

Центар za novo stambeno zadrugarstvo:

Šta je recept za ukusan zadružni budžet?

MARC NEELEN + ANA DŽOKIĆ / Центар за ново стамбено задругарство

MIRJANA ŠAKIĆ / konsultantkinja u oblasti održivog poslovanja i socijalnog finansiranja

**De Warren /
Zečja jama ,
Amsterdam (NL)**

dewarren.co



Ko su De Warren?

- zadruga
- 50 aktivnih članova
- 2.600 m² (zajedničkih 800 m²)
- 7.400.000 €
- 36 stanova



Investicioni troškovi

- 72% troškovi izgradnje
- 20% PDV
- 8% ostalo

* zemljište je pod zakup

ukupno: 7,4 miliona €

Totaal

BTW over constructiekosten en bijkomende kosten.
16.6%

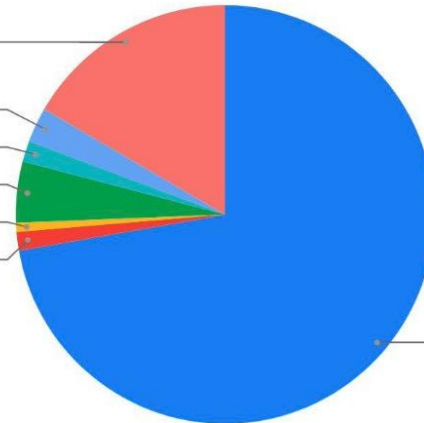
BTW over erfpacht vooraf te betalen bij aangaan erfpacht
2.7%

Leges omgevingsvergunning
1.6%

Bijkomende kosten (architect, installatieadviseur, overig advies)
4.7%

Inventaris
0.7%

Groene gevel
1.4%



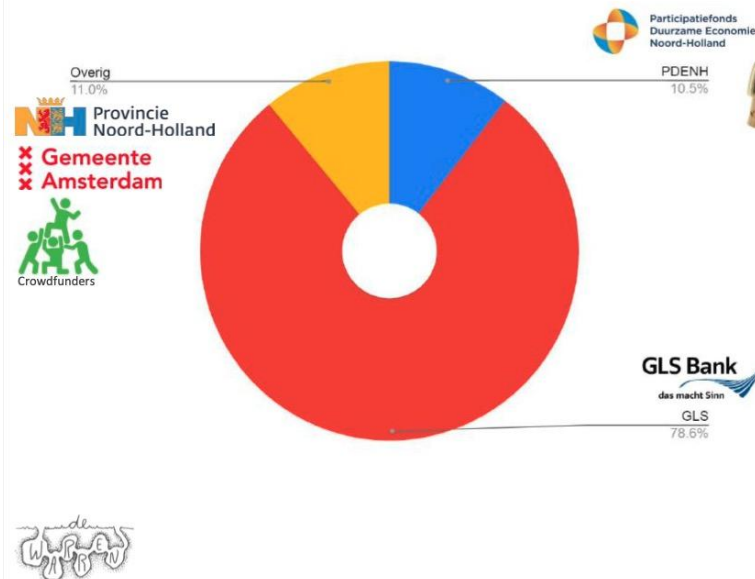
Bouwkosten
72.2%

Advieskosten schalen vrij goed, bouwkosten schalen in golven!



Kako se finansira?

- 80% kredita GLS banka (DE)
- 10% kredit provincije Severna Holandija
- 10% ostali finansijeri (subvencije, zadrugari/stanari, 5% crowdfinansiranje od "prijatelja, porodica i budala"



"Tokom naših prvih razgovora sa bankom, pokazalo se da ne možemo da pozajmimo ceo iznos. Sasvim je normalno da uložite 20 do 25% svog novca."

"Na ukupan iznos od 7,4 miliona to je poprilično."

Crowdfinansiranje

> €356.500

Obveznice:

7 godina, 2.3%

15 godina, 2.5%

20 godina, 2.7%

* sada ove kamate
ne bi bile moguće...



De Warren wordt al gesteund door:
97 mensen
Voor een bedrag van:
€344.500,-

Er zijn nog 80
obligaties te koop



0006

OBLIGATIE

Ter waarde van €250,-
zegge:
"tweehonderdvijftig euro"

Looptijd: 7 jaar
Rente: 2.3 %

Op naam van:

Uitgiftejaar: 2019

Namens het bestuur van De Warren ondertekend door:
Charita van der Zande, Voorzitter
Jacob-Jan Kooijmans, Penningmeester

Diese obligatie geeft gedurende de looptijd recht op een jaarlijkse rente van 2,3%. Deze obligatie is verhandelbaar. Deze obligatie is uitgegeven ter behoeve van het realiseren van het sociale en duurzame doel van Wooncoöperatie De Warren.

0010

OBLIGATIE

Ter waarde van €250,-
zegge:
"tweehonderdvijftig euro"

Looptijd: 15 jaar
Rente: 2.5 %

Op naam van:

Uitgiftejaar: 2019

Namens het bestuur van De Warren ondertekend door:
Charita van der Zande, Voorzitter
Jacob-Jan Kooijmans, Penningmeester

Diese obligatie geeft gedurende de looptijd recht op een jaarlijkse rente van 2,5%. Deze obligatie is verhandelbaar. Deze obligatie is uitgegeven ter behoeve van het realiseren van het sociale en duurzame doel van Wooncoöperatie De Warren.

1369

OBLIGATIE

Ter waarde van €250,-
zegge:
"tweehonderdvijftig euro"

Looptijd: 20 jaar
Rente: 2.7 %

Op naam van:

Uitgiftedatum: 6 maart 2020

Namens het bestuur van De Warren ondertekend door:
Charita van der Zande, Voorzitter
Jacob-Jan Kooijmans, Penningmeester

Diese obligatie is uitgegeven ter behoeve van het realiseren van het sociale en duurzame doel van Wooncoöperatie De Warren. Deze obligatie geeft gedurende de looptijd recht op een jaarlijkse rente van 2,7%. Deze obligatie is verhandelbaar. De betaling is eveneens mogelijk vooraf op de uitgifte van de obligatie. De naam van de koper van deze obligatie wordt openbaar gemaakt op de website van Wooncoöperatie De Warren. Deze obligatie is uitgegeven ter behoeve van het realiseren van het sociale en duurzame doel van Wooncoöperatie De Warren.

**Vzletný Racek /
Uzletni galeb,
Děčín (CZ)**

[druzstvoracek.cz](https://www.facebook.com/DruzstvoRacek)



fotografije: <https://www.facebook.com/DruzstvoRacek>

Ko su Vzletný Racek ?

- zadruga
- 11 članova
- 808 m² + vrt
- 286.000 €
- 11 soba (11-15 stanovnika)



Kako se finansira?

- 60 % članovi
- 25% porodice
- 15% prijatelji

+ dodatna crowd investment kampanja za renoviranje:
(8.000 € u direktnim kreditima)

svi članovi zadruga daju kredite za projekat bez kamate, ostali biraju između 0-3% kamate (2024: 4%)



Sastojci budžeta:

Učešće članova, veličina pozajmice:

5%

1%

5%

12%

25%

2%

17%

5%

6%

4%

16%

2%



Sastojci budžeta:

Pozajmice porodica:

61%

4%

18%

8%

10%

Pozajmice prijatelja:

21%

16%

27%

26%

11%

I još nešto:

“Sada nudimo i novi ‘proizvod’, kroz koji ljudi mogu da “štede” novac u našoj kući. Funkcioniše tako da nam ljudi ne daju velike sume novca, već mogu da nam pošalju malo po malo svakog meseca, a mi to kasnije vraćamo prema ugovoru.

Ovo radi u Nemačkoj, pa i mi pokušavamo...”

**První Vlaštovka /
Prva lasta, Prag
(CZ)**

prvni vlastovka.cz



Ko su První Vlaštovka ?

- socijalna zadruga
- 12 članova
- 960 m²
- 2.000.000 €
- 16 jedinica



Kako se finansira?

- **70% dugoročni zajam od fondacije Stiftung Umverteilen (2%, 30 god.)**
- **27% kratkoročni manji krediti od privatnih zajmodavaca koji saosećaju sa projektom:**
 - 0-3% kamate (2024: 0-4%)**
 - 1% prosečna kamatna stopa**
 - 5.7 godina prosečno trajanje pozajmice**
- **3% depozita članova zadruga, ukupno +/- 50.000 €**



Zašto nisu pozajmili od banke?

“Pre nego što smo naišli na fondaciju Umverteilen, pokušali smo da ubedimo lokalne banke da nam ponude hipoteku pod uslovima sličnim onima u Austriji i Nemačkoj.

Ali trenutno ne postoji banka u Češkoj koja nudi bilo šta izvodljivo za projekat kao što je naš.

Nadamo se da će naš projekat pomoći da se to promeni.”

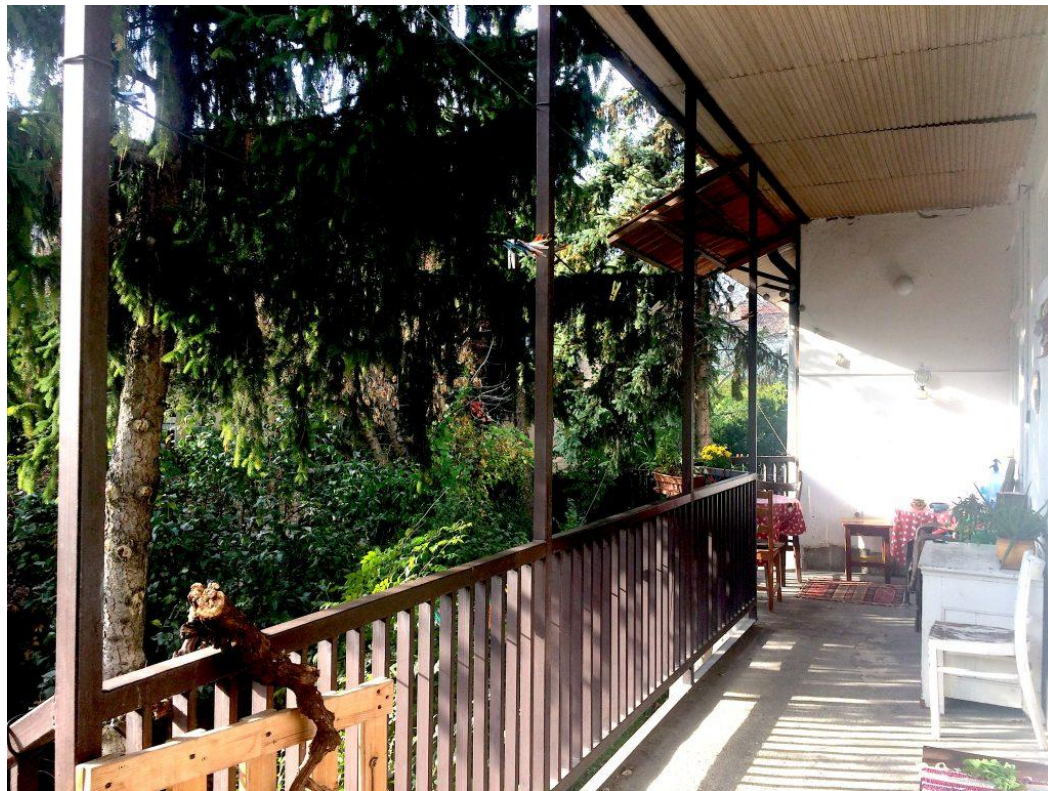


**Zugló Collective
House Association,
Budimpešta (HU)**



Ko su Zuglo House?

- udruženje
- 7 članova
- 290 m²
- 7 stambenih jedinica/soba x 20 m² + 150 m² zajednički)
- € 200.000



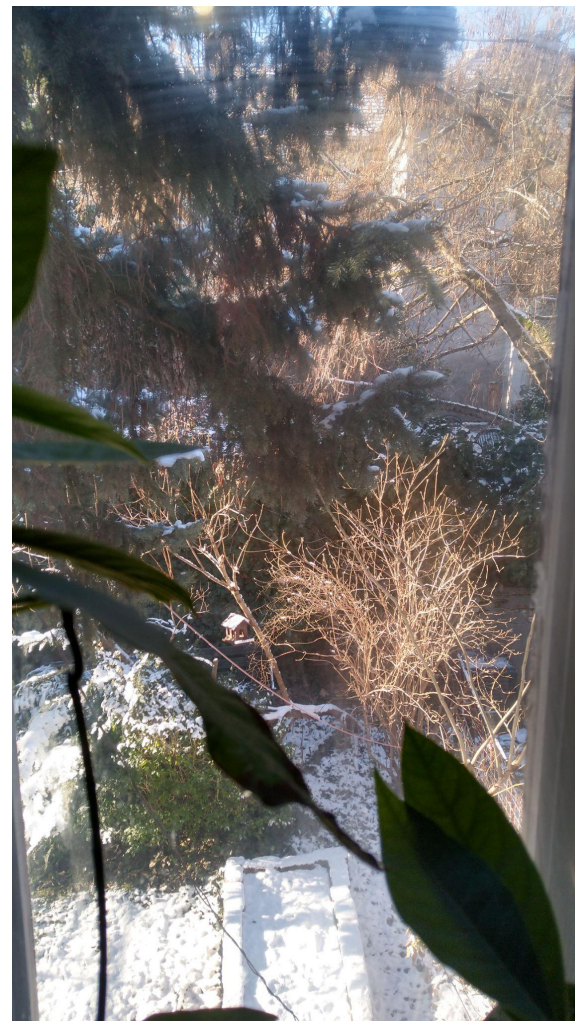
Sastojci budžeta:

- 50% sopstvenih doprinosa članova
- 50% kratkoročnih kredita od prijatelja i porodice



Inicijalni doprinos članova:

- Prvo smo nas trojje uložili novac, kada smo potpisivali ugovor. Udeli nisu bili potpuno jednaki, oko 32.000 € svaki, dakle +/- 100.000 € ukupno
- Ostali članovi nisu uložili, samo 1 ili 2 osobe po 3.000 €
- Kasnije smo se dogovorili oko pravila da svaki član treba da doprinese najmanje 3.200€, kao "uplatu udela" (bez kamate)
- Sav ostali novac koji je uložen u projekat ima kamatu. U početku je to bilo 0,9%, zatim 2%, a sada 4% (zbog inflacije)



O prijateljskim pozajmicama:

“Mislili smo da drugu polovinu novca dobijemo kao bankarski kredit. Kada nas je banka konačno odbila mesec dana pre roka kupovine kuće, brzo smo tražili novac od ljudi oko nas.

U banci su nam zatim rekli da će nam dati kredit ako promenimo pravnu formu organizovanja. Zato smo tražili novac od prijatelja samo za 1 godinu (većina je bila 3.200 € kredita, a maksimalna je bila 12.500 €).

Kada smo posle godinu dana shvatili da nećemo moći da refinansiramo kreditom od banke, počeli smo da pregovaramo o produženju prijateljskih kredita. Mnogi od njih su pristali, drugima smo vraćali i uzimali nove (duže) kredite.”

“Preporuka za vas ”

“Jedna preporuka bi bila da se prethodno dogovori minimalni i maksimalni doprinos članova, jer je to što ga nismo imali kod nas dovelo do određenih tenzija u procesu.

Takođe je lepo dogovoriti se o novčanoj nadoknadi za članski doprinos (koliko „interne kamate“ ili druge finansijske nadoknade možete dobiti).

Takođe, kada radite sa prijateljskim investicijama, pokušajte da pregovarate o dužem trajanju od samog početka!”

LILAC, Lids (UK)



lilac.coop

Ko su LILAC?

- zadruga
- 20 članova
- 1690 m²
- 2.950.000 €
- 20 jedinica, 1 zajednička kuća

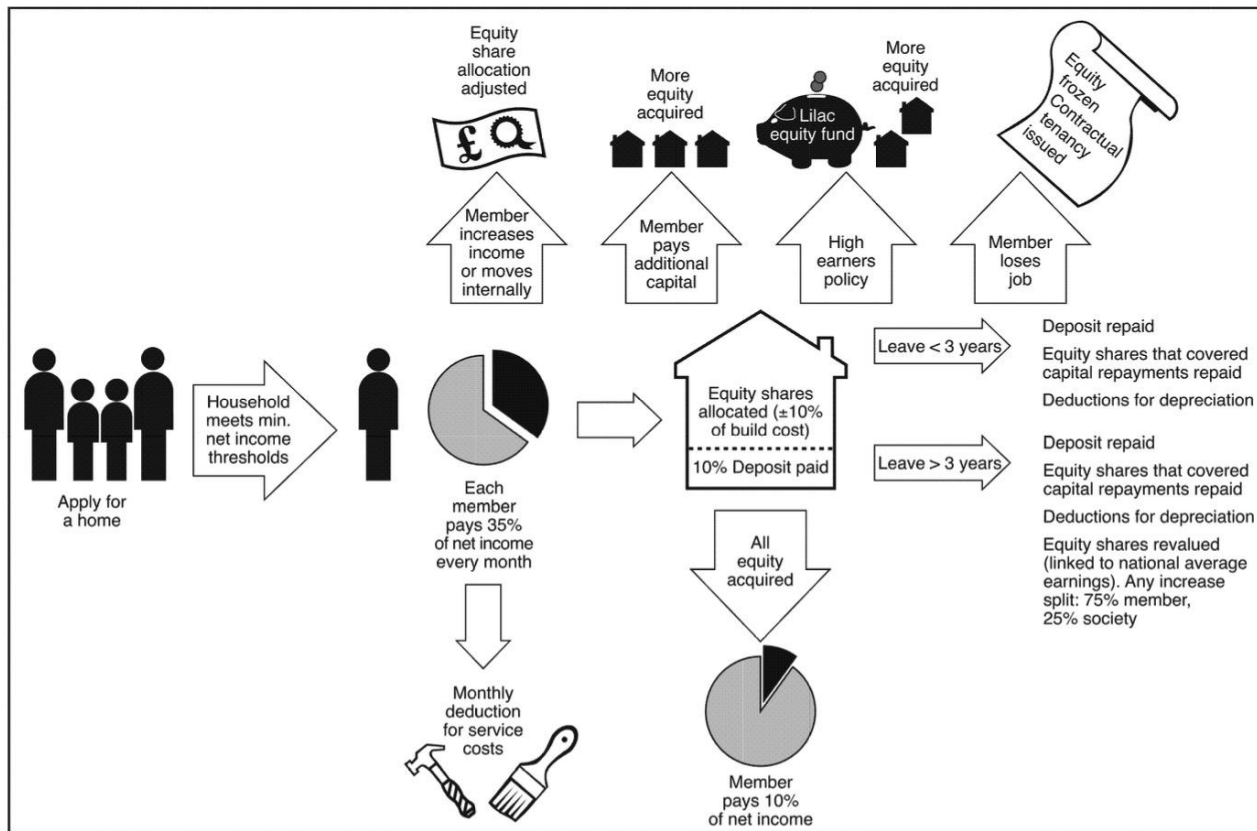


Kako se finansira?

- 15% grant za razvoj
- 10% depozit članova (napravljen u odnosu na veličinu stambenih jedinica)
- 75% bankarski kredit

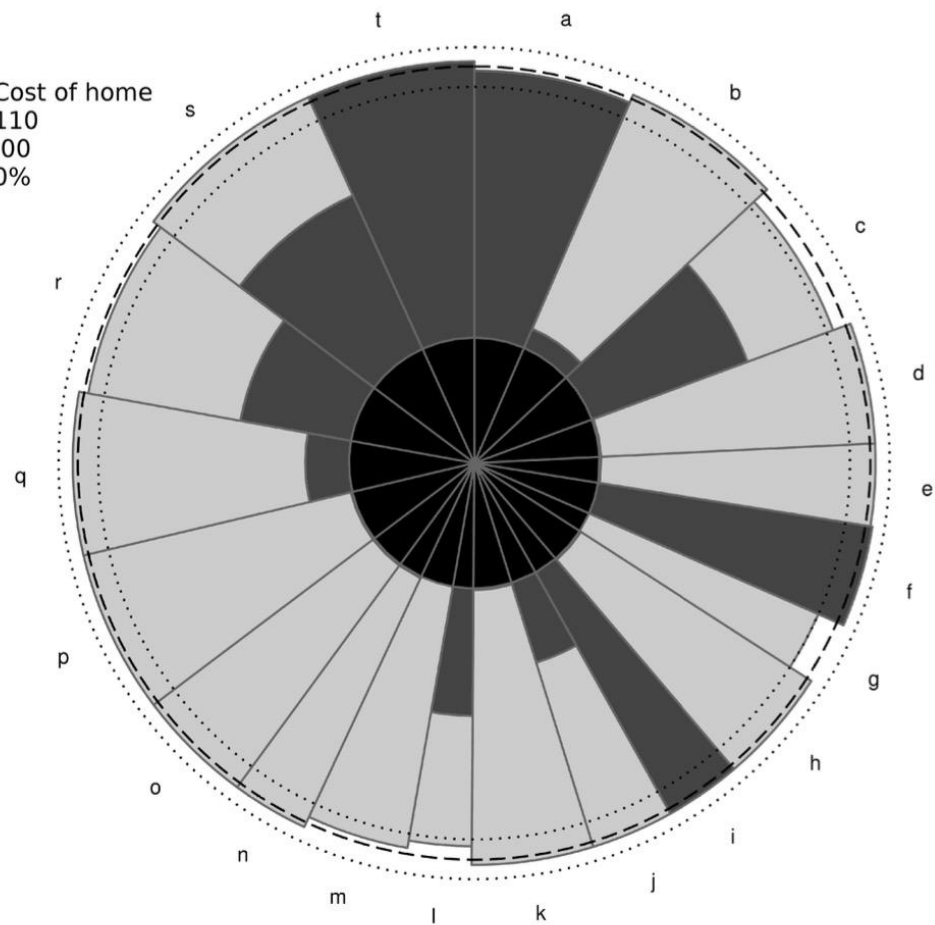
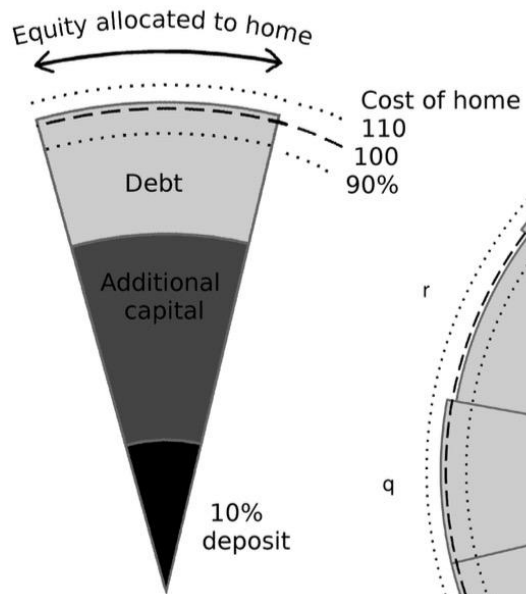


Sada postaje zanimljivo...



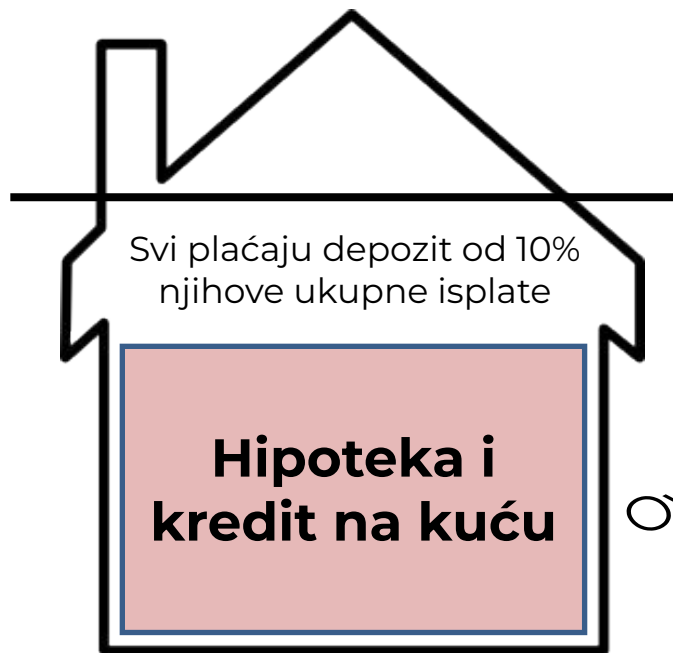
Aau, kakva torta?!

Depozit članova, udeli
i alokacija duga, u
odnosu na ukupnu
investiciju.

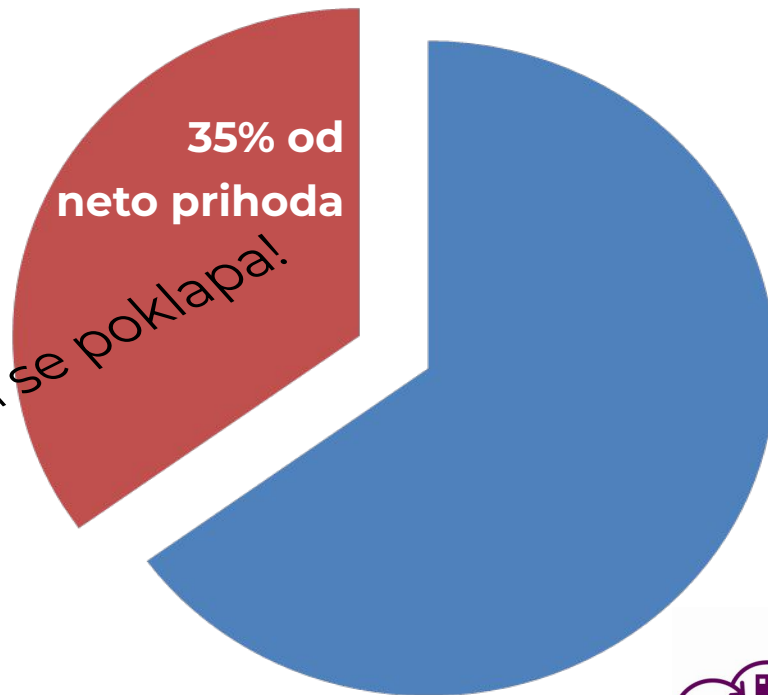


Svi u LILAC-u plaćaju 35% svojih neto mesečnih primanja da plate stanovanje dok ne uplate svoje dodeljene akcije.

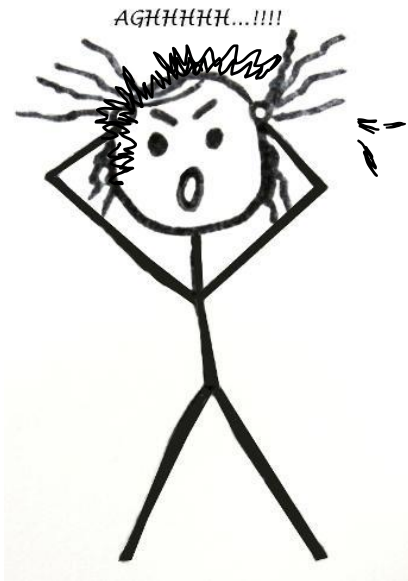
Neto prihod domaćinstva



Ovo treba da se poklapa!



Loše vesti kada Ali izgubi posao



Oh ne.. Naš neto prihod
domaćinstva je sada £13,000.
Šta možemo da uradimo?

- **13.000 funti nije dovoljno za finansiranje 90% duga dodeljenog kući (minimum je 17.000 funti).**



Srećan završetak?



La Borda , Barcelona (ES)



laborda.coop

¿Ko su La Borda?

- zadruga
- do 1000 članova (!)
- 3071 m²
- 3.275.000 €
- 28 stanova (40, 50 i 75 M2)





The project will be funded by the social economy, ethical banks and voluntary contributions made by groups and individuals.

Kako se finansira?

- 18% ulozi stanovnara
- 6% ostali članovi
- 26% deonice
- 15% hipoteka COOP57
- 14% “participativni zajam” (La Dinamo itd.)
- 20% grant za održivu gradnju

The budget for building La Borda adds up to more than 3M €. This budget takes into account all necessary investments to carry out the project: from the construction of the building until residents can move in, to the liquid assets that the whole operation will need. The funding of the project will come mainly from the inhabitants financial contributions, voluntary contributions made by collaborating members, and the financial support of ethic and social funding institutions.

Funds are distributed as follows:

