในชุมชน (ธนาคารขยะ)

