

MOGUĆE PAMETNIJE ZGRADE?

***“CO-HOUSING” UKLJUČUJE
KOOPERATIVNO, KOLABORATIVNO,
KOLEKTIVNO I STAMBENE PROJEKTE
OKRENUTE ZAJEDNICI***

ZAŠTO OVAKVO STANOVANJE?

**KAO ALTERNATIVA KUPOVINI VEĆ IZGRAĐENIH STANOVA NA TRŽIŠTU, IZGRADNJI
INDIVIDUALNIH KUĆA ILI NEDOSTAJUĆIM SOCIJALNIM STANOVIMA.**

RAZLOZI ZA CO-HOUSING GRADNJU:

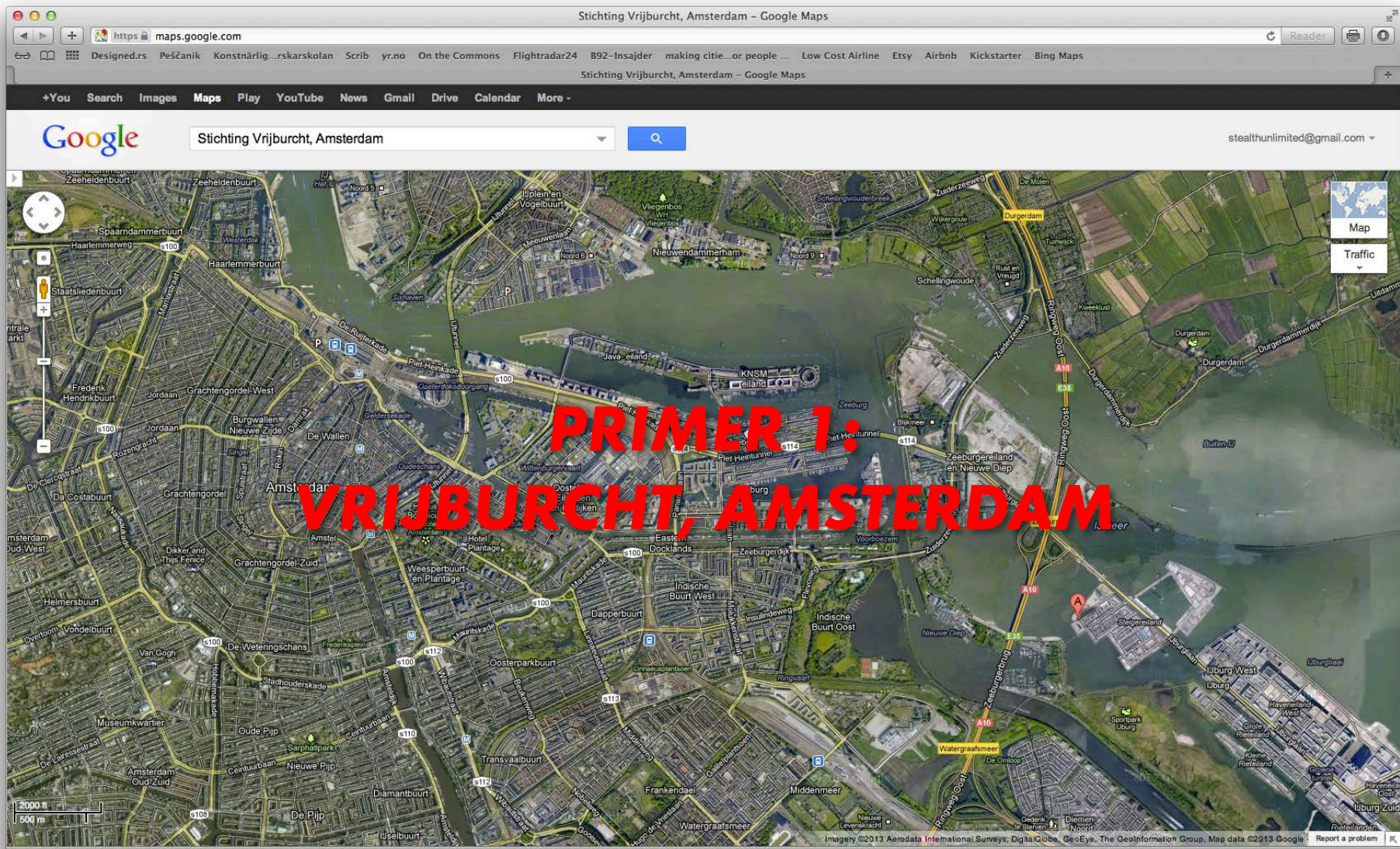
- **UČEŠĆE U PROCESU ODLUČIVANJA (GDE I KAKO)**
- **ZAJEDNIČKI SADRŽAJI (DODATNI KVALITET)**
 - **PRISTUPAČNIJE (JEFTINIJE)**

TEŠKOĆE:

**I DALJE MALO RAZUMEVANJE (GRADSKIH) VLASTI
ZA PROJEKTE U KOJIMA GRAĐANI DIREKTNO
UČESTVUJU U FORMIRANJU PRISTUPAČNE
STANOGRADNJE.**

**PREFERIRANJE VELIKIH DEVELOPERA, TRŽIŠNE IZGRADNJE ILI INDIVIDUALNOG STANOVANJA. IPAK
(PONOVO) SE POJAVLJUJU IZUZECI U NEKIM GRADOVIMA EVROPE.**

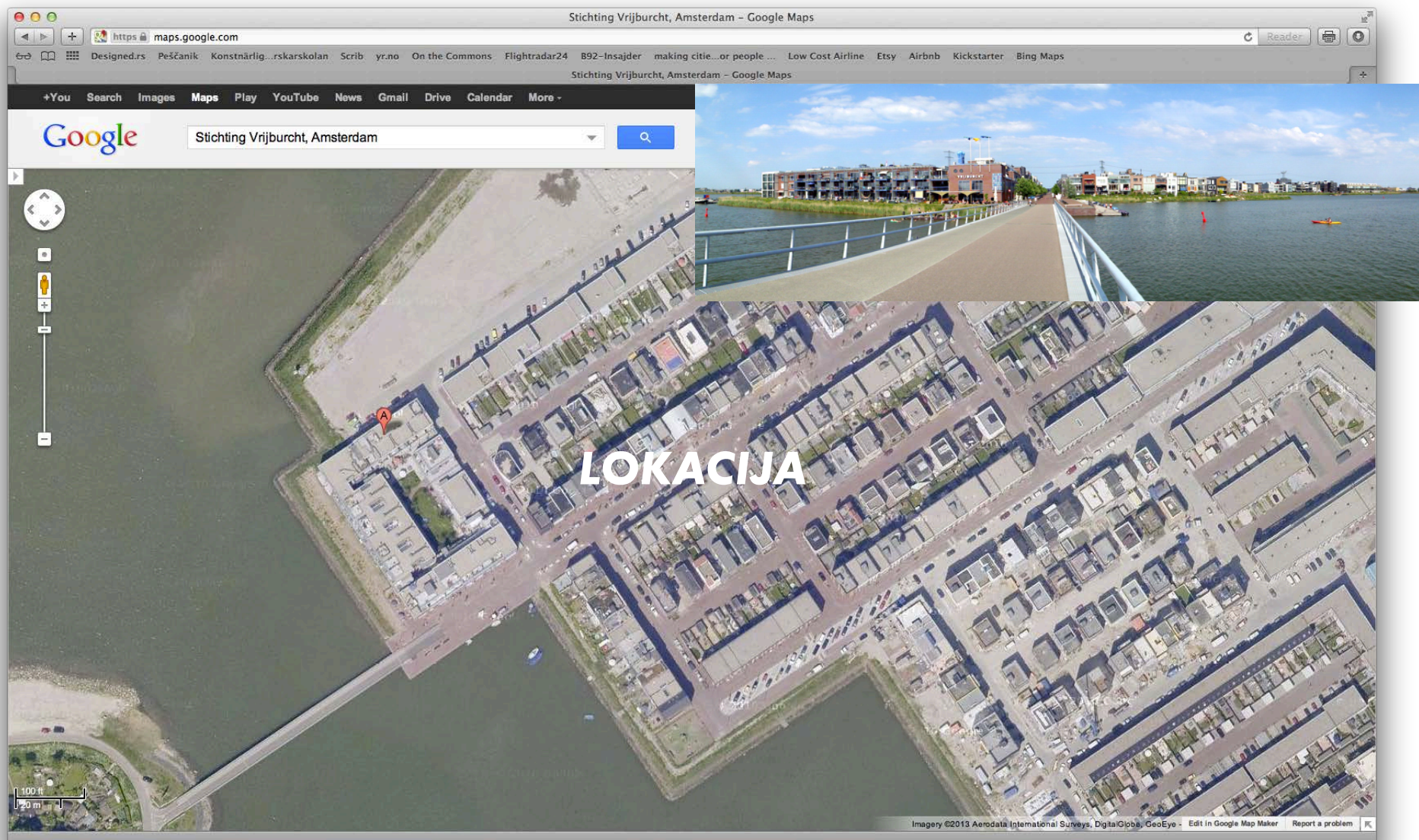
PRIMERI



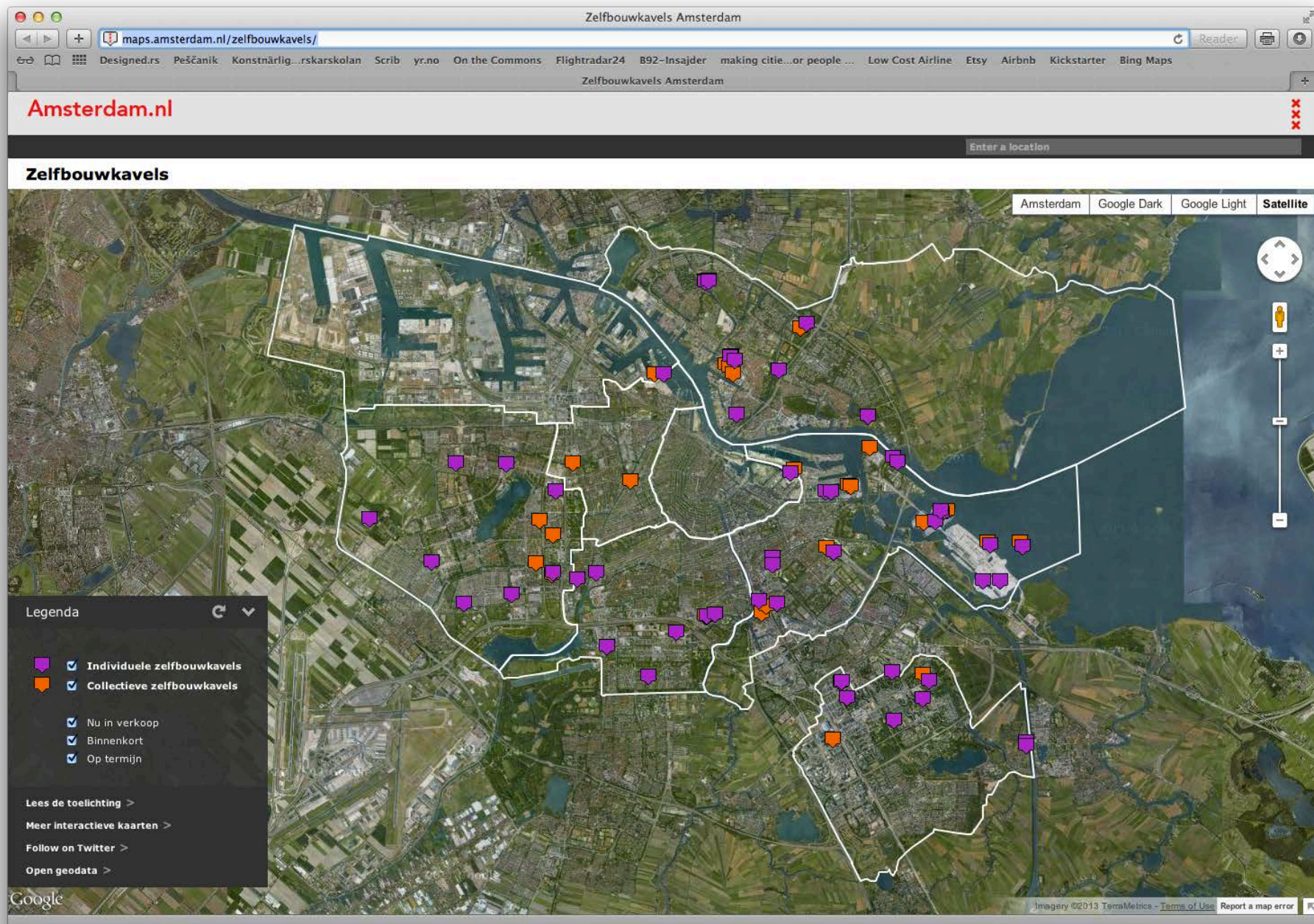
**VRIJBURCHT JE CO-HOUSING PROJEKAT NA NOVO IZGRAĐENOM
OSTRVU STIJGER, U ISTOČNOM DELU AMSTERDAMA, 15 MINUTA
VOŽNJE TRAMVAJEM OD CENTRA GRADA. (A)**



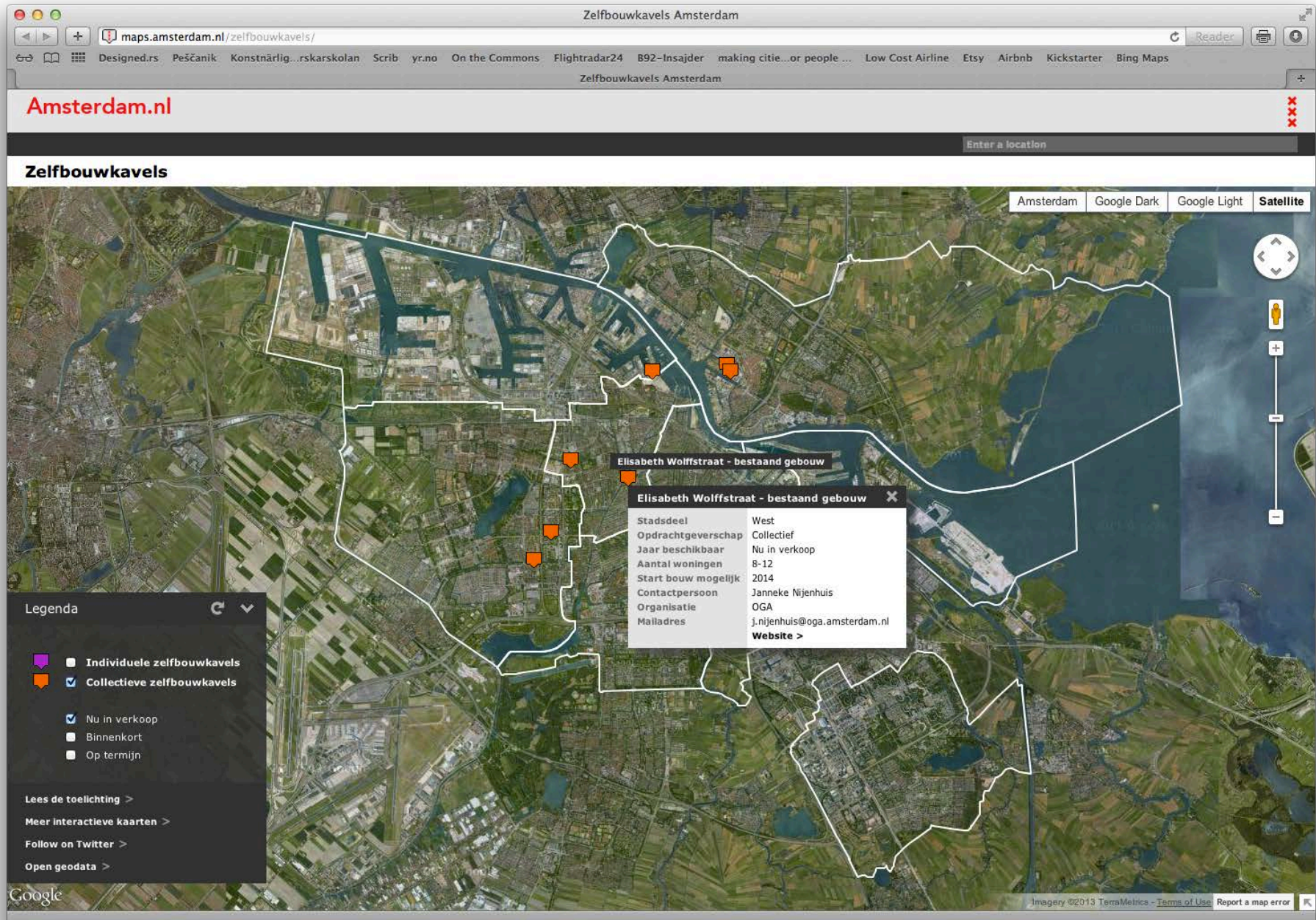
**OD IDEJE, OKO KOJE SE OKUPILA
INICIJALNA GRUPA LJUDI, DO
USELJENJA PROJEKAT JE TRAJAO
ČETIRI GODINE (OD 2002 – 2006/7).**



GRAD AMSTERDAM OBJAVLJUJE KONKURS ZA DUGOROČAN LIZING (99 GODINA) RADI REALIZACIJE KOLEKTIVNO-PRIVATNOG STAMBENOG BLOKA. NA OSNOVU PREDLOGA PROGRAMA I NAČINA FINANSIRANJA IZGRADNJE, KOJI JE NAPRAVILA INICIJALNA GRUPA STANARA, PROJEKAT DOBIJA LOKACIJU.



**DANAS GRAD AMSTERDAM IMA SAJT SA LOKACIJAMA KOJE SU
NA KOKURSU – ZA INDIVIDUALNU I KOLEKTIVNU GRADNJU.**



LOKACIJE ZA KOLEKTIVNU GRADNJU, TRENUTNO NA RASPOLAGANJU. DATA JE INDIKACIJA KOLIKO STANOVA JE MOGUĆE IZGRADITI I MOGUĆI POČETAK GRADNJE.

VRIJBURCHT - MOTIVACIJA:

**RAZNOLIKA GRUPA LJUDI ŽELI DA DEFINIŠE SVOJE
ŽELJENO ŽIVOTNO OKRUŽENJE, NA LOKACIJI KOJU
INAČE SEBI NE BI MOGLI DA PRIUŠTE –
I SVE TO PO PRISTUPAČNOJ CENI**

VRIJBURCHT

Long-term leases and collective self-build



VRIJBURCHT

Pedro de Medinalaan 128
1086 XR Amsterdam
Netherlands
www.vrijburcht.com

PROFIL

Special features

Residential area on artificially created island, long-term-leased by City

Legal form and ownership

Self used, privately owned flats; building site property of City; long term lease agreements with owners of flats/commercial spaces, and with De Key housing association (owns care dwellings, Café and crèche);
Homeowner Association manages private flats, building and general shared spaces;
Vrijburcht Foundation manages special shared spaces

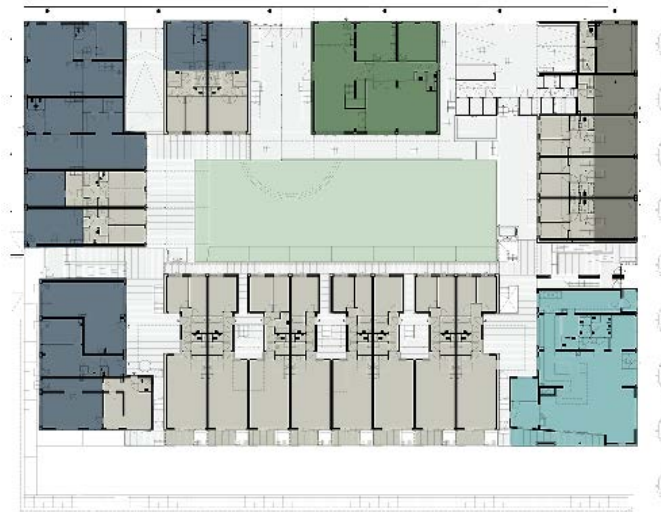
Type of building

New mixed-use, perimeter block building

GRUPA JE IZGRADILA OBJEKAT NA POVRŠINI PARCELE OD 4400 M2, ZA 150 STANOVNIKA, OD ODRŽIVIH I EKOLOŠKIH MATERIJALA. (FROM [HTTP://CO-HOUSING-CULTURES.NET](http://co-housing-cultures.net))

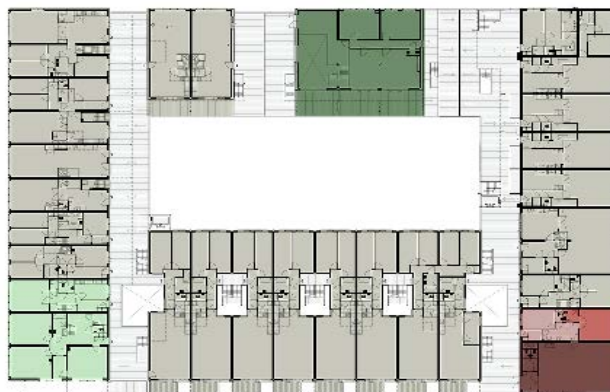
ŠTA JE REALIZOVANO?

- **52 STANA (12 RADNI/STAMBENI PROSTOR)**
- **6 SOCIJALNIH STANOVA**
- **3 RADNA PROSTORA / RADIONICE**
- **POZORIŠTE**
- **RESTORAN**
- **OBDANIŠTE (ZA 42. DECE)**
- **PARKING (42 MESTA) I OSTAVE**
- **PARKING ZA BICIKLE**
- **SOBA ZA GOSTE**
- **ZAJEDNIČKO UNUTRAŠNJE DVORIŠTE**
- **STAKLENA BAŠTA**
- **MALA LUKA I PLAŽA**



VRIJBURCHT ground floor

- dark blue + dark grey = workspace and ateliers (16x)
- light blue = restaurant
- green = children's day care center
- blue-grey = tailor made housing



VRIJBURCHT first floor

- light green = common house for mentally handicapped youngsters + house for the caretakers
- red brown = theater with guestrooms (can be used as dressing rooms)
- green = children's day care center
- grey = tailor made housing

BLOK:
OSNOVA PRIZEMLJA I SPRATA

**KAKO JE ORGANIZOVANO
VLASNIŠTVO?**

The image shows a spacious, modern apartment interior. On the left, there is a wooden dining table with four chairs, set with a vase of flowers. In the center, a large orange sofa with a red throw blanket is positioned in front of a large floor-to-ceiling window that lets in bright natural light. To the right, there is a tall wooden bookshelf filled with books and decorative items, including a large potted plant. The floor is a light-colored, polished material, and the walls are a warm, neutral tone. The overall atmosphere is bright and airy.

**1) OKOSNICA: 52 STANA (OD 65 - 240 M2),
PROSEČNO OKO 100 M2**

A photograph of a modern brick building with blue balconies and doors, featuring a courtyard area with a tree and a blue door with a yellow exercise machine.

STANOVI (7650 M2) – VLASNIŠTVO : PRIVATNO

A photograph of a green courtyard area. On the left, there is a brick building with several windows. In the foreground and middle ground, there are various green plants, including tall grasses and leafy bushes. Two birch trees with white bark are visible on the left. In the background, more trees and a fence are visible. The text is overlaid in the center of the image.

**2) ZAJEDNIČKI PROSTORI:
UNUTRAŠNJE DVORIŠTE (550 M2)**

STAKLENA BAŠTA (35 M2)



POZORIŠTE (100 M2)

**POZORIŠTE IMA SVOJ PROGRAM
(VODI GA UDRUŽENJE STANARA).
FILMSKI, POZORIŠNI I MUZIČKI
PROGRAM JE ATRAKTIVAN ZA ČITAV
KRAJ.**

APARTMAN ZA GOSTE (65 M2)

A photograph taken from a shaded area, looking out over a body of water. In the foreground, there is a lush green grassy bank. A wooden dock extends into the water, with several small boats and a blue and orange striped container on it. A sailboat is visible on the left side of the dock. In the background, a long bridge with many pillars spans the water under a clear blue sky.

+ HOBI RADIONICA (60 M2)
PARKING ZA BICIKLE (115 M2)
DOK I PLAŽA (295 M2)

**ZAJEDNIČKI PROSTORI
(1220 M2) –
VLASNIŠTVO :
UDRUŽENJE STANARA**

**DOMAĆINSTVA UPLAĆUJU
ČLANARINU U ZAJEDNIČKU KASU
(19 EVRA/M2 GODIŠNJE). OD NJE
SE POKRIVAJU TROŠKOVI
ODRŽAVANJA ZAJEDNIČKIH
PROSTORA, ALI NA PRIMER I
KROVA. ČLANARINA SE ŠTEDI ZA
POPRAVKE, KOJE ĆE USLEDITI NA
DUŽE STAZE.**

**3) ZAJEDNIČKI PROTORI: 3 RADIONICE – ZA
IZDAVANJE (UDRUŽENJE UBIRA RENTU)**



4) OSTALI PROSTORI: KAFE RESTORAN

**OBDANIŠTE
+ 6 SOCIJALNIH STANOVA**

OSTALI PROSTORI – VLASNIŠTVO I UPRAVLJANJE (UZ SAGLASNOST STANARA) (1705 M2): KO-INVESTITOR



KAKO JE ORGANIZOVAN PROCES?

- **INICIJALNA GRUPA OTPOČINJE PROJEKAT**
- **ORGANIZUJU SE KAO: FONDACIJA, UDRUŽENJE
ILI KOOPERATIVA, BIRAJU UPRAVNI ODBOR**



- **RAZVOJ PROJEKTA (U DIREKTOJ SARADNJI SA ARHITEKTOM), KORAK PO KORAK**

U SLUČAJU VRIJBURCHTA PROJEKAT JE INICIRAN I U KROZ SVE FAZE REALIZOVAN U SARADNJI SA ARHITEKTOM HEIN DE HAAN-OM. ARHITEKTA PO POTREBI UKLJUČUJE DRUGE STRUČNJAKE.

- PROGRAM I PROSTORNI RASPORED

BUDUĆI STANARI U SARADNJI SA ARHITEKTOM PRAVE PROGRAM ZGRADE, NA OSNOVU KOGA ARHITEKTA PREDLAŽE PRELIMINARNI PROSTORNI RASPORED.

**- STAMBENE JEDINICE – RAZRADA POJEDNIČNO
SA STANARIMA**

- PREUZIMANJE RIZIKA – REZERVNI PARTNER

ZA SLUČAJ DA SE U PROCES NE UKLJUČI DOVOLJAN BROJ ZAJNTERESOVANIH ILI AKO SE NEKO POVUČE U KASNOJ FAZI REALIZACIJE, U VRIJBURCHT PROJEKAT BIO JE UKLJUČEN I REZERVNI PARTNER. KOJI BI NEPRODATE STANOVE MOGAO DA RENTIRA ILI PRODA NA TRŽIŠTU. REZERVNI PARTNER SE U OVOME SLUČAJU POKAZAO NEPOTREBANIM – SVE STANOVE SU REALIZOVALI BUDUĆI STANARI.

REZERVNI PARTNER MOGU BITI RAZLIČITE ORGANIZACIJE ILI POJEDINCI (U OVOM SLUČAJU PARTNER JE BILA NEPROFITNA DEVELOPMENT KOMPANIJA).

- **PREDRAČUN – RANO U OKVIRU PROCESA.
JEDNOM USAGLAŠENA, CENA JE FIKSIRANA DO
POTPISIVANJA UGOVORA O GRADNJI.**

KAKO JE FINANSIRAN PROJEKAT?

- 1) PRED FINANSIRANJE**
- 2) FINANSIRANJE IZGRADNJE**

1) *PRED FINANSIRANJE* = 8% *UKUPNIH TROŠKOVA*

UKLJUČUJE:

- **ULAZNU ČLANARINU (250 EVRA, NEPOVRTANO)**
NAČIN OBAVEZIVANJA PREMA PROJEKTU
- **MESEČNI DOPRINOS (100 EVRA, DEO CENE STANA)**
KORISTI SE ZA FINANSIRANJE PRIPREMNIH AKTIVNOSTI – ARHITEKTA, SAVETNICI, PREDRAČUN, DEO
ZAKUPA ZEMLJIŠTA (1-2 GODINE)
- **“OPCIJA ZA KUPOVINU” (FIKSNA CIFRA)**
UPLAĆUJE SE BLIŽE POČETKU REALIZACIJE, POKRIVA SVE TROŠKOVE DO POČETKA GRADNJE (ZEMLJIŠTE,
DOZVOLE, INFRASTRUKTURU...)

16.000 UMEŠTO 60.000 EVRA

PRED FINANSIRANJE U OVOM PROJEKTU U POREĐENJU SA CENOM KOD STANOVA NA TRŽIŠTU

2) FINANSIRANJE IZGRADNJE

PLAĆA SE IZVOĐAČU RADOVA, DIREKTNO, U PET RATA. PRE TOGA JE SVAKO OD ULAGAČA POLOŽIO NA RAČUN KOD NOTARA (ILI BANKE) DEPOZIT ZA PUNU CENU STANA (INDIVIDUALNI KREDITI KOD BANKE).

REZULTAT (U HOLANDIJI):
15 - 40% JEFTINIJI STANOVI NEGO NA TRŽIŠTU

ZAŠTO?

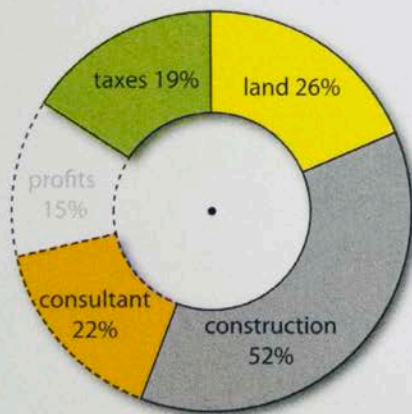
- **NEMA POSREDNIKA**

(DEVELOPER, AGENCIJA ZA NEKRETNINE...)

- **VEĆA RAZMERA**

(U HOLANDIJI POČINJE DA IMA SMISLA OD 10 STANOVA, OPTIMALNO 50-80 STANOVA, PREKO 80 TEŠKO KOORDINIRATI)

SREDSVA KOJA SU UŠTEĐENA MOGU SE ULOŽITI U BOLJI KVALITET ZGRADE, DODATNE ZAJEDNIČKE PROSTORE (KAO ŠTO JE SLUČAJ U OVOME PROJEKTU), ILI JEDNOSTAVNO MOGU DOPRINETI SMANJENJU CENE STANOVA.



**SASTAV CENE U OKVIRU
VRIJBURCHT PROJEKTA – CENA JE
NIŽA ZA 15% (VISINA PROFITA)**

**ILUSTRACIJA IZ TEKSTA: BUILDING BY REGISTERING. A
TAILOR MADE MODEL OF HOUSING DEVELOPMENT:
CASES OF BEIJING AND AMSTERDAM, BY JING ZHOU,
WITH HEIN DE HAAN (INTI PUBLIKACIJA, 2010)**

Figure 11: Price composition Vrijburcht

PRIMER 2:
SAMO-ORGANIZOVANA
KOOPERATIVNA
STANOGRADNJA, PEKING

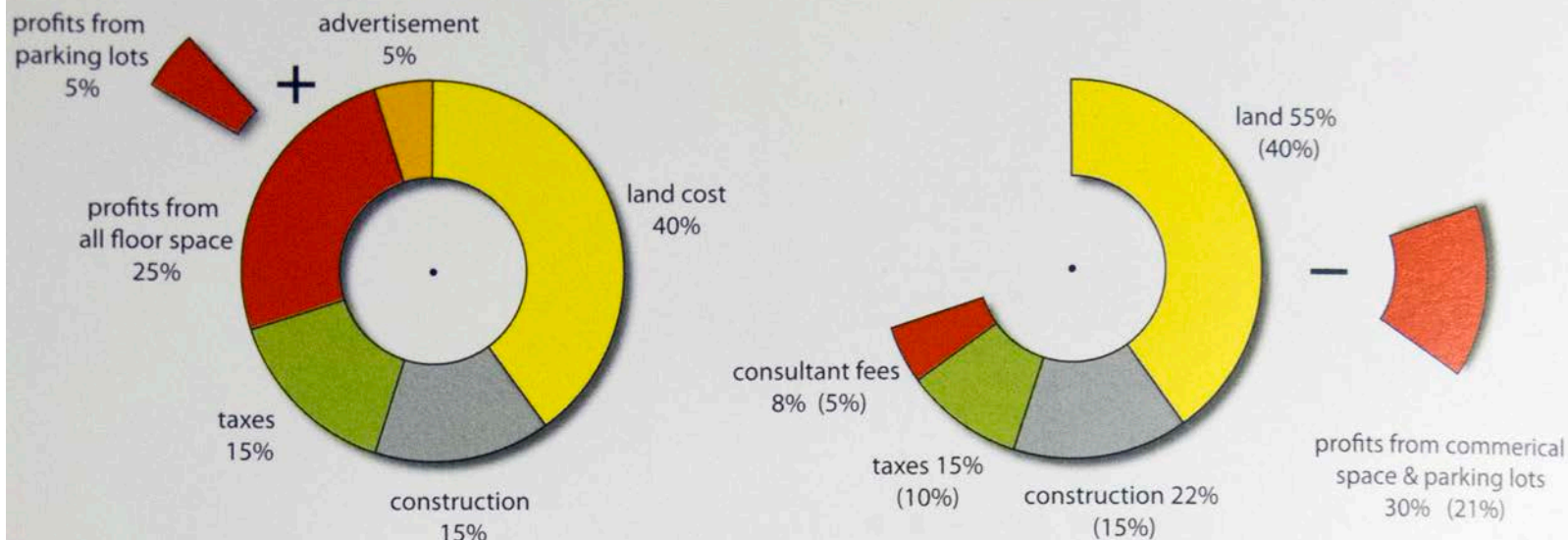
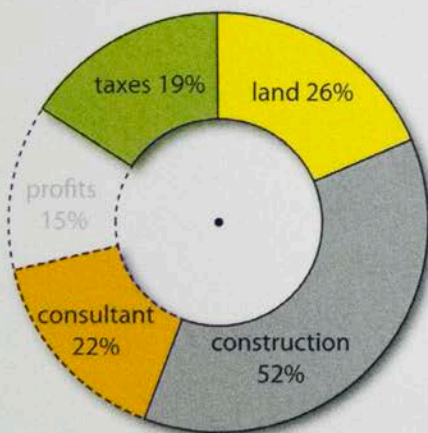


Figure 7: Plan of economical and affordable housing of Beijing for 2008-2010



**ŠEMA DOSTUPNOSTI OVAKVOG
MODELA GRADNJE STANOVA U
PEKINGU.**

**BEZ PROFITA (GORE DESNO), CENA
JE NIŽA ZA 30%, A UZ DODATNO
RENTIRANJE KOMERCIJALNIH
PROSTORA I PARKINGA – CENA SE
MOŽE SMANJITI ZA JOŠ 21%.**

Figure 11: Price composition Vrijburcht

Co-op aims to make housing affordable > Global Times

www.globaltimes.cn/DesktopModules/DnnForge%20-%20NewsArticles/Print.aspx?tabid=99&tabmoduleid=94&articleid=697712&moduleid=405&PortalID=0

Reader

Designed.rs Peščanik Konsträrlig...rskarskolan Scrib yr.no On the Commons Flightradar24 B92-Insajder making citie...or people ... Low Cost Airline Etsy Airbnb

zhang cooperative housi... Co-op aims to make hou... housing prices can be 30... Cities Struggle with Affo... Deputies said if open co... Failed to open page

28

Co-op aims to make housing affordable

Global Times | Li Ying
Published on February 28, 2012 00:15

U KINI JE SITUACIJA SLIČNA SRBIJI. POČETKOM 1990-IH DRŽAVA I PREDUZEĆA PRESTAJU SA IZGRADNjom STANOVA, OD 1998. STANOV I SE GRADE ZA TRŽIŠTE, A VEĆINA LJUDI SA SREDNjim I NIŽim PRIMANjIMA NEMA NIKAKVIH MOGUĆNOSTI DA DO TAKVIH STANOVA DOĐE (JAKO VISOKE CENE).

2003. JEDAN POJEDINAC POKREĆE PROJEKAT KOPERATIVNE IZGRADNJE STANOVA. OVA IDEJA POPRIMA VELIKU PAŽNju MEDIJA I POPULARNOST MEĐU STANOVNIŠTVOM.



Zhao Zhiqiang, from Wenzhou, Zhejiang Province, is the man who came up with the idea of co-operative home building. Photo: CFP

By Li Ying

About 200 people, 80 percent of whom are migrants living in Beijing, have signed up to the first ever co-operative housing project in the capital.

"The scheme, if successful, will give participants a [house] price that is 40 percent lower than buying houses from property agents," said Zhao Zhiqiang, a businessman from Wenzhou, Zhejiang Province, a city famous for private enterprises.

In 2006, Zhao launched China's first co-operative housing project in Wenzhou. He bought land through a real estate company, as under the current policies on land trade, individuals are not allowed to buy land.

Despite troubled beginnings, including allegations of fraud in 2006 from the local property bureau, in 2007, the government recognized the project as commercial house building rather than a co-operative. The 256 people who funded the project will own their houses through buying them after the real estate project is opened to the housing market.

So far, the 256 participants have been pre-allocated houses at a price of 7,000 yuan (\$1,111) per square meter. The average price in Wenzhou is 34,674 yuan per square meter.

In December 2011, Zhao launched the scheme in Beijing.

"Under this kind of model, home buyers will buy land themselves, build houses for themselves, and this will save costs, including advertising and taxes. It will make the house price affordable," Zhao said.

Zhang Yiyi, a 30-year-old writer who has been living in a rented home in Beijing for many years said that he joined the project because of the price.

查看: 3 | 回复: 0

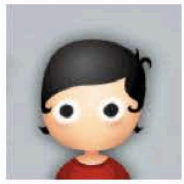
housing prices can be 30% -40% cheaper than real estate. The day before [复制链接]



m623cqt0xl

发表于 2013-1-17 17:42:56 | 只看该作者 | 倒序浏览

楼主 电梯直达



65 0 279
主题 好友 积分

中级会员



发消息

,lancel, Beijing, July 12 (Reporter Wang Hao, intern reporter Zhang Yifan) economy acoustic reported that, from the mass by the Sun Chi, former real estate practitioners, announced to participate in the cooperative housing program, housing prices can be 30% -40% cheaper than real estate,air jordan pas cher. The day before, the Beijing real estate purchase of the policy more than a year after the re-emergence of the Economic Voice of reporter Wang Hao, intern reporter Zhang Yifan reported.

cooperative housing can also be said that housing cooperatives, in this organization, all decision-making democratization auction which land, housing design, the district how green and so on go through a referendum to decide. Once engaged in the real estate industry in the United States in the 21st century real estate, president of Army aviation, this model has become the mainstream of the housing supply in Europe, America, Japan and other countries.

cooperative housing organization's first conference has suffered a little trouble, the day before the heavy rains of the night, Beijing destroyed the power system of booking hotels, the conference had to temporarily change the location, perhaps in order to boost the atmosphere of the Sun Chi group came to power throw the conclusion of a great call to action: to join the cooperative housing, high housing prices gone,louboutin.

Lu Airlines: At present, many neighborhoods in New York, the entire inside of the sale of houses actually the supply of housing cooperatives are more than ordinary commercial housing.

in Germany and Japan, due to the non-profit cooperative housing, the government will give policies to help, such as long-term low-interest loans to reduce the associated tax rate,abercrombie. Renmin University of China Law School Professor Liu Junhai, cooperative housing is an exploration of real estate development in China. Only by 30-40% reduce the price, but members can participate in the process of housing design, building materials selection and construction supervision, to solve the long The problem of asymmetric information between real estate developers and home buyers. He therefore appealed to government cooperative housing and real estate developers alike.

Introduction: Beijing

seven years ago, the first time in domestic Trader cooperative housing public Ling Gang, four Members of the Organization to buy land, but all in the bidding, Sun intelligent group very sigh,abercrombie milano.

Judicial Conciliation: I only hope that the cooperative housing owners and developers equal of such treatment, (the owner) is not bad money, but you can not discriminate against the cooperative housing model,air jordan, and in whatever situation The ability to show, for the convenience of owners to travel and work the in sunn prote, or the developers simply do not want to develop the land,isabel marant, planning, cooperative housing owners to have the opportunity to

SUN intelligentgroup: contribution to buy land together with the contribution to build a house, with the reserve price buyers. This real estate development enterprises to participate in the interests of the estate removed out, so our prices can be cheaper 40% of the main reason here. The so-called reserve

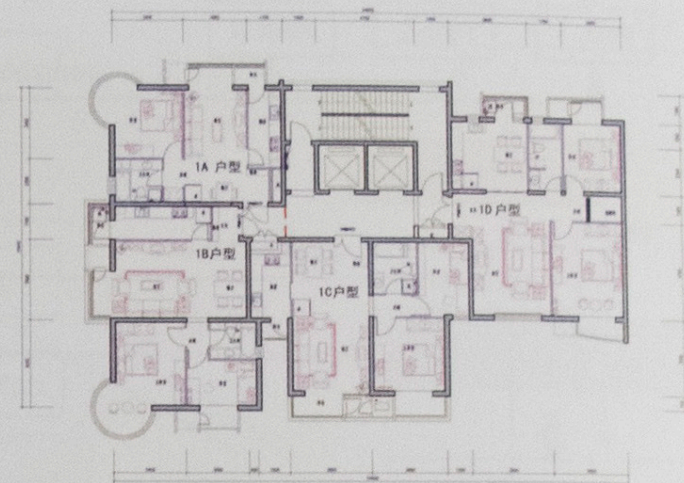
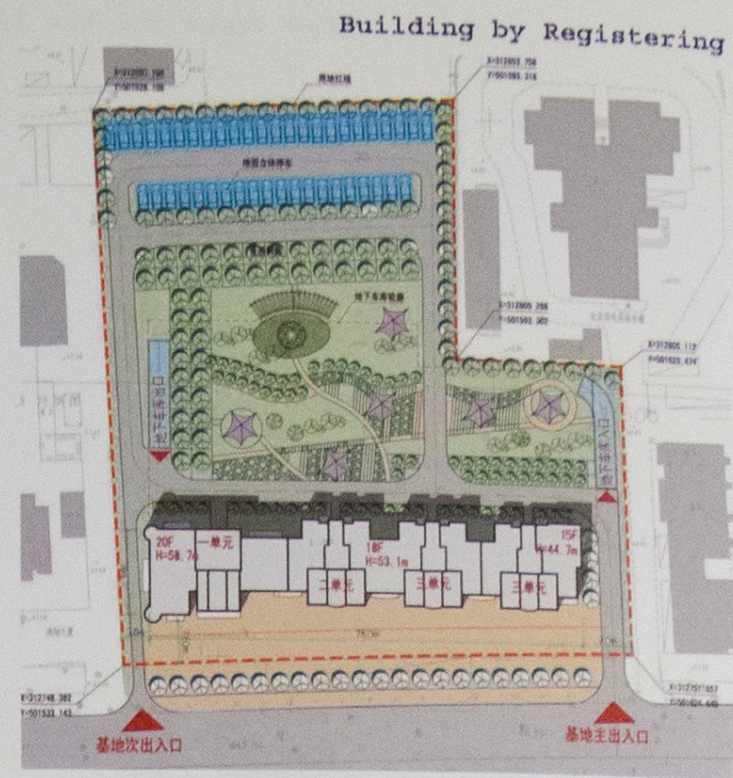
I OVI NEDAVNO OBJAVLJENI TEKSTOVI IZ KINE GOVORE O CENAMA ZA 30-40% NIŽIM OD TRŽIŠNIH.

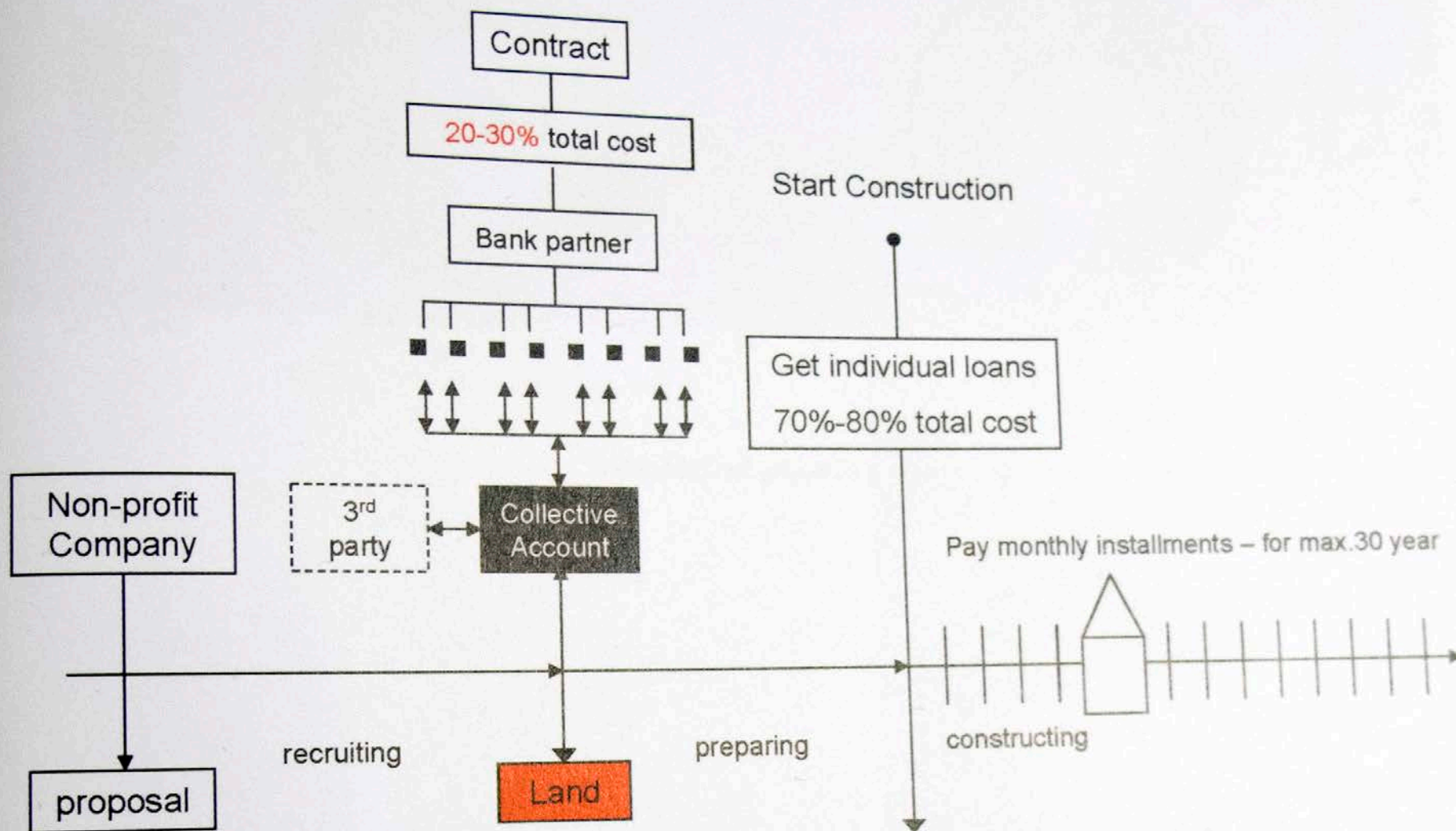
KAO I U HOLANDIJI JEDANA OD KLJUČNIH ODLIKA OVOG PROCESA, OSIM NIŽE CENE JE DEMOKRATIZACIJA UČEŠĆA GRAĐANA, BUDUĆIH STANARA, U PROCESU ODLUČIVANJA - KOJE ZEMLJUŠTE ĆE SE KUPITI, DIZAJN ZGRADE I STANOVA, ZELENILA, ITD.



**NARAVNO RAZMERA OVAKVIH
PROJEKATA U KINI JE DRUGAČIJA OD
HOLANDSKE!**

Figure 5: Example of preliminary designs – for Garden Road 25 in Beijing





ŠEMA FINANSIRANJA PROJEKTA U PEKINGU. ZEMLJIŠTE SE KUPUJE (20-30% UKUPNE CENE), I ZA NJEGA SE SUMA UPLAĆUJE ODJEDNOM, DOK SE STAN MOŽE OTPLAĆIVATI U RATAMA.

***GDE JE PROFIT MOGUĆE OSTVARITI,
ALI I PREDUPREDITI?***

**AKO JE PROFIT KOJI OSTVARUJU POSREDNICI
ISKLJUČEN, PRED STANARIMA / SAMO-
DEVELOPERIMA OSTAJU SLEDEĆA PITANJA:**

- DA LI OSTVARITI PROFIT NA (DEO) NEKRETNINE?

(NA PRIMER DEO STANOVA SE RADI ZA TRŽIŠTE)

**- DA LI JE MOGUĆE DA INICIJATORI PROJEKTA
OSTVARE PROFIT NA SVOJU INVESTICIJU?**

(PRODAJOM SVOG STANA)

**OVDE NEMA DATOG ODGOVORA,
VEĆ ON ZAVISI OD LOKALNOG KONTEKSTA, MOTIVA I ŽELJA SAMIH STANARA/INVESTITORA.**



**SLUČAJU VRIJBURCHT PROJEKTA,
STANARI/VLASNICI SVOJE STANOVE
MOGU DA PRODAJU NA TRŽIŠTU,
DOK SE MALI DEO STANOVA IZDAJE
PO TRŽIŠNIM CENAMA. A NOVI
VLASNICI KUPUJU STAN UZ
SAGLASNOST OSTALIH STANARA.**

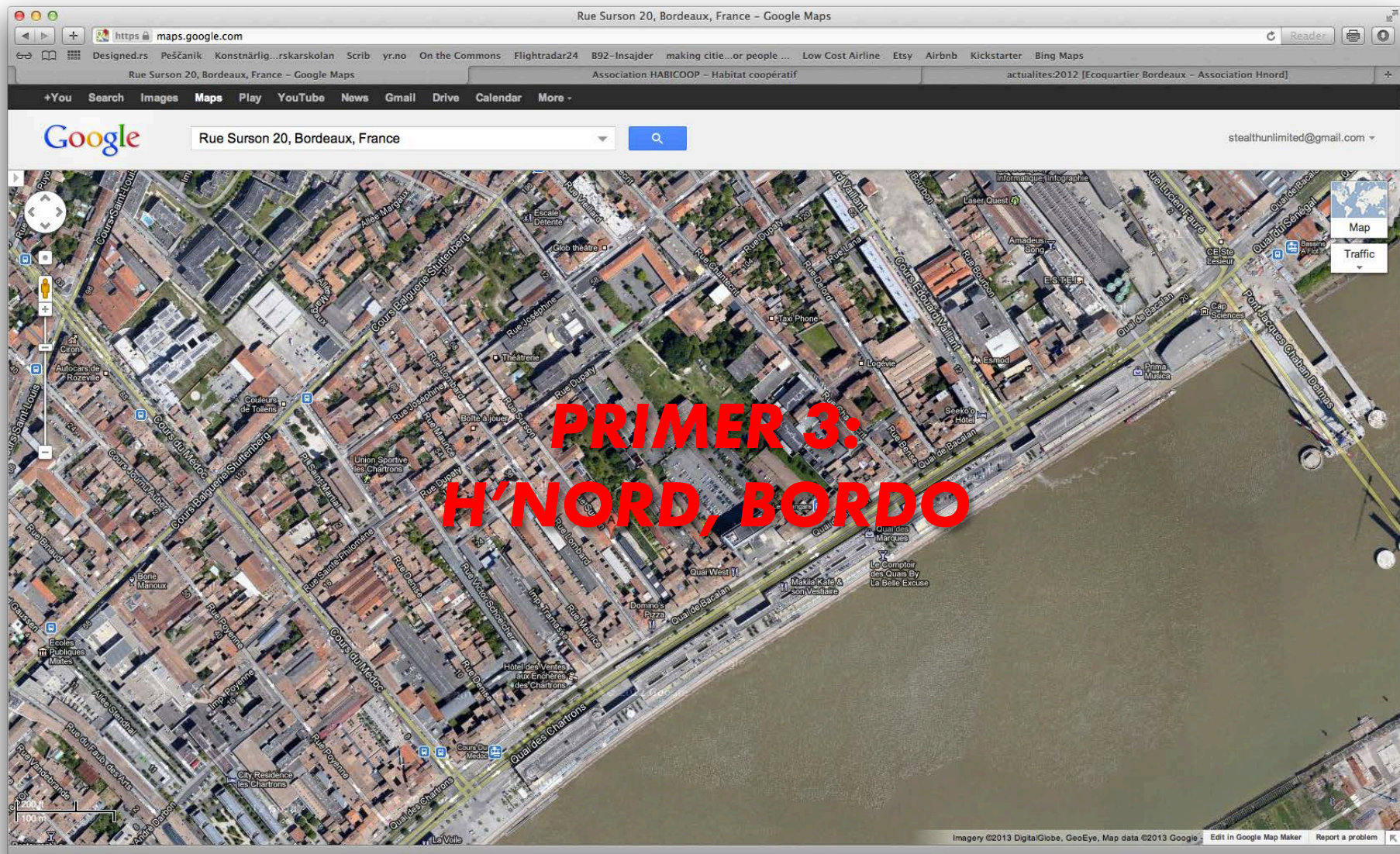
**U ODNOSU PREMA VLASNIŠTVU
MOGUĆE SU VARIJACIJE OD 100%
KOLEKTIVNOG DO 100%
INDIVIDULANOG. DOK I U OKVIRU
JEDNOG PROJEKTA MOŽE BITI
CELINA SA RAZLIČITIM VRSTAMA
VLASNIŠTVA.**

**VRIJBURCH
AMSTERDAM**



**100%
KOLEKTIVNO**

**100%
INDIVIDUALNO**



**KOD PRIMERA H'NORD (HANGAR NORD) U BORDOU, VLASNIŠTVO
JE ORGANIZOVANO NA DRUGAČIJIM PRINCIPIMA.**



**GRUPA KOJA OD 2006. ČINI
INICIJATIVU H'NORD**



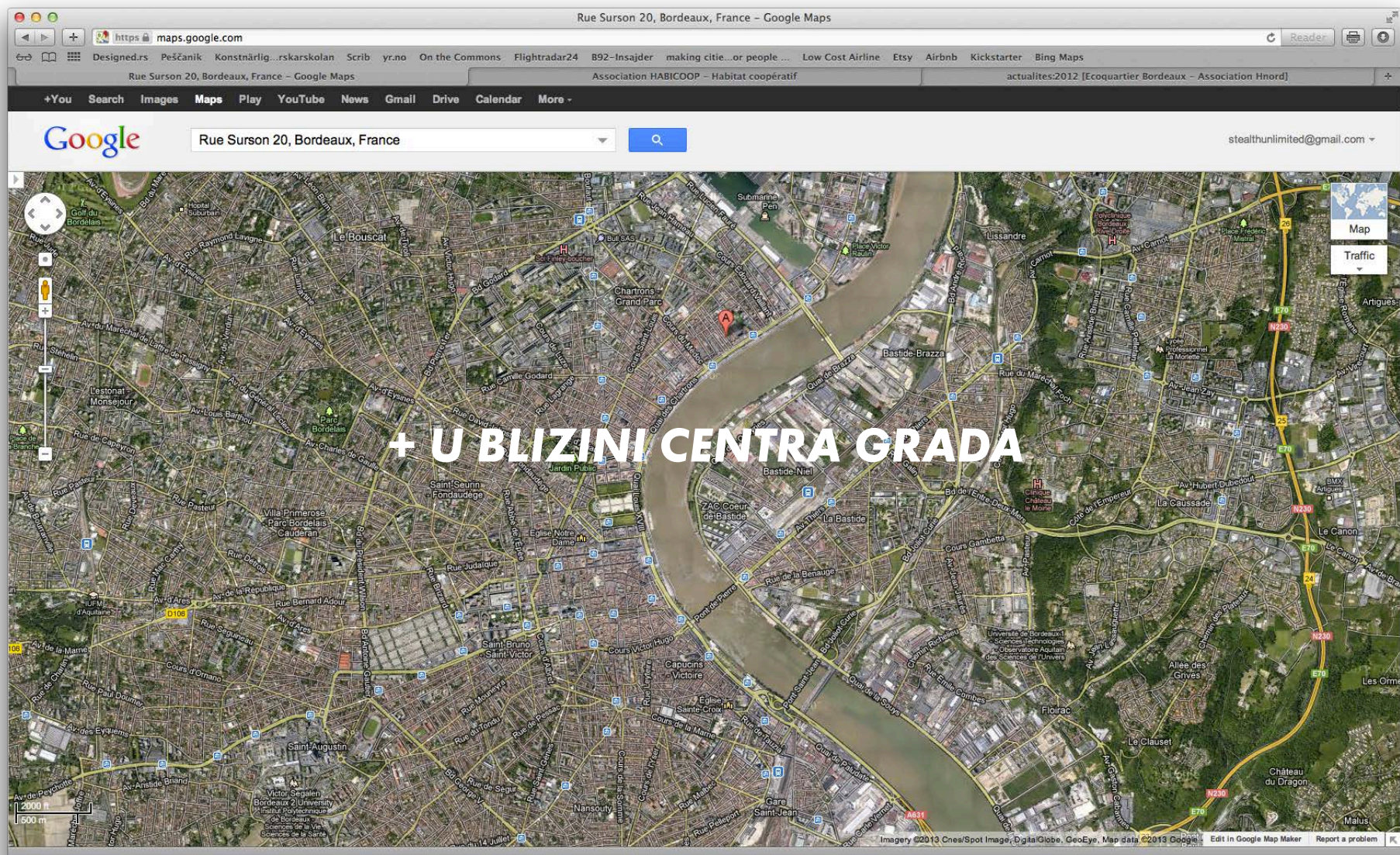
OTPOČELI SU MESEČNIM OKUPLJANJIMA
U BIOSKOPU U BORDOU, GDE SU
PRIKAZIVALI FILMOVE NA TEMU
DRUGAČIJEG NAČINA STANOVANJA,
KOJE SU KASNIJE DISKUTOVALI.

H'NORD MOTIVACIJA:

**STAMBENA KOOPERATIVA, ZAJEDNIČKO
OSMIŠLJAVANJE I IZGRADNJA STAMBENOG
OKRUŽENJA.**

H'NORD GLAVNI PRINCIP:

**GRADNJA NEPROFITNIH STANOVA, UZ EKOLOŠKU
SVEST I DRUŠTVENU KOHEZIJU.**



GRUPA JE PRINCIPIIJALNO ZINTERESOVANA ZA IZGRADNJU U BLIZINI CENTRA GRADA, KAKO BI DOKAZALI DA OVAKVA VRSTA STANOVANJA NE MORA DA SE REALIZUJE NA PERIFERIJU.



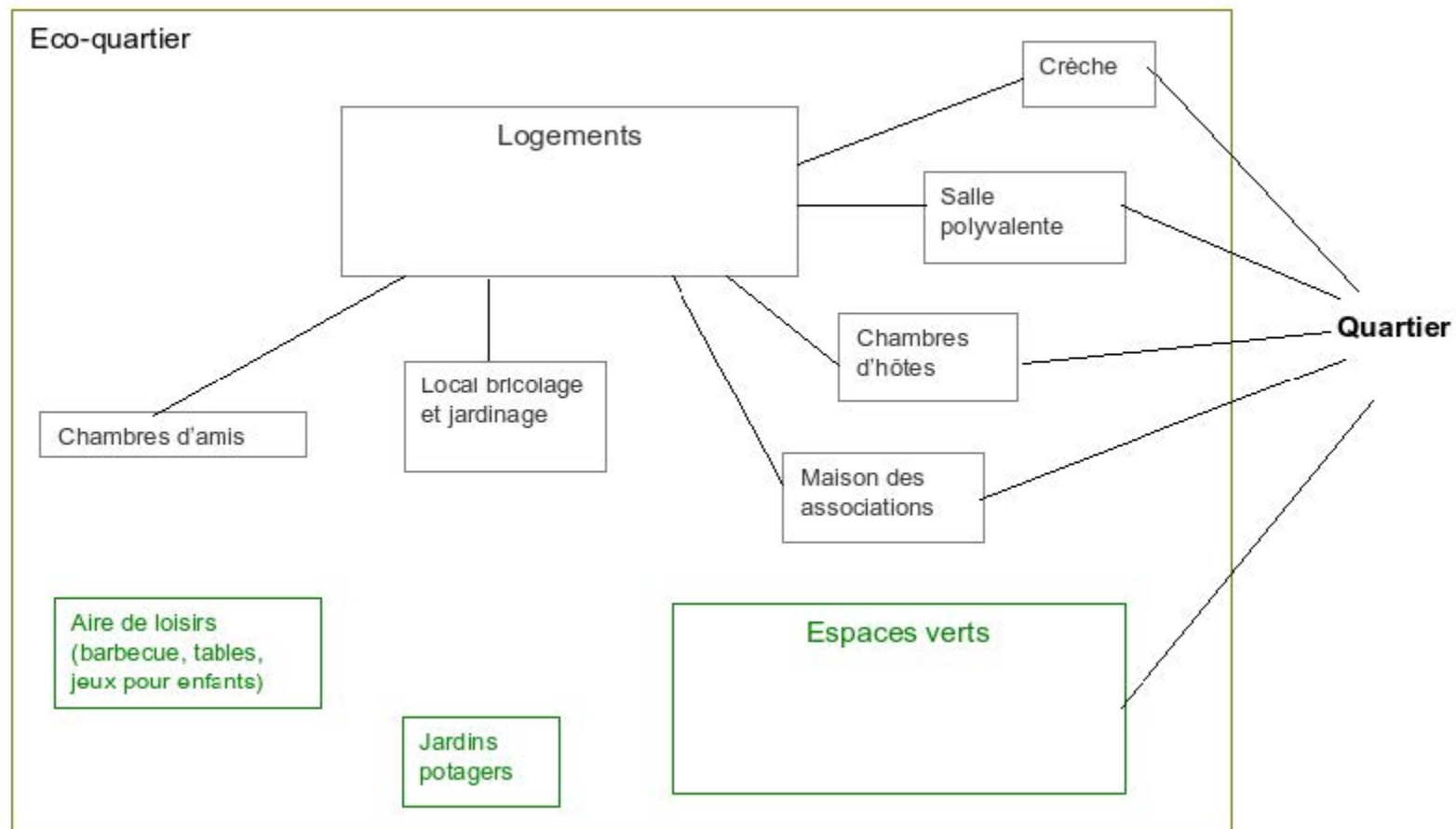
**LOKACIJA 4850 M2, STARI I RUŠEVNI VINSKI PODRUMI, UZ REKU.
CILJ, RENTIRANJE ZEMLJIŠTA OD GRADA - NA DUGI ROK (49 DO 99 GODINA),
NE VLASNIŠTVO! = JEFTINIJE I ISKLJUČUJE MOGUĆNOST SPEKLISANJA.**



**LOKACIJA IZGLEDA OVAKO. PARČELE SU VEOMA DUGAČKE
I USKE, NEKE U POTPUNOSTI NEPRISTUPAČNE,**

ŠTA JE U PLANU?

Proposition d'un schéma fonctionnel



**PROGRAMSKA ŠEMA: ZATVORENI (CRNO) I
OTVORENI PROSTORI (ZELENO).**



1) 46 STANOVA (3000 M2):

**- 36 STANOVA (53 – 110 M2),
OD ČEGA 12 ZA 'SOCIJALNO STANOVANJE'**

**- 5 STANOVA ZA STARIJE
SA ZAJEDNIČKIM DNEVNIM BORAVKOM (250 M2)
- 5 STANOVA ZA MLADE I STUDENTE, SA
ZAJEDNIČKOM KUHINJOM (150 M2)**

The image shows a detailed architectural model of a residential development. The model consists of numerous small, light-colored building blocks arranged in a grid-like pattern, with some taller, more complex structures interspersed. The buildings have flat roofs, some of which are painted green. The model is set on a dark base. In the background, there are some papers or maps pinned to a wall. Overlaid on the model is a list of features in white text.

2) ZAJEDNIČKI PROSTORI (+/- 900M2):

- **VIŠENAMENSKI PROSTOR**
- **5 SOBA ZA GOSTE**
- **PERIONICA**
- **LETNJA KUHINJA I ROŠTILJ**
- **DEČJI BORAVAK**
- **VINSKI PODRUM**
- **OSTAVA ZA BICIKLE**
- **ADMISTRATIVNI PROSTOR KOOPERATIVE**
- **DVORIŠTE SA BAŠTAMA (2400 M2 = 50% PLACA)**

**3) RADNI, KOMERCIJALNI PROSTORI
I RADIONICE (700 M2):**

**DELIMIČNO ZA IZADAVNAJE
(NE SAMO ČLANOVIMA)**

ZAŠTO KOOPERATIVA?

- **JEDNA OSOBA = JEDAN GLAS
(NEZAVISNO OD M2)**
- **ZGRADA JE VLASNIŠTVO KOOPERATIVE =
KOOPERANTI SU ZAGARANTOVANI KORISNICI**
- **BEZ SPEKULACIJE = KOOPERATIVA KUPUJE I
PRODAJE STANOVE, NE POJEDINCI**

**U FRANCUSKOJ OD 1971. OVAKAV VID
STANOVANJA ZAKONSKI VIŠE NE FUNKCIONIŠE**

OD TADA DOMINACIJA SOCIJALNIH STANOVA I PRIVATNOG VLASNIŠTVA (KREDITIRANJE)

- ⊞ Definition of a cooperative inhabitants
- ⊞ Presentation Habicoop
 - History of the creation of Habicoop
 - Subject Habicoop
 - Proceedings of General Meetings
 - Accounts of events
 - Members and partners
 - Press book
 - Communication equipment
- ⊞ Tool box
- ⊞ Project groups and nurseries
- ⊞ Other experiments
- ⊞ Directory of Research
- ⊞ Collaborative spaces
- ⊞ National Campaign for recognition of the status
- ⊞ National meetings
- ⊞ Frequently Asked Questions
- ⊞ Contact



[Plan du site](#)

[Welcome](#)

[Accueil](#) [Recherche](#)

In the section "Introducing Habicoop"

► History of the creation of Habicoop

Presentation Habicoop



Real estate speculation and the congestion of social housing cause serious difficulties in accessing housing. There is also the almost total disappearance of the social mix in housing buildings and the separation more complete features of the frame. It is in this context qu'Habicoop was created in December 2005. This association aims to promote the cooperative alternative solutions alongside public and private housing.

It aims to:

- assist in the creation and development of real estate projects oriented collective housing, housing cooperatives called promoting housing and homeownership collective low-income families and people in need and promoting modes accession to cooperative ownership of all public, social mix.
- allow that there is a cooperative network of people, able to ensure their representation and defense, promote this new way of living and to provide advice and service.

The association does not in any case support a single isolated initiative cooperative people, but want to create a movement to share this way of living and offer it as an alternative to traditional real estate market.

[Association Contact](#)

[To join](#)

Subheadings

- [Subject Habicoop](#)
- [Proceedings of General Meetings](#)
- [Accounts of events](#)

**JEDAN OD CILJEVA HABICOOP.FR
NACIONALNE ASOCIJACIJE STAMBENIH
KOOPERATIVA: PONOVA ZAKONSKA
MOGUĆNOST VLASNIŠTVA NAD
OBJEKTIMA I ZEMLJIŠTEM (ILI LIZING) ZA
KOOPERATIVE**

MOGUĆNOSTI FINANSIRANJA?

BUDUĆI STANARI POSTAJU ČLANOVI KOOPERATIVE.

**ODATLE SLEDE 2 OPCIJE, OBE ISKLJUČUJU
MOGUĆNOST SPEKULACIJE,
CENA STANA OSTAJE KONSTANTNA:**

1) ULAZAK: KOTIZACIJA = VREDNOST STANA

ČLAN PLAĆA KOOPERATIVI KOTIZACIJU U VREDNOSTI IZGRAĐENOG STANA.

VREDNOST JE UTVRĐENA PRE POČETKA GRADNJE.

IZLAZAK: DOBIJA NAZAD KOTIZACIJU + INFLACIJA

PRI SEOBI, STANAR DOBIJA NAZAD POTPUNU SUMU, UZ KOREKCIJU ZA VELIČINU INFLACIJE.

KOOPERATIVA TRAŽI NOVOG ČLANA, KOJI PLAĆA KOTIZACIJU (VREDNOST STANA + INFLACIJA). NA OVAJ NAČIN CENA STANA OSTAJE KONSTANTA, IAKO BI SE NJENA VREDNOST NA TRŽIŠTU MENJALA.

ČLANOVI KOOPERATIVE TAKOĐE PLAĆAJU KOMUNALNI DOPRINOS ZA AKTIVNOSTI UDRUŽENJA, KAO I ZAJEDNIČKE PROSTORIJE I SADRŽAJE.

POTEŠKOĆA: UPLATA UKUPNE SUME

2) KOOPERATIVA TRAŽI KREDIT OD BANKE

NJIME SE MOGU FINANSIRATI SVI TROŠKOVI, ILI INICIJALNI TROŠKOVI IZGRADNJE.

ČLANOVI PLAĆAJU RENTU

OVAJ MODEL OLAKŠAVA ŠIROJ GRUPI LJUDI DA UČESTVUJE, IAKO ĆE UKUPNI TROŠKOVI BITI VIŠI (ZBOG KAMATE). MNOGO ZAVISI OD MOGUĆNOSTI SKLAPANJA UGOVORA ZA KREDIT U IME KOOPERATIVE (UGOVORI NISU SKLOPLJENI SA POJEDINAČNIM ČLANOVIMA).

1 + 2) MOGUĆA JE I MEŠAVINA OVA DVA MODELA!

TAKO LJUDI RAZLIČITIH VELIČINA ULAGANJA MOGU DA UČESTVUJU.

**NPR. MOGUĆE JE DA SE OD KREDITA KOOPERATIVE PREFINANSIRA IZGRADNJA DO ODREĐENE FAZE, ILI
ZA LJUDE SA ODREĐENIM (NIŽIM) NIVOOM PRIHODA.**

Le film documentaire de Matthieu Lelièvre
« Vivre en collectif »
sera projeté le vendredi soir et samedi soir.

Le DVD est disponible auprès de l'Association ECL www.association-ecl.org

Changer de mode de vie



Construisons des villages en ville!

Matthieu Lelièvre
Le collectif de la rue de la République à Paris a été élu « meilleur collectif » de France en 2011. Il a été élu « meilleur collectif » de France en 2011.

Le collectif de la rue de la République à Paris a été élu « meilleur collectif » de France en 2011. Il a été élu « meilleur collectif » de France en 2011.



Le collectif de la rue de la République à Paris a été élu « meilleur collectif » de France en 2011. Il a été élu « meilleur collectif » de France en 2011.

Le collectif de la rue de la République à Paris a été élu « meilleur collectif » de France en 2011. Il a été élu « meilleur collectif » de France en 2011.

**ASOCIJACIJA H'NORD, SADA IMA 24
ZAGARANTOVANA ČLANA (24 STANA ZA
ČLANOVE SU TIME BUKIRANA), I TRENTNO
VODI POVOLJNE RAZGOVORE SA
GRADOM OKO DOBIJANJA ZEMLJIŠTA NA
LIZING NA DUGI ROK.**

Les Graines Urbaines

Un projet d'habitat groupé, durable, urbain avec un jardin et un espace associatif à Rennes, en lien avec le territoire local. Les Graines Urbaines est une association qui vise à créer des habitats groupés durables et urbains.

Un projet d'habitat groupé, durable, urbain avec un jardin et un espace associatif à Rennes, en lien avec le territoire local. Les Graines Urbaines est une association qui vise à créer des habitats groupés durables et urbains.

RENNES

Les Graines Urbaines

Un projet d'habitat groupé, durable, urbain avec un jardin et un espace associatif à Rennes, en lien avec le territoire local. Les Graines Urbaines est une association qui vise à créer des habitats groupés durables et urbains.

Un projet d'habitat groupé, durable, urbain avec un jardin et un espace associatif à Rennes, en lien avec le territoire local. Les Graines Urbaines est une association qui vise à créer des habitats groupés durables et urbains.

Un projet d'habitat groupé, durable, urbain avec un jardin et un espace associatif à Rennes, en lien avec le territoire local. Les Graines Urbaines est une association qui vise à créer des habitats groupés durables et urbains.

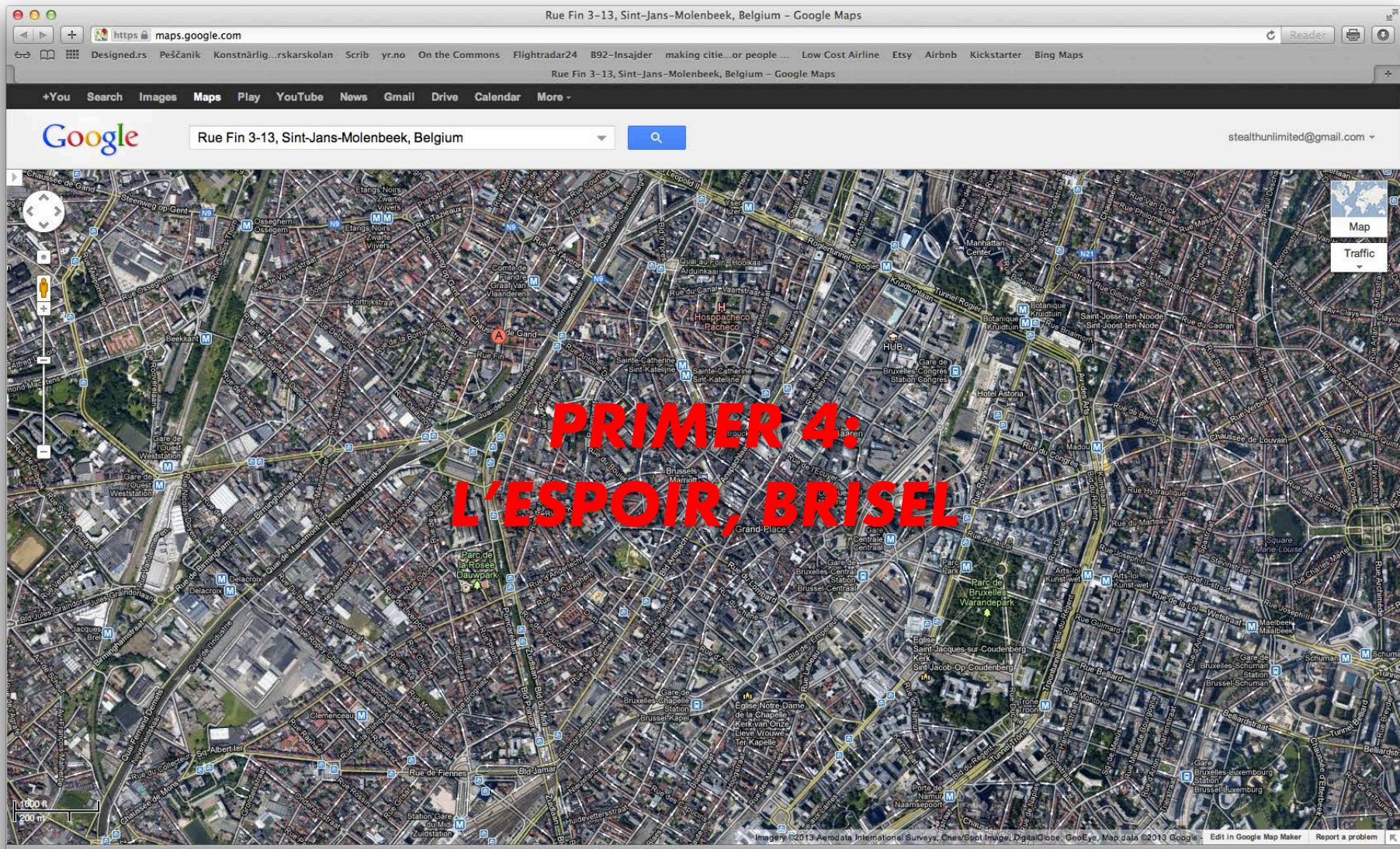
Un projet d'habitat groupé, durable, urbain avec un jardin et un espace associatif à Rennes, en lien avec le territoire local. Les Graines Urbaines est une association qui vise à créer des habitats groupés durables et urbains.



CHARENTAIS, Membre fondateur. Ce week-end, des centaines de personnes ont participé à la manifestation.

L'épopée de l'écoquartier

Un projet d'habitat groupé, durable, urbain avec un jardin et un espace associatif à Rennes, en lien avec le territoire local. Les Graines Urbaines est une association qui vise à créer des habitats groupés durables et urbains.



**POSLEDNJI PRIMER, L'ESPOIR SE NALAZI U JEDNOM OD
NAJSIROMAŠNIJIH DELOVA BRISELA. PROJEKAT JE POKRENUO
LOKALNI DRUŠTVENI CENTAR BONNEVIE.**



BUURTHUIS
BONNEVIE
MAISON
DE QUARTIER



PROJEKAT JE ODGOVOR NA NEDOSTATAK
PRISTUPAČNIH STANOVA ZA LJUDE SA NIŽIM
PRIMANJIMA, POSEBNO EMIGRANTE, KOJI NISU U
STANJU NI DA DOBIJU KREDIT.

REZON JE DA VLASNIŠTVO NAD STANOM ONIMA SA
MALIM PRIHODIMA OMogućAVA STABILNOST I
POMAŽE SAM KRAJ U KOME ŽIVE. KAO I DA BUDUĆI
STANARI TREBA DA BUDU UKLJUČENI U PROJEKAT OD
SAMOG POČETKA.

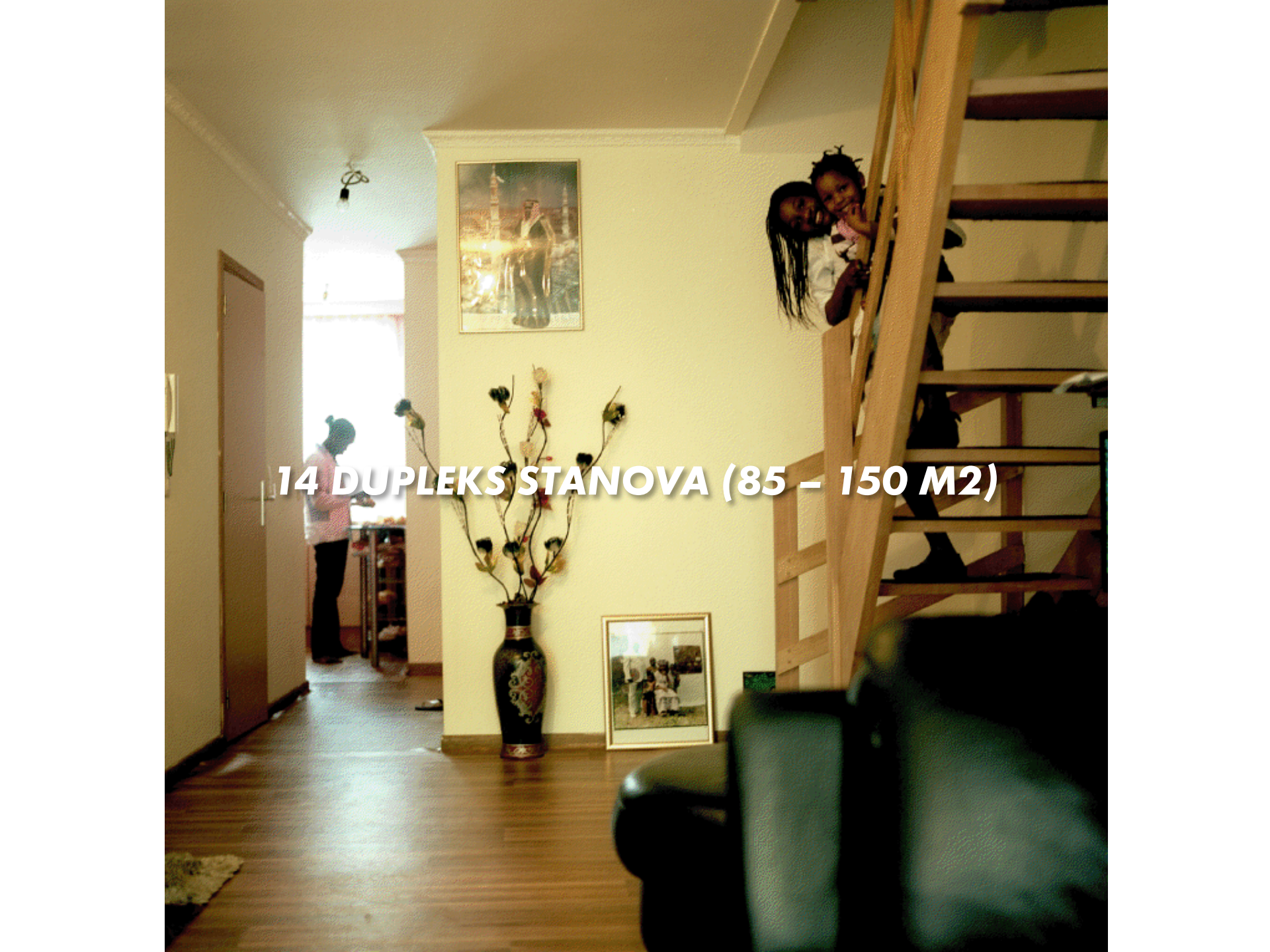
L'ESPOIR MISIJA:

***STVARANJE ALTERNATIVE INDIVIDUALNOJ
KUPOVINI STANOVA, I PRONALAŽENJE
MOGUĆNOSTI ZA KOLEKTIVNU KUPOVINU I
IZGRADNJU ZA LJUDE SA NIŽIM PRIMANJIMA***

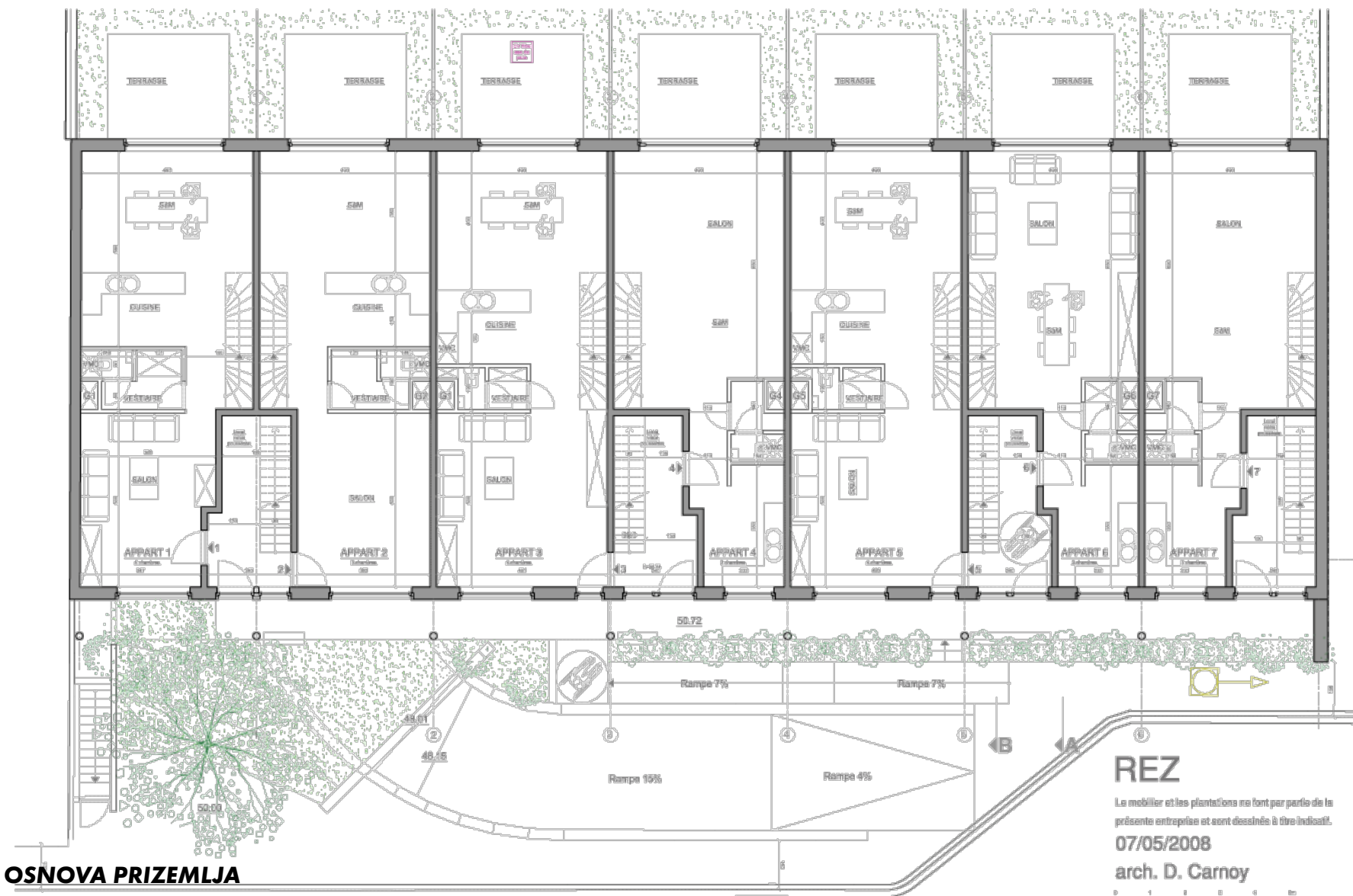
ŠTA JE REALIZOVANO?

**ZGRADA JE IZGRAĐENA OD ODRŽIVIH
MATERIJALA, ZA 80 STANOVNIKA.**



A photograph of a modern duplex apartment's interior. The scene is a hallway with light-colored walls and a wooden floor. On the right, a wooden staircase with a simple railing leads upwards. Two young children are perched on the railing, looking towards the camera. In the center, a tall, dark, ornate vase holds several dried, colorful flowers. Above the vase, a framed picture hangs on the wall. Below it, a smaller framed photograph sits on the floor. To the left, a doorway leads to another room where a person in a pink shirt and dark pants is standing, looking out towards a bright window. The overall atmosphere is warm and lived-in.

14 DUPEKS STANOVA (85 – 150 M2)



OSNOVA PRIZEMLJA

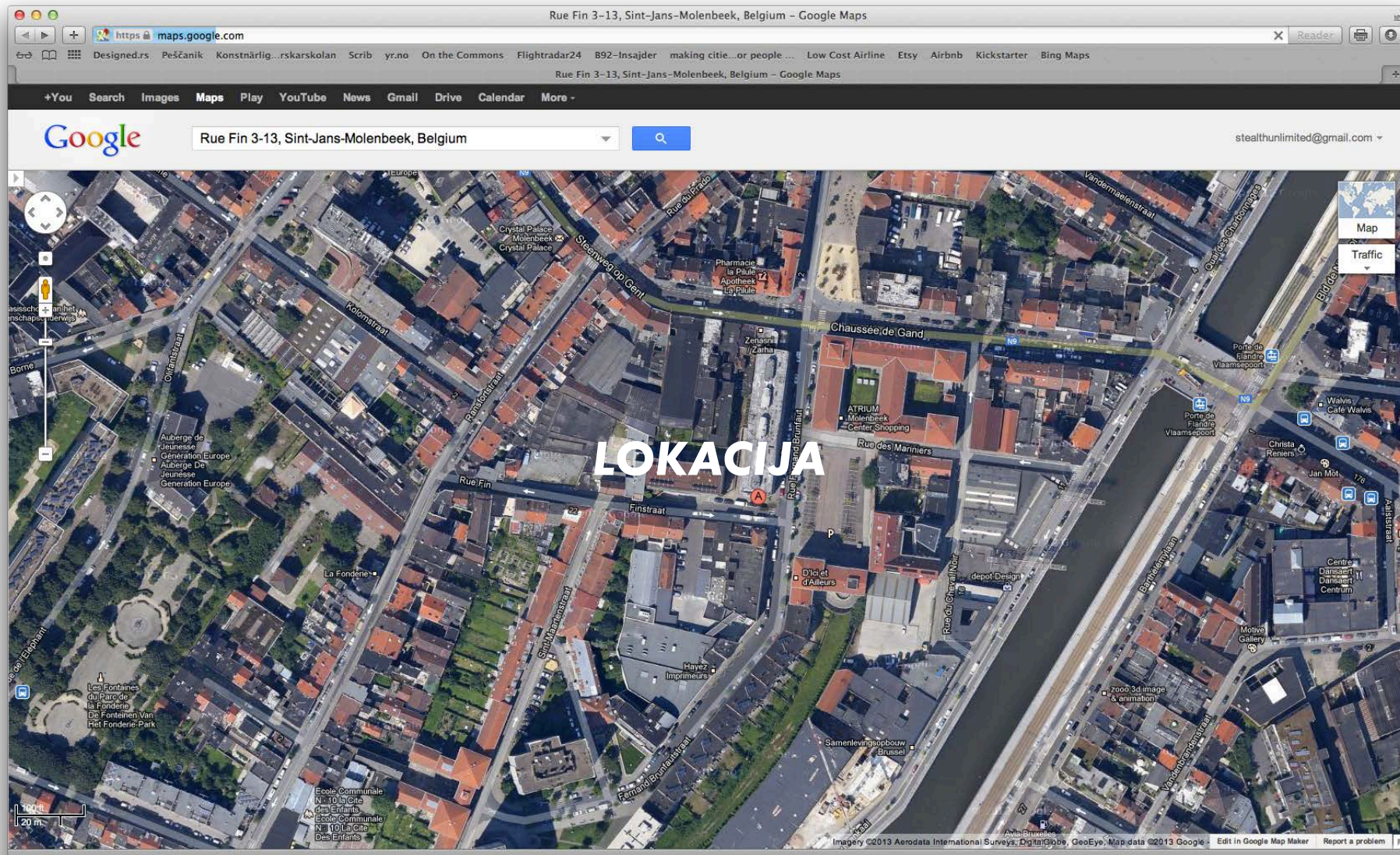


7 STANOVA SA DVORIŠTEM



I 7 SA TERSAMA

KAKO JE ORGANIZOVAN PROCES?



**UZ POMOĆ OPŠTINE, DRUŠTVENI CENTAR JE BIO U MOGUĆNOSTI DA KUPI
ZEMLJIŠTE POVRŠINE 1024 M2, UZ DOSTA NIŽU CENU (ZA 60.000€
UMESTO 240.000€). PROCES JE OTPOČEO 2004.**

L'ESPOIR

Ecological building and affordable housing

PROFIL

Special features	Subsidized passive building for 14 families from 11 different nations; wood construction; green roof; thermal solar energy
Legal form and ownership	Self used, privately owned flats
Type of building	New multifamily building
Project development	2004–2010



L'ESPOIR

Rue Fin 3-13
1080 Brussels
Belgium

www.espoirmolenbeek.blogspot.com

ZATIM JE FORMIRANA GRUPA, OD IMIGRANTSKIH PORODICA.

ONI FORMIRAJU KOOPERATIVNU ŠTEDNU GRUPU
(KAKO BI SE OFORMIO POČETNI KAPITAL I VIDELO DA LI SU UČESNICI OZBILJNO ZAINTERESOVANI)

CENA FIKSIRANA NA 1200 EVRA/M2



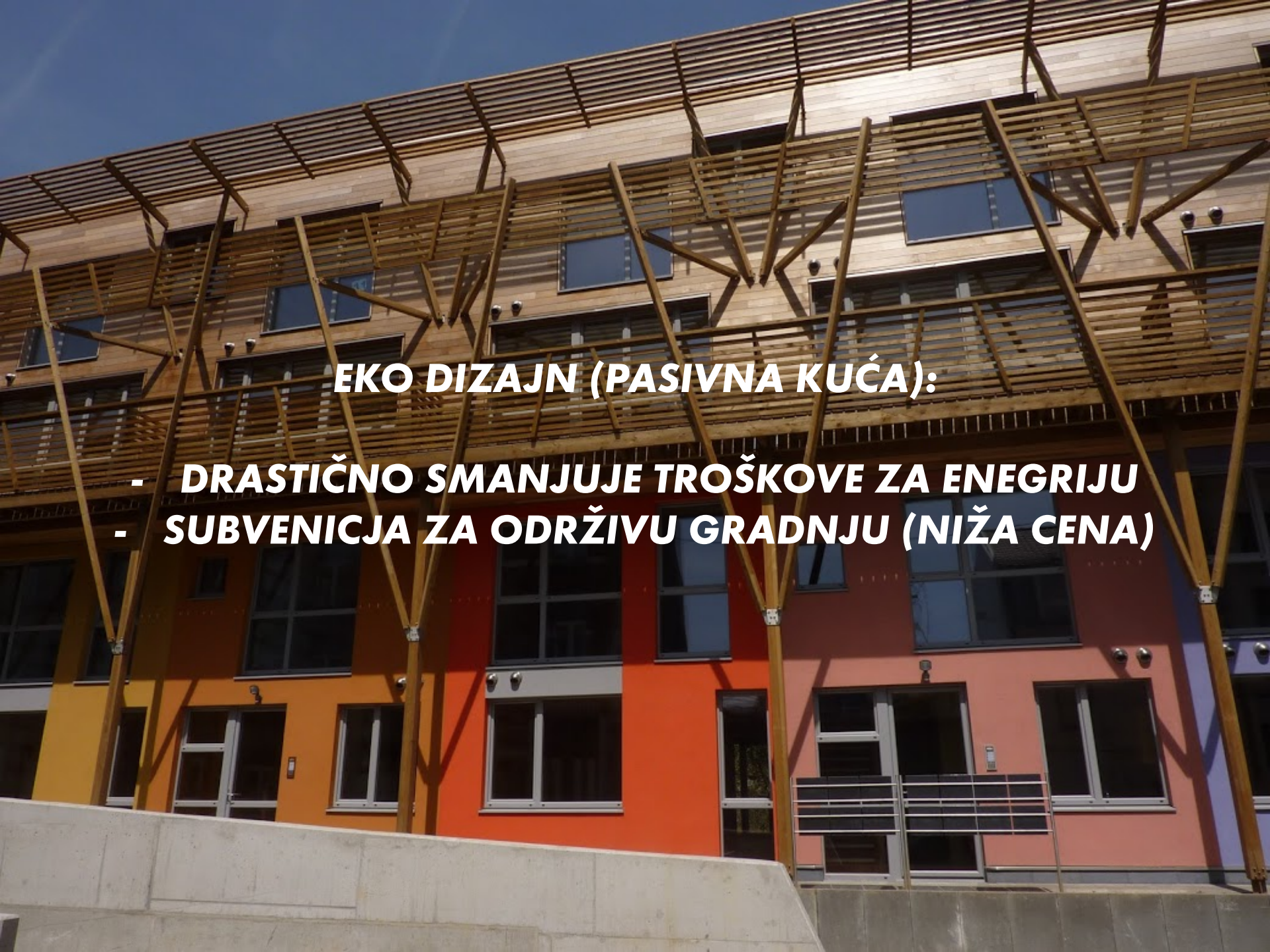
FORIMIRAN JE PROJEKTI ZADATAK

POKRENUT ARHITEKTONSKI KONKURS

AXONO
 1:1000
 07/05/2009
 arh. B. Gmayer

and B. Gargy

**GRUPA BIRA ARHITEKTU
I SA NJIM RADI NA PROJEKTU**

A modern multi-story building with a facade made of horizontal wooden slats. The ground floor is painted in bright colors: orange, red, and purple. Large windows are visible on all floors. A concrete wall is in the foreground.

EKO DIZAJN (PASIVNA KUĆA):

- DRASTIČNO SMANJUJE TROŠKOVE ZA ENEGRIJU**
- SUBVENICIJA ZA ODRŽIVU GRADNJU (NIŽA CENA)**

**USPEŠAN I
NAGRAĐENI PROJEKAT
(CARNOY ARCHITECTS)**

TU NIJE KRAJ OVE AVANTURE

OVAJ PROJEKAT IPAK JE IZUZETAK OD PRAVILA.

**ZATO L'ESPOIR TIM POČINJE DA TRAGA ZA FORMOM STANOVANJA KOJA KOMBINUJE PREDNOSTI
VLASNIŠTVA NAD STANOM I PREDNOSTI SOCIJALNOG STANOVANJA POD RENTOM.**

COMMUNITY LAND TRUST

MODEL ZA BRISEL JE PRONAĐEN U SAD, U OBLIKU COMMUNITY LAND TRUST-A (ZAJEDNICA POVERILACA ZEMLJIŠTA). PRVI CLT POKRENUTI SU U SAD 1970-IH, DANAS TAKOĐE U KANADI, VELIKOJ BRITANIJ, AUSTRALIJU ILI NA PRIMER KENIJI.

COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL

En nieuw middel om een woning tegen een betaalbare prijs aan te schaffen, een handelsspand in te richten, een gemeenschappelijke activiteit uit te bouwen...

Wat is dat een CLT?

Het gaat om een vereniging zonder winstoogmerk die gronden aankoopt en beheert. Zij stelt zich tot doel er gebouwen te herstellen of er op te trekken om families met een laag inkomen toe te laten eigenaar van hun woning te worden en ook de ontwikkeling te bevorderen van activiteiten die nuttig zijn voor de wijk.

Is het, zelfs met een bescheiden inkomen, mogelijk eigenaar te worden?

Ja, het principe van de CLT is de scheiding tussen eigendom van de grond en van het gebouw. De CLT blijft eigenaar van de grond en verkoopt de ruimtes die deel uitmaken van het gebouw. Gezien de waarde van de grond niet meer in aanmerking komt voor de waarde van het gebouw, blijft dit goedkoper dan op de klassieke markt.

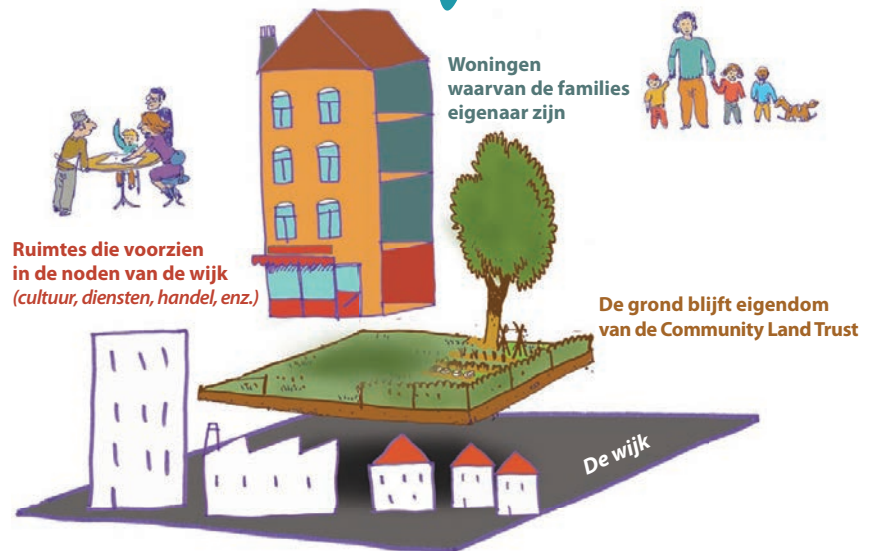
Wat gebeurt er in geval van herverkoop?

De grond blijft voor immer en altijd eigendom van de CLT. In geval van herverkoop ontvangt de eigenaar een deel van de verworven meerwaarde van zijn eigendom ($\pm 25\%$). Dit laat de CLT toe een lage prijs voor kwaliteitsgebouwen in stand te houden en zo toegankelijke gebouwen aan andere families met een laag inkomen blijvend aan te bieden.

COMMUNITY LAND TRUST JE NESPEKULATIVNO STAMBENO UDRUŽENJE.

UKRATKO:

STANARI SU VLASNICI STANOVA, ALI NE I ZEMLJIŠTA. KAKO BI OBJEKAT BIO FINANSIJSKI PRISTUPAČAN, STANOVI I ZEMLJIŠTE SU - PRAVNO GLEDANO – ODVOJENI. KUPCI POSTAJU VLASNICI STANOVA, ALI ZEMLJIŠTE ZA STALNO OSTAJE U VLASNIŠTVU UDRUŽENJA (COMMUNITY LAND TRUST-A). UDRUŽENJE NABAVLJA ZEMLJIŠTE KROZ DONACIJE ILI SUBVENCIE DRŽAVE/GRADA. ZA KUPCE STANOVA JE STAN – BEZ CENE SKUPOG ZEMLJIŠTA – MNOGO JEFTINIJI.



CLT-gebouwen bieden de mogelijkheid er woningen in te richten, maar ook economische activiteiten te installeren (lokale winkels, sociale inrichtingen, enz.) en naar de wijk gerichte sociale en culturele activiteiten of diensten (huiswerkinstituut, enz.). Wat de grond betreft: deze kan gebruikt worden als gemeenschappelijke tuin, moestuin of met de wijk verbonden gedeelde ruimte.

KUPOVINA I PRODAJA STANOVA ZA UGOVORENU CENU. SVE U DOGOVORU SA POVERIOCIMA/ČLANOVIMA.

KO ŽELI DA DOĐE DO ZGRADE NA ZEMLJIŠTU UDRUŽENJA MORA DA POSTANE POVERILAC I PLATI MALU ČLANARINU. UDRUŽENJE POVERILACA GRADI ZGRADE (SA SVOJIM POVERIOCIMA) A POVERIOCI ONDA MOGU DA KUPE TAKVU ZGRADU ZA UNAPRED DOGOVOERNU CENU.

POVERILAC TAKOĐE MOŽE DA PRODA STAN ILI ZGRADU PO DOGOVORENOJ CENI, DOK ĆE SVAKA SUMA PREKO TOGA BITI PODELJENA IZMEĐU UDRUŽENJA (OKO 75%) I VLASNIKA (25%). UKOLIKO VREDNOST RASTE, UDRUŽENJE POVERILACA DOBIJA KAPITAL KOJI MOŽE DA SE PONOVO INVESTIRA (ZA NOVO ZEMLJIŠTE, NOVE ZGRADE).

VAŽNO JE PODVUĆI DA JE NIVO CENA NIZAK, KAKO BI STANOVİ BILI PRISTUPAČNI I SLEDEĆİM KUPCIMA! STANOVİ SE MOGU NASLEĐIVATI. ZA NOVE ČLANOVE VAŽE ISTA PRAVILA. CLT JE ZATO ANTI-SPEKULATIVNI MODEL.

KO VODI COMMUNITY LAND TRUST?
1/3 (BUDUĆI) STANARI, 1/3 KOMŠIJE, ITD,
1/3 PREDSTAVNICI GRADSKIH VLASTI

ALI KLJUČNO JE JEFTINO ZEMLJIŠTE – ZAŠTO BI VLAST TO PODRŽAVALA?

CLT-MODEL JE NEGDE IZMEĐU KOLEKTIVNOG I PRIVATNOG (TRŽIŠTA), IZMEĐU SOCIJALNOG STANOVANJA POD RENTU I KUPOVINE, GDE LJUDI IZ RAZLIČITIH POLITIČKIH BEKGRAUNDA MOGU DA SE PREPOZNAJU.

SA JEDNE STANE OVA UDRUŽENJA KOLEKTIVIZUJU ZEMLJIŠTE, DOK SA DRUGE STRANE DAJU STANARIMA PRISTUP DO PRIVATNOG VLASNIŠTVA. ZA VLASTI, FINANSIJSKI GLEDANO, OVO JE TAKOĐE INTERESANTAN MODEL. NASUPROT DRUGIM FORMATIMA POTPORE KUPOVINI STANOVA, U OVOME SLUČAJU STANOVI OSTAJU PRISTUPAČNI, TAKOĐE KADA I PRVI VLASNIK PRODA SVOJ STAN.

WIJ WILLEN BLIJVEN!

**Antwoorden van bewoners
op de wooncrisis**

NOUS VOULONS RESTER!

**Réponses des habitants
à la crise du logement**



NA KRAJU JE OVO POLITIČKO PITANJE!

**POSTER: "ODGOVORI STANOVNIKA – NA STAMBENU
KRIZU. MI ŽELIMO DA OSTANEMO!"**

**PRIPREMILI ANA DŽOKIĆ I MARC NEELEN
(STEALTH.UNLIMITED) ZA PAMETNIJU ZGRADU,
RADNI STO "PAMETNIJE OD PROFITA I VLASNIŠTVA?"
1. FEBRUAR 2013**

**KORIŠĆENI MATERIJALI SA:
CO-HOUSING-CULTURES.NET, DIGIDAAN, HNORD.ORG,
WWW.ESPOIRMOLENBEEK.BLOGSPOT.NL,
COMMUNITYLANDTRUST.WORDPRESS.COM, IZ ARHIVE
HEIN DE HAANA...**