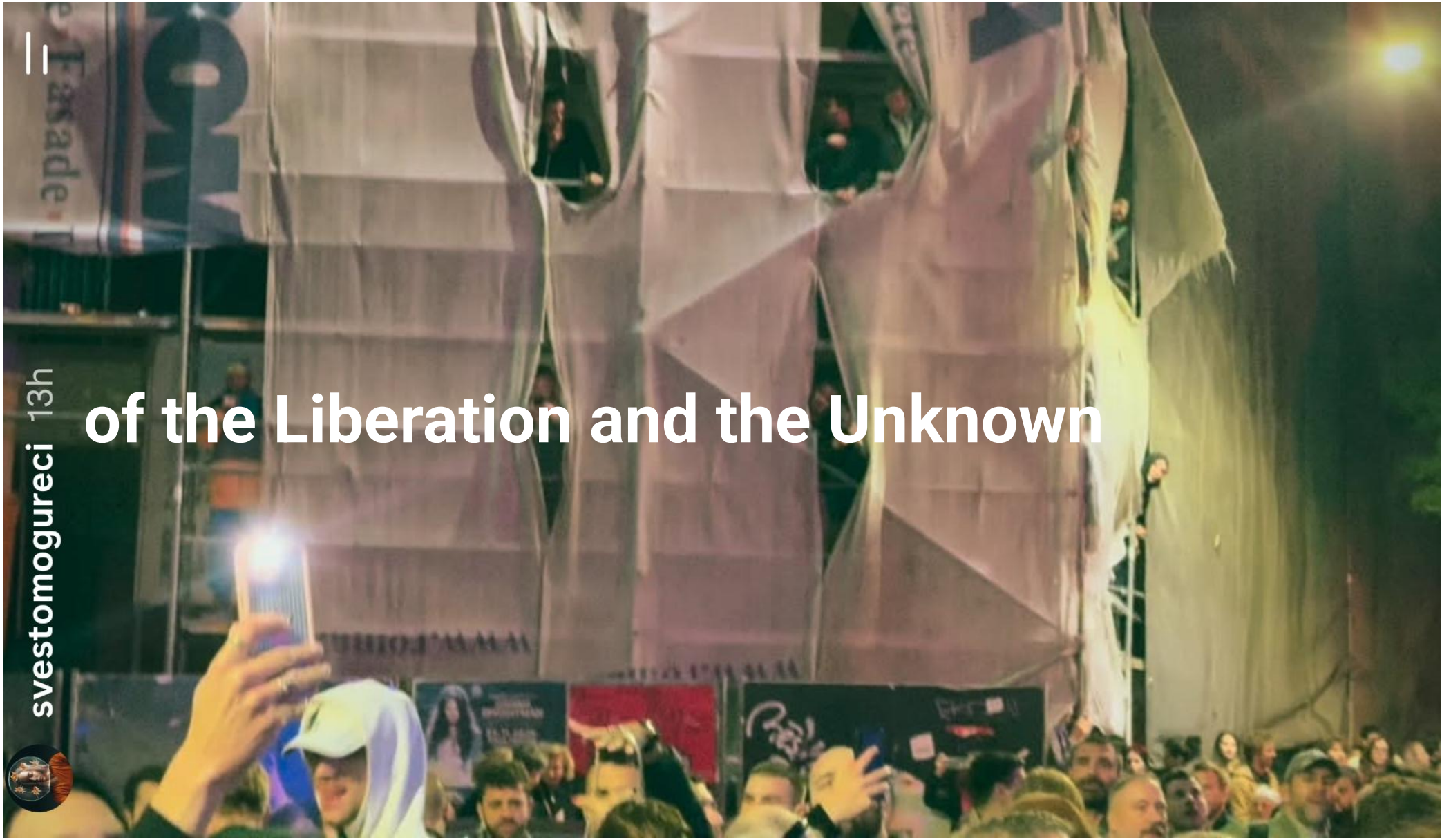
Community-Led Housing in Response to the Housing Crisis:

From Precedents to Systemic Solutions

Ana Džokić, Milja Vuković
Ko gradi grad / housing cooperative Pametnija zgrada / MOBA

Deliver sAfe and Social Housing: International Conference | 28–29 October 2026

Day 4





MASOVNO ZADUŽIVANJE DRŽAVE, JAVNE INVESTICIJE I USMERAVANJE KORUPTIVNIH PRIHODA U STANOGRADNJU

Naprednjaci „lagerovali“ 81.000 stanova

Izdanje 136 | 26. 10. 2026. | Ekonomija | 143



Duško Vuksanović
radio na poslovima...

Massive national debt, public investments and directing corrupt revenues into housing
The Progressive party stockpiled 81,000 apartments

Housing crises in Serbia:

real estate prices: apartment price < > household income

market access: only 10% of the population can get mortgage, only 20% can afford to rent

who are the buyers: 5% of the population (of which ~ 80% for cash)

rental price explosion: one-bedroom apartment in Belgrade - 200 EUR (2017), 450 EUR (2023)

limited options: either purchase or lease on the unregulated market

public housing: 0.54% Serbia, 0.65% Belgrade (2022)

apartment overcrowdedness: 65.3% under the age of 34 live with their parents

housing in (not) a topic: the decade of housing protests in European cities, but what about Serbia?

The Student List’s Programme

Јавни стан се не продаје

Становање је право, а не прилика за шпекулацију, због чега јавни станови више неће бити на продају. Основни модел биће дугорочни непрофитни закуп по приуштивој цени, док ће социјални станови бити ослобођени пореза на имовину. **Принудна исељења из јединог дома обуставиће се одмах по формирању владе, док се не обезбеди одговарајућа алтернатива.** Одмах по формирању владе успоставићемо регистре јавних станова, јавног земљишта и свих планских докумената. Празне јавне станове стављаћемо у употребу, а стамбени фонд ћемо повећавати пренаменом постојећих јавних објеката и откупом.

Подстанари ће добити стандардизоване уговоре и заштиту од произвољног раскида закупа, а висина закупнине усклађиваће се са просечним приходима на одређеној локацији. Успоставићемо и регистар закупа и евиденцију празних станова, како бисмо имали јаснију слику о стању на тржишту. **Краткорочно издавање станова туристима на ноћење биће ограничено.** То значи да станови намењени живљењу неће бити искључиво смештај за туристе. Бескућништву ћемо приступити по начелу „најпре становање”, уз циљане програме подршке породицама које су у опасности да остану без дома, младима који излазе из система социјалне заштите, старијима, особама са инвалидитетом, самохраним родитељима и жртвама насиља.

Map of valuables already at hand



Housing

coop Pametnija zgrada (Smarter Building)



launch

Ko gradi grad launches the **Pametnija zgrada/Smarter building initiative** - to broaden access to apartments for the larger number of people, otherwise unable to acquire them under current market conditions.

MOBA

A **network of pioneering cooperative housing initiatives** from Belgrade, Budapest, Ljubljana, Prague and Zagreb starts with the long-term support of the Cooperative for Ethical Financing (ZEF), the organization urbaMonde and World Habitat - with the joint focus on affordable housing.



Dec. 2012

Feb. 2014

award

The project "**A new moba for this age**" is one of the three winning solutions at the "MILD home" competition. In 2015, the project is presented at the URBANIZE festival in Vienna.

2017

Jan. 2019

first housing coop

The Smarter building housing cooperative officially registered - the **first newly registered in Belgrade after almost 20 years**!

Oct. 2023

Центар for new cooperative housing

The housing cooperative Smart Building
and the association Who Builds the City launched the Center for New Housing Cooperatives in Belgrade.

coop housing festival

Members of Smart Building and Who builds the city organized the exhibition **"HOW AND WHERE WILL WE LIVE?** - Belgrade meets the wave of new housing cooperatives in Barcelona", realized by the Center for New Housing Cooperatives. Four weeks, 13 events - lectures, guided tours, workshops and working sessions - we hosted more than 200 visitors and guests from five countries.





Oct. 2024

Dec. 2024 to June 2025

protest expo tour

Our exhibition is touring, during intense protests in Serbian Universities: the Faculty of Architecture and of Philosophy in Belgrade, the Rectorate of the University of Novi Sad, the University of Kragujevac, the Great Park in Kragujevac, as well as the Liberated Student Cultural Center in Belgrade.

June 2026

In the Lobby of Cooperative future

The Smarter building housing cooperative together with other MOBA members organised a three day public and expert event.





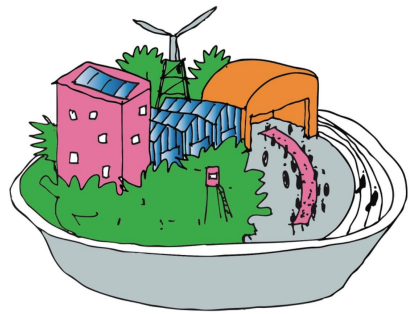

DRUŽSTVO RAČEK


SCHLOR
BEČ
2023.

Ko gradi grad
predstavlja

Kuvar

za podršku razvoju zajednica
novog stambenog zadrugarstva



2026

Finansirano sredstvima Evropske unije. Izneseni stavovi i mišljenja su stavovi i mišljenja autora i ne moraju se podudarati sa stavovima i mišljenjima Evropske unije ili Fondacije Tempus. Ni Evropska unija ni Fondacija Tempus ne mogu se smatrati odgovornima za njih.

KO GRADI GRAD

ACRED

KA210-ADU-48937F09: ENABLERS4HOUSING

Koraci
Koraci predstavljaju stanice na putu koje vode ka formiranju i realizaciji stambene zajednice. Svaki obuhvata skup alata, dokumenata i pristupa koji zajedno vode ka jasno definisanom ishodu. Nisu zamišljeni kao strogo linearan niz, već kao povezane faze koje se koriste u skladu sa potrebama i kontekstom grupe.

Dokumenti i alati
Za svaki korak ponuđen je izbor dokumenata i alata zasnovanih na višegodišnjem radu i iskustvu organizacije Ko gradi grad, kao i doprinosima stambenih grupa sa kojima je organizacija saradivala.

Očekivani rezultati
Za svaki korak naznačeno je kakav rezultat se njime postiže, kako bi grupe mogle da sagledaju sopstveni napredak i razumeju šta im određena faza donosi.

Co-funded by the European Union

[INDEX]

[0] **Otvaranje teme**
- Stvaranje inicijalnog prostora
- Uvodno predavanje
- Osnovne informacije o novom stambenom zadrugarstvu
- Popularisanje teme, ka široj publici

[1] **Od zainteresovanih do grupe**
- Radno-informativni susret
- Inspirativno putovanje - obilasci primera
- U ulozi suorganizatora
- Mobilisanje čitave i kolektivne imaginacije
- Razmena u ličnim prostorima
- Uspostavljanje platformi za rad i komunikaciju
- Uvod u sociokratiju (za stambeno zadrugarstvo)

[2] **Vizija, misija i ciljevi**
- Inicijalna grupa i motivisana grupa
- Dijagnostika potreba grupe
- Organizovanje ritrita
- Zadrugarski autoportret
- Testiranje potencijalne lokacije

[3] **Izrada skice poslovanja zadruge**
- Uvod u specifičnosti zadrugarstva
- Zadružni principi
- Koja vrsta zadruge?
- Uvod u poslovni slučaj
- Skiciranje načina finansiranja
- Kako izgleda proces razvoja
- Portfolio projekta

[4] **Odabir lokacije**
- Priručnik za odabir lokacija
- Karakteristike posećenih lokacija
- Uspostavljanje kriterijuma za odabir prostora
- Strategije izbora prostora
- Scenario korišćenja lokacije

[5] **Izrada programskog i prostornog plana**
- Tlocrti - primeri i kako da ih čitamo
- Koje vrste/nivoe aktivnosti biste dodali?
- Prototip zadružne zgrade
- Stanovanje, energija i održivost
- Materijali, tehnologija i pristupačnost

[6] **Finansijska osnova projekta**
- Finansijska strategija kroz pet faza
- Finansijska analiza projekta (DBFMO)
- Razrada 30-godišnjeg cash flow-a
- Proračun građevinskih radova
- Predstavljanje plana

[7] **Priprema pravnih dokumenata**
- Šta imamo, šta nam nedostaje
- Diskusioni primer zadružnih pravila
- Pravne forme za stanovanje u zajedničkom vlasništvu
- Pravni priručnik korak po korak i templejti
- Mapa pravnog razvoja

[8] **Prikupljanje sredstava, finansiranje**
- PRIMATI i načini finansiranja
- MOBA Akcelerator
- Primeri kampanje prikupljanja sredstava

[9] **Izgradnja, prenamena, adaptacija**
- Izmenite kancelarijsku koja je ostala bez primera.

Budući resursi: Razvoj kapaciteta za realizaciju i upravljanje projektom

[10] **Zajednički život i upravljanje**

Budući resursi:
- Sastavljanje kućnog reda
- Održavanje objekta i zajednice
- Razvoj internih (i javnih) aktivnosti
- Doprinos daljem razvoju stambenog zadrugarstva

What response does the new housing cooperative wave give to the elements of the crisis?

unaffordability:
non-profit and without an external investor
speculation:
common ownership, excluded from the market
financial insecurity:
combination of partial investment and lease
individualisation:
shared governance, and shared spaces

Building the base for cooperative housing in Central and South-Eastern Europe.



MOBA.coop

Zugló Collective House

Budapest, Hungary (2018)



Type of project: acquired (200,000 €), DIY renovation
Floor area: 290 m2
Units: 7 rooms (20 m2) + 150 m2 collective space

Vzletný Racek

Děčín, Czechia (2022)



Type of project: acquired (286,000 €), DIY renovation (130,000 €)
Floor area: 808 m2
+ garden 1700 m2
Units: 11 rooms

První Vlaštovka

Prague, Czechia (since 2023)



Type of project: acquired (1,5 MIO €), renovation (500,000 €)
Floor area: 960 m2
Units: 16 rooms

MOBA Accelerator

Courage to address
one of big blockades - financing

cooperatively owned
affordable
non speculative
revolving
bridge loan
translocal
rebel



AKCÉLE
ŘATŐR
moba

Budapest (Ganz81)

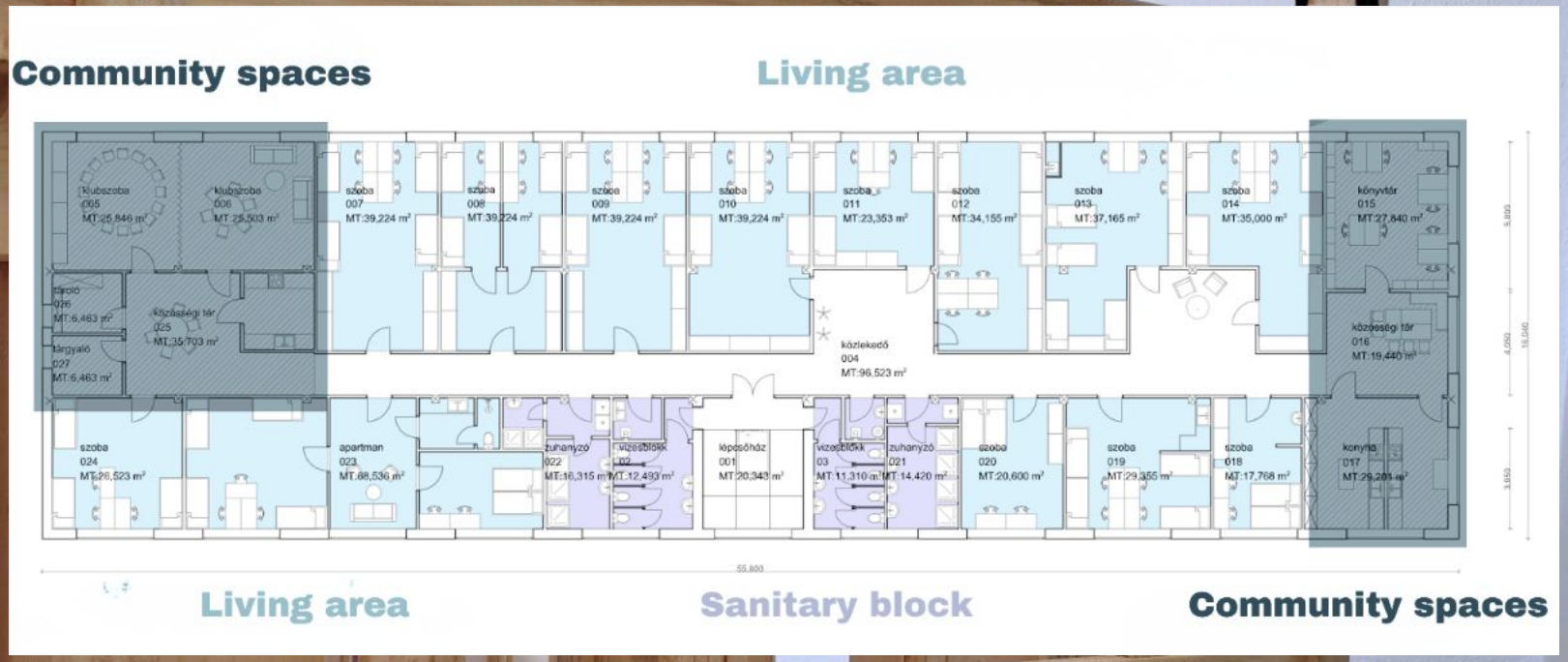
First MOBA Accelerator loan to student dormitory project, led by ACRED, Budapest, opened in September 2026,





Ganz 81: student cooperative dormitory





Budapest, Hungary (2026)

Floor area: 900 m2

Rooms and communal spaces: 20

Number of residents: 48

Total investment: 1,500,000 €

(SOME) CITIES/COUNTRIES RECOGNIZE THE POTENTIAL

These are "Islands" that redefine the direction of housing policies, stepping out of the framework of exclusively market development.

Will we recognize citizen-led approaches as:
complementary to public housing
a healthier mix of housing options
the ones that are pushing market players to another level?



POLICIES ARE NOT ENOUGH

The wider implementation of these models requires infrastructure: organizations, financial tools and knowledge.

Without it, initiatives hardly move from idea to implementation.



BARCELONA: PUBLIC-COOPERATIVE MODEL

The city develops partnerships with cooperatives through:
public land for cooperatives (~75 years)
through careful public appeals
simpler procedures
subsidies, guarantees specifically for cooperative loans

In 10 years, about 1,000 cooperative apartments were built on public land.

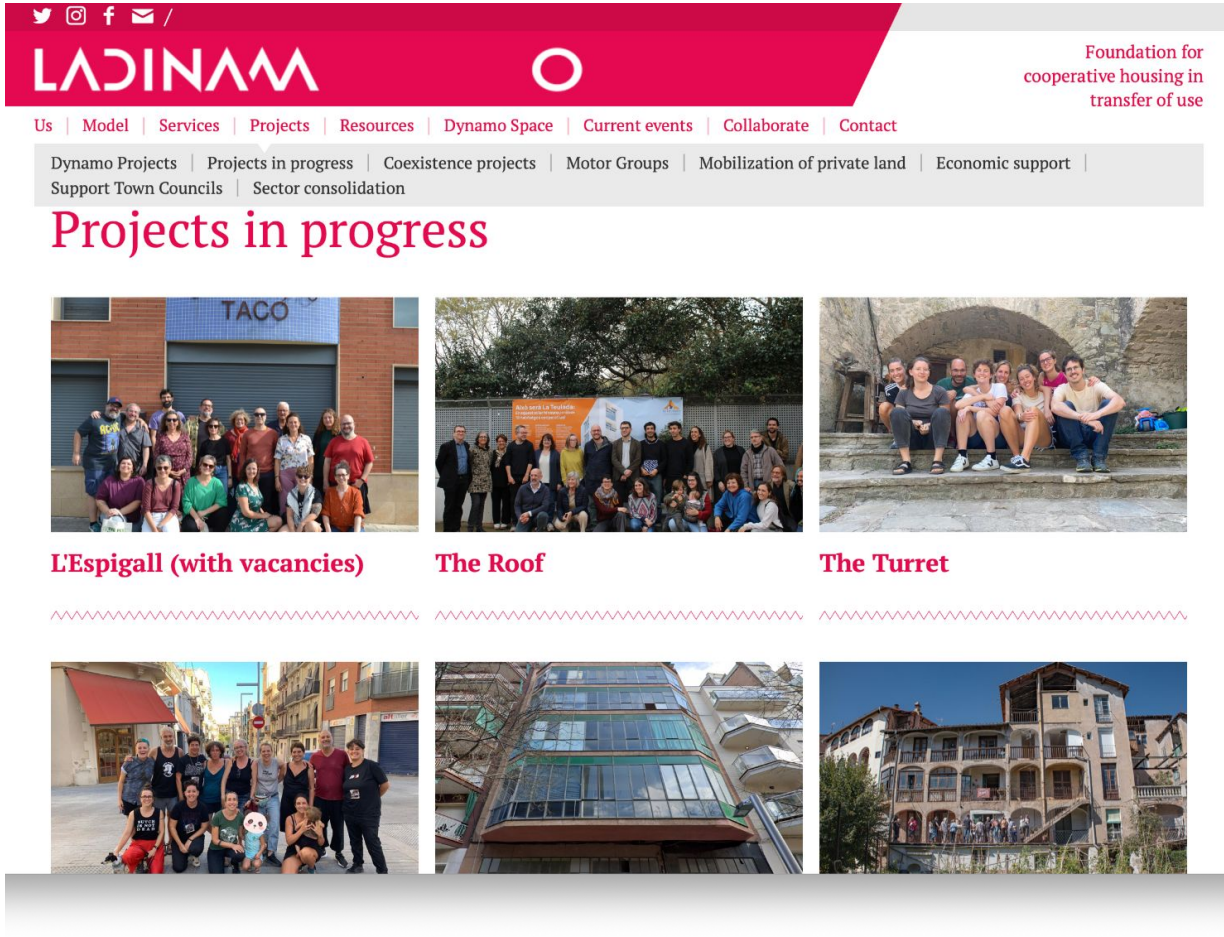
Monthly fees ~40% lower than average rental price in the city.



WHAT AN ECOSYSTEM LOOKS LIKE

A network of actors operates in Barcelona:
large cooperatives (Sostre Civic) > 1000 members
individual cooperative projects
support organizations (La Dinamo)
architectural offices and researchers
solidarity economy network (Coop 57 financial cooperative)

These elements enable the development of projects and the continuity of new initiatives.



CROATIA: NEW LAW

In Croatia, the Law on Affordable Housing 2026 has just been passed.

"The law also regulates the notion of non-profit housing cooperatives - a model by which citizens organize themselves into cooperatives in order to build affordable apartments for their members."



PULA: PRAGRANDE, THE FIRST COOPERATIVE PROJECT

The city of Pula is allocating a building plot through a tender for the construction of 30-35 apartments according to the cooperative model.

The contest is intended for a group of citizens organized in a cooperative. The financial model enables a high level of affordability: 10% member participation + long-term loans (up to 35 years, ~1%)



24 NEDJELJA, 7. PROSINCA 2025. JUTARNJI LIST

PULA POKREĆE PRVU STAMBENU ZADRUGU U HRVATSKOJ

Zaboravite POS, stiže Zadruga

BARBARA BAN OTVORENA ARHITEKTURA

Stan u centru Pule dobiješ za samo 10 posto vrijednosti, **ali ne možeš ga prodati ni iznajmiti.** Ako odeš, ulog ti se vraća. **Moguće je pravo stanovanja i naslijediti** ako nasljednik nema svoju nekretninu. Model je siguran, ali ima stroga pravila

U dijelu Pule gdje se gradsko tkivo počinje lagano pretapati u zeleni pojas rekreacije, nalazi se čestica u Mutilskoj ulici. Dugo je bila samo praznina na karti, prostor između zone mješovite namjene i područja predviđenog za sport i odmor. Sada bi upravo na tom mjestu mogla početi jedna sasvim nova pulska priča. Projekt zadružnog stanovanja u Hrvatskoj je nešto sasvim novo i drugačije, iako takva praksa u zapadnim zemljama Europe odavno živi svoj život.

Projekt je pokrenut još u mandatu bivšeg gradonačelnika Filipa Zoričića, a sada ga u punom intenzitetu razvija i nastavlja aktualni gradonačelnik Peđa Grbin. Grad je ondje predložio gradnju prve zgrade stambene zadruge, modela koji u Hrvatskoj još nije zaživio, ali bi mogao otvoriti vrata priuštivijem i sigurnijem stanovanju za velik broj građana. Za Pulu, grad koji godinama vodi borbu s rastućim troškovima stanovanja i pritiskom turizma, taj iskorak ima potencijal postati presedan.

Parcela ima oko tri tisuće četvornih metara, od čega je nešto manje od dvije tisuće u građevinskoj zoni. Prema prvim procjenama izrađenim u predinvesticijskoj studiji, ondje je moguće smjestiti tridesetak stambenih jedinica, ukupno oko tisuću osamsto metara četvornih stanova te dodatnih deset posto zajedničkih sadržaja. Projekt predviđa galerijski sustav komunikacija, dvostruku orijentaciju stanova i fleksibilnost u definiranju veličina i oblika stanova, ovisno o budućim stanarima koji će projekt stvarati zajedno s arhitektima. Gradnja zadružne stambene zgrade u Puli procjenjuje se na oko pet milijuna eura.

Ivan Vadanjel iz Zadruge Otvorena arhitektura objašnjava da su prvi koraci bili temeljiti i ništa nije prepušteno slučaju. Vadanjel je jedan od ključnih autora predinvesticijske studije i operativni koordinator cijelog koncepta zadružnog stanovanja u Puli, koji povezuje grad, stručni tim i buduće stanare.

Napravili smo studiju predizvodljivosti i predinvesticijsku studiju. Analizirali smo kapacitete parcele, koliko stanova može stati i kolika bi bila investicija, a sada nam je cilj okupiti ljude koji su zainteresirani. U siječnju počinjemo s javnim predstavljanjima i radionicama kako bismo građanima prikazali primjere uspješnih zadruga u Europi i pomogli im da pokrenu proces osnivanja zadruge - kaže arhitekt. Dodaje da je to priča koja je drugačija od ostalih investicija u stanove i apartmane.

- To je novo područje za sve i zato uključujemo ne samo arhitekte, nego i pravnike, sociologe i stručnjake koji će budućim stanarima biti podrška. Grad sada definira pravila za natječaj za pravo građenja, a plan je da taj natječaj bude proveden sljedeće jeseni - pojašnjava.

Ipak, cijela priča o Puli ima i svoje ranije poglavlje koje nije široko poznato. Prije nego što je lokacija u Mutilskoj ulici postala glavni kandidat za zadružnu zgradu, razmatrala se mogu-

DEVELOPMENT PATH - FROM ALTERNATIVE TO SYSTEM

2008 → crisis and bursting of the real estate bubble
2010s → first answers from below
mid-2010s → (some) cities develop new policies (gradual inclusion of national frameworks)
parallel → ecosystems are formed
2025/6 → housing and new models enter the EU level

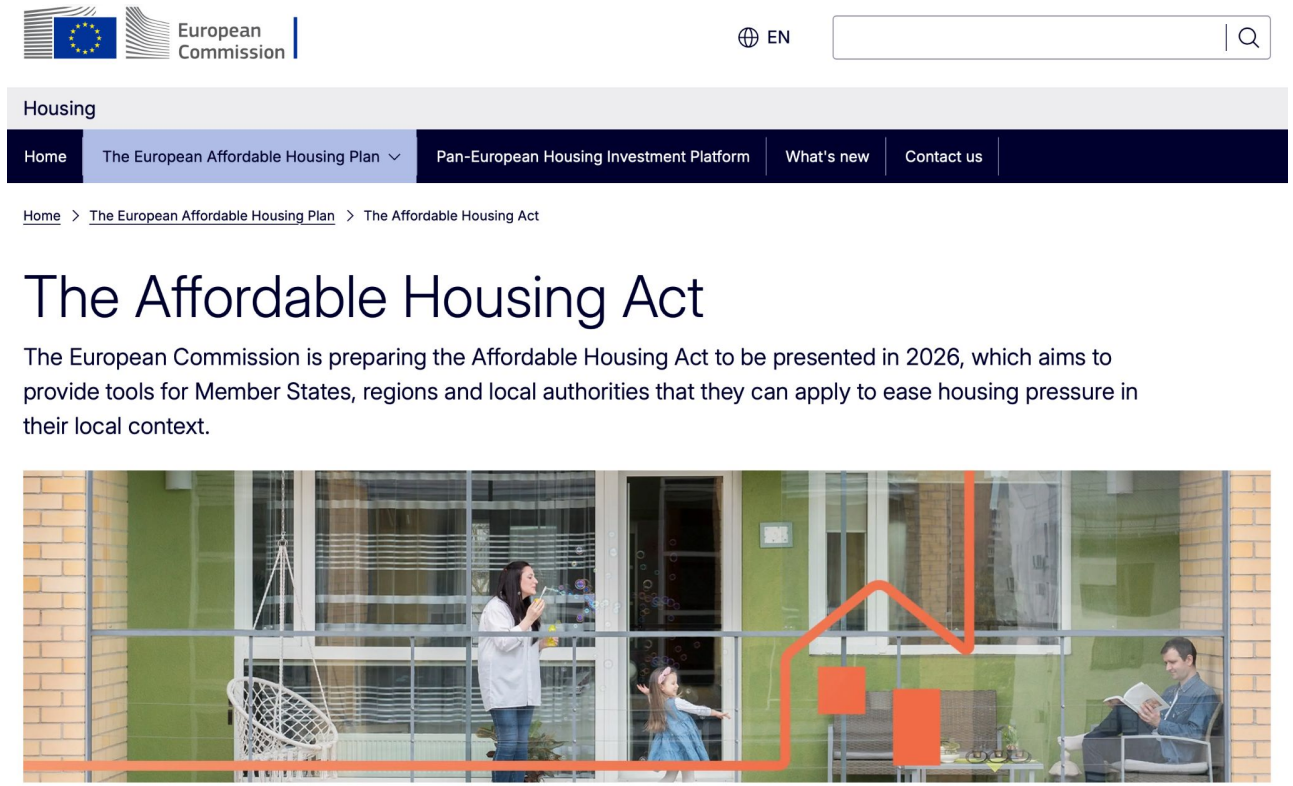




EU: FROM INITIATIVE TO SYSTEMATIC SOLUTION

European Plan for Affordable Housing (in preparation) recognizes community-led models for the first time as part of a structural response to the housing crisis.

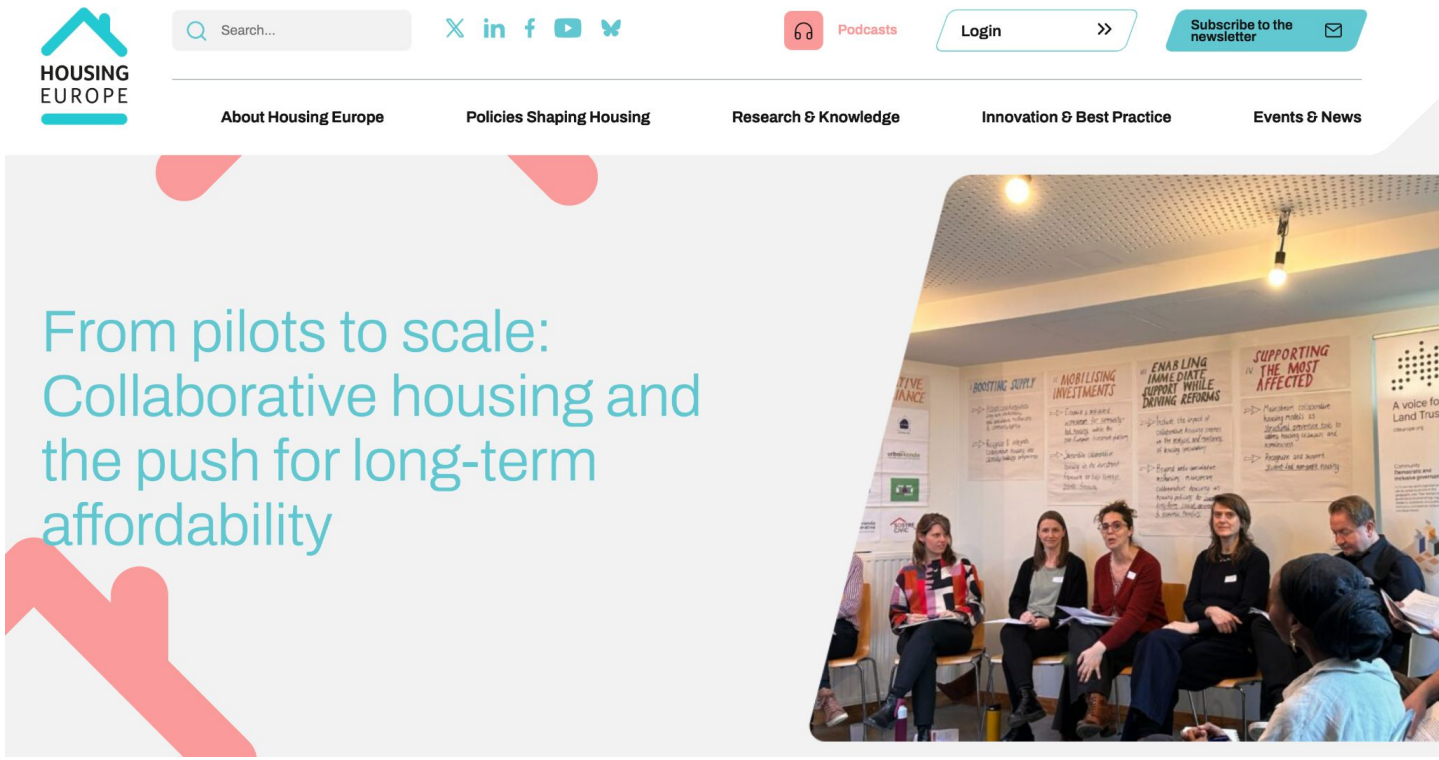
Cooperatives and CLT are well-known as an alternative to the financialized market, with a focus on long-term housing affordability and stability.



THE NEW FRAMEWORK: SUPPORT AND SCALING

The plan introduces instruments for the development of these models through:

- European investment platform
- simplification of state aid rules for social and affordable housing
- technical support, development of legislative frameworks for cooperative housing.

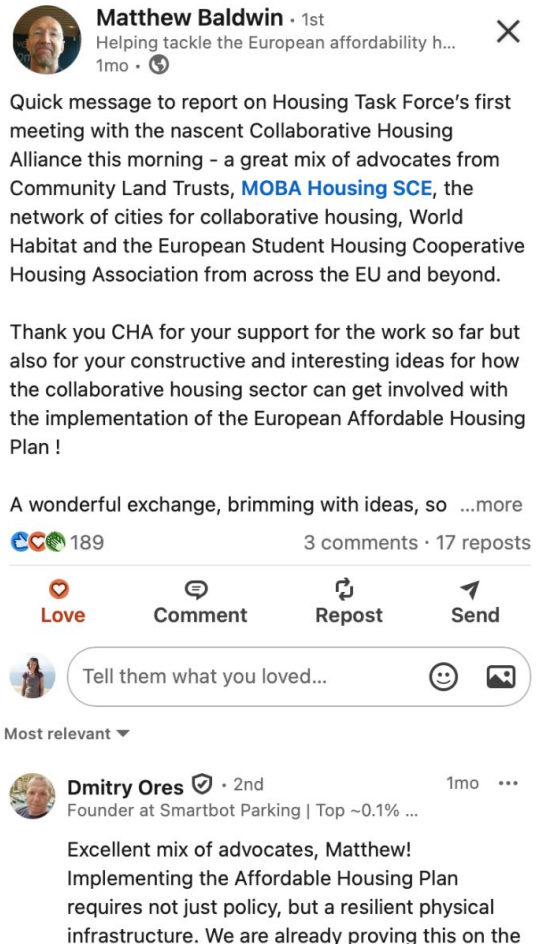


COMMUNITY-LED MODELS IN FOCUS

Their advantage is that they protect the affordability of housing in the long term and reduce the space for speculation, with the active involvement of citizens in development and management.

Thus, they contribute to greater social cohesion
and resilience of local communities.





question
hopes
fears
doubts
ideas
wonder



thank you!