



jestem z
GDAŃSKA

Gdańsk, wrzesień 2016

Gdański model budownictwa społecznego i komunalnego



gdansk.pl



Gdański model budownictwa społecznego i komunalnego

- Gdański model budownictwa społecznego i komunalnego to **kompleksowy program pozyskiwania lokali mieszkalnych** realizowany przez Miasto Gdańsk i miejskie spółki budowlane od 1998 r.
- Specyfika gdańskiego modelu polega na zastosowaniu **wszelkich możliwych form organizacyjnych i dostępnych źródeł finansowania mieszkalnictwa, przy jednoczesnym zaangażowaniu znacznych środków publicznych z budżetu miasta.**
- **Uczestnicy programu:**
 - ✓ Gmina Miasta Gdańska,
 - ✓ Gdańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (GTBS)
 - ✓ Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o. (TBS „Motława”)
 - ✓ Gdańska Infrastruktura Społeczna Sp. z o.o. (GIS)
 - ✓ Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych SZB (GZNK)



Budowa mieszkań na wynajem wyposażonych „pod klucz” dla średniozamożnych najemców mieszkających lub pracujących w Gdańsku,

Finansowanie inwestycji mieszkaniowych:

Wcześniej: nowe mieszkania z udziałem kredytu preferencyjnego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego

- ✓ kredyt do 70% wysokości kosztów inwestycji, partycypacja do 30% wysokości kosztów inwestycji,
- ✓ preferencyjny kredyt długoterminowy ze środków KFM - ponad 30 lat z niskim oprocentowaniem
- ✓ spłata kredytu pokrywana z wpływów z czynszów,
- ✓ limit czynszu – 4% wartości odtworzeniowej

Łączny koszt budowy **2 374 mieszkań** z udziałem kredytu preferencyjnego z KFM wynosił **312 mln zł**, w tym udział Miasta Gdańska – **177 mln zł**.

Lokalizacje: m.in. Letnica, Ujeścisko, Stogi, Chełm



jestem z
GDAŃSKA

Przykładowe inwestycje zrealizowane przez TBS-y w ramach społecznego budownictwa czynszowego



Osiedle Letnica GTBS Sp. z o.o.



Osiedle Jeleniogórska GTBS Sp. z o.o.



Osiedle Zielone Wzgórze TBS „Motława” Sp. z o.o.



Osiedle Letnica TBS „Motława” Sp. z o.o.



Finansowanie inwestycji mieszkaniowych:

Teraz: nowe mieszkania w ramach Programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego

- ✓ preferencyjny kredyt lub organizacja emisji obligacji i gwarancja ich nabycia oprocentowane w formule stopy zmiennej - WIBOR trzymiesięczny bez marży,
- ✓ **50% mieszkań dla rodzin wychowujących co najmniej jedno dziecko,**
- ✓ spłata kredytu pokrywana z wpływów z czynszów,
- ✓ limit czynszu – 5% wartości odtworzeniowej

Łączny koszt budowy **86 mieszkań** z udziałem kredytu preferencyjnego wynosi 20 mln zł, w tym udział Miasta Gdańska – 8 mln zł.

Zakończenie inwestycji – 2018 rok

Lokalizacje: Ujeścisko, Dolne Miasto



jestem z
GDAŃSKA

Spółeczne budownictwo czynszowe realizowane przez TBS-y



**Gdańsk ul. Kieturakisa TBS „Motława” Sp. z o.o.
- jedna z przyszłych realizacji**



Wybudowane z dofinansowaniem z Funduszu Dopłat

Inwestycje z bezzwrotnym dofinansowaniem Funduszu Dopłat od 2013 roku realizują GTBS i TBS Motława.

W ramach funduszu w latach 2014 -2016 wybudowano łącznie **311 mieszkań**:



GTBS: **154** mieszkania:

- Wilanowska 3 i 14
- Człuchowska 1, 3, 5



TBS Motława: **157** mieszkań:

- Kolorowa 1, 3, 23
- Unruga 4A i 3B

Z czego 144 mieszkania (Człuchowska 3,5 i Unruga 4 A i 3B) oddanych zostanie do użytku w listopadzie 2016r.

Łączny koszt budowy **311 lokali mieszkalnych** w latach 2014-2016 z dofinansowaniem z Funduszu Dopłat BGK wyniósł **57 mln zł**. Udział Miasta w finansowaniu tych przedsięwzięć – 44 mln zł, a bezzwrotne wsparcie do końca 2016 roku wyniesie 19 mln zł.



Fundusz Dopłat – jak to działa?

Nowe mieszkania z dofinansowaniem do 45 %

- Gmina pozyskuje **bezzwrotne wsparcie** z Funduszu Dopłat BGK **w wysokości do 45% kosztów** budowy mieszkań.
- TBS-y budują mieszkania czynszowe, które wynajmują gminie po stawce 9,60 zł/ m², **na potrzeby oczekujących na mieszkania komunalne.**
- Jednocześnie gmina **wyodrębniania z istniejącego zasobu mieszkaniowego ekwiwalentną liczbę lokali socjalnych.**

W ramach inwestycji z dofinansowaniem z Funduszu Dopłat:

- ✓ wyodrębniono 288 lokali socjalnych,
- ✓ kolejnych 144 lokali socjalnych w trakcie wyodrębniania.



jestem z
GDAŃSKA

Lokale socjalne i komunalne pozyskane przy wsparciu z Funduszu Dopłat



TBS „Motława” Sp. z o.o.



TBS „Motława” Sp. z o.o.



GTBS Sp. z o.o.



GTBS Sp. z o.o.



Mieszkania czynszowe Gdańskiej Infrastruktury Społecznej Sp. z o.o.

- Budowa lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.
- Inwestycje mieszkaniowe finansowane ze środków własnych Spółki, a w pozostałej części ze środków zewnętrznych w postaci kredytu bankowego oraz z emisji obligacji przez Spółkę.

Łączny koszt budowy **384 mieszkań** w latach 2007 – 2016 wyniósł 78 mln zł

Lokalizacja: os. Madalińskiego, Ptasia, Platynowa, Rumla

(Z czego we wrześniu tego roku do użytku oddane zostaną 24 mieszkania (os. Madalińskiego))

2017-2018 realizacja kolejnych **38 mieszkań**, łączny szacunkowy koszt - 9,5 mln zł

W tym budowa **26 mieszkań ze wsparciem, w budynku ekologicznym**

(technologia szkieletowa, modułowa, drewniana) - budynek będzie zużywał minimalną ilość energii na ogrzewanie, co zmniejszy zużycie mediów i ograniczy koszty użytkowania budynku i lokali.

Lokalizacja : os. Madalińskiego, Dolne Młyny (budynek ekologiczny ze wsparciem)



jestem z
GDAŃSKA

„Budownictwo ekologiczne ze wsparciem” realizowane przez GIS Sp. z o.o.

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA

Budynek wielorodzinny z 26 lokalami mieszkalnymi





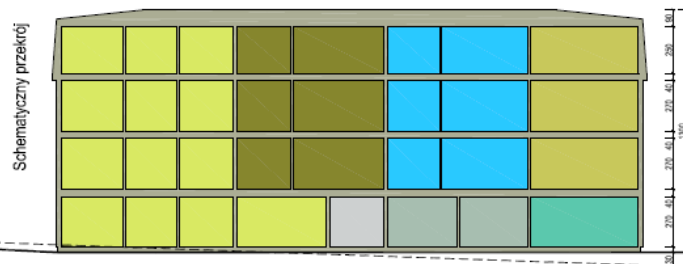
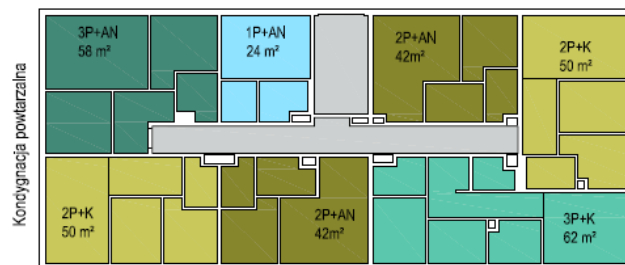
„Budownictwo ekologiczne ze wsparciem” realizowane przez GIS Sp. z o.o.

- **70%** - Uczestnicy programów społecznych po treningu (w tym mieszkania wspomagane, Sitowie, CTUS) – rodziny wielodzietne, wychowankowie pieczy zastępczej, wychowankowie innych placówek w procesie usamodzielnia, ofiary przemocy domowej, osoby niepełnosprawne, matki z dziećmi w schroniskach; seniorzy – wszyscy oczekujący na lokal komunalny. Rekrutacja MOPR/NGO/WGK.
- **30%** - osoby/rodziny oczekujące na mieszkanie komunalne z zasobów gminy.
- GIS – zapewnienie mieszkań/ NGO zapewnienie wsparcia.
- Optymalizacja kosztów utrzymania – rosnący czynsz od 4 zł do normalnej stawki komunalnej,
- Wysoka jakość warunków życia – przestrzeń i infrastruktura społeczna – szkoły, przedszkola, transport publiczny.
- Deinstytucjonalizacja – funkcjonowanie w środowisku (zmniejszenie kosztów pomocy społecznej).
- Część budynku (1 skrzydło na parterze) – przestrzeń wspólna przeznaczona do realizacji projektu społecznego przez organizację pozarządową (wspólne dla mieszkańców świetlica, pralnia, kuchnia, codzienne wsparcie dla dzieci, kawiarenka, ogród, altana, plac zabaw dla dzieci),
- Asystentura – wszyscy uczestnicy objęci asystenturą – 2 asystentów; Animacja/Organizowanie społeczności sąsiedzkiej – 1 animator w przestrzeniach wspólnych.

„Budownictwo ekologiczne ze wsparciem” realizowane przez GIS Sp. z o.o.

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA

Budynek wielorodzinny z 26 lokalami mieszkalnymi



Struktura mieszkań

1P+AN	Mieszkania jednopokojowe z aneksem kuchennym
2P+AN	Mieszkania dwupokojowe z aneksem kuchennym
2P+K	Mieszkania dwupokojowe z kuchnią
3P+K	Mieszkania trzypokojowe z kuchnią
3P+AN	Mieszkania trzypokojowe z aneksem kuchennym

TYP	Parter	Kondygnacja Powtarzalna	Łącznie	Udział procentowy
1P+AN	1	1	4	15%
2P+AN	2	2	8	30%
2P+K	1	2	7	27%
3P+K	1	1	4	15%
3P+AN	0	1	3	13%
RAZEM			26	100%

Powierzchnia zabudowy	449 m²
Powierzchnia całkowita	ok 1780m²
Powierzchnia użytkowa	ok 1468m²
Powierzchnia mieszkalna	ok 1283m²
Wysokość zabudowy	do 13,0m
Poziom posadowienia posadzi	58,15m n.p.m.
Potencjalna liczba mieszkańców	ok 90



Mieszkania ze wsparciem

- Miasto przekazuje Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Rodzinie oraz organizacjom pozarządowym **mieszkania dla osób i rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym dedykowane m.in. osobom niepełnosprawnym, starszym oraz wychowankom pieczy zastępczej.**
- W latach 2007 -2016 – przekazanych zostało MOPR i organizacjom pozarządowym 30 lokali mieszkalnych , 7 budynków jednorodzinnych i 1 budynek użytkowy przy ul. Sitowie

W tym 6 mieszkań wspomaganych przekazanych przez Miasto (zarządzanych jest przez 6 organizacji pozarządowych) zlokalizowanych jest przy ul. Świrskiego.





Inne sposoby pozyskiwania mieszkań

- **Gruntowne remonty i kompleksowa modernizacja lokali:**

W tym kompleksowy remont **600 wolnych lokali niezamieszkałych** ze względu na zły stan techniczny (powód – niewłaściwa eksploatacja, dewastacja przez najemców) w latach 2016-2017.

2016 r. - remont 300 lokali komunalnych - szacunkowy koszt ok. 9,5 mln zł

2017 r. - planowany remont kolejnych 300 lokali komunalnych

- **Pozyskanie nowych mieszkań miejskich poprzez zamianę nieruchomości:**

Do 2016 r. - pozyskano 836 mieszkań – wartość ok. 216 mln zł

- **Zakup mieszkań na wolnym rynku:**

Do 2016 r. - zakup 400 mieszkań – koszt ok. 65 mln zł



jestem z
GDAŃSKA

Efekty realizacji gdańskiego modelu budownictwa społecznego i komunalnego (1998 - koniec 2016)

Budową mieszkań na wynajem w Gdańsku zajmują się spółki miejskie	Spółki miejskie wybudowały łącznie 3.069 nowych mieszkań dla gdańszczan*
Gdańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego (GTBS)	1 608 (w tym 154 z Funduszu Dopłat)
Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” (TBS Motława)	1 077 (w tym 157 z Funduszu Dopłat)
Gdańska Infrastruktura Społeczna (GIS)	384

***z czego w 2016 r. zostanie oddanych 186 mieszkań (ul. Sucha, Człuchowska, Unruga, Madalińskiego)**





Pozyskane i zmodernizowane przez Miasto Gdańsk lokale mieszkalne w latach 1998-2016

Od 1998 do końca 2016 pozyskanych zostanie łącznie
5.905 mieszkań.

Spółki miejskie: GIS, GTBS i TBS „Motława”	3 069 lokali
Zamiana nieruchomości	836 lokale
Zakup nowych mieszkań komunalnych wykończonych w standardzie "pod klucz", głównie na rynku pierwotnym	400 lokale
Gruntowne remonty, kompleksowa modernizacja	1600 lokali



Ile to kosztuje? Finansowanie inwestycji mieszkaniowych

Inwestycje w ramach Gdańskiego Modelu Budownictwa Społecznego do końca 2016 roku

Wartość inwestycji (budowa mieszkań,
kompleksowe modernizacje , gruntowne
remonty, zamiana nieruchomości, zakup
mieszkań)

803 mln zł

Udział finansowy Gminy Miasta Gdańska

600 mln zł

Kredyty zaciągnięte przez miejskie spółki
budowlane

203 mln zł



Plany inwestycyjne Miasta i potencjał inwestycyjny spółek

Do k. 2018 r. Miasto Gdańsk planuje pozyskać 724 mieszkania

Gdańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego (GTBS)	156
Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” (TBS Motława)	230
Gdańska Infrastruktura Społeczna (GIS)	38
Gruntowne remonty niezamieszkałych lokali komunalnych	300

Ponadto w ramach inwestycji realizowanych przez TBSy w ramach FD w 2017-2018/2019 wyodrębnione zostaną 444 lokale socjalne.

Potencjał inwestycyjny – aktualnie spółki posiadają **ponad 19 ha gruntów pod zabudowę mieszkaniową** wniesionych aportem przez gminę. Na tych terenach może powstać ok. 2 tys. Mieszkań.

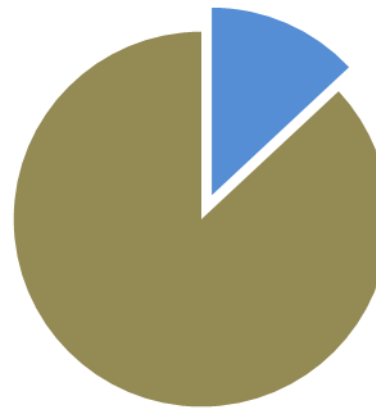
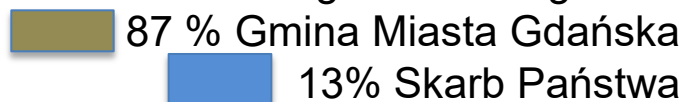


Potencjał mieszkaniowy Miasta Gdańska

W Gdańsku istnieją duże rezerwy gruntów Gminy Miasta Gdańska i Skarbu Państwa przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe - **ok. 224 ha**, w tym Gmina Miasta Gdańska 194,8 ha, Skarb Państwa 29,2 ha.

Szacowana liczba mieszkań możliwa do realizacji na terenach Gminy Miasta Gdańska wynosi **17 tys.**, na terenach Skarbu Państwa 2,7 tys. Łącznie około **20 tys. mieszkań**, przy założeniu średniej wielkości mieszkania 50 m².

Powierzchnia terenów wg własności gruntu:





jestem z
GDAŃSKA

Gdańsk, wrzesień 2016

Dziękujemy za uwagę.



gdansk.pl