

# A co-housing városi lakhatási modell finanszírozási és jogi lehetőségei

Készítette: Horváth Dorina

Konzulens: Babos Annamária

# Tartalomjegyzék

1. Téma
  - 1.0. Mi a cohousing?
  - 1.1. Budapesti lakhatási helyzet jelen problémái
  - 1.2. Budapesti cohousing helyzete
  - 1.3. Miért fontos a jogi és a pénzügyi keretek megismerése?
2. Hipotézis
  - 2.1. Fő kutatási kérdés
  - 2.2. Hipotézis
3. Kutatás
  - 3.1. A kutatás módszere
  - 3.2. Egy nemzetközi cohousing projektek kezdete
  - 3.3. Cohousing lehetséges finanszírozási és tulajdonlási modellek külföldi példák alapján
  - 3.4. Lakhatási rendszer az Egyesült Királyságban
  - 3.5. Angol példák
  - 3.6. Magyarországi lakáshelyzet
  - 3.7. Budapesti cohousing kezdeményezések
  - 3.8. Budapesti kezdeményezések bemutatása, és ezek jogi és finanszírozási modelljei
4. Eredmények
  - 4.1. Magyar lakhatási körülmények és a cohousingban rejlő megoldások
  - 4.2. Pénzügyi lehetőségek
  - 4.3. Magyar példák lehetőségei, hiányosságai
5. Jövőbeli lehetőségek
6. Bibliográfia

# 1. TÉMA

## 1.0. Mi a cohousing?

A cohousing először a 60-as években tűnt fel Dániában, ahol fiatalok megvizsgálták az elérhető lakhatási opciókat és végül egy újat hoztak létre, egy kevésbé elszigetelt, emberközelibb megoldás reményében. A munkájuknak köszönhetően valósulhatott meg az első kertvárosi cohousing, melyet aztán több városi társa követett.<sup>1</sup>

A cohousing lényegében a régi vidéki kapcsolatrendszert szeretné újjáéleszteni akár a városok szövetein belül, a modern metropolisz kínálta előnyök feladása nélkül. Az emberek lakóközösséget formálva önként választhatják a közös lakhatást, melynek során lakógyűlésekkel, közösségi programokkal és együttes munkával kovácsolódnak egységgé. Lakhelyük szigetet képez a nyüzsgő város rengetegében, melyben egyfajta családként élik mindennapjaikat. Az efféle együttélésekre jellemző továbbá a fenntartható lakhatás, élet keresése, ami megjelenik az épületek építése során a fenntarthatóság előtérbe helyezésében is. A cohousing több szinten jelenhet meg. Beszélhetünk akár közösen használt helyiségekről, vagy akár nem teljes értékű lakásokról, mikor is több lakóegység használ közösen egy vagy több helyiséget, ami ekkor már nem képezi a privát lakások részét. Ilyen lehet a közös használatú konyha, mosókonyha vagy nappali tér. A gyakorlatban ezek közösségek általában 12-30 lakóegység megléte esetén működtethetőek jól.

Nemzetközi szakirodalom cohousingot az alábbi pontokban határozza meg<sup>2</sup>:

1. a használók, lakók részt vesznek a folyamatokban
2. az épület létrejötte/átalakítása közösségi tervezés eredménye
3. privát és közösségi létesítmények egyaránt megtalálhatók benne
4. a lakóközösség önmenedzsmenttel működteti a ház belső ügyeit, közös életét
5. a döntési struktúra nem hierarchikus rendszerben működik
6. nincs vagyonközösség.

---

<sup>1</sup> K. Mc-camant, Ch. Durrett, 2011

<sup>2</sup> The Cohousing Handbook - Building a Place for Community

## **1.1. Budapesti lakhatási helyzet jelen problémái<sup>3</sup>**

Magyarországon és egész Európában megjelentek lakhatási problémák az elmúlt évtizedekben. Saját tulajdonú lakás hiányában az emberek bérelni kényszerülnek, az egyre növekvő piaci albérletárak miatt pedig sok család nehéz helyzetbe kerül. A magyar háztartások harmadának van valamilyen lakhatáshoz kapcsolódó hitele, illetve sokan közmű hátralékkal küzdenek. A szociális bérlakások, melyek javíthatóan a helyzeten megbízható áráikkal mára már csak elenyésző számban vannak jelen az országban a rendszerváltás utáni privatizáció következtében. Mindemellett az olyan társadalmi gondokra sem született még megfelelő megoldás, mint például az egy-fős háztartások és az elöregedő társadalom.

Nyugat-Európában jobban működik a szociális lakhatási rendszer, viszont több országban hazánkhoz hasonlóan lecsökkent az állam kezében lévő bérlakások száma, melyek stabilitást biztosíthatnának a rászorulóknak. Erre a helyzetre válaszul jelentek meg a közösségi szervezésű lakhatási formák, melyeket maga a közösség hív életre alulról szerveződve.

## **1.2. Budapesti cohousing helyzete**

Magyarországon egyelőre hiányzik a cohousing mind a köztudatból, mind a választható lakhatási formák közül. A legtöbben nem is értesülnek ezen lakhatási forma külföldi népszerűségéről, pedig több problémás élethelyzetre megoldásként szolgálhat, nem beszélve a benne rejlő szociális és gazdasági lehetőségekről. Ugyan Magyarországon is jelentkeztek hasonló kezdeményezések, azonban ezek egyelőre elenyésző számban vannak jelen a hazai piacon. Budapesten több projekt is elindult, ezek a Rákóci Kollektíva, a D54 és a Bíró Alapítvány, melyek a külföldi cohousingokhoz hasonló célokat tűztek ki maguk elé.

## **1.3. Miért fontos a jogi és a pénzügyi keretek megismerése?**

Magyarországon igen alacsony a társadalmi felelősségvállalás a lakhatás terén, a piaci szektor pedig szinte kizárólagosan uralja az építőipart. A lakások 80%-a magánkézben van, amit jórészt a magyar bérelti rendszer bizonytalansága és kiszámíthatatlansága indokol, valamint az itt élők számára már megszokottá vált, hogy csak a saját lakás jelenthet stabilitást.

Jelen helyzetben mindenképp változtatás szükséges, ugyanis sokakat lehetetlen helyzetbe

---

<sup>3</sup> Habitat for humanity. 2018

taszítanak a keresletekkel összeegyeztethetetlen albérletárak. A nyugaton kialakított, és évtizedek óta működő cohousing rendszerének átvételével sokat javíthatnánk az ország helyzetén. Ehhez szükséges a külföldi projektek részletes megismerése és az esetlegesen hiányzó szervezetek létrehozása. Mindezek előtt viszont elsősorban az embereknek meg kell ismerkedniük ezzel a lakhatási formával, hogy a későbbiekben dönthessenek úgy, hogy közösséget formálnak és elindítják a saját projektjüket.

Külföldi példák vizsgálatával, különös tekintettel a városi közösségekre, szeretném körbejárni a témát főként a jogi és pénzügyi kérdéseket előtérbe helyezve, mint például hogyan lehetséges egy ilyen közösség életre hívása egy adott ország rendszerében, és milyen kezdő lépések és teendők vezetnek egy-egy együttműködés kialakításához. Vajon mekkora részt tesz ki a mai társadalmukban az úgynevezett cohousing és ezenkívül milyen hagyományosabb lakhatási módok vannak. A feltárt modellek segítséget nyújthatnak a cohousing magyarországi elterjesztésben, megvalósításban, illetve rámutathatnak a jelenlegi hazai példák eltéréseire a nemzetköziektől. Érdeemes lehet megismerni mindezen körülményeket egy, már a cohousingban járatosabb ország esetén, és a kinyert adatok függvényében mérlegelni a cohousing realitását a mai magyar valóságban.

## **2. HIPOTÉZIS**

### **2.1. Fő kutatási kérdés**

Az előzőekben leírtak alapján a következő kérdések merültek fel, melyek megválaszolása segítségül szolgálhat a cohousing helyzetének hazai és külföldi helyzetének feltérképezésében:

- Hogyan és miért alakult ki az Egyesült Királyságban a cohousing?
- Milyen jogi és pénzügyi eszközök kellenek egy cohousing elindításához/üzemeltetéséhez?
- Az Egyesült Királyságban milyen konkrét működő példák vannak és ezeket hogyan alakította meg a közösség?
- Milyen a jelenlegi magyar lakhatási rendszer és a cohousing hogyan segíthetne a jobbá tételében?
- Magyarországon milyen cohousinghoz hasonló kezdeményezések vannak és ezek milyen megoldandó akadályokba ütköztek? Mennyiben hasonlítanak az angol példákra és hogyan lehetne ezekből elemeket átvenni a hazai rendszerbe?
- Miben kéne változnia a magyar rendszernek, hogy a hazánkban is létrejöhessenek

a cohousingok?

A fő kutatási kérdés, hogy az ismert angol cohousing jogi és pénzügyi megvalósítása adaptálható-e a Magyarországi gazdasági helyzetben.

## **2.2. Hipotézis**

A meglévő magyar példák valószínűleg jelenleg is hasonlítanak valamilyen mértékben az angol és a külföldi példákra, viszont korántsem ideális a működésük. Ennek oka főként a cohousing rendszerének ismeretlensége és a kevés hazai precedens. Véleményem szerint a példák tanulmányozásával és azon elemeinek átvételével, melyek beilleszthetőek a hazai rendszerbe további eredményeket érhetünk el.

## **3. A KUTATÁS**

### **3.1. A kutatás módszere**

A kutatás módszere az angliai és a magyarországi közösségi lakhatási kezdeményezések összehasonlítása jogi és pénzügyi tekintetben. Ehhez a két ország lakásrendszerével kapcsolatos lehetőségeket ismertetem, majd bemutatom az angolok által használatos modelleket. Emellett ismertetem az Európában ismert finanszírozási lehetőségeket, melyekből a cohousing projektek megvalósulhatnak. Végül megvizsgálom a budapesti kezdeményezéseket, majd összevetem az előbbi példákkal, melyekből a jövőre mutató következtetések vonhatóak le.

### **3.2. Egy nemzetközi cohousing projekt kezdete**

Egy, a cohousinghoz hasonló lakhatási projekt megkezdése előtt mérlegelni kell a közösséggé formálódó csoport anyagi lehetőségeit és, hogy voltaképpen mit várnak el a projekttől hosszú és rövid távon.

Fontos tisztázni, hogy a tagoktól mekkora pénzügyi hozzájárulás várható el, vagy egyáltalán rendelkeznek-e valamiféle kezdőtőkével, amivel a program akár önerőből beindítható lenne. Meg kell állapodni abban is, hogy miféle tulajdonjogi viszonyokat kívánnak létrehozni. Lehetséges lehet, hogy a lakók megvásárolják a saját ingatlanjukat, viszont dönthetnek úgy is,

hogy egyfajta lakásszövetkezetet alakítanak, amely tulajdonolja az összes épületet, amiből aztán visszabérlik, illetve részvényesei is lehetnek a társaságnak. Hosszútávon a legfontosabb tényező, hogy a lakhatás mindvégig megfizethető maradjon, hiszen ez a rendszer legfőbb érdeme és haszna egyben, illetve megkerülhetetlen, hogy a később csatlakozni vágyóknak és a cserélődő tagoknak is tudják ezt az anyagi biztonságot nyújtani a projekt jövőbeli életképessége érdekében.

A cohousing nemzetközi gyakorlatából számtalanszor kitűnik, hogy a közösségek a saját lakhatásukon túl valamilyen közösségi és/vagy fenntarthatósági célt is kitűztek maguk elé. Ilyen lehet a munkahelyek kialakítása, gyermekek napközbeni elhelyezése, közösségi terek kialakítása vagy előadások szervezése, melyek segítségével a közösségen kívülről érkezőket is bevonhatják egy kicsit a különleges családjuk mindennapjaiba. Emellett sokan a környezetre is nagy hangsúlyt fordítanak a természetbarát építőanyagok felhasználásával, az ökológiai lábnyomuk csökkentésével, valamint megújuló energiaforrások használatával.

### **3.3 Cohousing lehetséges finanszírozási és tulajdonlási modellek külföldi példák alapján<sup>4</sup>**

A cohousing programok finanszírozására gyakran nem alkalmazhatóak az alapvető pénzügyi források, ezért gyakorta szükséges a közösségeknek alternatív lehetőségekhez nyúlniuk ahhoz, hogy hitelt vehessenek fel, amit a kereskedelmi bankoktól nem kaphatnának meg. Az alábbi példák Európában működő modellek alapján mutatják be milyen pénzügyi lehetőségekkel számolhatnak a kezdeményezések.

#### **Tagok tőkéje**

Ez esetben a cohousing tagjai rendelkeznek elegendő kezdeti tőkével ahhoz, hogy elindítsák a projektet. Mint látható ez a lehetőség igen korlátozott és csak egy bizonyos anyagi szint feletti réteg számára elérhető. A csoport megállapodásától függ, hogy a tagok egyenlő mértékben vagy eltérően teszik-e bele a pénzüket a projektbe.

#### **Kereskedelmi bank**

Ha nem áll rendelkezésre elegendő privát tőke, akkor általában szükséges bevonni egyéb hitelezőket. Mielőtt azonban a bank kölcsönt nyújtana további tőkét szükséges gyűjteni,

---

<sup>4</sup> SOA Zine 3 – Financing cohousing

ugyanis a bankok általában a projektre adott hitelt a tagok együttes nettó jövedelmének 3,5 - szöröseben maximalizálják.

#### Csökkentett telek költségek

A Vagyonkezelői Alapok (CLT) már közismertté váltak az Egyesült Királyságban, és működésükkel örökéleti szerződést ajánlanak a lakástulajdonosoknak és az együttműködéseknek bizonyos szabályok betartása mellett a viszonteladással kapcsolatban. Ily módon az új otthonok a CLT területén örökre megfizethetőek maradhatnak.

#### Állami befektetési bank

A német állami befektetési bank, a KfW Bank feladata olyan projektek finanszírozása, amelyeket nem lehetne megvalósítani keresedelmi hitelezéssel, és egyben javítják a környezetvédelmi minőségét a nemzeti épület állománynak. Az épületek magas színvonalú, környezetvédelmi standardnak megfelelő tervezésével sok közösségi vezetésű lakás projekt profitálhat Németországban a KfW finanszírozásból, és ezzel egy időben elérhetővé teszi számukra a további privát hozzáférést a banki finanszírozásokhoz.

#### Egyesült Királyság Közösségi vezetésű lakás alap

Ezt a kormányzati alapot az Egyesült Királyságban hozták létre annak érdekében, hogy növeljék az otthonok számát a közösségi tervezésű szektorban, és hogy olyan lakhatást biztosítsanak, amely megfizethető marad a jövőben is. Az alap célja, hogy támogassa mind a tervezés, mind az építkezés költségeit és mindezt a helyi tanácsokon keresztül irányítják.

#### Etikus hitelezők

Az etikus hitelezők hitelintézetek, melyeknek nem a profit a prioritás, hanem, hogy olyan projekteknek próbáljanak hiteleket nyújtani, melyeket érdemesnek találnak, általában társadalmi vagy környezeti okokból. Nagy számban működnek az Egyesült Királyságban és Európában ilyen hitelezők, és gyakran szerepet játszanak lakóközösségek által irányított lakhatási projektek megszerzésében pénzügyi téren.

#### Pénzügyi szövetkezet

Ha egy lakásprojekt szövetkezetként áll fenn támogatást tud szerezni más szövetkezetektől vagy szövetkezeti hitelezőktől. Ennek egy jó példája a La Borda projekt Barcelonában, ahol a Coop57 nevű pénzügyi szolgáltató szövetkezet biztosította a projekt finanszírozásának nagy



részét. A Coop57 csak szövetkezeti tagok projektjeit finanszírozza, és bár nem nyereségorientált hitelező magasabb a sikerességi rátája a hitelezésben, mint a vele összehasonlított kereskedelmi hitelezőknek.

#### Jótékonyág

Abban az esetben, mikor van egy adott etikai vagy társadalmi igény lehetséges, hogy egy lakhatási projekt jótékonyági vagy vállalati társadalmi felelősségvállalási támogatásban részesüljön.

#### Peer to peer financing

Megjelentek olyan innovatív hitelezési modellek is, amelyek lehetővé teszik az egyéneknek és csoportoknak, hogy közvetlenül hitelezzenek egymásnak, ha ugyanazon projekt sikerességében érdekeltek és megfelelő megtérítést kapnak befektetésükért. A Property Bridges egy példa erre, ami megkönnyíti a lakásprojektek finanszírozását a résztvevő személyeknek.

#### Részvényesek

Néhány szövetkezet a hitelállományuk vagy részvényeik eladásával a befektetőknek finanszírozza a projekteket. Ilyen módon a projektet támogató független befektetők pénzügyi hozzájárulást tudnak adni, amit visszafizetnek nekik egy meghatározott időn belül (3-5 év általánosan) a megállapodás szerinti kamattal együtt.

#### Közösségi finanszírozás

Manapság általában az induló vállalkozásoknál találkozhatunk vele, viszont felmerül a lakhatásnál is. Annak érdekében, hogy egy projektbe befektessenek valószínűleg rendelkeznie kell valamilyen előnnyel a befektetői közösség számára is. Erre nyújt lehetőséget például a [www.brickstarter.org](http://www.brickstarter.org).

### **3.4. Lakhatási rendszer az Egyesült Királyságban<sup>5</sup>**

Anglia lakásállományát hozzávetőlegesen 29 millió lakás teszi ki. Ezek 30%-át egyenesen a lakók birtokolják, további 40%-ot a tulajdonosaik jelzáloggal használnak, 18%-uk valamilyen

---

<sup>5</sup> CECODHAS Housing Europe 2017

szociális lakhatás 12%-ot pedig magánkézből bérbeadnak. A cohousing-ok száma egyenlőre mindössze 0,4%.<sup>6</sup>

Az utóbbi években az Egyesült Királyságban szintén felugrottak az ingatlan árak. A privatizációt követően a szociális lakások száma folyamatosan csökkent ebben az országban is. Problémás továbbá, hogy a kereslet nem felel meg a lakáskínálatnak, melyben nagy szerepet játszik a lakosságnövekedés és a demográfiai változások. Ebben a helyzetben gyakorta bajba kerülhettek az alacsony, illetve közepes jövedelmű családok. A konzervatív vezetés a nagyszabású lakásépítést hátrább rangsorolta az államadósság csökkentése és egyéb teendők előtérbe helyezése miatt. Lemondtak a célkitűzéséről, miszerint 3 millió megfizethető lakást építettek volna. Ezzel egyidőben csökkentették a megfizethető lakhatási programba való befektetésüket. A programban épült új otthonok a piaci árak 80%-ig emelkedtek, ami viszont sok család számára nem megengedhető. Ezek mellett az adottságok mellett jelentek meg újfent a lakásszövetkezetek, innovatív gazdasági modellek, melyek képesek lehetnek megfizethető lakásokat kínálni a meglévő, sok családot kiszorító rendszer mellett.

A lakáspiaci helyzet mellett a Co-operative Housing International lakhatási mozgalom más lakhatási szervezetekkel egyetemben innovatív megoldásokat javasol. Ilyenek lehetnek például a Community Land Trust, a Közös háztulajdonosi rendszer vagy a Közösségi Kapu. Ezek a közösségek foglalkoznak a telkek megszerzésével, finanszírozásával és a megfelelő jogi keret biztosításával. Fontos számukra a fenntartható fejlődés és a jogi közösség. Különösen Wales rendelkezik igen támogató munkaügyi és szövetkezeti vezetésű nemzeti kormánnyal.<sup>7</sup>

### 3.5. Angol példák

#### **LILAC – Low Impact Living Affordable Community**<sup>8 9</sup>

LILAC, vagyis magyarra fordítva Alacson Környezeti Terhelésű Megfizethető Közösség. A LILAC 20 ökoépítésű háztartás közössége West Leeds-ben. Az épületeket és a földet a Közös Lakástulajdoni Társaság kezeli a lakók által, egy úttörő pénzügyi modell segítségével pedig biztosítja számukra az állandó megfizethetőséget.

---

<sup>6</sup> Diaz, R., Housing Tenure Factsheet

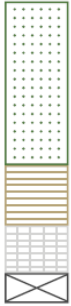
[https://england.shelter.org.uk/\\_data/assets/pdf\\_file/0005/166532/Factsheet\\_Housing\\_tenure.pdf](https://england.shelter.org.uk/_data/assets/pdf_file/0005/166532/Factsheet_Housing_tenure.pdf), utolsó letöltés: 2019.09.15.

<sup>7</sup> Co-operative Housing International. 2019

<sup>8</sup> LILAC, Leeds. 2019

<sup>9</sup> SOA Zine 3 – Financing cohousing

## LILAC, Leeds UK finanszírozása



- 54% Etikus Bank finanszírozás (Triodos)
- 20% További tőke a tagoktól, akik megengedhetik maguknak
- 16% Adomány gyűjtés ( az Energia és klíma minisztériumtól)
- 10% Tagok tőkéje

A projektet egy Leeds-ben élő csoport hívta életre, akik más életet képzeltek el mind maguk mind a gyermekeik számára. Az elhatározást hosszas kutató munka követte, majd létrehozták a LILAC Közös Háztulajdonosi Társaságot, mint bejegyzett szövetkezeti társaságot. Az első épületeket 2013-ban vehették birtokba.

A házak egy alacsony szén-dioxid-kibocsátású modern építési módszert kidolgozó cég segítségével épültek, melyben a falak szalmával lettek szigetelve. A módszerrel nagy mértékben csökkent az építkezés közben kibocsátott széndioxid értéke, mitöbb 1080 tonna széndioxidot kötött meg a felhasznált fa és szalma a növekedése során. Ebben a projektben a leendő lakosok is részt vettek az építési munkálatokban, ahogy az a cohousingok esetében gyakori.

Az épület szigetelésének és tervezésének köszönhetően elérték, hogy a téli napenergiát tárolni tudja, a nyárit pedig visszaverje. Ennek köszönhetően a fűtési energia szükséglet jelentősen lecsökkent. Minden háztartás ellátott hővisszanyerő rendszerrel, így ablaknyitás és az ezzel járó hővesztés nélkül cserélhető le a ház levegője. A privát házak 1,25kW a közösségi házak pedig 4kW teljesítményű napelemes rendszerrel ellátottak. Az otthonok fűtése és melegvíz előállítása is napenergiával megoldott.

A környezettudatosságot a mindennapokban sem hagyják el, működik például a gépjárművek megosztása egymás között, közös étkezés heti szinten a közösségi házban, illetve helyi élelmiszereket fogyasztanak.

Ezenfelül nem csak a saját közösségük számára nyitják meg a kapuikat, hanem a szomszédos lakosok számára is. Társasági események, találkozók, filmes esték házigazdái, mi több helyi szavazóközpontként is használták már a közösségi házat. A LILAC lehetőséget nyújt az érdeklődőknek, hogy megismerkedjenek az egyesülésükkel és segítséget nyújtanak abban, hogy ők is megalakíthassák a saját közösségüket. A tudás átadása érdekében időpontokat hirdetnek meg az oldalukon.

A LILAC projekt a Kölcsönös háztulajdonosi modellt használja (MHOS). A tagok tőkéjüket az együttműködésbe tették, amely pénzt kölcsönöz a ház építésére. Az alacsonyabb keresetű tagok sokkal lassabban fizetik meg a részüket.

Mi az a MHOS ?<sup>10</sup>

Mutual Home Ownership Society – Közös Lakástulajdonosi Társaság

A Közös Lakástulajdonosi Társaság a lakástulajdonlás egy új formája. Lehetővé teszi az emberek számára, hogy összeszerveződjenek, és közös erővel vegyenek vagy építsenek egy otthont, amit saját erőből nem engedhetnének meg maguknak. A Közös Lakástulajdonosi Társaság egy jogi struktúra az efféle egyesülések számára.

A modellt az Új Közgazdaság Alapítvány és a LILAC projekt úttörői alakították ki. Az MHOS elérhetővé teszi a lakáshoz jutást, pénzügyi biztonságot nyújt és a finansziális terheket felosztja a közösség tagjai között. További célja a megfizethetőség a jelenben és a jövőben egyaránt.

A tagok befektetésükért részesedést szereznek a társaságban, illetve az egyik ház használatát. A hagyományos háztulajdonláshoz hasonlóan a háztartások számára a befektetés lehetséges tőkével és jelzálogkölcsönrel egyaránt. Az MHOS esetében a társaság kollektív jelzálogkölcsönt vesz fel, mely részeinek fizetéséért minden ház lakója felelős. Ezen modell használatával a költségek megoszthatóak a csoportban a fizetési képességek szerint: a tehetősebb háztartások több tőkét vásárolhatnak meg, mint az otthonuk értéke, így a rendszer többi otthonát megfizethetőbbé teszi a szerény jövedelemmel rendelkező háztartások számára. Amikor egy lakó távozik eladhatja a részvényeit, melyből aztán máshol vásárolhat magának új otthont.

A tagoknak belépéskor az új otthonuk értékének 10 százalékát kell letétbe helyezniük. Ezzel a pénzzel finanszírozzák az építkezés végrehajtását. Mikor a tagok beköltöznek maximum a nettó jövedelmük 35 százalékát fizetik be az együttműködésnek havonta, és ezt mindaddig folytatják, amíg az építési kölcsön rájuk eső részét ki nem fizették, ezután csupán egy alacsony havidíjat fizetnek. Ha egy tag kifizeti a hitelrészét az együttműködés részvényese lesz, és ezután dönthet úgy, hogy eladja ezeket a részvényeket egy új lakónak. A részvények eladási értékét a fentarthatóság jegyében kontrolálják, hogy a távolabbi jövőben lehetőséget adjanak az új tagoknak ugyanígy a megfizethető otthon vásárlásra.

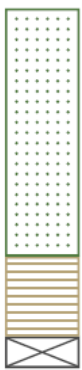
A MHO eddigi tagjai: Harbour Community, Stroud, LILAC Leeds, Terrace 21 Liverpool

---

<sup>10</sup> Mutual Home Ownership Societies. 2018

OWCH, vagyis Idős Hölgyek az Egyesült Királyság első senior Cohousing-ja 50év feletti nők számára. A 26 hölgy egyedül élt és különféle kulturális helyzetből érkezett. Van közöttük 50-es és 80-as éveiben járó is, olyan aki dolgozik és olyan is aki egészségügyi problémákkal küzd. Közös bennük, hogy mindannyian önálló és aktív életet akartak élni még öregebb éveikben is és ehhez a közösség erejét használják. Céljuk, hogy a politikai döntéshozók, tervezők, és a lakásszövetkezetek felismerjék a cohousing rendszerében a társadalmi és gazdasági előnyöket, különös tekintettel az idősebb emberekre, és elhárulnának ennek az életformának az akadályozó tényezői.

New Ground OWCH, Barnet UK finanszírozása



- A bérleti költségeket a tulajdonosok fizetik meg később. Tagok egyénileg fizettek a lakásszövetkezeten keresztül, amely a projektet vezette, tehát minden tagnak különböző tőkéje és hitele van
- Az egységekhez használt föld hozzávetőleges értéke, a lakásszövetkezet által megvéve és bérleti jogot biztosítva a tagoknak
- 10%-os tagsági tőke fizetendő az építkezés kezdetén

A tagok úgy döntöttek, hogy elhagyják az egyedülálló életet és cohousing közösséget alakítanak, mindemellet kevés privát tőkével is rendelkeztek. Emellett segíteni akartak a szociális lakhatás teremtésében is.

A csoportnak kezdetben nem voltak nagy lehetőségei a hitelfelvételre a tagok életkorára és alacsony jövedelmükre tekintettel. Az OWCH egyik alapvető tétele, hogy lehetőséget akart biztosítani olyanok számára is akik nem rendelkeznek nagy tőkével, ezért megfizethető bérleti díjra volt szükségük. Kapcsolatba léptek különböző lakásszövetkezetekkel, melyek közül az egyik talált számukra egy helyet, amit előre finanszírozott is a számukra. Így megépülhetett 25 önálló egység közös létesítményekkel: 17 lakás a lakók tulajdonában 250 éves bérleti szerződéssel, illetve 8 szociális bérlemény biztosított bérleti díjjal. A szociális bérlők bevonását önkormányzati lakhatási támogatás híján a Tudor Trust támogatásának köszönhetően tudták

<sup>11</sup> Older Womens Co-housing, Barnet. 2019

<sup>12</sup> SOA Zine 3 – Financing cohousing

megvalósítani. A Tudor Trust egy olyan független szervezet, ami önkéntes és közösségi csoportokat támogat, Anglia területén.<sup>13</sup> Így a jelen rendszerben a helyi önkormányzat nem juttathat szociális bérlőket a cohousingba. Ehhez az OWCH tagjának kell lennie a jelentkezőnek, és szükséges a Tudor Trust és a Lakhatás a nőkért egyesület hozzájárulása. Emiatt sajnos nem sikerült egy átvehető precedenst létrehozniuk, viszont a közösségük így is mintául szolgálhat mások számára.

### 3.6. Magyarországi lakáshelyzet <sup>14</sup>

Magyarországon a lakások tulajdonosi szerkezetében nagy változások történtek az ezredforduló előtt. A lakások egyre inkább magántulajdonba kerültek, míg az önkormányzati lakások száma csökkent. Az 1970-es években még minden 4. lakás önkormányzati kézben volt. 2001-re ezen lakások száma 4% alá csökkent az önkormányzati lakások bérlőinek nyújtott lakásmegvásárlási kedvezményeknek köszönhetően. Ez a privatizációs folyamat Európa szerte lejátszódott. Az önkormányzati lakásépítés napjainkban szinte teljesen megszűnt. A megmaradt néhány állami tulajdonban lévő lakás pedig általában régi építésű és alacsony komfortfokozatú. Többek között ennek is köszönhető, hogy napjainkra az önkormányzati lakásokat főként a szegényebb rétegekhez kötjük.

2011-ben a lakások nagyjából 92%-a volt tulajdonosi kézben, és csupán 7%-uk bérelte az ingatlant. Budapesten és a nagyobb városokban viszonylag alacsonyabb a tulajdonosi használat. Az egyszobás lakások száma szintén Budapesten a legnagyobb, 17%, és itt található a legtöbb 40m<sup>2</sup> alatti lakás is. 2011-ben a lakások 11%-ában nem laktak, a fővárosban pedig ez a szám elérte a 13%-ot.

#### Szociális bérlakások <sup>15</sup>

A privatizáció következtében 2007-re összesen 140ezer szociális bérlakás állt rendelkezésre, ezek többnyire a városokban találhatóak. 2009-ben Budapesten az összes, 881000 lakásból mindössze 51284, azaz 5,8% volt önkormányzati lakás. Ezt tovább nehezíti, hogy a rendszerváltáskor leginkább a jobb minőségű lakások kerültek ki a rendszerből. A megmaradt lakások sokszor a rosszabb városrészekben találhatóak, ami egyben a szegényebb családok lakóhelyi szegregálódását okozza. Továbbá az önkormányzati lakások korszerűsítése igen

---

<sup>13</sup> Tudor Trust. 2019

<sup>14</sup> KSH. 2011

<sup>15</sup> KSH. 2011

elhúzódik, mivel az önkormányzatoknak csak kisebb karbantartásokra futja. Ezen lakásokra szerencsére jóval kedvezőbb lakbérek élnek, nagyjából a piaci ár 20-40%-a.

Sajnálatos módon a bérlakások száma és az igénylők száma között egyre nagyobb rés mutatkozik. Nagyjából 45 ezres igény van az évente kiosztott 1000-2000 közötti lakásra.

#### Magyar lakásrendszer gondjai <sup>16</sup>

A rendszerváltás után az állam inkább a lakásprivatizációval és a régi hitelek kamatrendezésével foglalkozott, a lakáspolitikát háttérbe szorult. 2000 után a kormány a lakáshitelezésre és a korszerűsítésre koncentrált. A szegényebb réteg lakhatása továbbra is problémás maradt. A nemzetközi gyakorlat egy háztartás jövedelmének 30%-ában állapítja meg azt az összeget, melynél ha többet költenek a lakhatásukra az ott élők az már gondokat okozhat a megélhetésükben. Itthon a polgárok több, mint 20%-a fizet többet otthonáért. A fennálló helyzetért nem csupán a szerény anyagi körülmények felelősek, hanem az itt jelen lévő aránytalan eltérések is a fizetések és a lakásárak között, legyen az akár saját, akár bérlemény.

Magyarországon az önkormányzati bérlakások száma 4%, további 4% magánkézben van. Ez elenyésző az Európai Unió számokhoz képest, ami nagyjából 20-40%, és még az ottani körülményekkel is fennállnak lakhatási gondok. Ezek az alacsony számok azt okozták, hogy Magyarországon nem tudott kialakulni egy valamelyest biztonságot nyújtó lakhatási rendszer, ami meggátolhatná a bérleti díjak elszállását. Hazánkban továbbá a lakások minőségével is gondok akadnak, noha a mennyiségük nem indokolja a lakáshiányt. A lakásállomány hozzávetőlegesen 10%-a komfort nélküli és további probléma Magyarországon, hogy sok háztartás nem tud megfizetni egy megfelelő lakást és ezekből nincs is elegendő kiadható.

A lakhatási kérdésnek számos problematikus pontja van, mint a lakások állapota, elhelyezkedése, korszerűtlensége, itt mindezek közül a lakáshoz jutást a költségek megfizethető szinten tartását valamint az építkezés megvalósulásához szükséges szempontokat vizsgálom.

---

<sup>16</sup> KSH. 2011

### **3.7. Budapesti cohousing kezdeményezések**

Közösségben élni

A Közösségben Élni egy olyan civil kezdeményezés, amely célul tűzte ki a budapesti/magyarországi civil kezdeményezésű cohousing-ok és lakásszövetkezetek támogatását.<sup>17</sup>

A közösségben élni szervezet 2012-ben alakult meg. Céljai között szerepel, hogy megismerje az Európa szerte egyre ismertebb, a közösség által alulról kezdeményezett lakhatási opciókat, majd Magyarországon is segítse az ehhez hasonló törekvéseket. Ezenfelül a kezdeményezés a hazai cohousingokat és lakásszövetkezeteket kíván létrehozni a jövőbeli tagok szoros együttműködésével. A szervezet a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Lakóépítélettervezési Tanszékével együtt is kutat egy meghirdetett tárgy keretein belül, valamint tervei között szerepel egy nemzetközi tudástár létrehozása, ahol megoszthatóak a különböző országok tapasztalatai a témában az együttes tudás felhalmozása érdekében.

A csoport tagjai részben építészek. Számos kutatást végeztek a témában, illetve előadásokat és workshopokat szerveznek az érdeklődők számára. Az elméleti kutatások mellett tevékenységük a gyakorlatban is megjelent, többen ugyanis ezt az életformát választották sajátjukként.

A magyar kezdeményezések jelenleg sajnos számos nehézséggel küzdenek. Több esetben a közösség együttélését csak a bérleti rendszerben sikerült megoldani, amely kiszolgáltatja a lakókat mind pénzügyileg, mind abban, hogy a bérlő bármikor felbonthatja a szerződést.

### **3.8. Budapesti kezdeményezések bemutatása, és ezek jogi és finanszírozási modelljei<sup>18</sup>**

Közösségben Élni kezdeményezés nyomán létrejött két csoport a SissiCrib és a D54, melyek Budapesten valósultak meg.

SissiCrib

A SissiCrib lakói közösségük nevét mindig az aktuális lakásuk helyszíne alapján találják ki. Jelenleg zuglói zöld környezetben élnek. Az újonnan érkezőket programokkal, és közösségi

---

<sup>17</sup> Közösségben élni. 2019

<sup>18</sup> Közösségi lakhatási mini-fórum a Közösségben Élni szervezet által - 2018 nov 14.  
Mit jelent a Közösségi lakhatási mini-fórum?



médiás felületek használatával segítik az integrációban. A teendőiket felosztják egymás között, mint a vásárlást, programok szervezését vagy a pénzügyeket és közös chat csoporttal kommunikálnak egymás között.

Egy ingatlanfejlesztő cég kiadatlan lakását sikerült megszerezniük, de ez egyelőre még csupán egy pénzorientált rendszerben bérelt ház. A bérleti díjat négyzetméter arányban, a közösségi tereket és a rezsit pedig egyelőre szétosztva fizetik.

#### D54

Egy másik hasonló közösség a D54. Ebben az esetben a csoport tagjai a 11. kerületben közösen bérelnek házat. A kelenföldi négyszintes családiház 4 lakásból áll szintenként mérőkkel felszerelve. Minden embernek külön szoba jut, illetve 3 főre egy konyha, fürdő, nappali és étkező, rendelkezésre áll továbbá egy elő és egy hátsó kert. Az épület a beköltözésük előtt irodaházként funkcionált, ezért jelentős átalakításokat igényelt.

Megírták saját házirendjüket, állandó bizottságokat alakítottak a rendszeres feladataik ellátása érdekében, munkacsoportokkal rendelkeznek, melyek a különlegesebb problémák megoldásával foglalkoznak illetve vannak egyéni felelőseik.

Az ingatlant közösen bérelik, amiért viszont a lakók nagyon kiszolgáltatottak, mivel a bérlő oldaláról könnyen felbontható ez a szerződés. A bérleti díj a szobák méretének megfelelően oszlik el.

#### Bíró alapítvány <sup>19</sup>

A Bíró alapítvány a 2014-ben elhunyt dr. Bíró Éva és dr. Bíró Pál orvosok emlékére jött létre. Az alapítvány lakhatási pályázatot hirdet a nehéz helyzetben lévő vagy szociálisan rászoruló rezidenseknek és diplomás egészségügyi dolgozóknak, hogy segítse őket a hazai munkavállalásban, valamint ösztöndíjakat alapít a rászorulóknak részére. Az alapítvány együttműködik az orvosképzést folytató egyetemekkel, valamint alapítványokkal és szervezetekkel. Céljuk, hogy a ház menedékház legyen nemcsak a lakók, hanem közeli barátaik számára is. A felhívás alapján 10 fő részére átmeneti vagy akár több évre szóló lakhatást biztosítanak, ami sok szempontból túlmutat a szimpla szobabérlésen. Az alapítvány célja, hogy egy igazi lakóközösséget hozhassanak létre, amely megfelelő életfeltételeket és társas környezetet adhat a lakók számára.

---

<sup>19</sup> Bíró alapítvány. 2019

A XII. kerületben biztosítanak egy lakást, amely 4 szintes, 970m<sup>2</sup>, kerttel, szaunával és kerti medencével rendelkezik. A házban 7 szoba található, melyből 3 párok számára is megpályázható. A jövőbeli lakóknak osztozniuk kell a feladatok elvégzésében és a közösen használandó tereken, illetve a közös programok szervezésében. Bizonyos időközönként az alapítvány közösségi és nyílt napokat tart, melyben a közösség tagjainak is aktív részt kell vállalniuk. A házimunkát a beosztás szerinti rotációs rendszerben végzik.

A házban élők törekednek az egészséges, ökológikus életformára és az energiatakarékosságra. Fontos még a szelektív hulladékgyűjtés, a konyhai zöld hulladék pedig a komposztálóba kerül. A mindennapjaik része a tudatos vásárlás, ha lehetséges közösen nagyobb tételben vásárolnak, illetve néhány élelmiszert közösen is használnak fel. 1-2 hetente több mennyiséget főznek, hogy mindenkinek jusson belőle.

Ami a finanszírozást illeti a lakóknak fizetniük kell a rezsit és a fenntartási költségek rájuk eső részét, mely az adott szoba méretétől, elhelyezkedésétől függ. A rezsiátalányt minden hónap 10. napjáig kell az Alapítvány számlájára utalni. Ezzel egy időben még havi 1000 Ft fizetendő, amely közös pénz a hirtelen felmerült, nem várt kiadásokra. Ezen összegnek a felhasználása a bentlakók közös döntése. Nagy értékű közös tulajdon esetén a háztulajdonosnak és a lakóknak közösen kell dönteniük annak költségeiről.

Az Alapítványt dr. Bíró Éva és édesapja dr. Bíró Pál hagyatékából indították el. Az Alapítvány induló tőkéje az alapítók által elkülönített 1 millió forint. Bíró Oszkár, az egyik alapítótág vállalta, hogy a tulajdonát képező budapesti ingatlanra 5 év határozott időre ingyenes haszonélvezeti jogot biztosít az alapítvány részére. Az alapítók vállalják, hogy öt éven keresztül 1 millió forintot nyújtanak az alapítványnak. Az alapítvány minden nyertes pályázóval megállapodást köt, ami tartalmazza az alap jogokat és kötelezettségeket. Az együttélés során az alapítvánnyal kapcsolatos döntések demokratikusan jönnek létre.

Rákóczi kollektíva<sup>20 21</sup>

A Rákóczi Kollektíva egy szervezet, melynek célja, hogy egyre több cohousing közösséget hívjon életre egy lakásszövetkezeti modell segítségével. Az RK tagjainak az átlagosnál alacsonyabb és élhetőbb bérleti díjat kell fizetniük a lakhatásért, mivel nem kényszerülnek egy profitorientált piaci rendszerbe. Az itt élőknek részt kell vállalniuk a szövetkezet működésében közösségként. A rendszer sajátossága, hogy a lakásokat nem lehet eladni, ezek egy osztatlan

---

<sup>20</sup> Rákóczi kollektíva

<sup>21</sup> Jelinek Csaba, Közösségi lakhatási mini-fórum a Közösségben Élni szervezet által - 2018 nov 14.

szövetkezeti tulajdon részét képezik. A házak megvételét hitelekkel biztosítják, melyet aztán a lakóktól befolyó bérleti díjakból törlesztenek vissza. A tagok a lakásuk árát így apránként fizetik meg, majd ennek a megtörténtével továbbra is fizetnek bérleti díjat, amelyből fedezni lehet a felújításokat. Ez a felállás képessé teszi az egész közösséget arra, hogy 1-1 háztartás kiesése esetén is talpon maradhassanak, valamint a jövőt is biztosíthatja számukra, ha bővülni szeretnének további lakásokkal. A megoldás igazán újszerű, hiszen a befolyó összegek nem privát zsebekbe vándorolnak, hanem a jövő közösségét segítik, így végül visszajutnak a csoporthoz.

Az alapító tagok elsődlegesen nem is cohousingban, hanem közösségi albérletekben gondolkodtak. Később alakítottak meg egy pénzügyi, jogi és ingatlanos munkacsoportot. Szakértőkkel és ügyvédekkel konzultáltak, illetve önkormányzatokkal is felvették a kapcsolatot, amik egyike sem vezetett végül sikerre. Felmerült bennük a befektető keresésének lehetősége majd, hogy lakásszövetkezetként vesznek fel hitelt, viszont ezek egyike sem bizonyult elérhetőnek. Végül a lakásszövetkezeti rendszer létrehozásában állapodtak meg. Megvették egy Zuglói házat, melyet felújítottak, a költségeket pedig saját tőkéből, illetve barátok kölcsöneiből finanszírozták, amit 5 évre vállaltak.

Addig 3 bentlakó a tulajdonosa az épületnek, amíg nem jön létre jogilag a lakásszövetkezet, illetve áll mögötte egy polgárjogi társasági szerződés, amit az összes bentlakó aláírt, így biztosítva van hogy a tulajdonosok nem adhatják el a házat profitért, a bentlakóknak pedig vállalniuk kell, hogy beszállnak a költségekbe. Azon lakók, akik pénzt adtak az ingatlanba később kivehetik a pénzüket, mivel ezt szeretnék a jövőben kiváltani egy szövetkezeti kölcsönrel. Céljuk, hogy felvegyenek egy alacsony kamatú hosszú távú hitelt. Addig is a tulajdonosok csupán egy inflációs kamatot kérnek, a baráti kölcsönök esetén pedig 5%-os kamattal számolnak. Egyéni lakáshitel felvétele esetén adóstársakkal 30 év esetén szintén 5% kamat lenne a megfizetendő, így maradtak a saját megszerzett tőkénél. A bérleti díjakat a lakásszövetkezet kapja. Mivel az árak jóval a piaci árak alatt vannak, ezért ez egy biztonságos befektetésnek számít. A jövőben olyan formát szeretnének kialakítani, ahol nem kell beadandó kezdő tőke a beszálláshoz. Mintájuk Közép és keleteurópai társulások voltak.

Az általuk jelenleg lakott ház egy négy generációs család ingatlana volt, amelyben 4 lakás található, melyek egybenyitásával nyertek egy cohousing lakóépületet, a közösségi terek nagyrészt a földszintek kapnak helyet. A bérleti költségeket egyelő részben fedezik, mivel a szobák hasonló méretűek.

Hosszú távú tervek

Megalakult egy Kelet Európai hálózat ehhez hasonló csoportokkal és felmerült korlátokkal. Egy Európai szintű szervezetet szeretnének létrehozni, mert így sokkal inkább képviselhetőek lennének és jobb pénzügyi lehetőségekhez jutnának, hiszen egy nagyobb közösség jóval kockázatmentesebb, mint egy kis szervezet, ami miatt több befektető érdekeltté válhat majd. Így egy nagy csoporttá szerveződve szeretnének több lakást kivonni az ingatlanpiacból és megfizethető lakhatási lehetőségeket biztosítani helyette. A közösségeket továbbra is a helyi szervezetek hoznák létre, viszont az egész egy nagy szövetségként jelenne meg.

## **4. AZ EREDMÉNYEK**

### **4.1. Magyar lakhatási körülmények és a cohousingban rejlő megoldások**

A kutatásból kiderül, hogy Magyarországon sok család él rossz körülmények között. Még a 21. században is jelentős a komfort nélküli lakások száma, nemhogy a modern technológia megléte. Sokak nem engedhetik meg maguknak a felújítást, ezért a helyzetük javulására külső beavatkozás nélkül nem sok esély van. A magyar háztartások harmada a lakhatásukkal összefüggő pénzügyi gondokkal küzd.

A magyarországi lakásállomány túlnyomó többsége nem felel meg a hőtechnikai követelményeknek<sup>22</sup> Ennek következményeként rengeteg energia és pénz veszik el az épületek üzemeltetésénél. Ugyan a kormány 2014-2020-ig tervezte a lakások korszerűsítését<sup>23</sup>, ám a program hatékonysága igencsak elmarad a tervezethez képest.

Ezen információk alapján az országnak igen nagy szüksége lenne a cohousingra, vagy egy ahhoz hasonló rendszerre. A megismert nemzetközi példákból kitűnik, hogy a csoportok szem előtt tartják a fenntarthatósági szempontokat, és igyekeznek már a gondolkodási fázisban egy környezetbarát, hosszútávon jól működő konstrukciót kitalálni. A LILAC projektnél az épületek szigetelésének, illetve a gondos tervezésnek köszönhetően a téli és a nyári energiafelhasználást jelentős mértékben sikerült lecsökkenteniük. Említést érdemelnek ezentúl az építkezés során felhasznált természetes anyagok, és ezek jótékony hatásai.

Megfigyelhető még a kezdeményezések emberi oldala is. Ugyancsak a LILAC közösség esetében a tagok, ha megengedhetik maguknak, nagyobb összeget is investálhatnak a programba, mint a tulajdon otthonuk értéke, ezáltal a szegényebb lakókra kisebb terhet róva.

---

<sup>22</sup> NFM 2015, 11.

<sup>23</sup> NFM 2011, 14.

Az OWCH esetében egy támogatásnak köszönhetően elérhető néhány szociális lakás is. Közös pont a két cohousingban, hogy mindkét csoport fontosnak találja a hasonló kezdeményezések támogatását, ami érdekében betekintést engednek saját közösségükbe és programokat, valamint oktatást szerveznek az érdeklődők számára.

Ezek a lehetőségek arra engednek következtetni, hogy a cohousing a magyar lakhatási gondok fő kérdéseire válaszként szolgálhat. Benne rejlik a lehetőség, hogy a kor színvonalának megfelelő szemlélettel épüljenek meg a lakások. Továbbá egyfajta társadalmi felelősségvállalást valósít meg, mely által a közösség tehetősebb tagjai felkarolhatják a kevésbé szerencséseket.

## **4.2. Pénzügyi lehetőségek**

Számos alternatív finanszírozási lehetőséget ismerhetünk meg nemzetközi téren. Ezek meglete szinte elengedhetetlen a cohousing projektek finanszírozása kapcsán, mivel egy nagyszabású sokszereplős projekt elindításához jelentős tőkére van szükség.

A külföldi példák alapján valamilyen mértékű tőke mindenképp szükséges az indulásnál. Ezután szükséges további tőkét szerezni befektetőktől, etikus hitelezőktől, egyéb szövetkezetektől vagy valamiféle állami szervezet támogatásával. Emellett több projektben megjelenik, hogy a tagok különböző mértékben szállnak be a finanszírozásba az alapján, hogy ki-ki mekkora összeget engedhet meg magának. Ezzel a módszerrel a lakók a befizetésük mértékében válnak a projekt részvényeseivé.

A magyar rendszer keretein belül is fontos lenne a hitelfelvételt egyszerűbbé és a csoportok számára megfelelővé tenni. Akár úgy, hogy a közösségek együtt vehessenek fel hitelt, és ezek a családok által felvehető hitelekhez hasonlóan támogatva legyenek, akár, hogy a közösség megalakulásában érdekelt tagok finanszírozhassanak egymásnak, hogy a szerényebb magtakarítással rendelkezők se szoruljanak ki.

Fontos továbbá, hogy a kormány felismerje az ezekben az egyesülésekben rejlő potenciált, és segítő szervezetekkel támogassa őket. Ha segítséget kaphatnának az építési telek megszerzésében és/vagy az építkezés finanszírozásában a rendszer jelentős terheket venne le az államról a lakhatási válság enyhítésével, illetve a közösségek idővel visszafizethetnék a beléjük investált pénzüsszeget.

### 4.3. Magyar példák lehetőségei, hiányosságai

A Közösségben Élni kezdeményezés igazi mérföldkő a magyarországi cohousing történetében, ugyanis megkezdte a cohousing csoportok támogatását, összehangozását és programjai segítségével nagyban hozzájárul ennek az eddig ismeretlen lakhatási formának az elterjesztéséhez. A szervezet működése sikeresen adja meg a kezdő lökést az induló közösségeknek, éppúgy ahogy ez a nemzetközi gyakorlatban megszokott. Az érdeklődők a kezdeményezés programjain megtalálhatják saját cohousing közösségüket és további segítséget kaphatnak a folyamattal kapcsolatban.

A SissiCrib és a D54 egymáshoz hasonló felállású magyar próbálkozások a közösségi lakhatás hazai megteremtésére. Mindkét esetben egy nagyobb ingatlant béreltek, ami a sok bérlő miatt olykor nehézkes. Ez egyelőre egy, a jelenlegi piaci rendszerben létező felállás, ami igen bizonytalan. A tagok ki vannak szolgáltatva a lakástulajdonos által megszabott áraknak és annak, hogy az ő kezében van az ingatlan további sorsa. Tovább lépésként fontos, hogy a közösség számára biztosítva legyen egy fix lakhatás, mely a jövőben is megfizethető marad. Ehhez azonban a jelenlegi rendszerben rendelkezniük kell valamennyi induló tőkével, majd további befektetőket kell keresniük.

A Bíró Alapítvány esetében egy különleges helyzetről beszélhetünk, ahol rászoruló rezidenseket segítenek biztos lakhatáshoz egy hagyatéknak köszönhetően. A hasonló jótékonyági vagy társadalmi felelősségvállalási felajánlások nagyban megkönnyíthetik a valamilyen szempontból hátrányos helyzetűek életét, viszont az efféle adományok igen ritkák, és nem alkalmazhatóak minden közösségi lakhatást keresőre. Hasonló alapítványok külföldön is előfordulnak, melyek általában hátrányos helyzetű embereket vagy valamilyen betegséggel küzdőket támogatnak. Ilyen például az angol autizmussal élő emberek számára létrehozott szállás.

A Rákóczi kollektíva talán a legelőrehaladottabb kezdeményezés mind közül. A megalakulásuk során ők is találtak a fentebb már említett hátráltató tényezőkkel. A lakásszövetkezet megalakítása nem egyszerű, illetve számos jogi nehézség felmerül fennállása során. Itt a tagok közül néhányan szerencsésen saját tőkét tudtak beletenni a projektbe, valamint magánszemélyek kölcsönével is számolhattak. Ennek ellenére a magyar hitel rendszer nagy hiányossága, hogy közösségek számára nem biztosítanak olyan kölcsönöket, mint egy család esetében megtennék. Itt a befektetők felkeresése sem jár sikerrel, mivel még igen bizonytalanok és ismeretlenek valamint kockázatosnak látják az ilyesfajta befektetést.

Meglátásom szerint ez a közösség igen hasonló a hozott angol példákhoz azzal a különbséggel,

hogy itt magának a közösségnek kellett feltalálnia és alternatív módon felhasználnia azokat a jogi rendszereket és finanszírozási lehetőségeket, amik a külföldi gyakorlatban már gond nélkül biztosítottak. Ennek ellenére ez a cohousing is megtalálta az útját a megalakulásra és a fennmaradásra. A jövőben remélhetőleg a fenntarthatatlan piaci rendszer átalakulásával további lehetőségekhez juthatnak.

## **5. JÖVŐBELI LEHETŐSÉGEK**

A megismertek alapján mind a külföldi, mind a hazai cohousing gyakorlatában fellelhetőek hiányosságok, melyek hazánkban fokozottan jelen vannak. A jövőben talán az hozhatja majd Magyarországon a legnagyobb előrehaladást a témában, ha egyre többen kezdenek el foglalkozni a közösségi lakhatás lehetőségével, és így bekerülhet a köztudatba. Ha a kormány nem is javasolja magától ezt a lehetőséget a polgároknak a lakhatási problémák kezelésére, a közösség erejével először alulról szerveződve remélhetőleg meghallgatásra talál az új lakhatási módra való igény. Miután pedig megszokott lesz a hasonló szerveződések jelenléte a piacon a piaci szereplők és a befektetők is ehhez megfelelő konstrukciókkal állnak majd elő.

## 6. MELLÉKLETEK

### 6.1. Bibliográfia

CECODHAS Housing Europe Review: The nuts and bolts of European social housing systems, CECODHAS Housing Europe's Observatory. 2011

Habitat for Humanity: Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2014, Habitat for Humanity. 2014

Habitat for Humanity: Housing Review 2015, Habitat for Humanity. 2015

KSH: 2011. évi Népszámlálás – 12. Lakásviszonyok, Budapest 2014, letöltve: 2019.10.13., forrás: [http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/nepsz2011/nepsz\\_12\\_2011.pdf](http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/nepsz2011/nepsz_12_2011.pdf),

Holcim Hungária Otthon Alapítvány, Gerőjazi Éva: REPLAN kutatás, Holcim Hungária Otthon Alapítvány. 2015

Glatz Zsófia Zsuzsanna: Közösségi lakóhelyek Magyarországon, 2016

Chris Scott-Hansen, Kelly Scott-Hansen: The cohousing handbook, New Society Publishers; Revised edition. 2004

La Fond, Michael: CoHousing Cultures, Jovis; Bilingual edition. 2013

Charles Durrett, Kathryn McCamant: Creating Cohousing: Building Sustainable Communities, New Society Publishers. 2011

Pearson, Lynn F. : The Architectural and Social History of Cooperative Living, Palgrave Macmillan. 1998

W:A:B - Wohnbau: Alternative: Baugruppen 2008-2010, Haus der Architektur Graz. 2010



Wohnmodelle. Experiment und Alltag. / Housing Models. Experimentation and Everyday Life. Revolver Publishing. 2010

Tamáská Máté: Modell vagy külön út, Martin Opitz K. 2018

Graham Meltzer: Sustainable Community: Learning from the Cohousing Model, Trafford. 2005

Bunker, S, Coates, C, Field, M, How, J: Cohousing in Britain, Diggers & Dreamers. 2011

Chatterton, P: Low Impact Living, Routledge. 2014

Lilac, Leeds, letöltve: 2019.09.02., forrás: <http://www.lilac.coop>

Older Womens Co-housing, letöltve: 2019.09.02, <http://www.owch.org.uk/>

Shelter factsheet: Housing Tenure, letöltve:2019.10.02. forrás:  
[https://england.shelter.org.uk/\\_\\_data/assets/pdf\\_file/0005/166532/Factsheet\\_Housing\\_tenure.pdf](https://england.shelter.org.uk/__data/assets/pdf_file/0005/166532/Factsheet_Housing_tenure.pdf), Shelter. 2009

Rowlands, Robert: Forging Mutual Futures - Co-operative, Mutual and Community Based Housing in Practice: History & Potential, letöltve: 2019.09.28. forrás: [http://pure-oai.bham.ac.uk/ws/files/7214993/Rowlands\\_Forging\\_Mutual\\_Futures.pdf](http://pure-oai.bham.ac.uk/ws/files/7214993/Rowlands_Forging_Mutual_Futures.pdf)

Andrew Brand: Living in the Community Housing Design for Adults with Autism, Helen Hamlyn Centre, Royal College of Art. 2010

SOA – Self Organised Architecture : SOA Zine 2 - Land Ownership and Development, letöltve: 2019.10.03., forrás: <https://soa.ie/wp-content/uploads/2019/06/SOA-Zine-2-Land-.pdf>

SOA – Self Organised Architecture : SOA Zine 3 - Land Ownership and Development, letöltve: 2019.10.03., forrás: <https://soa.ie/wp-content/uploads/2019/06/SOA-Zine-3-Financing.pdf>

Teller Nóra: Önkormányzatok és a lakáspolitikák: kényszerpályán?, MÉRCE. 2018

Városkutatás Kft.: Lakhatási szükségletek Magyarországon, Városkutatás Kft. 2009

Bíró Alapítvány: Lakhatási pályázat 2019., letöltve: 2019.10.07., forrás:  
<https://biroalapitvany.weebly.com/dokumentumok.html>

Képek:

SOA – Self Organised Architecture : SOA Zine 2 - Land Ownership and Development,  
letöltve: 2019.10.03., <https://soa.ie/wp-content/uploads/2019/06/SOA-Zine-2-Land-.pdf>

SOA – Self Organised Architecture : SOA Zine 3 - Land Ownership and Development,  
letöltve: 2019.10.03., <https://soa.ie/wp-content/uploads/2019/06/SOA-Zine-3-Financing.pdf>