

“โครงการบ้านมั่นคง”

การพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยองค์กรชุมชนและท้องถิ่น



สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน
COMMUNITY ORGANIZATIONS
DEVELOPMENT INSTITUTE

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

“โครงการบ้านมั่นคง”

การพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยองค์กรชุมชนและท้องถิ่น

ที่ปรึกษา	กนิษฐา ปรีชาพิชคุปต์
เรียบเรียง	สุมล ยางสูง เรวดี อุลิต
ข้อมูล	สำนักงานบ้านมั่นคง
จัดพิมพ์โดย	สำนักงานบ้านมั่นคง สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) 912 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240 โทร.02 – 378 – 8300 – 9 โทรสาร 02 – 378 – 8487 www.codi.or.th

คำนำ

“โครงการบ้านมั่นคง” เป็นโครงการที่รัฐบาลบาลมอบหมายให้สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) โดยสำนักงานบ้านมั่นคงรับผิดชอบดำเนินงานมาตั้งแต่ปี 2546 เป็นต้นมา มีเป้าหมายในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของชุมชนคนจนเมืองทั่วประเทศ สร้างความมั่นคงในการครอบครองที่ดิน พัฒนาระบบสาธารณูปโภค สิ่งแวดล้อมชุมชน และการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตและความสามารถในการจัดการของชุมชน

การดำเนินงานในโครงการบ้านมั่นคง มีแนวทางสำคัญที่ให้แก่คนในชุมชนเจ้าของโครงการเป็นแกนหลักในการแก้ไขปัญหาและจัดการตนเอง โดยมีภาครัฐและหน่วยงานท้องถิ่นให้การสนับสนุนเพื่อแก้ไขปัญหา จัดการตนเองด้านที่อยู่อาศัย และพัฒนาคุณภาพชีวิตร่วมกันของคนในชุมชน เกิดการแก้ไขปัญหาของชุมชนอย่างเป็นระบบในเมือง ทำให้คนจนมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย เกิดรูปธรรมการแก้ไขปัญหา มีรูปแบบการแก้ไขปัญหาที่หลากหลาย และเกิดการพัฒนามีส่วนร่วมจากทุกฝ่าย

หนังสือ “โครงการบ้านมั่นคง” การพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยองค์กรชุมชนและท้องถิ่น ฉบับนี้เป็น การปรับปรุงเนื้อหาขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้อง ทั้งเจ้าหน้าที่ ชุมชน ใช้เป็นเครื่องมือในการทำงาน ส่งเสริมการทำโครงการให้เกิดการแก้ไขปัญหาของชุมชนให้บรรลุผลตามแผนงาน นำไปสู่การแก้ไขปัญหาของชุมชนได้อย่างยั่งยืนต่อไป

สำนักงานบ้านมั่นคง
กรกฎาคม 2558

สารบัญ

หน้า

คำนำ

สารบัญ

โครงการบ้านมั่นคง	6
- ความเป็นมาของโครงการบ้านมั่นคง	6
- พัฒนาการของโครงการบ้านมั่นคง	8
- วัตถุประสงค์ของโครงการบ้านมั่นคง	10
- ยุทธศาสตร์การดำเนินงาน	10
- ทิศทางการทำงานบ้านมั่นคง	11
- เป้าหมายการดำเนินการ	11
- ความสัมพันธ์ของกลไกการดำเนินโครงการ	13
- กระบวนการในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยทั้งเมือง	13
- วิธีการทำงานสำคัญ	14
- กลไกสำคัญในการดำเนินโครงการ	14
- องค์กรผู้เสนอโครงการ	15
- ขั้นตอนดำเนินการโครงการบ้านมั่นคง	15
- รูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านมั่นคง	18
หลักเกณฑ์และกระบวนการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง	23
- กลุ่มเป้าหมายโครงการบ้านมั่นคง	23
- เกณฑ์การพิจารณาผู้เข้าร่วมโครงการ	23
- เกณฑ์การพิจารณาสีทธิในโครงการบ้านมั่นคง	24
- กระบวนการพิจารณาสีทธิ	24
- ขั้นตอนและกลไกการดำเนินงาน	25
หลักเกณฑ์การสนับสนุนงบประมาณโครงการบ้านมั่นคง	26
- เกณฑ์การสนับสนุนงบประมาณ	26
- เกณฑ์การใช้งบอุดหนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัย (25,000 บาท/ครัวเรือน)	27
- งบประมาณระบบสาธารณูปโภค	27

- งบประมาณจัดการปรับปรุงชุมชน (5 เปอร์เซ็นต์)	28
- งบประมาณกระบวนการในเมือง	28
- การบริหารจัดการของชุมชน	28
- การมีส่วนร่วมของหน่วยงานภาคี	28
- ข้อมูลการนำเสนอขออนุมัติงบประมาณ	29
- กลไกในการพิจารณาโครงการ	30
- หลักการสำคัญในการพิจารณาโครงการบ้านมั่นคง	30
- หลักคิดการออกแบบวางผังและออกแบบบ้านผู้มีรายได้น้อยในโครงการบ้านมั่นคง	31
สินเชื่อ “บ้านมั่นคง”	33
- สาธารณประโยชน์ของสินเชื่อเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย (บ้านมั่นคง)	33
- กรอบการพิจารณาโครงการ/สินเชื่อ	34
- การบริหารจัดการสินเชื่อโดยองค์กรชุมชน	35

โครงการบ้านมั่นคง

ความเป็นมาของโครงการบ้านมั่นคง

การเจริญเติบโตของเมืองก่อให้เกิดความแออัด ความเสื่อมโทรมของสิ่งแวดล้อม มีปัญหาชุมชนแออัด ชุมชนบุกรุก กระจัดกระจายในเมืองต่างๆ โดยเฉพาะกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และเมืองโดยทั่วไป เนื่องจากขาดการจัดการด้านที่ดินอย่างเหมาะสมรองรับการอยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับกลุ่มคนระดับล่างของเมือง ซึ่งจากข้อมูลปี 2543 พบว่า

- มีชุมชนแออัดรวมทั้งชุมชนบุกรุกและชุมชนรายได้น้อยอื่นๆ ในเมืองต่างๆ ทั่วประเทศ เป็นจำนวนถึง 5,500 ชุมชน 1,500,000 ครัวเรือน จำนวนประชากรสูงถึง 6,750,000 คน
- เมื่อรวมกับกลุ่มคนที่กระจัดกระจายอยู่นอกชุมชน อาศัยอยู่ตามสถานที่ต่างๆ รวมทั้งคนจนในชุมชนแออัดและที่กระจัดกระจายในชุมชนเมืองอื่นๆ ทั้งสิ้น 1,870,000 ครัวเรือน ประมาณ 8,250,000 คน
- เมื่อเปรียบเทียบกับประชากรเมืองทั้งหมดแล้ว สัดส่วนคนจนในชุมชนแออัดสูงถึง ร้อยละ 37
- กลุ่มคนเหล่านี้ขาดความมั่นคงในการอยู่อาศัย เป็นกลุ่มคนที่อยู่ในที่ดินของรัฐ วัด เอกชน หรือที่ผสม มีปัญหาไล่ที่ในระดับต่างๆ รวมทั้งที่อยู่ในระหว่างการไล่รื้อรวม 445 ชุมชน ประมาณ 200,000 ครัวเรือน

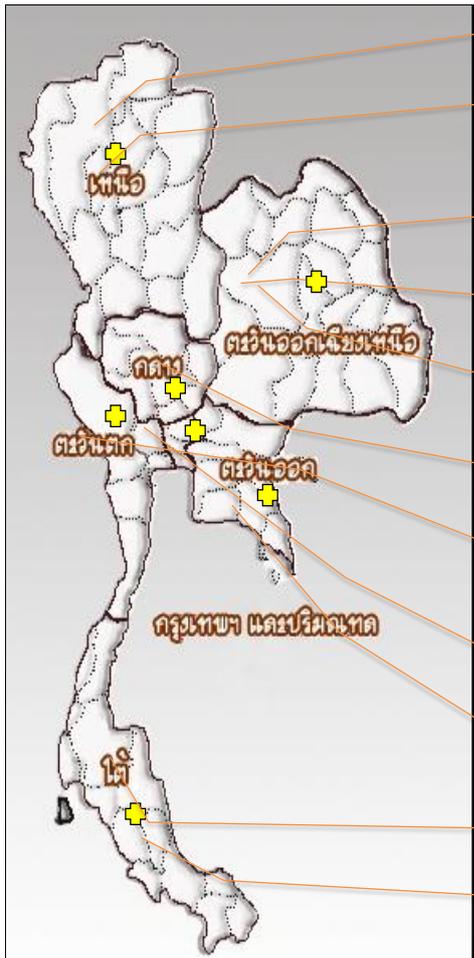
จากการสำรวจข้อมูลชุมชนแออัดทั่วประเทศ โดยเครือข่ายชุมชนโครงการบ้านมั่นคง 34 เครือข่ายทั่วประเทศ ลงสำรวจข้อมูลชุมชนผู้เดือดร้อนในแต่ละเมืองช่วงเดือนธันวาคม 2550 – เมษายน 2551 โดยมีฐานข้อมูลเดิมผู้มีรายได้น้อยของการเคหะแห่งชาติปี 2543 และของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนปี 2549 ควบคู่กับการประสานงานกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและหน่วยงานเจ้าของที่ดินในพื้นที่ ผลการสำรวจข้อมูลชุมชนที่เดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัย มีดังนี้

ภาค	เมือง	ชุมชน	อาศัยรวม	ชุมชนผู้มีรายได้น้อย		ชุมชนผู้เดือดร้อน	
			หลังคาเรือน	ครัวเรือน	หลังคาเรือน	ครัวเรือน	หลังคาเรือน
เหนือ	117	677	474,674	168,386	105,492	48,450	44,833
ตะวันออกเฉียงเหนือ	175	1,225	815,348	371,594	320,887	87,651	86,776
กลางตอนบน	116	991	349,309	156,820	133,213	100,448	89,606
ตะวันออก	82	401	345,228	132,593	118,878	90,595	82,274
ตะวันตก	69	367	318,141	24,623	22,175	24,129	22,631
ใต้	138	725	741,329	266,650	215,255	81,115	73,645
ปริมณฑล	93	682	877,173	181,791	138,030	70,811	61,078
กรุงเทพฯ	50	1,266	364,344	327,990	232,435	225,440	178,415
รวม	840	6,334	4,285,546	1,630,447	1,286,365	728,639	639,258

จากปัญหาดังกล่าวข้างต้น รัฐบาลจึงมีนโยบายแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในเมืองและชุมชนบุกรุกให้มีที่อยู่อาศัยมั่นคง และเห็นชอบการดำเนินงานโครงการบ้านมั่นคง เพื่อพัฒนาความมั่นคงในการอยู่อาศัยในชุมชนแออัด และให้การสนับสนุนงบประมาณอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่เริ่มดำเนินการเมื่อปี 2546 เป็นต้นมา โดยมีเป้าหมายให้สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ร่วมกับขบวนองค์กรชุมชนขับเคลื่อนโครงการบ้านมั่นคง ก่อให้เกิดการขยายผลการดำเนินงานที่เน้นการมีส่วนร่วมขององค์กรชุมชนและท้องถิ่น นำไปสู่ความร่วมมือในการแก้ไขปัญหาของเมืองร่วมกัน

ผลการดำเนินงานสะสมตั้งแต่ปี 2546 ถึงสิ้นเดือนมิถุนายน 2558 พอช. ได้อนุมัติงบประมาณสนับสนุนองค์กรชุมชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและระบบสาธารณูปโภคตามแนวทางโครงการบ้านมั่นคง ครอบคลุมเขต/เมืองที่มีโครงการที่ได้รับการอนุมัติ จำนวน 73 จังหวัด 293 เมือง/เขต 838 โครงการ 1,651 ชุมชน 86,030 ครัวเรือน รายละเอียดดังตาราง

ภาค	จังหวัด	เมือง	โครงการ	ชุมชน	ครัวเรือน
สำนักงานบ้านมั่นคง	1	1	2	-	200
ภาคเหนือตอนบน	7	14	64	187	4,452
ภาคเหนือตอนล่าง	6	22	50	168	4,666
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนบน	6	13	39	85	3,115
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนกลาง	6	22	107	228	9,372
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนใต้	6	14	83	121	8,423
ภาคใต้ตอนบน	7	27	59	102	5,810
ภาคใต้ตอนล่าง	7	19	60	91	6,765
ภาคกรุงเทพฯ และปริมณฑล	4	66	203	317	26,002
ภาคตะวันออก	8	34	55	127	6,084
ภาคกลาง	9	39	79	169	6,968
ภาคตะวันตก	6	22	37	56	4,173
รวม	73	293	838	1,651	86,030



ภาคเหนือ	ภาคเหนือบน	ภาคอีสานบน	ภาคอีสานกลาง	ภาคอีสานใต้	ภาคกลาง	ภาคตะวันออก	ภาคตะวันตก	กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	ภาคใต้บน	ภาคใต้ล่าง
88 โครงการ 17 เมือง ใน 8 จังหวัด 204 ชช. 5,428 ครั้วเรือน	42 โครงการ 16 เมือง ใน 7 จังหวัด 88 ชช. 3,260 ครั้วเรือน	114 โครงการ 23 เมือง ใน 6 จังหวัด 243 ชช. 10,013 ครั้วเรือน	89 โครงการ 16 เมือง ใน 6 จังหวัด 127 ชช. 8,804 ครั้วเรือน	101 โครงการ 44 เมือง ใน 9 จังหวัด 192 ชช. 8,379 ครั้วเรือน	67 โครงการ 28 เมือง ใน 7 จังหวัด 99 ชช. 6,486 ครั้วเรือน	315 โครงการ 69 เมือง ใน 4 จังหวัด 622 ชช. 37,166 ครั้วเรือน	81 โครงการ 40 เมือง ใน 8 จังหวัด 160 ชช. 9,583 ครั้วเรือน	75 โครงการ 31 เมือง ใน 7 จังหวัด 117 ชช. 7,077 ครั้วเรือน	96 โครงการ 29 เมือง ใน 7 จังหวัด 863 ชช. 12,312 ครั้วเรือน	

พัฒนาการของโครงการบ้านมั่นคง

โครงการบ้านมั่นคง เกิดขึ้นจากการดำเนินงานในโครงการนำร่อง 10 โครงการที่คณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบดำเนินการในปี 2546 ในวงเงินงบประมาณ 146 ล้านบาท โดยให้ดำเนินการจัดกระบวนการแก้ไขปัญหาตามแนวทางบ้านมั่นคง เพื่อจัดทำแผนพัฒนาความมั่นคงในการอยู่อาศัยและพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้มีรายได้น้อยในชุมชนแออัดอย่างเร่งด่วน มีเป้าหมายสำคัญเพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยและการพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้มีรายได้น้อยในชุมชนแออัด (คนจนเมือง) มีแนวทางหลักในการดำเนินงานโดยให้ชุมชนและขบวนการองค์กรชุมชนเป็นแกนหลักในการดำเนินการตลอดจนประสานความร่วมมือกับหน่วยงานภาคีพัฒนาทั้งในระดับท้องถิ่นและระดับนโยบาย

พัฒนาการของโครงการบ้านมั่นคง มีดังนี้

- คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบอนุมัติให้ดำเนินการโครงการ “บ้านมั่นคง” เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2546 ในโครงการนำร่อง 10 โครงการ จำนวน 1,525 หน่วย งบประมาณ 146.6 ล้านบาท

- ต่อมาปี 2547 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบแผนปฏิบัติการเพื่อพัฒนาชุมชนแออัด “บ้านมั่นคง” เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2546 ให้ดำเนินการใน 42 เมือง/เขต 30 จังหวัดทั่วประเทศ จำนวน 174 ชุมชน 15,016 หน่วย งบประมาณ 1,094.81 ล้านบาท (อุดหนุนจากรัฐ 990 ล้านบาท กองทุน พอช. 104.81 ล้านบาท)
- ปี 2548 คณะรัฐมนตรีเห็นชอบแผนปฏิบัติการปี 2548 - 2551 โดยมีเป้าหมาย 285,000 ครัวเรือน งบประมาณ 19,367 ล้านบาท และคาดว่าจะต้องใช้งบสิ้นเชื้อ 34,200 ล้านบาท
- 12 ธันวาคม 2549 คณะรัฐมนตรีมีมติปรับโครงการตามแผนปี 2550 – 2554 ปรับลดเป้าหมายคงเหลือ 200,218 หน่วย งบประมาณ 13,615 ล้านบาท (เฉลี่ยครัวเรือนละ 68,000 บาท)
- 16 มิถุนายน 2552 คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบปรับเพิ่มเงินอุดหนุนต่อหน่วยโครงการ บ้านมั่นคงจากเดิม 68,000 บาท เป็น 80,000 บาท
- 20 ตุลาคม 2552 คณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติการจัดสรรวงเงินโครงการ ซึ่งกระทรวงการคลังได้พิจารณากรอบการจัดสรรวงเงินทั้งสิ้น 6,000 ล้านบาท ในระยะ 3 ปี คือ ปี 2553 จำนวน 3,000 ล้านบาท ปี 2554 จำนวน 1,000 ล้านบาท และปี 2555 จำนวน 2,000 ล้านบาท
- โครงการบ้านมั่นคง ได้รับการยกเว้น ผ่อนผันการปลูกสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร สำหรับอาคารในโครงการที่รัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย พ.ศ. 2554 และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ได้ตีความคำว่า “โครงการ” ตามกฎหมายดังกล่าว และมีความเห็นเมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2556 ว่า “โครงการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด “โครงการบ้านมั่นคง” เป็นโครงการที่คณะรัฐมนตรีเห็นชอบแล้ว และกำหนดให้สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการและให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์พิจารณาแผนการดำเนินงาน รวมถึงกำหนดเป้าหมายที่ต้องการให้สภาพชุมชนแออัดหมดไปภายในเวลาที่กำหนด ดังนั้น “โครงการ” จึงเป็นไปตามบทนิยามคำว่า “โครงการ” ตามข้อ 1 แห่งกฎหมาย ซึ่งไม่ต้องนำเสนอ ครม. พิจารณายกเว้นหรือผ่อนผันเป็นรายโครงการ”

วัตถุประสงค์

1. เพื่อให้เกิดการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดอย่างเป็นระบบในแต่ละเมืองทั่วประเทศ มีระบบข้อมูลและแผนรวมของการพัฒนาชุมชนแออัด
2. คนจนในเมืองมีชุมชนที่มั่นคง มีคุณภาพชีวิตดี ครอบคลุมมิติการพัฒนาด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม เกิดความมั่นคงในเรื่องที่อยู่อาศัยและสิทธิการครอบครองที่ดิน
3. เกิดรูปธรรมและรูปแบบการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัดอย่างหลากหลาย เกิดการจัดการร่วมกันของชุมชนท้องถิ่น สถาบันวิชาการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และองค์กรพัฒนาต่างๆ

4. สร้างความพร้อม ความสามารถ องค์กรความรู้ และกระบวนการเรียนรู้ให้กับชุมชนและท้องถิ่น
5. เกิดการปรับปรุง/ผ่อนปรนกฎระเบียบให้เอื้อต่อการพัฒนา
6. เกิดการปรับปรุงพัฒนาก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้มีความมั่นคง สวยงามน่าอยู่ มีรูปแบบสอดคล้องกับวิถีชีวิตและความสามารถในการจ่ายของคนในชุมชน
7. เกิดแผนและทิศทางการพัฒนาชุมชนอย่างบูรณาการ โดยเชื่อมโยงกับการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม มีการออมทรัพย์เพื่อการสร้างทุนของชุมชน ฯลฯ
8. เกิดการรับรองสถานภาพของชุมชนและคนจนโดยได้รับการยอมรับจากหน่วยงาน สังคม และองค์กรที่เกี่ยวข้อง
9. เกิดระบบการจัดการของชุมชนที่มีประสิทธิภาพ ตรวจสอบได้ สามารถเชื่อมโยงการพัฒนากับระบบภายในชุมชนและนอกชุมชน
10. ใช้กระบวนการดำเนินงานโดยการสร้างความพร้อม สร้างองค์กรความรู้ และกระบวนการเรียนรู้ให้กับชุมชนและท้องถิ่น เพื่อรองรับการกระจายอำนาจ

ยุทธศาสตร์การดำเนินงาน

- ให้ชุมชนและเครือข่ายเป็น “เจ้าของโครงการ” ทำงานร่วมกับหน่วยงานท้องถิ่นและภาคีที่เกี่ยวข้อง
- พอช. เป็นหน่วยงานกลางทำหน้าที่สนับสนุนการดำเนินการโครงการในระยะแรก เพื่อสร้างองค์ความรู้ รูปแบบแนวทางและกระบวนการเรียนรู้ และถ่ายโอนภารกิจให้ท้องถิ่นและชุมชนร่วมกันดำเนินงานในระยะต่อไป
- เตรียมความพร้อมขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อรองรับการถ่ายโอนภารกิจด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยของคนจนตาม พรบ. แผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจ พ.ศ. 2542
- การเชื่อมโยงแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ปัญหาชุมชนแออัด ให้เป็นส่วนหนึ่งของแผนพัฒนาชุมชนและเมืองน่าอยู่ของแผนงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แผนยุทธศาสตร์จังหวัด และแผนการแก้ไขปัญหาความยากจน

ทิศทางการทำงานบ้านมั่นคง

- เป็นการแก้ปัญหาทั้งเมือง ให้คนจน/คนเดือดร้อนมีโอกาสเข้าถึงและเป็นเจ้าของโครงการอย่างกว้างขวาง
- พัฒนาและสร้างการเชื่อมโยงของชุมชน/เครือข่าย ให้เป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนและขยายผลกระบวนการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยสู่การแก้ปัญหาทั้งเมือง
- การทำงานร่วมชุมชนท้องถิ่น พลัง 3 ประสาน: ชุมชน เครือข่าย และกรรมการเมือง

● บ้านมั่นคง : บ้านที่มากกว่าคำว่าบ้าน เป็นการสร้าง/ฟื้นฟูการจัดการตนเองของชุมชนให้เป็นชุมชนที่เข้มแข็ง จัดการปัญหาได้ด้วยตนเอง (มีคน มีการเชื่อมโยงชุมชน มีทุน มีการสร้างงาน สร้างกิจกรรมการพัฒนาด้วยชุมชนเอง)

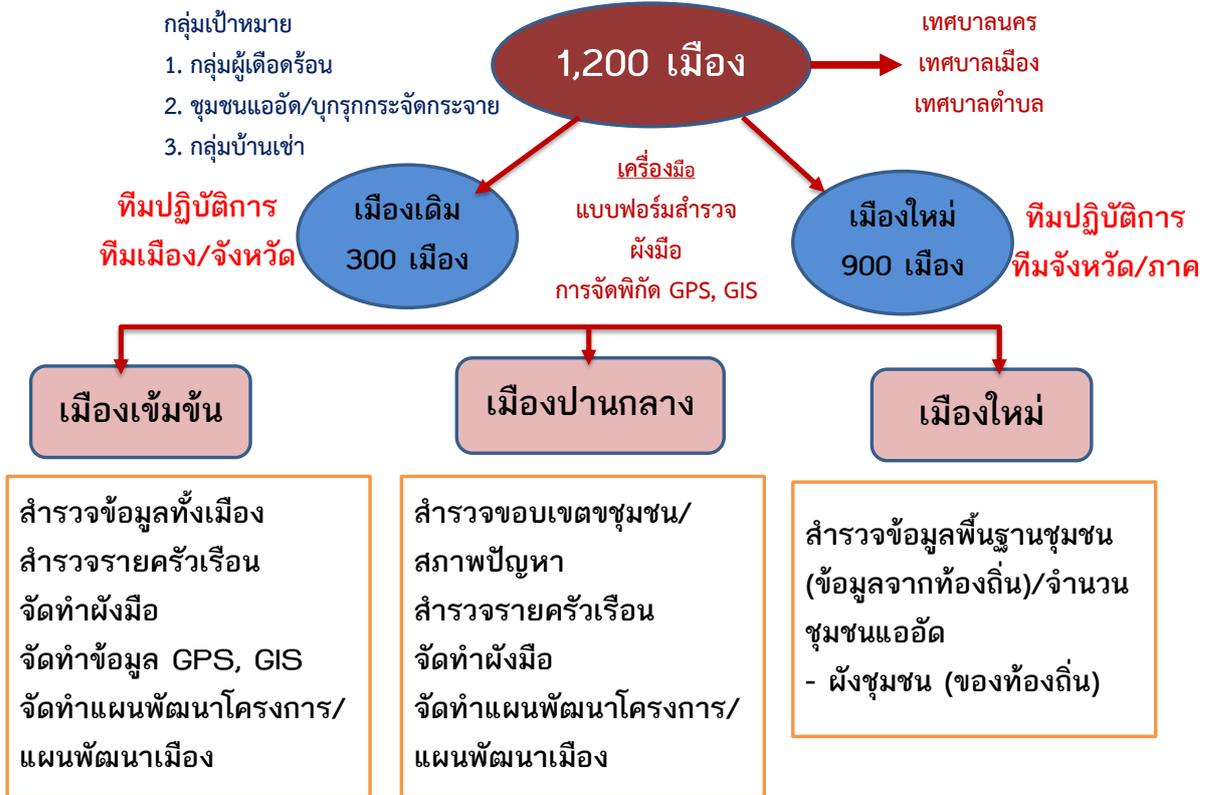
- ✓ เกิดขบวนการชุมชนในรูปแบบของเครือข่ายชุมชนเมือง ที่จะเป็นพลังสำคัญของการพัฒนาชุมชน และท้องถิ่น เชื่อมโยงเพื่อนชุมชนอื่นๆ ในเมือง และการเชื่อมโยงเครือข่ายทุกระดับ
- ✓ การพัฒนาชุมชนในอนาคต: มีกระบวนการพัฒนาชุมชน คุณภาพชีวิต อาชีพรายได้ สักคม สิ่งแวดล้อมชุมชนและเมือง โดยขบวนการชุมชนอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน
- ✓ เกิดกระบวนการพัฒนาสร้างความเข้มแข็งของกลุ่มออมทรัพย์/สหกรณ์ของชุมชน มีระบบการดูแลคน รักษาที่ดินและบ้าน และ ระบบการป้องกันความเสี่ยง

เป้าหมายการดำเนินการ

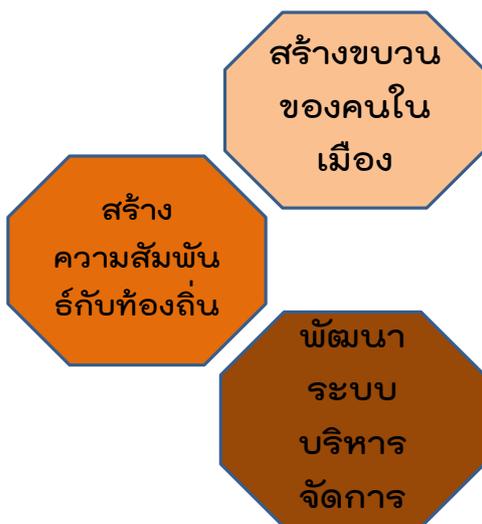
จากผลการสำรวจชุมชนแออัดปี 2551 จำนวน 728,639 ครัวเรือน พอช. ดำเนินการแก้ไขปัญหภายใต้โครงการบ้านมั่นคง จำนวน 86,030 ครัวเรือน คงเหลือที่อยู่ในแผนการแก้ไขอีกจำนวน 205,453 ครัวเรือน/หน่วย ซึ่งขบวนการองค์การชุมชน และ พอช. ได้ร่วมกันกำหนดเป้าหมายการแก้ไขปัญหา โดยเป็นแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนแออัดและผู้มีรายได้น้อยใน 5 ปี (2559 – 2663) ดังตาราง

ปี	จำนวนหน่วย	เมือง/เขต	ชุมชน	ประชากร (คน)
2558	10,000	67	287	75,000
- ชุมชนแออัดทั่วไป	6,200			
- ชุมชนริมคลอง	3,800			
2559	20,000	117	371	100,000
- ชุมชนแออัดทั่วไป	17,189			
- ชุมชนริมคลอง	2,811			
2560	35,000	270	642	150,000
- ชุมชนแออัดทั่วไป	31,630			
- ชุมชนริมคลอง	3,370			
2561	50,000	300	828	250,000
- ชุมชนแออัดทั่วไป	44,000			
- ชุมชนริมคลอง	6,000			
2562	90,453	215	1,685	427,265
- ชุมชนแออัดทั่วไป	79,595			
- ชุมชนริมคลอง	5,858			
รวม	205,453	969	3,813	1,002,265

การสำรวจข้อมูลเมือง



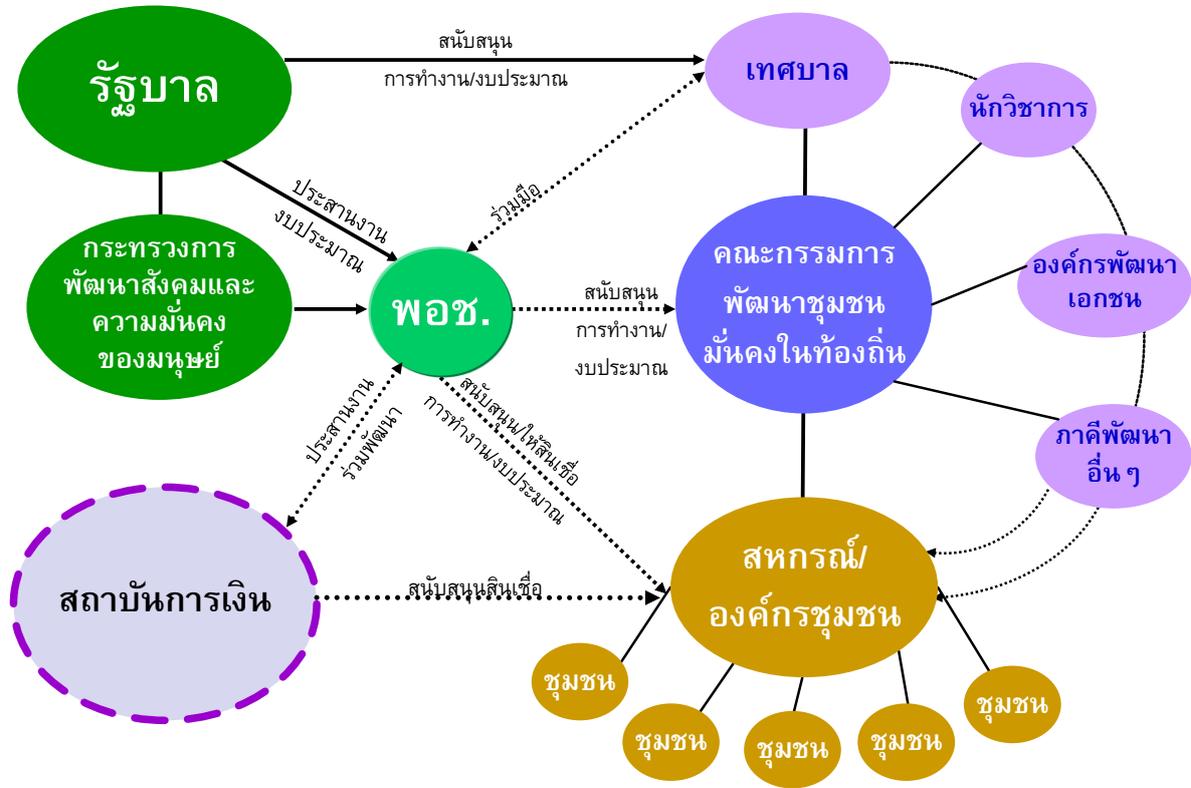
การพัฒนาเมืองจัดการตนเอง



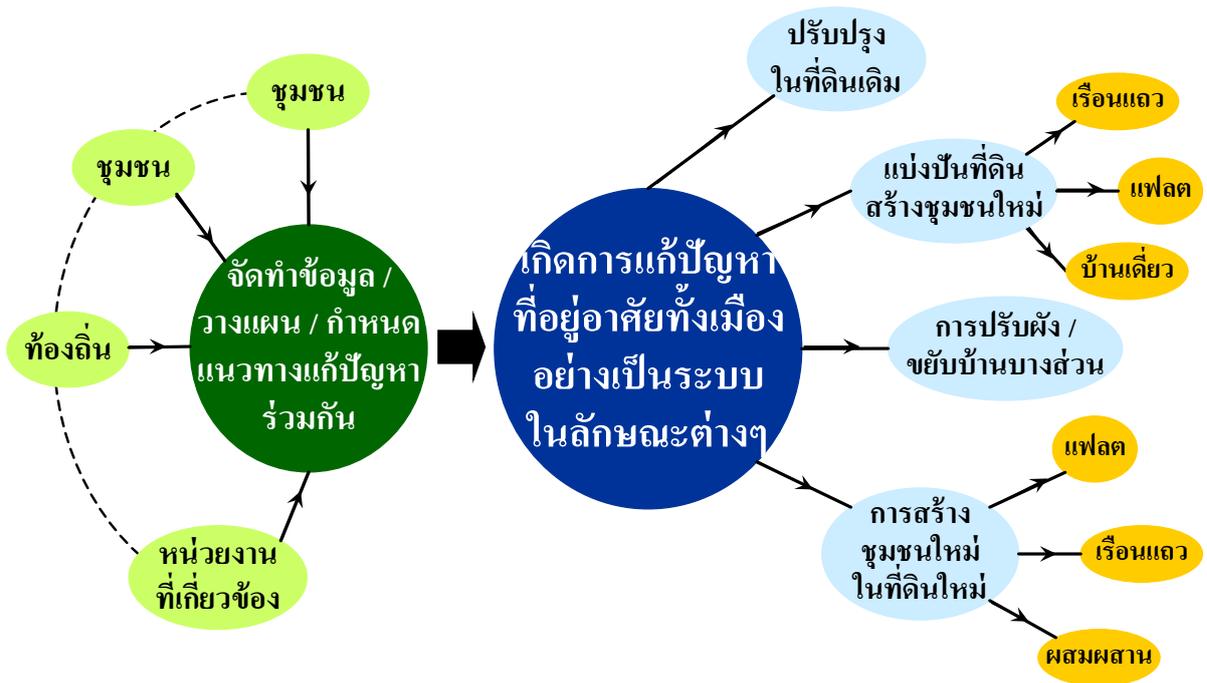
การพัฒนาระบบบริหารจัดการที่ดีของเมือง

1. มีฐานข้อมูลชุมชนแออัด/มีแผนการแก้ไขปัญหา/ความคืบหน้าการดำเนินการ (มีระบบการจัดเก็บและการนำข้อมูลมาใช้ในการแก้ไขปัญหา)
2. มีการจัดระบบเอกสารที่เกี่ยวข้องอย่างเป็นระบบ เช่น เพิ่มสาธารณูปโภค/เพิ่มสินเชื่อ/เพิ่มงบประมาณขับเคลื่อนงานของเมือง
3. มีแผนการเบิกจ่ายงบประมาณของเมืองและจัดเก็บเอกสารการเงินที่ครบถ้วน/ถูกต้อง
4. มีคนทำงานในเมืองทุกทีม เช่น ทีมออมทรัพย์ ทีมช่าง ทีมจัดการ (กองเลขาเมือง) เป็นต้น

ความสัมพันธ์ของกลไกการดำเนินโครงการ



กระบวนการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยทั้งเมือง



วิธีการทำงานสำคัญ

1. จัดเวทีทำความเข้าใจกับส่วนที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เกิดการมีส่วนร่วมของชุมชนและท้องถิ่นกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมือง
 - พื้นที่เป้าหมาย (ชุมชน/เมือง)
 - พมจ.
 - ท้องถิ่น
2. พัฒนากลไกเครือข่ายองค์กรชุมชนระดับเมือง เพื่อให้เกิดการพัฒนาคุณภาพองค์กร
 - ติดตาม/สอบทาน/ตรวจจางงาน
 - เบิกจ่าย
 - การบริหารจัดการกลุ่ม/โครงการ
3. ส่งเสริมการจัดตั้งกองทุนเพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยและกองทุนสวัสดิการชุมชนระดับเมือง
4. ยกระดับกลไกการทำงานของขบวนองค์กรชุมชนระดับจังหวัด/กลุ่มจังหวัด/เขต/ภาค/ชาติ
5. การเชื่อมโยงประเด็นการขับเคลื่อนระดับนโยบายบ้านมั่นคง
 - ที่ดิน
 - กองทุน
 - กฎหมาย
 - สวัสดิการ

กลไกสำคัญในการดำเนินโครงการ

1. ขบวนการองค์กรชุมชน

องค์กรชุมชนทั้งระดับชุมชนและเครือข่ายองค์กรชุมชน/เมือง จะเป็นกลไกหลักในการทำงานและการจัดการ ทั้งนี้เพราะชุมชนเป็นเจ้าของปัญหาและรู้ความต้องการของตนเอง และมีพลังอย่างหลากหลาย เช่น การออมทรัพย์ ช่างชุมชน เป็นต้น

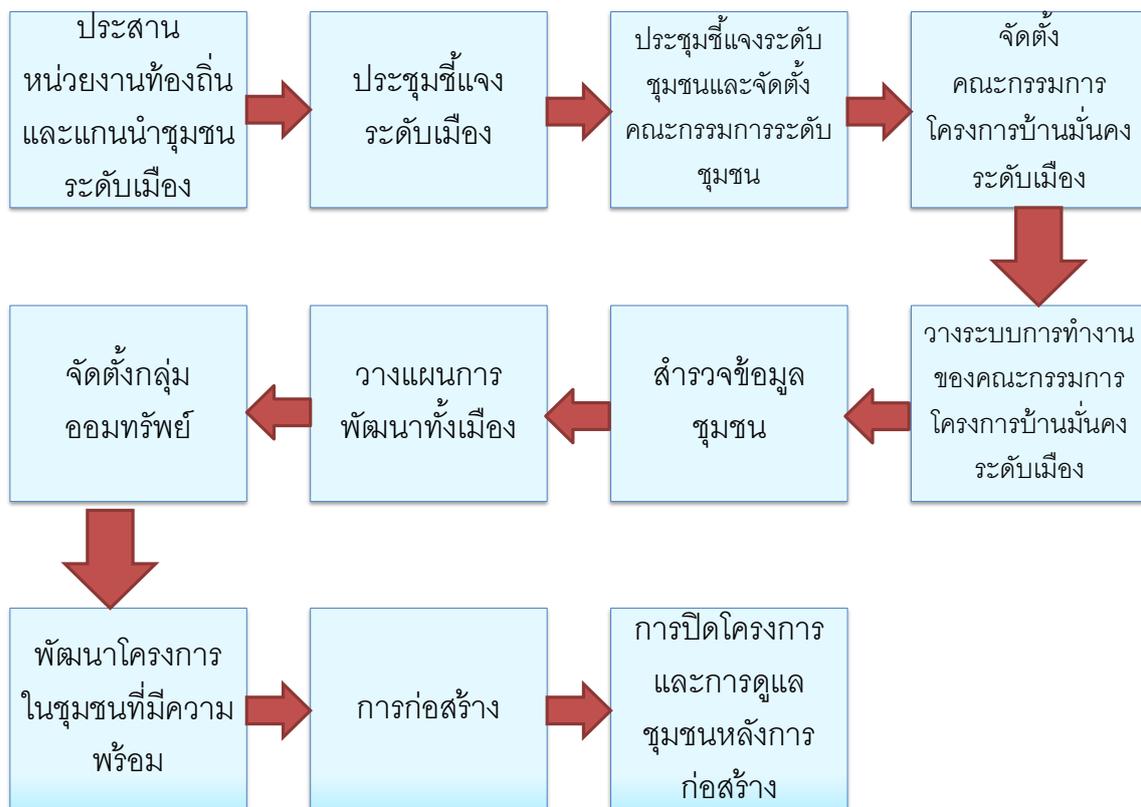
2. คณะกรรมการโครงการบ้านมั่นคงระดับเมือง

คณะกรรมการโครงการบ้านมั่นคงระดับเมือง จะเป็นกลไกสำคัญระดับเมืองที่จะมองภาพรวมการพัฒนาเมือง แผนการดำเนินการออกแบบระบบการทำงาน และสนับสนุนการทำงานขององค์กรชุมชน/เมือง เป็นกลไกกลางในการประสานแก้ไขปัญหา และประสานหน่วยงานอื่นๆ มาสนับสนุนองค์กรชุมชน โดยใช้โครงการเป็นเครื่องมือในการทำงานร่วมกับหลายฝ่าย

องค์กรผู้เสนอโครงการ

องค์กรที่สามารถเสนอขอรับการสนับสนุนงบประมาณตามโครงการบ้านมั่นคง คือ องค์กรชุมชนที่เป็นการรวมตัวกัน มีระบบการจัดการที่สมาชิกของชุมชนจัดตั้งขึ้น เพื่อดำเนินการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยร่วมกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม โดยโครงการจะต้องได้รับความเห็นชอบจากสมาชิกภายในชุมชน และคณะกรรมการโครงการบ้านมั่นคงระดับเมือง

ขั้นตอนการดำเนินโครงการบ้านมั่นคง



1. **ประสานหน่วยงานท้องถิ่นและแกนนำชุมชนระดับเมือง** เพื่อสร้างความเข้าใจให้ข้อมูลแนวทางกับชุมชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะหน่วยงานท้องถิ่น คือ เทศบาล และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ชุมชนและท้องถิ่นได้มีส่วนร่วมตั้งแต่แรกเริ่มโครงการ

2. **ประชุมชี้แจงระดับเมือง** เพื่อให้ทราบข้อมูลและให้ความเห็นเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินงานในขั้นต้น ในช่วงแรกอาจเชิญตัวแทนเข้าร่วมกิจกรรมในที่ต่างๆ เพื่อสร้างโอกาสให้ตัวแทนชุมชนได้รับทราบข้อมูลและรูปธรรมความเป็นมา ทำให้ผู้นำองค์กรชุมชนในจังหวัดและภาคส่วนต่างๆ สามารถแลกเปลี่ยนข้อมูล และความคิดเห็นเกี่ยวกับโครงการฯ ได้กว้างขวาง

3. **ประชุมชี้แจงระดับชุมชน และจัดตั้งคณะกรรมการระดับชุมชน** หลังจากมีการประชุมระดับเมืองแล้ว เทศบาลและแกนนำชุมชนระดับเมืองร่วมจัดเวทีในระดับชุมชน เพื่อให้องค์กรชุมชน

ได้รับทราบข้อมูล สร้างความพร้อมในการดำเนินโครงการ และจัดตั้งคณะกรรมการโครงการบ้านมั่นคงระดับชุมชนสำหรับชุมชนที่มีความพร้อม

4. จัดตั้งคณะกรรมการโครงการบ้านมั่นคงระดับเมือง เป็นการตั้งคณะกรรมการร่วมกันเพื่อดำเนินโครงการบ้านมั่นคงกับผู้เกี่ยวข้องและภาคีหลายฝ่าย โดยจัดทำเป็นคำสั่งขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ประกอบด้วย ชุมชน องค์กรท้องถิ่น สถาบันการศึกษาท้องถิ่น และภาคีพัฒนาอื่นๆ ในท้องถิ่น ถือเป็นขั้นตอนที่มีความสำคัญอย่างยิ่ง เนื่องจากเป็นการเชื่อมโยงกลไกพัฒนาทั้งจากชุมชนและองค์กรท้องถิ่น เพื่อสร้างกลไกร่วมในการดำเนินโครงการ ซึ่งขั้นตอนนี้จะต้องดำเนินการด้วยความละเอียดรอบคอบ และมีจังหวะของการทำงานที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นกระบวนการใหม่ โดยการใช้โครงการบ้านมั่นคงในการสร้างความสัมพันธ์ร่วมในการทำงาน ทั้งนี้ อาจเริ่มด้วยการตั้งคณะทำงานเพื่อให้สามารถเริ่มดำเนินกิจกรรมต่างๆ ได้ก่อน

5. วางระบบการทำงานของคณะกรรมการโครงการบ้านมั่นคงระดับเมือง คณะกรรมการจะต้องวางระบบการทำงานของคณะกรรมการที่สำคัญ เช่น ระบบการประชุมคณะกรรมการ การสำรวจข้อมูลชุมชน การวางแผนการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยโดยโครงการบ้านมั่นคง การพัฒนาโครงการเพื่อขอรับสนับสนุนงบประมาณ การสนับสนุนการออกแบบวางผังชุมชน เป็นต้น

6. สำรวจข้อมูลชุมชน/เมือง เป็นการสำรวจข้อมูลภาพรวมประเด็นสำคัญของชุมชนในระดับเมือง โดยใช้ระยะเวลาสั้นๆ ไม่เกิน 1 เดือน ให้ได้ผลสรุปเพื่อนำไปสู่การวางแผนระดับเมือง ข้อมูลชุมชนที่สำรวจในขั้นนี้ประกอบด้วย ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนบ้าน/ครอบครัว สถานภาพความมั่นคงในการอยู่อาศัย การครอบครองที่ดิน ระบบสาธารณสุขโรค องค์กรชุมชน กลุ่มออมทรัพย์ กลไกการพัฒนาที่มีอยู่ เป็นต้น การสำรวจข้อมูลชุมชนนับเป็นขั้นตอนสำคัญที่ทำให้องค์กรชุมชนในเมืองเดียวกันได้มีโอกาสรู้จักกันมากขึ้น และเป็นขั้นตอนการปฏิบัติที่เอื้อให้ชาวบ้านในเครือข่ายมีโอกาสจัดกลุ่มทำงานด้วยกันได้ รู้จักกันและวางแผนด้วยกัน นอกจากนี้การสำรวจและสรุปข้อมูลของชุมชนในแต่ละเมืองยังถือเป็นขั้นตอนสำคัญเสมือนเป็นการลงทะเบียนจำนวนคนจนที่อาศัยอยู่ในชุมชนทั้งหมดในแต่ละเมืองด้วย ข้อมูลนี้จึงควรมีการรับรอง ตรวจสอบอย่างรอบคอบ

7. วางแผนการพัฒนาทั้งเมือง หลังจากการสำรวจข้อมูล ชุมชนจะมีส่วนในการสรุปและตรวจสอบผลการสำรวจมาเปรียบเทียบวิเคราะห์ปัญหาความเป็นไปได้ และสร้างเกณฑ์การพัฒนา ร่วมกับกลไกการพัฒนาอื่นๆ ในท้องถิ่น จัดให้มีการวางแผนพัฒนาที่ครอบคลุมชุมชนทั้งเมือง ภายในระยะเวลาประมาณ 3 ปี เพื่อให้เป็นแผนที่เสนอภาพรวมการพัฒนาและสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยของคนจน ในกระบวนการนี้จำเป็นต้องพิจารณาถึงทรัพยากรที่เกี่ยวข้อง เช่น งบประมาณ ที่ดินที่มีอยู่ ทิศทางการพัฒนาเมือง และร่วมกันคิดค้นวิธีการที่จะทำงาน โดยการสร้างความรู้เชื่อมโยงผู้รู้เพื่อเข้ามาร่วมกันทำงานให้เกิดความสำเร็จ เพื่อแก้ปัญหาต้นเหตุให้ได้มากที่สุด

8. จัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ กระบวนการออมทรัพย์ชุมชนเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นกระบวนการสำคัญที่ต้องรณรงค์ให้ทุกชุมชนในเมืองเริ่มต้นขึ้น และดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นการส่งเสริมให้เกิดการจัดระบบทุน ส่งเสริมให้เกิดกองทุนในการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน

9. พัฒนาโครงการในชุมชนที่มีความพร้อม โดยเริ่มจากชุมชนที่มีความพร้อมหรือมีปัญหาเร่งด่วน มีโครงการต่อเนื่อง หรือเลือกชุมชนที่มีรูปแบบน่าสนใจที่จะเป็นตัวอย่างให้ชุมชนอื่นๆ ในเมืองได้เห็นรูปธรรม เรียนรู้การทำงานร่วมกัน สร้างความรู้ สร้างทักษะ สร้างกลไกการทำงานร่วมกัน สำหรับการทำให้โครงการมากขึ้นในปีต่อไป ทั้งนี้ ทุกชุมชนที่ได้รับเลือกดำเนินการปรับปรุงพัฒนา จะต้องมีการสำรวจข้อมูลทุกครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในชุมชน เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานสำหรับการวางแผนปรับปรุงโดยชุมชน

ขั้นตอนต่อมา คือ วางแผนพัฒนารายชุมชน ควรดำเนินการร่วมกับสถาบันการศึกษา (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์) ในแต่ละท้องถิ่น สถาปนิกชุมชน และกองช่างของท้องถิ่น ในการวางแผนร่วมกับชุมชน โดยทั่วไปจะเป็นกระบวนการที่สมาชิกในชุมชนร่วมคิดร่วมทำ รวมไปถึงการสร้างเครือข่ายเชื่อมโยงระหว่างองค์กรชุมชนที่ทำโครงการด้วยกัน เพื่อช่วยเหลือกัน หรือเครือข่ายชุมชนในเมืองเดียวกัน สร้างคณะทำงานที่ประกอบไปด้วยคนที่มีความรู้ประสบการณ์ เพื่อช่วยเหลือและเรียนรู้ซึ่งกันและกัน การวางแผนพัฒนาชุมชนนี้ นอกจากการวางแผนพัฒนาด้านกายภาพและการก่อสร้างแล้วยังรวมไปถึงการวางแผนการพัฒนาที่จะเชื่อมโยงทางด้านสังคม การจัดการ อาชีพ และสวัสดิการด้วย

10. การก่อสร้าง

1) เตรียมการก่อสร้าง

- สรุปเนื้องานทั้งหมดและงบประมาณ
- ขออนุญาตก่อสร้าง (ถ้ามี)
- ลำดับก่อน - หลังการก่อสร้าง
- จัดทีมสำรวจราคาวัสดุ
- เลือกรูปแบบการก่อสร้างโดยการสืบราคาหรือประกวดราคา (จัดทำเอง/รับเหมาทั้งหมด/รับเหมาเฉพาะค่าแรง)
- จัดทำสัญญา

2) การบริหารงานก่อสร้าง

- วางแผนก่อสร้าง (กำหนดเวลา/ งบประมาณ/ แบ่งหน้าที่/ สำรวจแหล่งวัสดุ/ เครื่องจักร/ ระบบการเงินและบัญชี
- ทำการก่อสร้าง (จัดทำบันทึกการทำงาน/ เบิกจ่ายวัสดุ)

3) การตรวจรับงาน

- การตรวจงวดโดยคณะทำงาน เจ้าของบ้าน และภาคีที่แต่งตั้งขึ้น
- เจ้าของบ้าน/ชุมชนยอมรับ

4) การประกันคุณภาพ โดยตกลงระยะเวลาและขอบเขตการประกันให้ชัดเจน

11. การปิดโครงการและการดูแลชุมชนหลังการก่อสร้าง

- 1) จัดเก็บเอกสารเป็นหมวดหมู่ตามแผนงาน เพื่อสะดวกในการตรวจสอบภายหลัง
- 2) ดูแลระบบภายใน/ กองทุนชุมชน/ ระบบสวัสดิการ ฯลฯ

- 3) การดูแลสิ่งแวดล้อม สิ่งก่อสร้างส่วนกลางของชุมชน
- 4) ประชุมสรุปงานของชุมชน

หมายเหตุ: แต่ละขั้นตอนอาจไม่ต้องเรียงลำดับตามนี้เสมอไป ขึ้นอยู่กับสภาพของแต่ละชุมชน หรืออาจมีขั้นตอนมากกว่านี้ก็ได้

รูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านมั่นคง

1. การปรับปรุงชุมชนในที่ดินเดิม (Slum Upgrading)

เป็นการปรับปรุงชุมชนเดิมให้มีสภาพดีขึ้น เพื่อคงรูปแบบชุมชนเดิมต่อไป โดยปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค ทางเดินเท้า และสภาพแวดล้อมในชุมชน เป็นการสร้างคุณภาพชีวิตของชาวชุมชนให้ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงชุมชนก็ยังคงขาดความมั่นคงในที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยระยะยาว ตัวอย่างเช่นชุมชนหนองเตาเหล็ก จังหวัดอุดรธานี

ก่อนการปรับปรุง



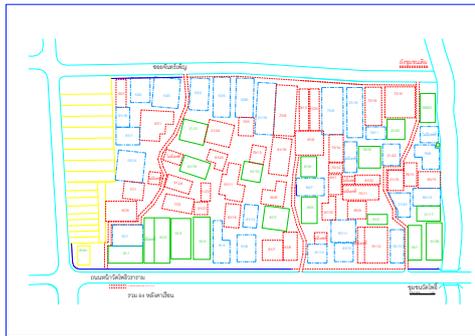
หลังการปรับปรุง



2. การปรับผังแปลงที่ดินใหม่โดยพยายามคงโครงสร้างเดิม (Reblocking)

เป็นการปรับปรุงรูปแบบชุมชนเดิมให้มีผังและโครงสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ดีขึ้น โดยอาจมีการปรับหรือรื้อย้ายบ้านบางส่วน และพัฒนาระบบสาธารณูปโภคให้ดีขึ้น การปรับผังที่ดินถือได้ว่าเป็นการต่อเนื่องจากการพัฒนาแบบเดิม ชุมชนไม่บอบช้ำเท่าไร แต่ต้องเสียค่าที่ดินในกรณีเช่าที่ระยะยาวหรือซื้อที่สลับเดิม แต่ชุมชนได้ความมั่นคงในการอยู่อาศัย และสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยของตนเองอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตัวอย่างเช่น ชุมชนโพธิ์วาราม จังหวัดอุดรธานี

ก่อนการปรับปรุง

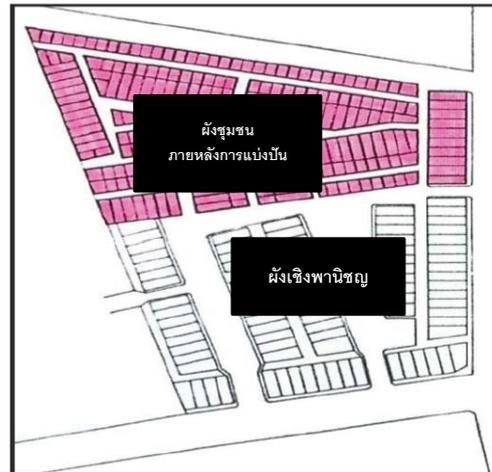
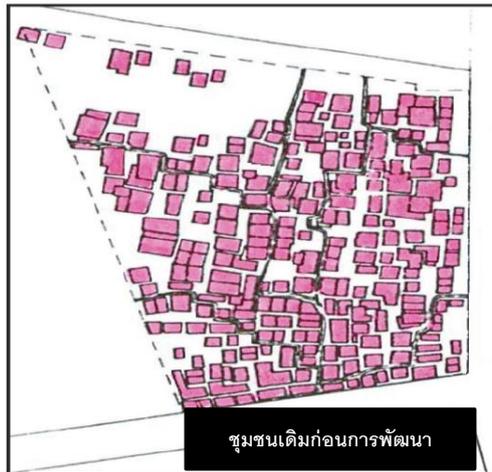


หลังการปรับปรุง



3. การแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing)

เป็นรูปแบบไทยๆ คือ เมื่อเจ้าของที่ดินต้องการนำที่ดินไปใช้ เกิดการประสานประโยชน์ระหว่างชุมชนและเจ้าของที่ดิน โดยเจ้าของที่ให้เช่าหรือขายที่บางส่วนให้ชุมชนในราคาถูก แลกกับการใช้ประโยชน์จากที่ดินส่วนที่เหลือ ทำให้ชุมชนมีความมั่นคงในระยะยาวหรือมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เกิดการปรับผัง ก่อสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยร่วมกันของชุมชนใหม่

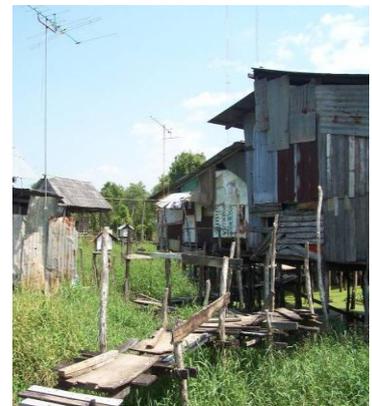


4. การก่อสร้างรูปแบบใหม่ในที่เดิม (Reconstruction)

เป็นการรื้อย้ายภายในบริเวณเดิมจากจุดหนึ่งไปอยู่อีกจุดหนึ่ง แล้วให้สัญญาเช่าระยะยาว เมื่อชุมชนมีโอกาสมีความมั่นคง ชาวบ้านก็พร้อมที่จะลงทุน จะเห็นภาพการเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจน ซึ่งการรื้อย้ายและสร้างชุมชนใหม่ที่อยู่ในบริเวณเดิมทำให้ชุมชนยังคงสามารถอยู่ใกล้บริเวณชุมชนเดิมและแหล่งงานไม่ต้องปรับตัวมาก โดยชุมชนต้องก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งหมด และมีความมั่นคงโดยการเช่าที่ระยะยาว

ชุมชนบ้านล่างพุนทรพย

ก่อนการปรับปรุง



หลังการปรับปรุง



5. การรื้อย้ายไปอยู่ที่ใหม่ (Relocation)

เป็นการรื้อย้ายชุมชนออกไปอยู่ในที่ใหม่ ซึ่งมีข้อดีที่ชุมชนได้ความมั่นคง แต่ทำให้ชุมชนต้องอยู่ไกลจากชุมชนเดิม ไกลจากแหล่งงาน สถานศึกษา เสียค่าเดินทางเพิ่ม ต้องสร้างชีวิตและสังคมใหม่ เกิดภาระค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูงในการซื้อที่ดินและก่อสร้างบ้าน แต่ชาวบ้านมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและการอยู่อาศัย สามารถพัฒนาสภาพแวดล้อมชุมชนใหม่ได้เต็มที่

บ้านมั่นคงร่วมใจพัฒนา (ชอยอมร) จังหวัดจันทบุรี

สภาพบ้านเดิม



บ้านใหม่



พื้นที่ตั้งโครงการ ขนาดพื้นที่ 39 ไร่ 3 งาน 15.6 ตารางวา

หลักเกณฑ์และกระบวนการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง

กลุ่มเป้าหมายโครงการบ้านมั่นคง

1. เป็นผู้อยู่อาศัย ที่มีบ้านของตนเอง ผู้อาศัย หรือบ้านเช่าที่อยู่จริงในชุมชนที่อยู่อาศัยในที่ดินรัฐและเอกชนอย่างมั่นคง รวมถึงกลุ่มบุกรุกขนาดเล็กที่กระจัดกระจายในเมือง
2. กลุ่มบ้านเช่า ต้องเป็นผู้ที่อาศัยอยู่จริงในชุมชนมาอย่างต่อเนื่องไม่ต่ำกว่า 5 ปี ยกเว้นผู้เช่าที่มีเหตุจำเป็นต้องย้ายในกรณีอื่น ให้ขึ้นอยู่กับความเห็นของคณะกรรมการชุมชน ทั้งนี้ ไม่ควรอยู่อาศัยต่อเนื่องมาในชุมชนน้อยกว่า 2 ปี
3. กลุ่มบุกรุกขนาดเล็กกระจัดกระจาย หรือ ผู้จดทะเบียน สย.7 ต้องมีรายได้ต่อครอบครัวไม่เกินเกณฑ์ผู้มีสิทธิจองซื้อบ้านเอื้ออาทร และกรณีบุกรุกที่ดินรัฐควรพิจารณาระยะเวลาในการบุกรุกเพื่อป้องกันการบุกรุกเพื่อทำโครงการบ้านมั่นคง
4. กลุ่มครอบครัวขยาย กรณีบ้านที่มีจำนวนผู้อยู่อาศัยจำนวนมากกว่า 5 คนขึ้นไป และมีความแออัด สามารถพิจารณาให้สิทธิเพิ่มเติมแต่ไม่เกิน 1 สิทธิ”
5. กรณีชุมชนที่อยู่ในที่ดินของตนเอง ให้พิจารณาเป็นรายกรณีตามความเดือดร้อน

เกณฑ์การพิจารณาผู้เข้าร่วมโครงการ

1. เป็นผู้อยู่อาศัย ที่มีบ้านของตนเอง ผู้อาศัย หรือบ้านเช่าที่อาศัยอยู่จริง ในชุมชนที่ไม่มีความมั่นคงในที่ดิน ชุมชนบุกรุก ชุมชนที่ประสบปัญหาการไล่ที่ ชุมชนที่เช่าระยะสั้น ทั้งที่ดินรัฐและที่ดินเอกชน รวมถึงกลุ่มบุกรุกขนาดเล็กที่กระจัดกระจายในเมือง
2. กรณีกลุ่มบ้านเช่า ต้องเป็นผู้อยู่อาศัยจริงและมีระยะเวลาการอยู่อาศัยในชุมชนต่อเนื่องไม่ต่ำกว่า 5 ปี ยกเว้น ผู้เช่าที่มีเหตุจำเป็นต้องย้ายออกจากชุมชน แต่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน ให้คณะกรรมการชุมชนพิจารณาเป็นรายกรณีตามความเดือดร้อน
3. กรณีกลุ่มบุกรุกขนาดเล็กที่กระจัดกระจาย หรือ ผู้จดทะเบียนปัญหาสังคมและความยากจนฯ ต้องมีรายได้ต่อครอบครัวไม่เกินเกณฑ์ที่กำหนดของผู้มีสิทธิในการจองซื้อบ้านเอื้ออาทร
4. กรณีชุมชนที่อยู่ในที่ดินของตนเอง ให้พิจารณาเป็นรายกรณีตามความเดือดร้อน

เกณฑ์การพิจารณาสิทธิในโครงการบ้านมั่นคง

1. การพิจารณาสิทธิให้บ้านละ 1 สิทธิ
2. กรณีบ้านที่มีผู้อยู่อาศัยมากกว่า 5 คนขึ้นไป และมีความแออัด สามารถพิจารณาให้สิทธิเพิ่มได้แต่ไม่เกิน 1 สิทธิ
3. การพิจารณาเพิ่มสิทธิให้กับบ้านที่อยู่อาศัยกันอย่างแออัด ให้พิจารณาเรียงรายได้รายจ่าย ประกอบด้วย โดยบ้านที่ได้รับสิทธิเพิ่มต้องเป็นครอบครัวที่สามารถรับภาระค่าใช้จ่ายได้ และการได้สิทธิเพิ่มจะไม่ส่งผลให้พ่อแม่หรือผู้สูงอายุในบ้านต้องถูกทอดทิ้ง
4. กรณีกลุ่มบ้านเช่า ต้องเป็นผู้อาศัยอยู่จริง และมีระยะเวลาการอยู่อาศัยในชุมชนต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 5 ปี ยกเว้นผู้เช่าที่ย้ายที่อยู่ในท้องถิ่นเดียวกัน ให้คณะกรรมการชุมชนพิจารณาเป็นกรณี ๆ ไป แต่อย่างไรก็ตาม ผู้จะได้สิทธิไม่ควรอาศัยอยู่ในชุมชนต่ำกว่า 2 ปี
5. บ้านหลังหนึ่งสามารถรับสิทธิได้เพียงโครงการเดียว
6. กรณีการย้ายไปสร้างชุมชนในที่ดินใหม่ หากเป็นเจ้าของบ้านเช่า แต่เจ้าของบ้านไม่ได้อยู่อาศัยจริงในชุมชน และต้องการที่ดินในชุมชนใหม่เพื่อประโยชน์ในการสร้างรายได้ มิใช่เพื่อการอยู่อาศัยจริงของตนเองและบุตรหลาน ไม่สามารถให้สิทธิได้
7. กรณีย้ายไปสร้างชุมชนใหม่ ผู้ได้รับสิทธิต้องมีแผนการเข้าอยู่อาศัย หรือปลูกสร้างบ้านในระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี

กระบวนการพิจารณาสิทธิ

1. จัดทำข้อมูล เพื่อยืนยันการอยู่อาศัยในชุมชนและเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาสิทธิ ได้แก่ ข้อมูลรายครัวเรือน ข้อมูลภาพรวมชุมชน ผังชุมชนเดิม
2. ประชุมผู้เดือดร้อน หน่วยงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อ....
 - สร้างเกณฑ์กลางในการพิจารณาสิทธิของผู้จะเข้าไปอยู่ในโครงการ
 - แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาสิทธิ ประกอบด้วย ตัวแทนผู้เดือดร้อน สอช. เจ้าของที่ดิน หน่วยงานภาคี/ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และ พอช. เป็นต้น
3. ประชุมพิจารณาสิทธิ โดยนำเกณฑ์กลางที่ได้จากสมาชิกเป็นตัวตั้ง มีขั้นตอนการพิจารณาดังนี้
 - นำเสนอภาพรวมผลการจัดทำข้อมูล (ข้อมูลรายครัวเรือน ข้อมูลชุมชน ผัง)
 - นำเสนอข้อมูลผู้เดือดร้อนแต่ละราย (ข้อมูลรายครัวเรือน/ข้อมูลพื้นฐาน ผัง) วิธีการนำเสนอ เช่น ตัวแทนออกมานำเสนอ ผู้เดือดร้อนนำเสนอข้อมูลของตัวเอง โดยมีเอกสารประกอบอื่นๆ เช่น บัตรประชาชน สมุดออมทรัพย์ เป็นต้น
 - ให้ผู้เดือดร้อนชี้แจงเพิ่มเติม (กรณีที่ผู้อื่นนำเสนอข้อมูลแทน)
 - หลังการนำเสนอจบให้สมาชิกและคณะกรรมการได้ซักถามเพิ่มเติม และเสนอแลกเปลี่ยน

- ลงมติรับรองโดยการยกมือทั้งคณะทำงานฯ และสมาชิกในที่ประชุม
- สรุบบัญชีข้อมูลจำนวนผู้ผ่าน – ไม่ผ่านการรับรองสิทธิ์
- ลงนามรับรองผู้ผ่าน – ไม่ผ่านการรับรองสิทธิ์

ขั้นตอนและกลไกการดำเนินงาน

1. เมือง/ชุมชนทำการสำรวจข้อมูลครัวเรือนผู้เดือดร้อนในชุมชน รวมถึงกลุ่มบุกรุก
2. เมือง/ชุมชนจัดทำเกณฑ์การพิจารณาผู้เข้าร่วมโครงการและเกณฑ์การพิจารณาสิทธิ์เสนอให้เครือข่าย/คณะกรรมการเมืองให้ความเห็นชอบ
3. จัดประชุมสมาชิกในเมือง/ชุมชน เพื่อตรวจสอบ และให้การรับรองผู้เดือดร้อนและรับรองการพิจารณาสิทธิ์ของชุมชน โดยเครือข่ายเมืองหรือขบวนชุมชนมีส่วนร่วมด้วย
4. เมือง/ชุมชนเสนอหลักเกณฑ์ รายชื่อผู้เดือดร้อนและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เครือข่ายองค์กรชุมชนในเมืองนั้นๆ หรือคณะกรรมการเมืองรับรองผู้เดือดร้อนและรับรองการพิจารณาสิทธิ์ของชุมชน
5. จัดประชุมสมาชิก เพื่อร่วมกันจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์หรือสหกรณ์ ดำเนินกิจกรรมออมทรัพย์ การสร้างความเข้าใจร่วมกันของสมาชิก และทำความเข้าใจเรื่องแนวทางการปรับปรุงหรือพัฒนาชุมชน ออกแบบวางผังชุมชนใหม่ และแบบบ้าน
6. นำเสนอโครงการตามขั้นตอนในระดับภาค อาทิ นำเสนอต่อเวทีแลกเปลี่ยนเรียนรู้ของขบวนองค์กรชุมชนในภาค คณะทำงานบ้านมั่นคงภาค (ตามคำสั่งของ พอช.) และในกรณีเสนอสินเชื่อต้องเสนอคณะทำงานพิจารณากลับกรองสินเชื่อระดับชาติ
7. นำเสนอโครงการที่ผ่านการพิจารณาให้ความเห็นชอบของคณะทำงานบ้านมั่นคงภาค ต่อคณะอนุกรรมการประสานงานขบวนองค์กรชุมชนระดับภาค เพื่อพิจารณาอนุมัติ
8. จัดระบบการบริหารจัดการงบประมาณ และการบริหารจัดการงานก่อสร้างเพื่อดำเนินโครงการ

หลักการในการพิจารณาสนับสนุนงบประมาณการพัฒนา โครงการตามแนวทาง “โครงการบ้านมั่นคง”

เกณฑ์การสนับสนุนงบประมาณ

1. เกณฑ์การสนับสนุนงบประมาณ ปี 2552 ถึงปัจจุบัน

งบประมาณ	จำนวนเงิน
งบอุดหนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัย	25,000 บาท
งบสนับสนุนระบบสาธารณูปโภคชุมชน (เฉลี่ย 45,000 บาท)	
- ปรับปรุงที่ดินเดิม	30,000 บาท
- ปรับปรุงในที่ดินใหม่	50,000 บาท
งบบริหารจัดการปรับปรุงชุมชน จำนวนจากงบพัฒนาระบบสาธารณูปโภคชุมชน ร้อยละ 5 โดยมี เกณฑ์ขั้นต่ำ ไม่ต่ำกว่า 50,000 บาท และไม่เกิน 500,000 บาท	
สินเชื่อเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย (ซื้อที่ดินและปลูกสร้างบ้าน) สนับสนุนสินเชื่อครัวเรือนละไม่เกิน 300,000 บาท ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4 บาทต่อปี	

2. เกณฑ์การสนับสนุนงบประมาณเดิม (ปี 2546 – 2551)

งบประมาณ	จำนวนเงิน
การปรับปรุงในที่ดินเดิม	ไม่เกินหน่วยละ 25,000 บาท
การรื้อและสร้างใหม่ในที่ดินเดิม	ไม่เกินหน่วยละ 45,000 บาท
การรื้อย้ายไปที่ใหม่	ไม่เกินหน่วยละ 65,000 บาท
การสนับสนุนตามแผนการพัฒนาในภาพรวมแต่ละปีของเมืองที่ ชุมชนและคณะทำงานหลายฝ่ายนำเสนอ	เฉลี่ยครัวเรือนละ 45,000 บาท
การปรับปรุงในที่เดิมและรื้อ/สร้างใหม่ในที่เดิม ซึ่งอยู่ในที่ลุ่ม พื้นที่ต่ำ สนับสนุนรวมไม่เกินหน่วยละ 65,000 บาทและไม่เกินงบประมาณรวมของงบพัฒนาเมืองนั้น ๆ	

หมายเหตุ : กรณีชุมชนที่ได้รับการอนุมัติงบประมาณในปี 2546 - 2551 และมีความจำเป็นต้อง
เสนอโครงการเพิ่มเติมในปีปัจจุบัน ให้พิจารณาใช้กรอบที่ได้รับการอนุมัติเดิมเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา

เกณฑ์การใช้งบอุดหนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัย (25,000 บาท/ครัวเรือน)

วัตถุประสงค์

1. เพื่อกระจายงบอุดหนุนงบบพัฒนาที่อยู่อาศัย (ครัวเรือนละ 25,000 บาท) ให้กับสมาชิกที่มีความประสงค์จะปรับปรุง ซ่อมแซม ก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ หรือการจัดซื้อที่ดินแปลงใหม่ทั้งชุมชน
2. เพื่อช่วยเหลือสมาชิกครัวเรือนที่มีฐานะยากจนมากในชุมชน ที่ไม่สามารถใช้สินเชื่อได้ ให้สามารถปรับปรุงซ่อมแซม หรือก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ได้ หรือการจัดซื้อที่ดินแปลงใหม่
3. เพื่อลดภาวะการกู้ยืมเงิน หรือความจำเป็นในการใช้สินเชื่อเพื่อการซ่อมแซมปรับปรุง หรือการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ หรือการจัดซื้อที่ดิน
4. เพื่อใช้งบประมาณเป็นเครื่องมือในการโยงสมาชิกให้เกิดการช่วยเหลือเกื้อกูลการปรับปรุงซ่อมแซม หรือการก่อสร้างบ้านใหม่ของสมาชิกตามภาระหรือความจำเป็นของสมาชิก โดยความเห็นชอบของสมาชิกในชุมชน

กรอบการใช้งบประมาณ

1. ใช้เพื่อการปรับปรุงหรือซ่อมแซมบ้าน อันเนื่องมาจากการเสื่อมสภาพของวัสดุของบ้านให้มีสภาพการใช้งานที่ดีขึ้นตามความจำเป็น โดยไม่ใช่เป็นการตกแต่งบ้านหรือต่อเติมบ้าน
2. ใช้เพื่อการสมทบงบประมาณในกรณีการก่อสร้างบ้านใหม่ทั้งหลัง
3. ใช้เพื่อการสมทบงบประมาณบางส่วนหรือทั้งหมดในการจัดซื้อที่ดิน ในกรณีที่มีความจำเป็น โดยต้องเสนอต่อคณะทำงานระดับภาคเพื่อพิจารณา

การจัดสรรงบประมาณ

1. กรณีการปรับปรุงซ่อมแซมบ้าน ให้มีการสำรวจร่วมกันและสนับสนุนงบประมาณตามความจำเป็นของครัวเรือน ตามกรอบการใช้งบประมาณ (ข้อ4) แต่ไม่เกินเพดานรวมของงบประมาณที่ได้รับการสนับสนุน
2. กรณีการก่อสร้างบ้านใหม่ทั้งหลัง หรือการจัดซื้อที่ดินแปลงใหม่ทั้งชุมชน โดยใช้สินเชื่อจากแหล่งเงินกู้ให้ใช้ลดวงเงินการใช้สินเชื่อและการก่อสร้างบ้านใหม่ทั้งหลัง หรือการจัดซื้อที่ดินโดยไม่ใช้สินเชื่อ ให้ใช้สมทบการก่อสร้างหรือซื้อที่ดินตามความจำเป็น แต่ต้องไม่เกินรายละ 25,000 บาท

งบบพัฒนาระบบสาธารณูปโภค

เป็นงบสนับสนุนเพื่อใช้ในการพัฒนาปรับปรุงชุมชน ซึ่งครอบคลุมการพัฒนาปรับปรุงด้านกายภาพ โครงสร้างพื้นฐานในชุมชน มีฐานการสนับสนุนสำหรับชุมชนที่ปรับปรุงในที่เดิมหรือใกล้ที่เดิม ที่มีโครงสร้างทางกายภาพอยู่แล้ว

- การปรับปรุงในที่ดินเดิม เกณฑ์วงเงินเฉลี่ย 30,000 บาท ต่อครัวเรือน (รวมอาคารอเนกประสงค์วงเงินไม่เกิน 150,000 บาท)

- การจัดทำระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่ใหม่ (รื้อย้ายชุมชน)เฉลี่ย 50,000 บาท ต่อครัวเรือน (รวมอาคารอเนกประสงค์วงเงินไม่เกิน 150,000 บาท) และไม่สามารถเสนองบมตินเพิ่มเติมอีก

งบบริหารจัดการปรับปรุงชุมชน (5 เปอร์เซ็นต์)

- เป็นงบอุดหนุนโดยอนุมัติพร้อมกับการอนุมัติงบประมาณระบบสาธารณูปโภคชุมชน คิดเป็นร้อยละ 5 ของงบสาธารณูปโภค โดยมีเกณฑ์ขั้นต่ำ ไม่ต่ำกว่า 50,000 บาท และไม่เกิน 500,000 บาท
- มีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการองค์กรชุมชน เครือข่ายหน่วยงานที่ช่วยให้การสนับสนุน และให้คำปรึกษาในการดำเนินการพัฒนาแผนการอยู่อาศัยของชุมชน โดยเป็นงบประมาณสนับสนุนชุมชน เครือข่าย ประมาณครึ่งหนึ่ง (2.5) และสนับสนุนเครือข่ายภาคีพัฒนาที่ทำงานร่วมกับชุมชนอีกครึ่งหนึ่ง (2.5)
- ใช้สำหรับการบริหารจัดการการพัฒนาชุมชนตามแผนที่เสนอพร้อมการเบิกจ่าย ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการทำงาน กิจกรรมการพัฒนาด้านต่างๆ เช่น ค่าใช้จ่ายในการพัฒนากลุ่ม การจัดประชุมในชุมชน/เมือง การวางแผนงาน การออกแบบ การบริหารงานก่อสร้างและประสานงานของหน่วยงาน เครือข่ายองค์กรชุมชน การศึกษาดูงาน รวมถึงค่าตอบแทนบุคคลภายนอก ผู้เชี่ยวชาญ เป็นต้น

งบพัฒนากระบวนการในเมือง

เป็นงบอุดหนุนสำหรับโครงการพัฒนาชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงของภาคีพัฒนา สถาบันการศึกษา สถาบันวิชาชีพ หรือเครือข่ายองค์กรชุมชน เช่น การสนับสนุนการออกแบบและก่อสร้างชุมชน การศึกษาวิจัย การสนับสนุนด้านกฎหมาย การพัฒนาชุมชนโดยภาคีพัฒนา การสำรวจและพัฒนาระบบข้อมูลชุมชน ฯลฯ

การบริหารจัดการของชุมชน

1. การแบ่งบทบาทคนทำงาน ควรมีการแบ่งบทบาทการทำงานของคณะกรรมการ โดยเน้นการมีส่วนร่วม เช่น มีกลุ่มย่อยในการร่วมบริหารจัดการ เป็นต้น
2. การจัดการงานก่อสร้าง พิจารณารูปแบบการก่อสร้างที่เหมาะสม และการพัฒนาศักยภาพการบริหารจัดการของกลุ่ม/สหกรณ์ เช่น การจัดซื้อวัสดุโดยสหกรณ์ จ้างเหมาค่าแรง เป็นต้น และเน้นการมีส่วนร่วมจากสมาชิกในการตรวจงวดงานก่อสร้าง

การมีส่วนร่วมของหน่วยงานภาคี

1. การสนับสนุนงบประมาณในการพัฒนาโครงการร่วมกับองค์กรชุมชน
2. สนับสนุนบุคลากร เครื่องมือ ในการทำงานร่วมกับชุมชน

ข้อมูลการนำเสนอขออนุมัติงบประมาณ

ภาพรวมข้อมูลชุมชนแออัด ชุมชนผู้เดือดร้อนที่อยู่อาศัยในเขต/เมือง จำนวน
ชุมชนแออัด /สภาพปัญหา



รูปแบบการแก้ไขปัญหาของเมือง (แผนพัฒนาเมือง)



รายละเอียดชุมชน/เมืองที่นำเสนอ ได้แก่ เกณฑ์การพิจารณาสิทธิ เกณฑ์การอยู่
ร่วมกัน การบริหารจัดการโครงการ ผังชุมชนเดิม/ใหม่



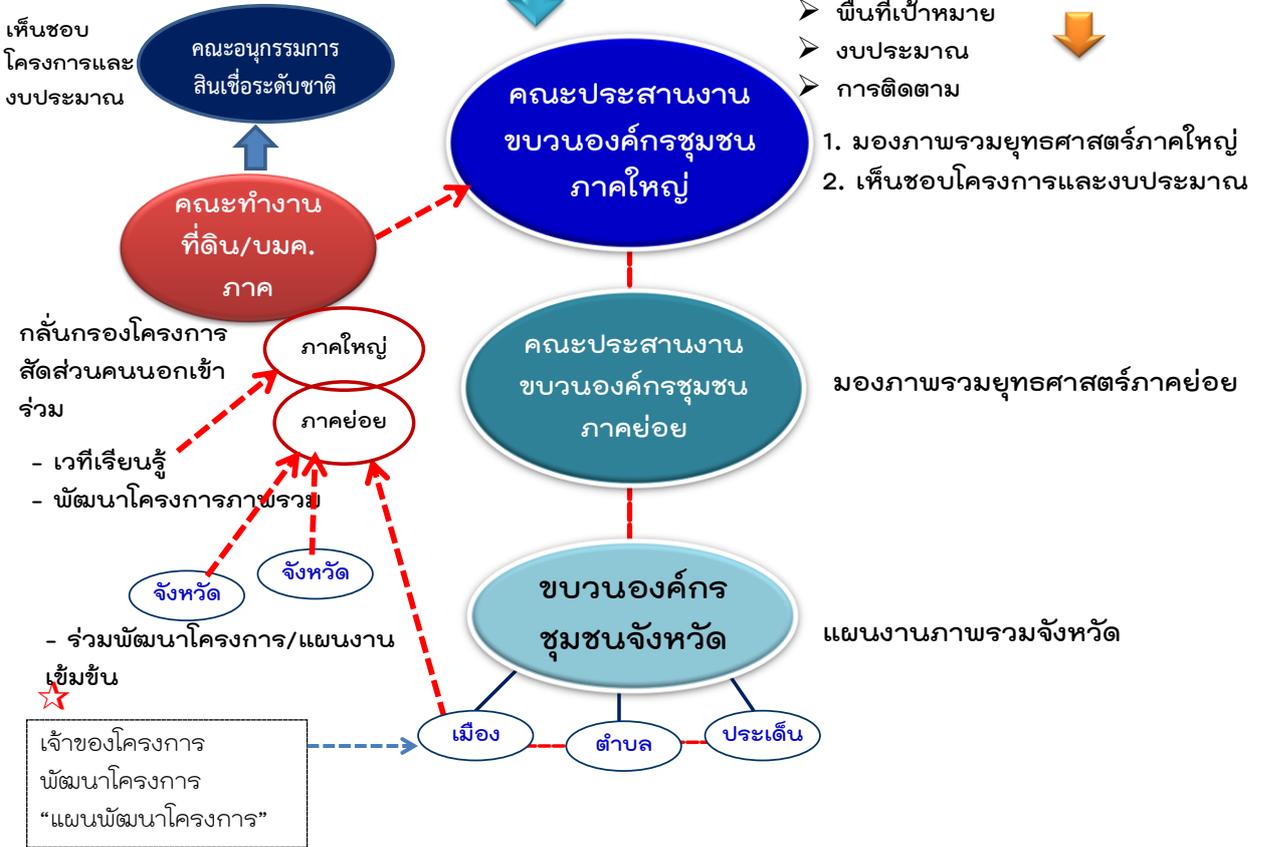
เหตุผลการนำเสนอขออนุมัติงบประมาณ



รายละเอียดแผนการพัฒนาสาธารณูปโภค พร้อม BOQ (บัญชีแสดง
งบประมาณวัสดุ และปริมาณแรงงาน ประกอบกับราคาที่ใช้ในการก่อสร้าง)

กลไกการพิจารณาโครงการ

การพิจารณาโครงการ



หลักการสำคัญในการพิจารณาโครงการบ้านมั่นคง

1. ชุมชนโดยองค์กรชุมชนและเครือข่ายองค์กรชุมชนจะเป็นหลักในการดำเนินการ “เป็นเจ้าของโครงการ” โครงการปรับปรุงชุมชน รวมถึงการบริหารจัดการงบประมาณ โครงการของชุมชนควรต้องเป็นโครงการที่มีกระบวนการให้คนในชุมชนทุกภาคส่วนรวมทั้งกลุ่มคนจนที่สุดเข้ามีส่วนร่วมในการจัดทำ ร่วมคิด ร่วมตัดสินใจ และร่วมดำเนินการ และมีความเห็นชอบร่วมกันของผู้ที่เกี่ยวข้อง เช่นเจ้าของที่ดิน
2. การพัฒนาเมืองควรมาจากกระบวนการสำรวจข้อมูลเมืองและนำข้อมูลที่ได้มาวางแผนการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยทั้งเมือง “เน้นแก้ไขปัญหาให้ครอบคลุมทั้งเมือง” โดยให้ชุมชนและคณะกรรมการพัฒนาเมืองที่มาจากภาคีหลายฝ่าย ประกอบด้วย เครือข่ายชุมชน เทศบาล สถาบันการศึกษา เป็นต้น ได้ร่วมกันในการพัฒนาและมีความเห็นพ้องต้องกัน
3. ระดับภาคควรมีการ เชื่อมโยงการทำงานร่วมกัน สนับสนุนและสร้างการเรียนรู้ ช่วยกันพัฒนากระบวนการทำงาน รวมถึงการให้คำปรึกษาการพัฒนาโครงการ เพื่อมองทิศทางภาพรวมของการพัฒนาระดับเมืองร่วมกัน

4. เน้นการสร้าง *กระบวนการมีส่วนร่วมของท้องถิ่น สถาบันการศึกษา และชุมชน* ให้เกิด การสร้างกระบวนการเรียนรู้ร่วมกันในการวางแผนการพัฒนาเมือง

หลักคิดการออกแบบวางผังและออกแบบบ้านผู้มีรายได้น้อยในโครงการบ้านมั่นคง

รูปแบบและแนวทางการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านมั่นคง ขึ้นอยู่กับความต้องการ ความสามารถในการจ่ายของชุมชนผู้เดือดร้อน เงื่อนไขที่ดินและความเห็นร่วมของคณะกรรมการ เมือง ฯลฯ โดยมีหลักคิดในการออกแบบชุมชน ดังนี้

1. การวิเคราะห์ที่ตั้ง

- ลักษณะแปลงที่ดินและสภาพทั่วไป เช่น ต้นไม้ ทางน้ำ ที่ดินต้องถมมากหรือไม่
- ระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด (ทางน้ำ ไฟฟ้า ใกล้เคียง – ไกล ทางระบายน้ำ)
- ทางเข้า – ออก เส้นทางคมนาคมหลัก
- ทิศทางลม ฝน แดด สภาพอากาศ

2. การจัดกลุ่มผู้อยู่อาศัยหรือกระบวนการสังคม

- ความเป็นเครือญาติ ความผูกพัน
- กลุ่มสังคมที่มีอยู่
- การมีกิจกรรมร่วมกัน
- การสร้างกลุ่มย่อยเพื่อการจัดการและการอยู่ร่วมกัน

3. การวางผังสาธารณูปโภคและกลุ่มอาคารให้สอดคล้องกัน

- การจัดกลุ่มผู้อยู่อาศัยหรือกระบวนการสังคม ความเป็นเครือญาติ ความผูกพัน
- การมีกิจกรรมร่วมกัน
- สอดคล้องกับราคา ความยากง่ายในการก่อสร้างและการดูแลรักษา

4. การออกแบบอาคาร

- พื้นที่ใช้สอยสอดคล้องกับจำนวนสมาชิก อาชีพ ศาสนา อายุ ความจำเป็น พฤติกรรม
- การพิจารณาความสามารถในการจ่าย
- วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง
- รูปร่าง รูปแบบอาคาร
- เอกลักษณ์ของชุมชน
- กฎหมายอาคาร
- ราคาก่อสร้าง
- การสร้างระบบกลุ่มย่อยในผังใหม่

สินเชื่อ “บ้านมั่นคง”

สาระสำคัญของสินเชื่อเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย (บ้านมั่นคง)

หลักเกณฑ์	สินเชื่อที่อยู่อาศัย (บ้านมั่นคง)
ผู้กู้	กลุ่ม/เครือข่าย/สหกรณ์
วงเงิน	ต่อรายไม่เกิน 300,000 บาท
ระยะเวลา/เงื่อนไข	สูงสุดไม่เกิน 15 ปี มี GRACE PERIOD ตามการปลูกสร้าง
อัตราดอกเบี้ย	อัตราคงที่ตลอดระยะเวลาการกู้ กำหนดอัตราดอกเบี้ยตามหลักการ เกื้อกูล/ความสามารถในการชำระคืนของผู้มีรายได้น้อย
ความเสี่ยงของสินเชื่อ	<ul style="list-style-type: none"> - มีการกระจายและถ่ายโอนความเสี่ยงของสินเชื่อไปสู่สมาชิกทำให้โอกาสเป็นหนี้เสียทั้งโครงการเป็นไปได้น้อย - มีส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยระหว่างสหกรณ์ : พอช. และสหกรณ์ : สมาชิก เป็นทุนสำรองป้องกันความเสี่ยง
หลักประกัน	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าประกัน โดยกรรมการสหกรณ์/กรรมการกลุ่ม/กรรมการกลุ่มย่อย/สมาชิกรายย่อย - เงินฝาก 5 - 10% ของวงเงินสินเชื่อ - อสังหาริมทรัพย์ (ที่ดินในโครงการ กรรมสิทธิ์ของสหกรณ์ หรือถือกรรมสิทธิ์ร่วมโดยสมาชิกทั้งโครงการ) - สิทธิการเช่า (ที่เช่าในโครงการ)

กรอบการพิจารณาโครงการ/สินเชื่อ

องค์กร

1. ทีมของกลุ่มเป้าหมาย/สมาชิกผู้รับประโยชน์ในโครงการมีความชัดเจน
2. มีกิจกรรมการออมทรัพย์ไม่น้อยกว่า 6 เดือน รวมถึงมีการออมสมทบเพื่อที่อยู่อาศัย 10% ของวงเงินเสนอกู้
3. การบริหารจัดการองค์กร เช่น มีการกำหนดโครงสร้างการบริหารจัดการ แบ่งบาท คณะกรรมการ ระบบกลุ่มย่อย ระบบการเงิน บัญชี ชัดเจน
4. มีหลักเกณฑ์ กติกา ข้อตกลงร่วมในการดำเนินการ กรณีองค์กรที่เคยใช้สินเชื่อ พอช. แล้ว ต้องสรุปผลการใช้สินเชื่อที่ผ่านมาขององค์กร ดังนี้
 - ส่งผลต่อการพัฒนาชุมชนอย่างไร
 - ปัญหา อุปสรรคที่เกิดขึ้น
 - ผลการชำระคืนของสมาชิก/กลุ่ม (มีการชำระคืนปกติ/สม่าเสมอหรือไม่)

โครงการ

1. แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมืองของเมืองนั้นๆ
2. การมีส่วนร่วมในการดำเนินโครงการของสมาชิก
 - การสำรวจข้อมูล /วิเคราะห์ รายรับ - รายจ่าย หนี้สินรายครัวเรือน ผ่านระบบกลุ่มย่อย
 - กระบวนการจัดการที่ดิน
 - มีกระบวนการเลือกแปลงที่ดินที่เหมาะสม/การเปรียบเทียบกับแปลง ที่ดินแปลงอื่นๆ ที่ได้มีการสำรวจของกลุ่ม
 - กรณีซื้อ อนุมัติภายใต้ไม่เกินราคาประเมินที่ดินของบริษัท/กรมที่ดิน
 - กรณีเช่า ความชัดเจนของเงื่อนไขการเช่า (ระยะเวลา/ อัตราค่าเช่า)
 - กระบวนการวางผัง ออกแบบบ้าน
 - การกำหนดกฎ กติกาต่างๆ ของชุมชน
3. การบริหารจัดการโครงการ
 - จัดให้มีการแบ่งบทบาทหน้าที่ ทีมทำงานด้านต่างๆ ที่ชัดเจน เช่น ทีมสีบราคา ทีมจัดซื้อ - จัดจ้าง ทีมช่าง ทีมบริหารจัดการ (ทีมออมทรัพย์)
 - กระบวนการปลูกสร้างบ้าน (รายละเอียดของรูปแบบการจ้างผู้รับเหมาทั้งหมด จ้างผู้รับเหมาเฉพาะค่าแรง จ้างช่างชุมชน เจ้าของบ้านปลูกสร้างเอง การมีส่วนร่วมของสมาชิกในการปลูกสร้าง)
 - การวางแผนการดำเนินงานก่อสร้าง การจัดรายละเอียดเฟสการปลูกสร้างบ้านที่สัมพันธ์กับการออมสมทบ เฟสการปลูกสร้างทั้งโครงการ (ระยะเวลาเริ่มต้น - สิ้นสุด)

4. การบริหารจัดการสินเชื่อ

- การกำหนดข้อตกลงในการบริหารจัดการส่วนต่างดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น (ส่วนต่างนำไปทำอะไรบ้าง สัดส่วนเท่าไร)

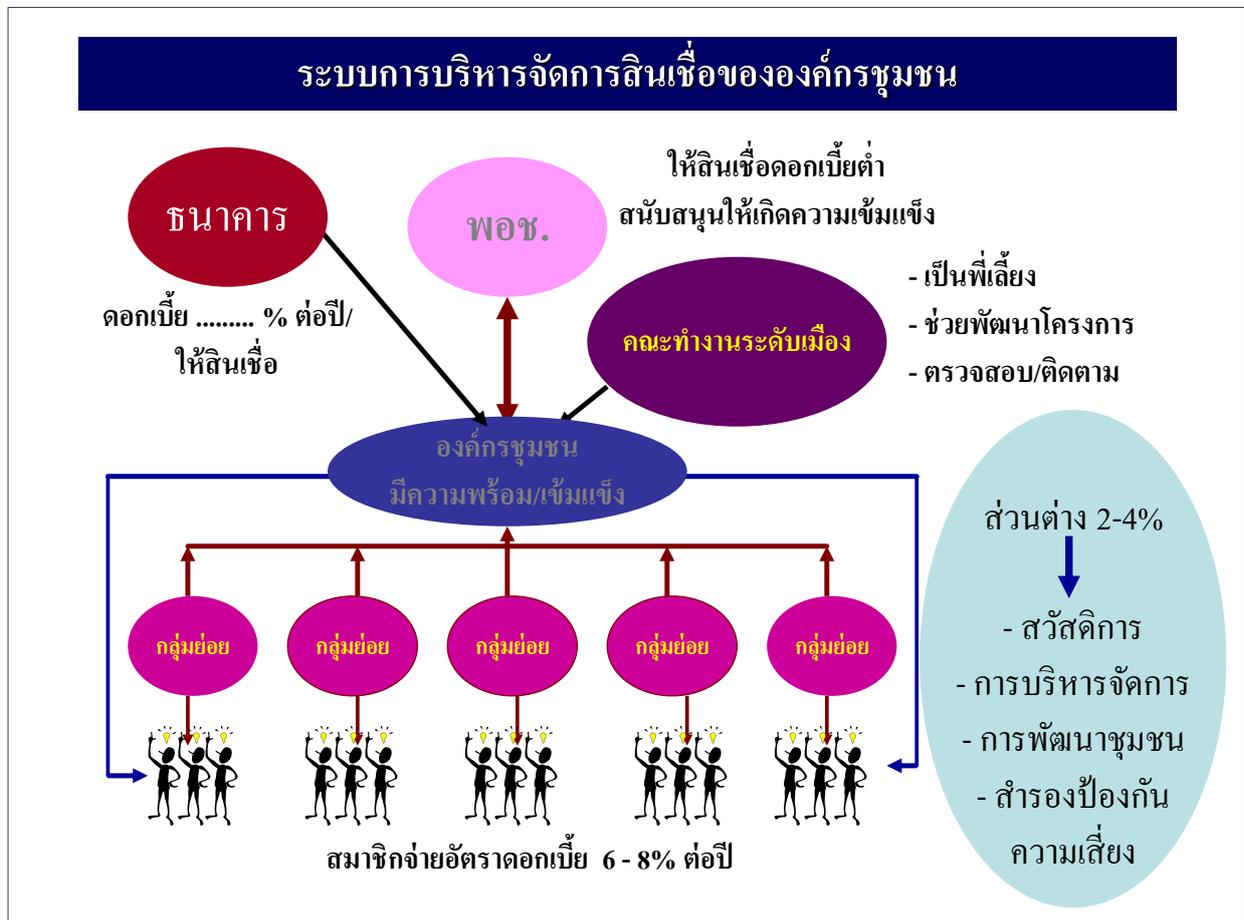
- มาตรการ/แผนงาน การป้องกันความเสี่ยง

5. ระบบการติดตาม ตรวจสอบ ควบคุมภายในองค์กร

6. ระบบการควบคุมดูแลเชิงสังคม

7. ข้อคิดเห็นของกลไก/ขบวนการมั่นคงภาค

การบริหารจัดการสินเชื่อโดยองค์กรชุมชน



ชุมชนสามารถเสนอใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัย เพื่อซื้อที่ดินหรือก่อสร้างที่อยู่อาศัยร่วมกัน โดยมีหลักเกณฑ์ เงื่อนไขการเสนอใช้สินเชื่อ ดังนี้

1. สินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยองค์กรชุมชน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปี ระยะเวลาไม่เกิน 15 ปี วงเงินต่อหน่วยไม่เกิน 300,000 บาท อย่างไรก็ตามวงเงินกู้ควรสัมพันธ์กับความสามารถในการจ่ายของสมาชิกแต่ละราย ดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ร้อยละ 4 นี้ เป็นดอกเบี้ยซึ่งสถาบันให้กับกลุ่ม/

สหกรณ์ กลุ่ม/สหกรณ์ฯ โดยทั่วไปสามารถบวกส่วนต่าง 2 - 4% เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายหรือสวัสดิการ (ทำให้สมาชิกจ่ายประมาณร้อยละ 4 - 6 %)

2. เป็นสินเชื่อที่ให้องค์กรชุมชนหรือกลุ่มเป็นผู้กู้ร่วมกัน ไม่ใช่สินเชื่อรายบุคคลเหมือนสินเชื่อทั่วไป ชุมชนต้องมีองค์กรที่มีระบบจัดการ มีการทำงานต่อเนื่อง และกู้เงินในนามของสมาชิกในชุมชนร่วมกัน โดยอาจจดทะเบียนในรูปสหกรณ์ที่อยู่อาศัยหรือรูปแบบอื่นๆ

3. การค้ำประกันเงินกู้ใช้ทรัพย์สินหรือที่ดินหรือสัญญาเช่า และกรรมการกลุ่ม/สหกรณ์ฯ ค้ำประกันร่วมกันและแทนกัน ในกรณีที่เป็นที่ดินเช่าอาจใช้สิทธิการเช่าหรือเงินกู้ค้ำประกัน ประมาณ 10% ในบางกรณีที่มีการแบ่งกันทำงานเป็นกลุ่มย่อยในชุมชน และกลุ่มย่อยอาจค้ำประกันร่วมกันในแต่ละกลุ่มของตน

4. การออมทรัพย์ถือเป็นสำคัญ เพราะนอกจากชาวบ้านจะได้ฝึกการออมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยและการพัฒนาอื่นๆ ของครอบครัว เพื่อเตรียมให้สามารถที่จะจัดระบบการเงินให้จ่ายค่าที่อยู่อาศัยที่มั่นคงได้อย่างสม่ำเสมอ แล้วยังเป็นการสร้างความสามารถให้กับกลุ่มหรือองค์กรชุมชนในการบริหารจัดการเงิน เพื่อที่จะบริหารสินเชื่อได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนั้น กลุ่มออมทรัพย์ชุมชนยังทำหน้าที่เป็นฐานการเงินกลางของชุมชนสำหรับการพัฒนาของสมาชิกในชุมชนด้านต่างๆ อย่างต่อเนื่อง

5. การเสนอใช้สินเชื่อ ชุมชนต้องเสนอเป็นโครงการพัฒนาร่วมกันทั้งชุมชน มีผัง แบบแปลนราคา และระบบการเงินการจัดการที่สัมพันธ์กันระหว่างสมาชิกกับกลุ่มองค์กรในการใช้สินเชื่อเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัย ชุมชนอาจตัดสินใจก่อสร้างได้หลายรูปแบบขึ้นกับการตัดสินใจร่วมกันของสมาชิก เพื่อให้การก่อสร้างใหม่ มีความประหยัด มีความมั่นคง ชาวบ้านรู้สึกเป็นเจ้าของ และสอดคล้องกับวิถีของชุมชนให้มากขึ้น