

HOOS

HOOS. Skrefahúsnæði.





Staðan á húsnæðismarkaði

- Heilbrigður fasteignamarkaður hefur fjölbreytt úrval húsnæðis fyrir alla: stúdentaíbúðir, stóra og litlar íbúðir, leiguhúsnæði og félagsíbúðir.
- Í dag þjónar húsnæðismarkaðurinn ekki þörfinni sem skapast hefur hjá ungu fólki.
- Vandamálið: Dýr og óstöðugur leigumarkaður og óyfirstíganleg útborgun í íbúð.
- Eignarlaus kynslóð - nema foreldrarnir séu ríkir.
- **HOOS er ný lausn** sem kemur til móts við fyrstu kaupendur.
- Frá upphafi hefur drifkrafturinn verið að hanna lausn við þessum vanda. Varanlega og sjálbæra lausn fyrir fyrstu kaupendur.
- **Valdeflandi lausn.** Í stað þess að smíða lausn og kerfi með boðum og bönnum þá er innbyggður hvati fyrir ungt fólk hjá HOOS sem gefur möguleika á sjálbærni og hraðri eignarmyndun.

HOOS

Ný fjármögnunarleið

Við brúum bilið

Stærsta hindrun ungs fólks til íbúðakaupa er skortur á eigin fé.

Þar sem íbúðirnar eru stækkanlegar og fermetraverð er hagstætt er hugmyndin sú að kaupendum hjá HOOS standi til boða brúarlán fyrir allt að 10% af kaupverði sem ekki yrði tryggt með veði í eigninni.

Kostnaður við stækkun er áætlaður nokkuð lægri en verðmæta-
aukningin sem fylgja mun hverri stækkun og þannig munu kaupendur leysa úr læðingi verðmæti á eign sinni við stækkun.

Með þessum hætti geta íbúar eignast allt að 20% í eign sinni án þess að hafa sjálfir lagt út fyrir útborguninni.

Húsnæðislausn HOOS skilur þannig verðmæti eftir á borðinu fyrir kaupendur.



Skrefahúsnæðispróun

- HOOS sótti innblástur og hugmyndir í skrefahús (e. incremental housing)
- Félagsleg lausn í fátækasta hluta heimsins
- Gengur út á að íbúðir geti stækkað og íbúar þannig sniðið stakk eftir vexti



Previ



Útkoma hönnunarsamkeppninnar var hverfi sem kallast Previ. Arkitektar frá ýmsum löndum byggðu sínar útgáfur af skrefahúsnæði þar sem gert var ráð fyrir því að heimilin gætu stækkað eftir þörfum og getu íbúa ásamt því að gefa þeim færi á að hafa rekstur á jarðhæð. Með árunum myndaðist gífurleg hverfisvitund og mikil ánægja skapaðist meðal íbúa.

Byggingarnar eru kenndar við heimalönd arkitektanna og í kringum heimsmeistaramót í fótbolta keppa íbúar bygginganna í sínu eigin „heimsmeistaramóti“.



Quinta Monroy

Árið 2003 hannaði arkitektinn Alejandro Armvena og arkitektastofa hans ELEMENTAL, hverfið Quinta Monroy í Síle.

Hverfið reis þar sem „ólöglegt” fátækrahverfi hafði staðið í 30 ár. Fenginn var 7500 Bandaríkjadala styrkur frá ríkinu til þess að reisa heimili fyrir þær 100 fjölskyldur sem þar bjuggu. Fjármagnið sem hönnuðurnir höfðu til ráðstöfunar hefði dugað til þess að gera u.þ.b. 30 fermetra fullklárað hús. Í stað þess voru byggð hús sem höfðu möguleika á að stækka upp í 72 fermetra. Íbúar gátu nýtt sér áður ákvarðað rými en bætt við herbergjum eftir þörfum og getu. Aravena hefur nú látið af hendi höfundarrétt sinn af þessum teikningum þannig að nú getur hver sem er nálgast þær og nýtt að vild.



Íslenski torfbærinn

Þrátt fyrir að þessi hugmyndafræði hafi fæðst í Llíma fyrir hálfri öld er hugmyndin um að byggja í áföngum og eftir þörfum ekki ný af nálinni.

Íslenski torfbærinn og sambærileg eldri híbýli í öðrum löndum eru á einn eða annan hátt grundvölluð á þessari hugmynd. Foss á Síðu nálægt Kirkjubæjarklaustri er gott dæmi um það hvernig Íslendingar hafa sniðið sér stakk eftir vexti í híbýlgerð. Í fyrstu hefur bærinn aðeins verið ein burst með timburklæðningu, en síðan var fleiri burstum bætt við eftir þörfum með ákjósanlegasta byggingarefni hvers tíma.

Foss á Síðu



Skuggahverfið

Nærtækt dæmi er húsið sem Matros Hannes Hansson byggði rétt upp úr aldamótunum 1900. Hann byrjaði smátt og byggði svo við húsið þegar honum áskotnaðist efni. Nákvæmlega sama hugmyndafræði þekkist í fátækrahverfum um allan heim. Um það leyti sem hann var að byggja þetta merkilega hús var byggingariðnaðurinn á Íslandi að þroskast og hægt og rólega að breytast yfir í það byggingaform sem við þekkjum í dag.



Grettisgata

Guðmundur Jakobsson snikkari reisti fjölmörg hús við Grettisgötu í upphafi tuttugustu aldar sem sniðin voru eftir efnahag hvers og eins húskapanda. Hann gerði ráð fyrir því að hægt væri að stækka húsin á þrjár hliðar auk þess að bæta við hæð. Síðar hafa flest þessarra húsa verið stækkuð og þeim breytt. Aukin sérhæfing í samfélaginu gerði snikkara úrelta og vinna nú ólíkir sérfræðingar þau störf sem snikkarar báru áður ábyrgð á einir. Þessi sérhæfing hefur orðið til þess að fáir byggja heimili sín sjálfir nú til dags og þarf því að leita nýrra leiða til þess að samræma þessa hefðbundnu og skynsamlegu aðferð sem skrefahúsnæðispróun er við nútíma-byggingaraðferðir.

HOOS

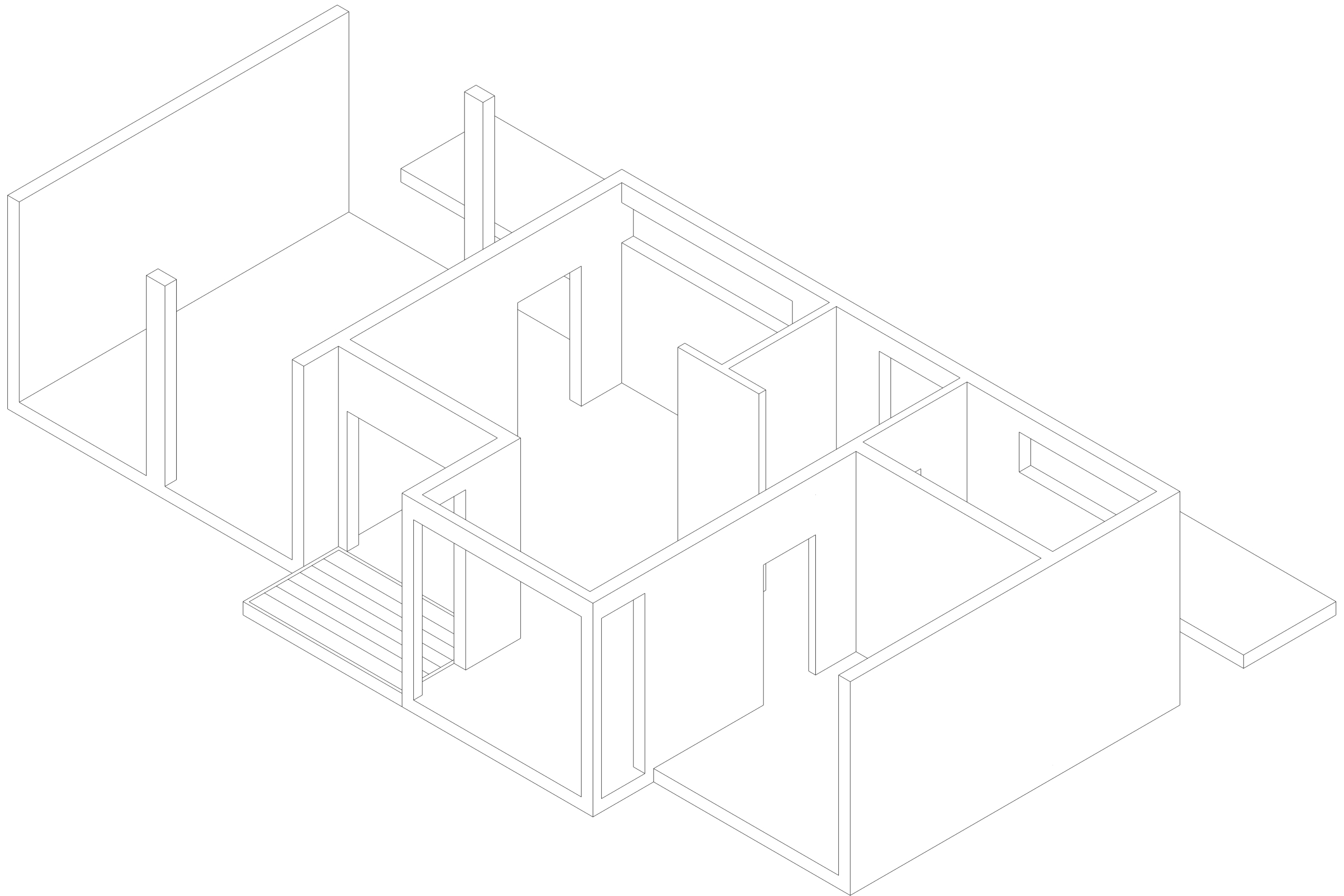
HOOS. Skrefahúsnæði.

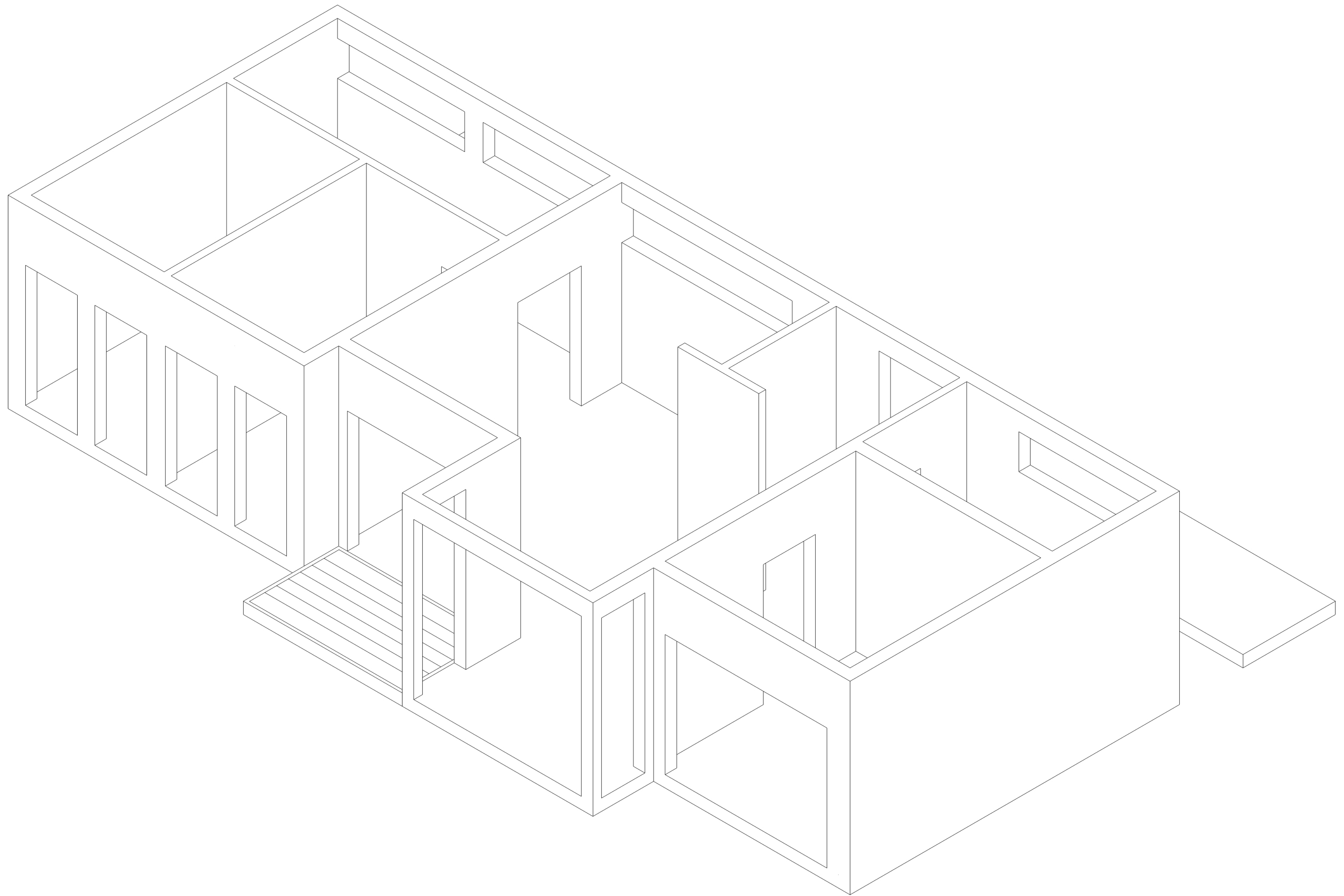




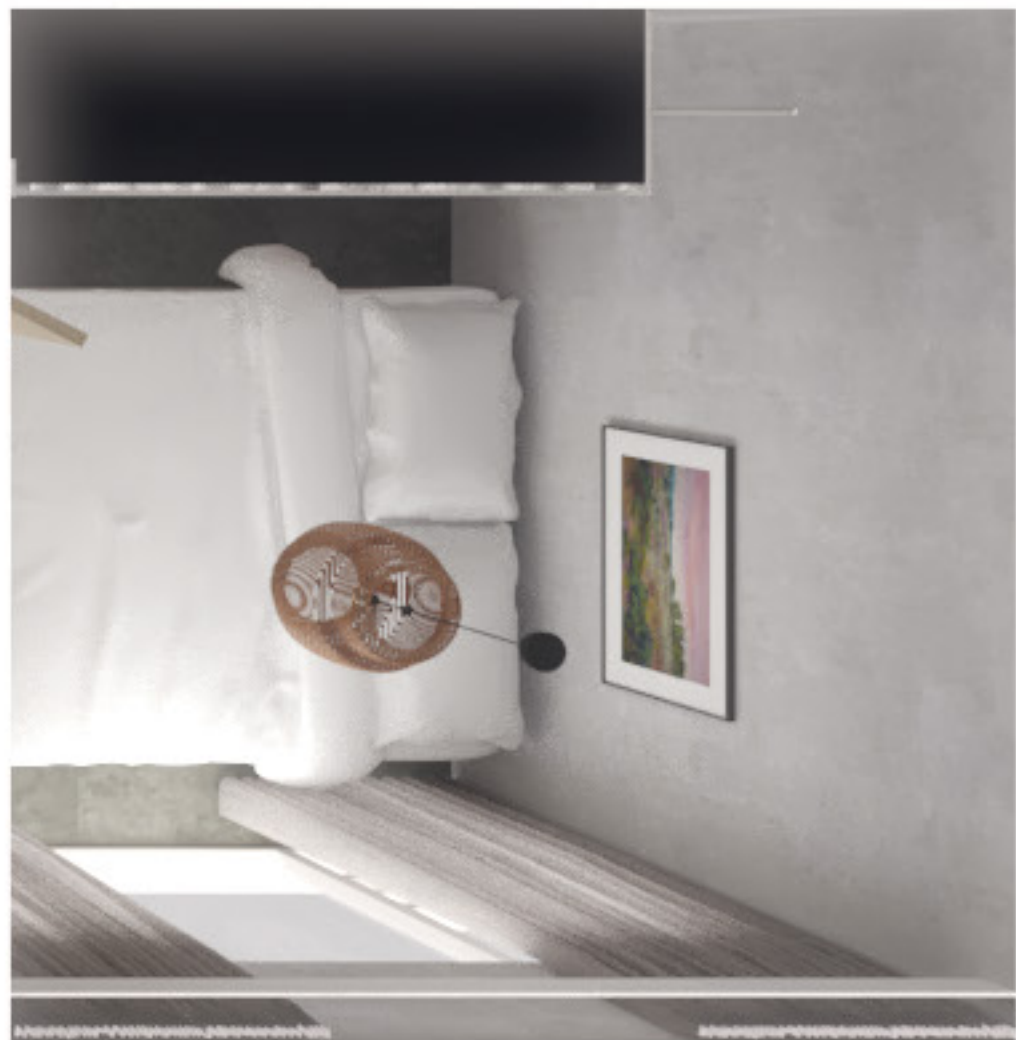
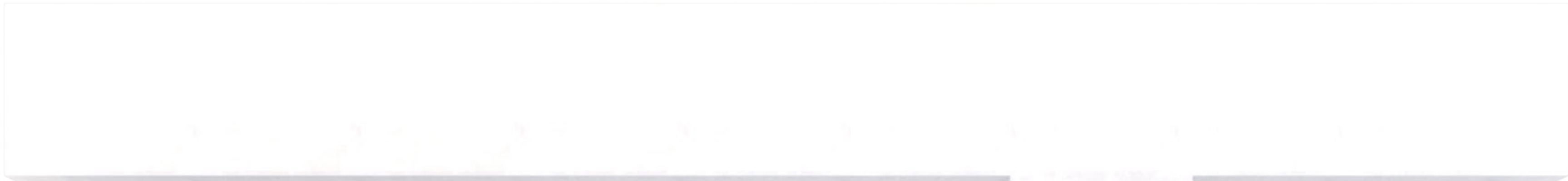


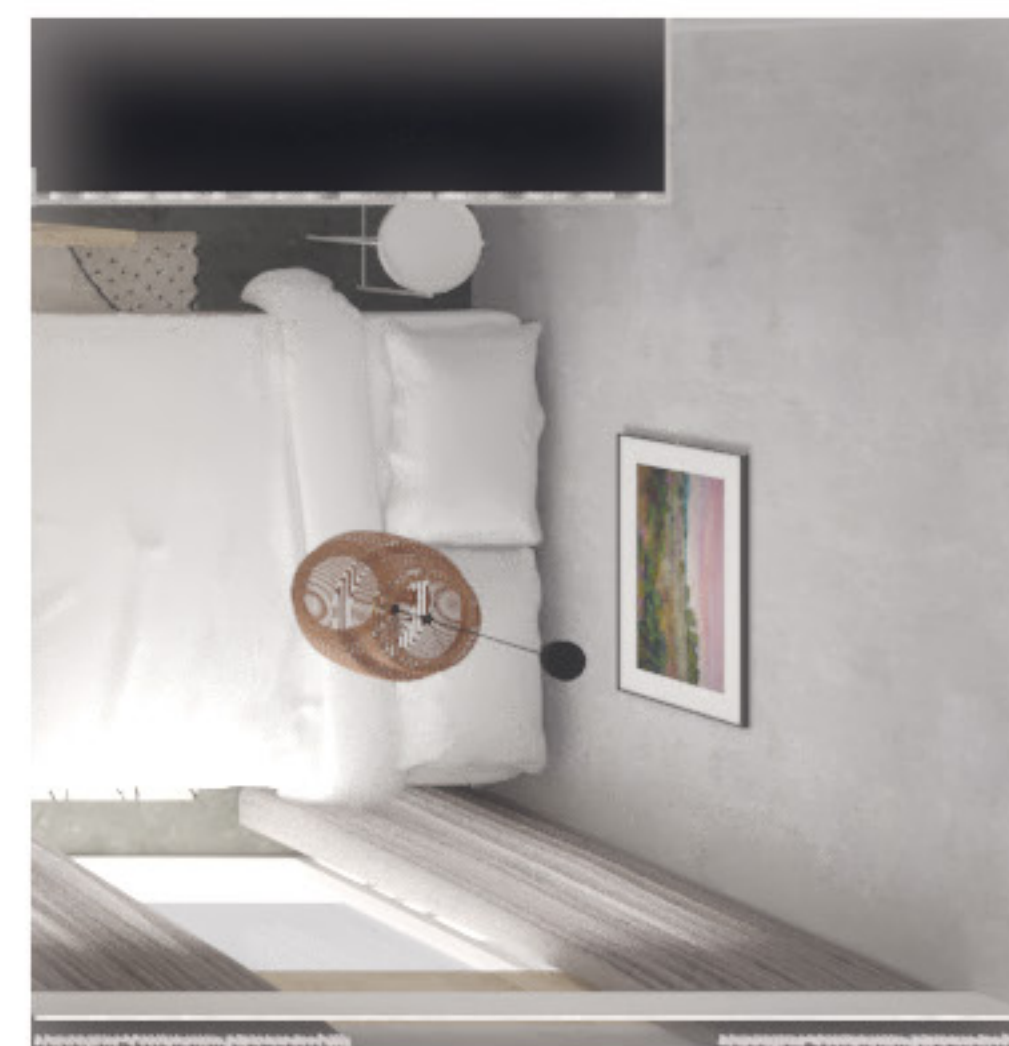


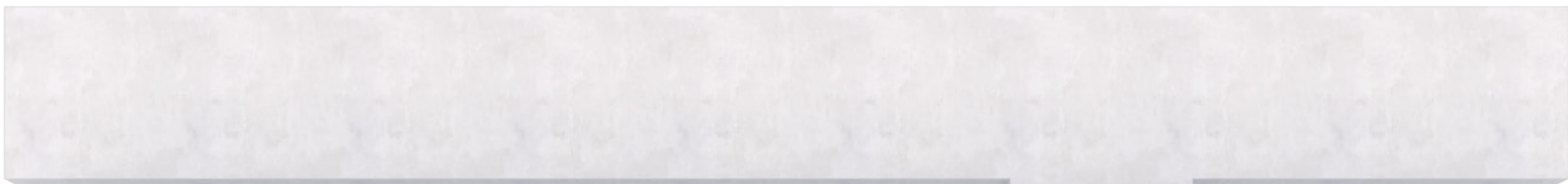




























Val á íbúum

Hugmyndir að leikreglum
varðandi úthlutanir
og eftirmarkað



Íbúar HOOS fá tækifæri til þess að búa til eigið fé í íbúðunum á einfaldan hátt án þess að leggja fram útborgun í upphafi. Það er innbyggður hvati að stækka og með því móti getur orðið hröð eignamyndun sem mun nýtast þessu fólki í framtíðinni.

Frambúð ehf. stefnir á að HOOS í Skerjafirði verði fyrsta verkefnið af mörgum þannig að ungt fólk í íbúðarleit eigi greiða leið inná fasteignamarkaðinn.

Kaupendur HOOS íbúða verða valdir sérstaklega út frá eftirfarandi skilmálum:

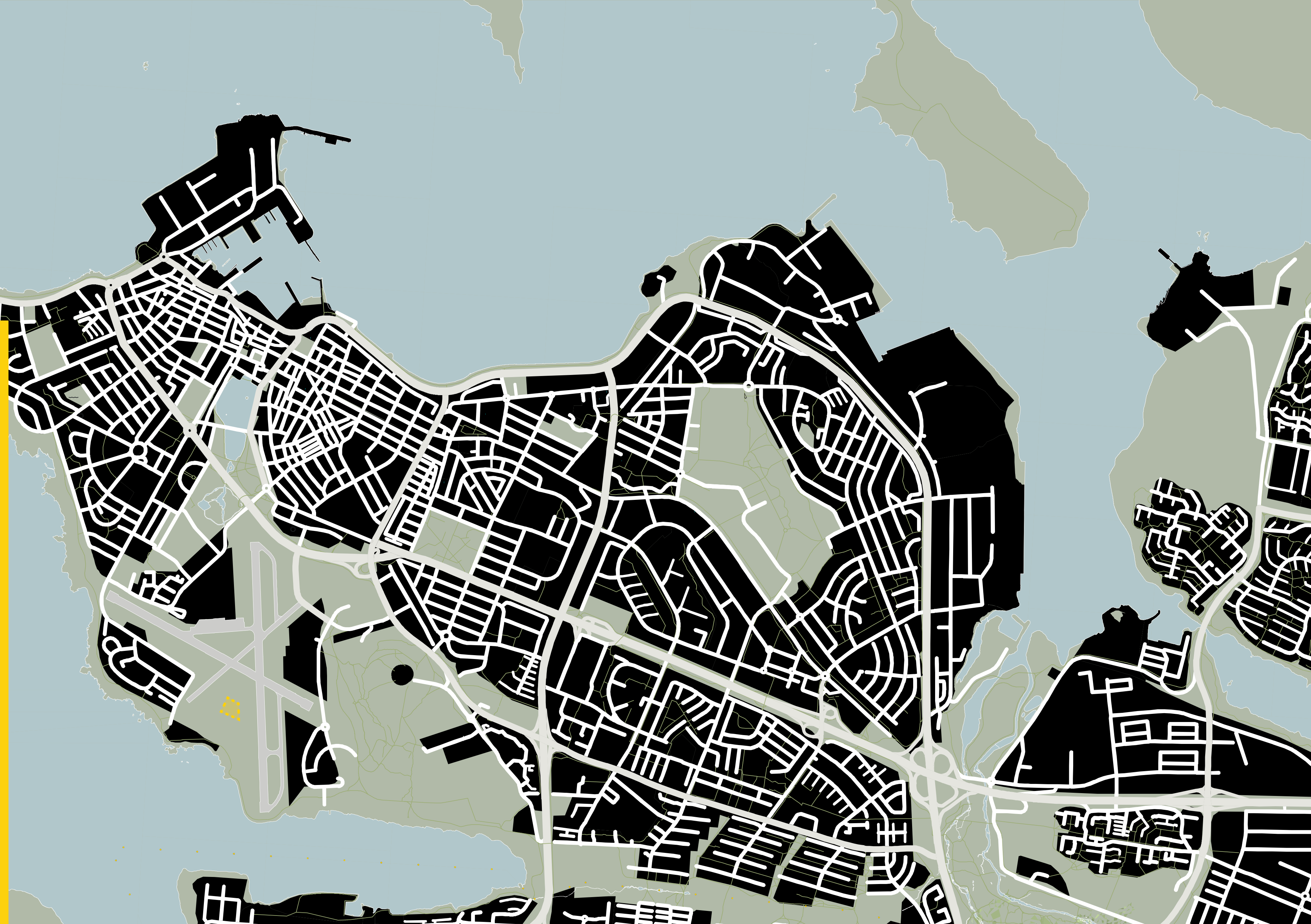
- Aðeins einstaklingar geta sótt um og gert tilboð
- Ekki verður skipt við fyrirtæki
- Kaupendur fyrstu eignar ganga fyrir
- Kaupendur þurfa að búa í húsnæðinu til þess að fá seljendalán/brúarlán og þannig er komið í veg fyrir útleigu til þriðja aðila
- Kaupendur þurfa að standast greiðslumat frá viðurkenndri bankastofnun
- Jafnt kynjahlutfall. HOOS leggur áherslu á jafnrétti og því verður íbúðum úthlutað jafnt milli kynja
- HOOS vill hjálpa þeim sem eru í brýnni þörf fyrir húsnæði en komast að öðrum kosti ekki inn á fasteignamarkaðinn. Þannig verða umsóknir metnar eftir aðstæðum og hag hvers umsækjanda.

Reiturinn

Frambúð ehf. tók það fram í tillögu sinni í hugmyndaleit Reykjavíkurborgar um hagkvæmt húsnæði að Nýi Skerjafjörður sé einstaklega ákjósanlegur fyrir verkefnið HOOS.

Því sækist Frambúð ehf. nú formlega eftir því að fá að þróa íbúðarhúsnæði og byggja á lóðinni í norð-austurhorni Nýja Skerjafjarðar þar sem gert er ráð fyrir a.m.k 72 íbúðum.

Þar að auki sækir Frambúð ehf. um reit á Stýrimannaskólareitnum til vara og annan reit í bryggjuhverfinu við Elliðavog/Ártúnshöfða til þrautavara.



Nýi Skerjafjörður

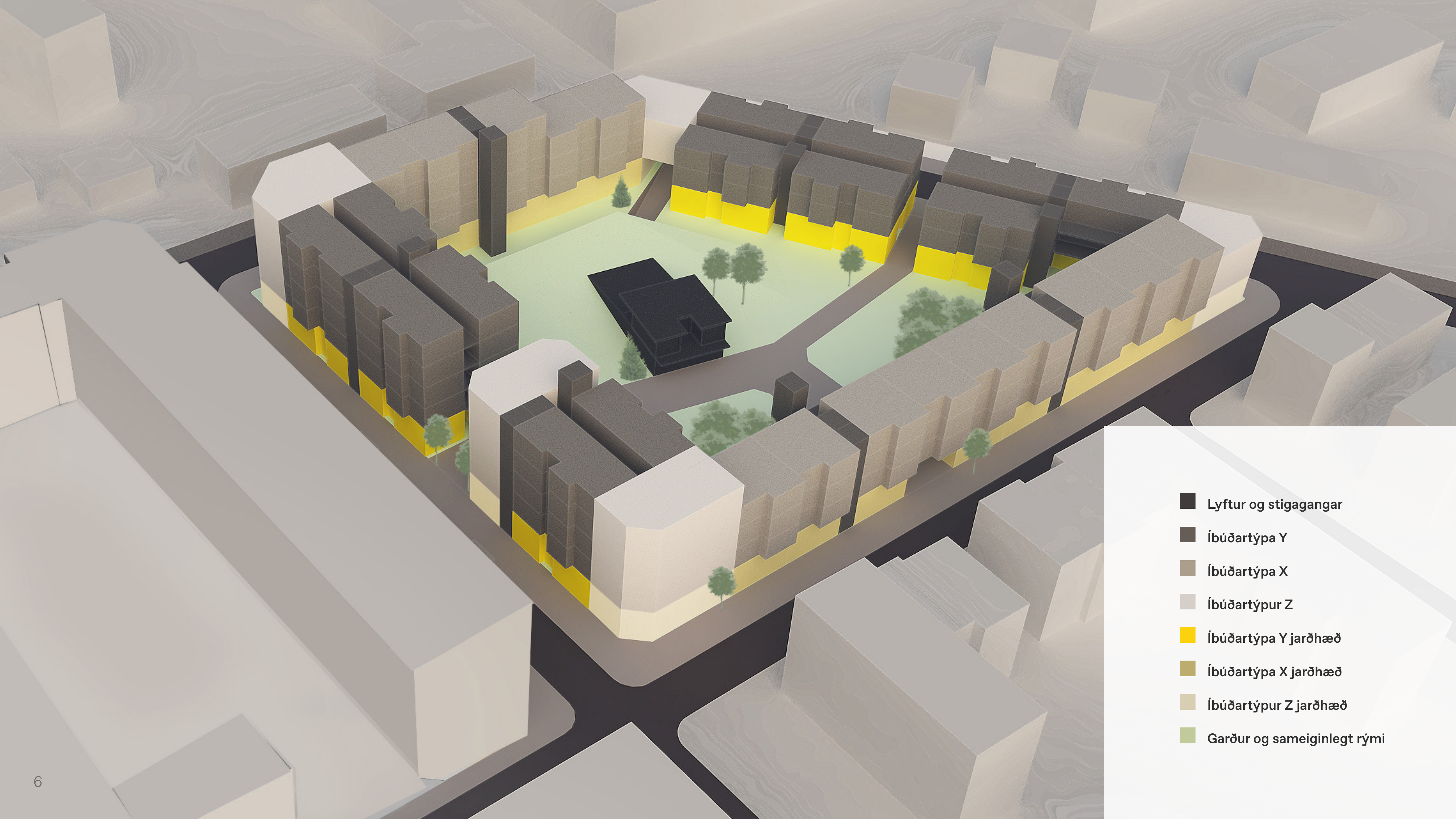
Þar sem um er að ræða fyrstu skrefahúsnæði HOOS í Reykjavík leggjum við mikla áherslu á góða staðsetningu og Nýi Skerjafjörðurinn uppfyllir þá kröfu. Bæði fyrir verðandi íbúa og fyrir möguleika á sterku borgarhverfi þegar Vatnsmýrin verður byggð fyrir fólk í stað flugbrauta.

Reiturinn í Nýja Skerjafirði samræmist einnig hugmyndafræði HOOS sérstaklega vel. Helstu ástæður eru meðal annars nálægð við Háskóla Íslands, Háskólann í Reykjavík, marga og stóra vinnuveitendur í Vatnsmýri og í Miðbæ Reykjavíkur.

HOOS er fyrir ungt fólk sem sækist í auknu mæli eftir því að búa miðsvæðis, að geta stundað bíllausan lífsstíl og geta verið í nálægð við þjónustu og afþreyingu.

Frambúð ehf. sér fram á blómlega borgarbyggð í Vatnsmýrinni og telur ungt fólk vera fullkomna landnema í þessu nýja og spennandi hverfi. Íbúar HOOS munu hafa góð áhrif á þetta nýja hverfi og borgarumhverfið í heild.





- Lyftur og stigagangar
- Íbúðartýpa Y
- Íbúðartýpa X
- Íbúðartýpur Z
- Íbúðartýpa Y jarðhæð
- Íbúðartýpa X jarðhæð
- Íbúðartýpur Z jarðhæð
- Garður og sameiginlegt rými

HO
OS

Teymið

HOOS

Hugmyndin

Einföld hugmynd þar sem stakkur er sniðinn eftir vexti.

HOOS hugmyndafræðin, hönnun og fjármögnun gengur út á að bjóða hentugt húsnæði fyrir ungt fólk, óháð fjárhag foreldra. Íbúðirnar eru litlar í upphafi en geta stækkað í takt við vilja, getu og þarfir íbúa.

HOOS skrefahúsnæði gengur út á það að auðvelda ungu fólki og fyrstu kaupendum að eignast húsnæði með því að áfangaskipta uppbyggingu þess og veita svokallað brúarlán. Íbúar stjórna ferðinni og geta valið hvenær þeir stækka eignina og þannig búið til eigið fé til framtíðar.

Með þessu mun HOOS auðvelda fyrstu kaupendum að komast inná húsnæðismarkaðinn.

HO
OS

Takk.

