

UCHWAŁA NR XIX/537/2007
RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ
Z DNIA 21 GRUDNIA 2007 ROKU

w sprawie przyjęcia „Programu Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Bielska-Białej do 2020 roku”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., nr 142, poz. 1591, z późn. zm.)

Rada Miejska
p o s t a n a w i a

§ 1

Przyjąć do realizacji „Programu Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Bielska-Białej do 2020 roku” wyznaczający misję oraz kierunki działań w sferze mieszkaniowej miasta, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bielska-Białej.

§ 3

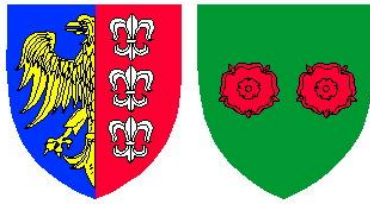
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

/-/ Wiesław Handzlik

Załącznik

do Uchwały Nr XIX/537/2007
Rady Miejskiej w Bielsku – Białej
z dnia 21 grudnia 2007 roku



Program rozwoju mieszkalnictwa Miasta Bielska–Białej do 2020 roku

Bielsko-Biała, listopad 2007 r.

Spis treści

Wstęp.....	
Rozdział I – Diagnoza sytuacji mieszkaniowej w Bielsku – Białej.....	
I.1 – Ogólna charakterystyka zasobu mieszkaniowego Miasta.....	
I.2 – Mieszkaniowy zasób Gminy Bielsko – Biała.....	
Rozdział II – ocena możliwości finansowych lokalnej społeczności.....	
II.1 – Kształtowanie się popytu i podaży mieszkań w latach 2003-2007...	
II.2 – Wyniki badań społecznych mieszkańców Bielska-Białej.....	
Rozdział III – Analiza SWOT.....	
Rozdział IV – Misja i strategiczne cele rozwoju mieszkalnictwa.....	
Rozdział V – Kierunki rozwoju mieszkalnictwa w Bielsku – Białej.....	
Rozdział VI – Źródła finansowania zadań.....	
Rozdział VII – System wdrażania, monitorowania.....	
Podsumowanie.....	

Wstęp

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jest zadaniem własnym gminy sformułowanym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Adresatami programu rozwoju mieszkalnictwa są mieszkańcy gminy Bielsko-Biała dążący do zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych poprzez uzyskanie samodzielnego mieszkania, czy też poprawy standardu lokalu zamieszkiwanego. Zróżnicowany status dochodowy mieszkańców wymaga od gminy wszechstronnych działań w obszarze mieszkalnictwa w Bielsku-Białej – od tworzenia warunków dla realizacji budownictwa mieszkaniowego dla osób będących w stanie samodzielnie zrealizować potrzeby mieszkaniowe, po zapewnienie przez gminę lokali dla najuboższej grupy społeczeństwa. Program rozwoju mieszkalnictwa skierowany jest również do podmiotów działających na rynku mieszkaniowym, deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych, товариств budownictwa społecznego, a także wykonawców inwestycji mieszkaniowych i zarządców nieruchomości.

Wydatkowanie gminnych środków publicznych na mieszkalnictwo ma za zadanie przyczynić się do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych tej części społeczeństwa, której nie stać na samodzielną realizację tego celu, jak również wzmóc popyt na inwestycje, remonty i modernizacje mieszkaniowe. Gmina nie powinna zastępować, lecz wspomagać obywateli w ich wysiłkach zamierzających do pozyskania mieszkania. Środki publiczne powinny być dopełnieniem środków gospodarstw domowych oraz środków pochodzących z rynku kapitałowego.

Niezbędne do realizacji postawionych celów jest nadanie problematyce rozwoju mieszkalnictwa odpowiedniej rangi w gospodarce miasta i środowisku samorządowym. Rozwiązywanie problemów mieszkalnictwa w gminie to proces długotrwały, wymagający współdziałania wszystkich zainteresowanych. Należy jednak podkreślić, że rozwiązanie problemu mieszkalnictwa zależne jest w dużym stopniu od ogólnopolskich rozwiązań systemowych.

Rozdział I

Diagnoza sytuacji mieszkaniowej w Bielsku – Białej

I. 1 - Ogólna charakterystyka zasobu mieszkaniowego Miasta.

Zasób mieszkaniowy w Bielsku-Białej na koniec 2006 roku to blisko 64 tysiące mieszkań.

Charakterystyczne cechy tego zasobu to:

- przewaga własności spółdzielczej i prywatnej,
- spadek wielkości zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność gminy i własność spółdzielczą,
- zaawansowany wiek zasobu, w szczególności zasobu będącego własnością Gminy,
- wysoki odsetek mieszkań wyposażonych w podstawowe instalacje,
- wyższa od innych miast przeciętna liczba izb przypadających na 1 mieszkanie,
- wyższa od innych miast przeciętna liczba osób przypadającą na 1 mieszkanie,
- większa od innych miast oraz od średniej krajowej przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę

Według Narodowego Spisu Powszechnego z 2002r. w gminie Bielsko-Biała występowało 67 984 gospodarstw domowych, z czego samodzielnie mieszkało 50 244 gospodarstw domowych. Średnio gospodarstwo domowe składało się z 2,62 osoby. Zakładając, że liczba osób przypadająca na gospodarstwo domowe w kolejnych latach nie uległa zmianie oszacowano, że w 2005r. na skutek zmniejszenia się liczby ludności w gminie w stosunku do roku 2002, z poziomu 177 835 osób do wysokości 176 864 osób, zmniejszyła się jednocześnie liczba gospodarstw domowych z 67 984 do 67 505.

W latach 2000-2005 średniorocznie w mieście oddawano 691 mieszkań. Dominującą grupę inwestorską w zakresie budownictwa mieszkaniowego w Bielsku-Białej stanowią nadal osoby fizyczne. Od trzech lat zauważa się jednak spadek udziału inwestycji indywidualnych w całości struktury inwestorskiej na korzyść budownictwa w formie deweloperskiej.

Struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego w Bielsku-Białej

Inwestor		Liczba mieszkań	Lata					
			2000	2001	2002	2003	2004	2005
Spółdzielnie mieszkaniowe	ilość	79	88	40	58	0	0	
	%	11,8	16,0	5,2	6,6	0	0	
Zakłady pracy	ilość	0	0	0	0	0	0	
	%	0	0	0	0	0	0	
Gmina	ilość	5	2	10	5	0	5	
	%	0,74	0,36	1,3	0,5	0	0,76	
Budownictwo indywidualne	ilość	408	439	539	762	507	409	
	%	61,1	79,8	71,2	86,7	79,7	62,0	
Przeznaczone na sprzedaż i wynajem (deweloperskiej)	ilość	55	21	73	45	129	246	
	%	8,2	3,8	9,6	5,1	20,3	37,3	
Społeczne czynszowe (w tym TBS)	ilość	121	0	92	8	0	0	
	%	18,1	0	12,1	0,9	0	0	
Razem	Bielsko-Biała	ilość	668	550	756	878	636	660
		na 1000 mieszkańców	3,76	3,1	4,25	4,95	3,59	3,73

Źródło: dane GUS

Na przestrzeni 2002-2006 r. gmina:

- sprzedała 225 działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz 10 działek pod budownictwo wielorodzinne,
- średnia powierzchnia sprzedanej działki pod budownictwo jednorodzinne była największa w 2005 r. i wynosiła 1362 m², natomiast najmniejsza średnia 465 m² wystąpiła przy sprzedaży w 2006r.,

W mieście niewielką część potrzeb mieszkaniowych zaspokajają zasób Bielsko – Bialskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. położony na 5 nieruchomościach, na których znajduje się 31 budynków mieszkalnych. Stan techniczny budynków oceniany jest jako dobry.

W Bielsku-Białej na przestrzeni ostatnich 5 lat maleje liczba rodzin korzystających z dodatków mieszkaniowych z 5740 w 2002 r. do 4375 w 2006 r, co sugerować może polepszenie sytuacji finansowej części gospodarstw domowych. Z drugiej strony należy pamiętać, że wypłata dodatków jest wstrzymywana w przypadku braku wpłat za mieszkanie przez użytkownika a także często minimalne przekraczanie przez wnioskodawców pułapu dochodów, kwalifikujących do otrzymania dodatków mieszkaniowych.

W Bielsku-Białej 9,71% obszaru miasta stanowią tereny mieszkaniowe.

Z bilansu powierzchni terenów pod kątem przeznaczenia w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wynika, że tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zajmują powierzchnię 2650 ha, natomiast tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami 750 ha

Obecnie opracowanych jest kilkanaście miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których przewiduje się wyznaczenie terenów dla funkcji mieszkaniowej. Wśród terenów niezabudowanych, proponowanych pod inwestycje mieszkaniowe w tych projektach znajdują się działki stanowiące własność gminy, o łącznej powierzchni około 20 hektarów.

Analizując możliwości dalszego rozwoju mieszkalnictwa w Bielsku-Białej można stwierdzić, że występują rezerwy terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo. W związku z dużymi oczekiwaniami społecznymi, co do poprawy warunków mieszkaniowych

i upatrywanie szans na realizację tego zadania poprzez udostępnienie licznych terenów pod zabudowę, wyznaczono znaczne obszary dla tej funkcji.

Gmina posiada dostateczną ilość terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, jednak tereny w większości nie są uzbrojone w infrastrukturę techniczną, brak im dojazdów, często są faktycznie terenami rolnymi bądź nieużytkami.

Bilans ilościowy potrzeb mieszkaniowych

Główny Urząd Statystyczny prognozuje, że w miastach w woj. śląskim do 2015 r. liczba ludności zmaleje o 7%, z powodu:

- ujemnego salda przyrostu naturalnego
- ujemnego salda migracji wewnętrznej
- ujemnego salda migracji zagranicznej

Według prognoz liczba ludności w Bielsku-Białej zmniejszy się ze 176 864 na koniec 2005 r. do 169 259 w 2015 r. (spadek o 4,3%). Jeżeli przyjąć, że do 2020 r. tendencja ta będzie się utrzymywać to w 2020 r. liczba ludności Bielska-Białej może wynieść 165 620.

W tym samym okresie (2005-2015) liczba gospodarstw domowych wzrośnie o 0,8%, głównie ze względu na strukturę wieku ludności (zwiększy się udział osób starszych) oraz rozwoju gospodarki. Zwiększy się liczba gospodarstw domowych 1-osobowych oraz 2-osobowych, a zmaleje liczba gospodarstw domowych 3, 4, 5 -

osobowych i więcej osobowych. Zakładając, że tendencja tempa przyrostu liczby gospodarstw domowych utrzyma się do 2020 r. oszacowano, że w 2020 r. liczba gospodarstw domowych wynosić będzie około 68 318.

Przyjmuje się, że na każde gospodarstwo domowe powinno przypadać 1 mieszkanie.

Nie przewiduje się żadnych wyburzeń zasobu mieszkaniowego gminy do 2020 r., jednakże należy uwzględnić liczbę mieszkań do wyburzenia ze spisu powszechnego (164 mieszkania) wśród innych form własności

Szacunkowa liczba gospodarstw domowych w 2005r.	67 505
Liczba mieszkań w Bielsku-Białej na koniec 2005r.	- 63 949
Statystyczny deficyt mieszkań na koniec 2005r.	= 3 556
Wyburzenia	+ 164
Przyrost gospodarstw domowych do 2020r.	+ 813
Potrzeby mieszkaniowe do końca 2020r.	= 4 533

Szacuje się, że potrzeby mieszkaniowe w Bielsku-Białej wyniosą do 2020 r. 4 533 mieszkań. Wybudowanie tylu mieszkań zwiększyłoby zasób mieszkaniowy do poziomu około 68 480 mieszkań i na 1000 mieszkańców przypadałoby 413 mieszkań wobec 362 w 2005 r. Z analizy ilości mieszkań oddawanych do użytkowania w latach poprzednich

(636 mieszkań w 2004 r. oraz 660 w 2005r.) wynika, że nie powinno być zasadniczych problemów z realizacją potrzeb mieszkaniowych.

Czynnikami determinującymi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w najbliższych latach będą przede wszystkim czynniki makroekonomiczne, takie jak tempo wzrostu dochodu narodowego, dochodów realnych ludności, wysokość inflacji, wysokość stóp procentowych, a także dostępność kredytów hipotecznych, zakres wsparcia dla mieszkalnictwa ze strony budżetu państwa i gminy. Skuteczna, dobrze ukierunkowana polityka mieszkaniowa gminy przyczyni się do przekształcenia potrzeb mieszkaniowych w popyt efektywny.

I. 2 - Mieszkaniowy zasób gminy Bielsko-Biała.

Poprzez zasób mieszkaniowy gminy realizowana jest społeczna polityka mieszkaniowa. Udział mieszkań należących do gminy Bielsko-Biała wynosi 13,4% ogółu mieszkań w mieście, podczas gdy średni odsetek dla miast w Polsce kształtuje się na poziomie około 15,8%.

Zasobem mieszkaniowym gminy w znakomitej większości zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, który powstał w 1991 r. w wyniku przekształcenia Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych działającego jako przedsiębiorstwo państwowe. ZGM kontynuuje jego działalność w formie zakładu budżetowego.

Liczbę budynków mieszkalnych zarządzanych przez ZGM oraz ich strukturę według czasu powstania przedstawiają poniższe wykresy:



Źródło: dane uzyskane z ZGM

**Struktura zasobów mieszkaniowych zarządzanych
przez ZGM według czasu powstania**

Rok budowy	Liczba budynków [szt.]
przed 1918 r.	519
1918-1944	275
1945-1970	183
1971-1990	32
1991-2000	12
2000-2006	0

Źródło: dane uzyskane z ZGM

W gminie istnieje również zasób służący celom pomocy społecznej. Na terenie miasta zlokalizowana jest noclegownia, dom dla bezdomnych oraz mieszkania przejściowe. Na noclegownię przeznaczony jest jeden budynek z 50 miejscami noclegowymi w 8 pomieszczeniach. Ponadto 1 budynek przeznaczony jest dla bezdomnych. Posiada on 95 miejsc noclegowych w 32 pomieszczeniach. Na potrzeby mieszkań przejściowych wydzielono jeden budynek z 65 miejscami noclegowymi w 32 pomieszczeniach.

Rozdział II

Ocena możliwości finansowych lokalnej społeczności

II.1. Kształtowanie się popytu i podaży mieszkań w latach 2003-2005

Popyt mieszkaniowy uzależniony jest od następujących zmiennych:

- dochodów (sytuacji materialnej gospodarstwa domowego),
- posiadanego lub użytkowanego mieszkania,
- cen mieszkań lub poziomu czynszów,
- kosztów utrzymania mieszkania,
- wielkości rodziny,
- możliwości pozyskania określonego mieszkania,
- cen innych towarów oraz stopnia zaspokojenia innych potrzeb.

Pozytywny wpływ na kształtowanie się wysokości popytu mieszkaniowego odgrywają

w Bielsku-Białej następujące czynniki:

- niska stopa bezrobocia,
- wyższe średnie dochody per capita od średniej dla województwa śląskiego i Polski,
- szybki rozwój gospodarczy regionu,
- duże zapotrzebowanie na mieszkania na rynku wtórnym,
- wejście na rynek budowlany firm deweloperskich
- potaniecie ceny kredytów na cele mieszkaniowe.

Negatywny wpływ na kształtowanie się wysokości popytu mieszkaniowego odgrywają takie czynniki, jak:

- niska podaż gruntów uzbromionych,
- wysokie ceny gruntów.

Ocenia się, że w najbliższych latach nastąpi wzrost popytu na mieszkania, co w konsekwencji spowoduje wzrost oddawanych rokrocznie mieszkań do użytkowania z poziomu 660 mieszkań w 2005 r. do poziomu 800-900 mieszkań, przy czym będą to mieszkania wybudowane zarówno przez inwestorów indywidualnych (głównie domy jednorodzinne), firmy deweloperskie (głównie domy wielorodzinne od 3 do 5 kondygnacji,

a także domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej), jak również przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Dane o aktywności inwestycyjnej

Na przestrzeni lat 2002-2004 corocznie wzrastała liczba decyzji o warunkach zabudowy na nowe budynki mieszkalne - z 480 w 2002 r. do 886 w 2004 r.

W 2005 r. liczba decyzji o warunkach zabudowy uległa zmniejszeniu do poziomu 823 a w 2006r. zmalała do 717.

Decyzje o warunkach zabudowy

Lata	Wszystkie decyzje	Nowe budynki mieszkalne [%]
2002	1687	480 (28,45)
2003	1645	797 (48,45)
2004	1738	886 (50,98)
2005	1692	823 (48,64)
2006	1562	717 (45,90)

Źródło: dane uzyskane z Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej

Na przestrzeni lat 2002-2005 wzrosła również liczba mieszkań, na które wydano decyzję o pozwoleniu na budowę - z 459 mieszkań w 2002 r. do 582 mieszkań w 2006 r. (wyjątkiem jest rok 2003 – 324 mieszkań). W 2002r., 2005r. i 2006 r. najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę wydano dla mieszkań w budynkach wielolokalowych, natomiast w latach 2003-2004 dla budynków jednorodzinnych.

Decyzje o pozwoleniu na budowę

Wyszczególnienie	Ilość pozwoleń						Liczba mieszkań					
	'02	'03	'04	'05	'06	07**	'02	'03	'04	'05	'06	'07**
Budynki mieszkalne jednorodzinne	92	179	215	166	210	167	115	184	244	188	236	210
Budynki z 2 mieszkaniami i więcej	18	9	14	14	20	15	288	42	174	314	241	192
Rozbudowa budynków*	24	26	37	20	16	4	24	27	39	25	15	5
Przebudowa pomieszczeń niemieszkalnych***	24	29	39	24	22	15	32	71	53	31	87	20
OGÓLEM	158	243	305	224	268	216	459	324	510	558	582	427

*mieszkalnych i niemieszkalnych (prowadząca do powstania nowych mieszkań)

** I –połowa 2007r.

*** prowadząca do powstania nowych mieszkań

Źródło: dane Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego

Analiza pozwoleń w gminach sąsiednich wydanych osobom dotychczas zamieszkującym w Bielsku-Białej sugeruje, że lokalizacje poza miastem są bardziej preferowane niż na obszarze Bielsko-Białej. Jedną z przyczyn jest niska podaż gruntów uzbrojonych w Bielsku-Białej, a przez to ich wysoka cena, z drugiej strony odpływ ludności z dużych miast jest ogólną tendencją ostatnich lat w większości miast w Polsce.

II.2. Wyniki badań społecznych mieszkańców Bielska-Białej

Z przeprowadzonych badań na próbie 542 mieszkańców Bielska –Białej wynika, że zmianę swoich warunków mieszkaniowych planuje 41% respondentów, a 59% nie zamierza zmieniać obecnego miejsca zamieszkania.

W przypadku osób, które nie zamierzają starać się o zmianę warunków zamieszkania decyzja ta wynika z faktu, że:

- 66% respondentów uważa obecne mieszkanie za zupełnie wystarczające,
- dla 34% respondentów zmiana nie jest osiągalna z powodów finansowych.

Osoby deklarujące chęć zmiany warunków mieszkaniowych wskazały następujące sposoby realizacji tego celu:

- budowę domu 37%
- zakup nowego mieszkania 20%
- najem mieszkania 12%
- zakup mieszkania na rynku wtórnym 10%
- zakup domu 8%
- rozbudowę 6%
- zamianą na większe mieszkanie 4%
- zamianę na mniejsze mieszkanie 1,5%
- najem domu 0,7%.

20% respondentów zamierza zmienić warunki mieszkaniowe w ciągu 1 roku, 31% w ciągu

1-2 lat, również 31% wskazało okres 2-5 lat, natomiast 14% zamierza podjąć działania na rynku nieruchomości w okresie 5-10 lat.

Respondenci zamierzają zrealizować własne potrzeby mieszkaniowe w zasobie:

- prywatnych domów (budownictwo indywidualne) – 51%,
- spółdzielni mieszkaniowych - 31%.

- wspólnot mieszkaniowych – 10%
- TBS – 3,5%
- komunalnym – 3%.

Preferowana przez respondentów wielkość powierzchni użytkowej to:

- do 35 m² – 3%
- 35-50 m² – 18%
- 50-70 m² – 16%
- 70-90 m² – 21%
- 90-120 m² – 21%
- 120-150 m² – 14%
- powyżej 150m² – 7%

Respondenci zamierzają przeznaczyć na zmianę warunków następujące środki finansowe:

- do 50 tys. zł – 8%
- 51-75 tys. zł – 11%
- 76-100 tys. zł – 18%
- 101-150 tys. zł – 24%
- 151-300 tys. zł – 19%
- powyżej 300 tys. – 4%.

Jako główne źródło finansowania inwestycji wskazano:

- kredyt – 74%
- gotówkę – 26%.

Zaspokoić potrzeby mieszkaniowe na obszarze miasta Bielsko-Białej planuje 74% respondentów, natomiast poza miastem 26%. Respondenci, którzy planują zaspokoić potrzeby mieszkaniowe w Bielsku-Białej wskazali następujące lokalizacje:

- Wapienica – 18%
- Stare Bielsko- 13%
- Straconka 9%
- Śródmieście – 7%
- Osiedle Piastowskie – 7%
- Osiedle Karpackie – 7%
- Osiedle Złote Łany – 6%
- Mikuszowice – 6%

- Kamienica – 6%
- Hałcnów – 5%
- Osiedle Wojska Polskiego – 4%
- Olszówka – 4%
- Lipnik 4%
- Komorowice – 3%
- Osiedle Kopernika – 3%
- Leszczyzny - 3%
- Osiedle Miesza I – 2%
- Osiedle Beskidzkie – 2%
- Osiedle Langiewicza - 2%.

Reasumując, z przeprowadzonych badań społecznych wynika, że 41% respondentów planuje zmianę swoich warunków mieszkaniowych, z czego 74% na terenie miasta Bielsko-Biała, a 26% poza miastem. Największą popularnością cieszy się Wapienica (18%), Stare Bielsko (13%) oraz Straconka (9%). Najczęściej wymieniano jako sposób realizacji budowę domu (37%) lub zakup nowego mieszkania (20%), a preferowana powierzchnia użytkowa mieszkania to 70-90 m² lub 90-120 m² (po 21% odpowiedzi). Badane osoby zamierzają przeznaczyć na zmianę swoich warunków mieszkaniowych najczęściej kwotę 101-150 tys. zł (24%) oraz 151-300tys. zł (19%) i sfinansować inwestycję głównie kredytem (74% wskazań). Przeprowadzone badania potwierdziły ogólne spostrzeżenia o rosnącym popycie na mieszkania, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. W najbliższych latach należy spodziewać się więc przyrostu nowych inwestycji.

Respondenci ocenili również stopień ważności poszczególnych działań Gminy. Jako najważniejszy obszar działania gminy (wskazania 5 i 4) oceniono rozbudowę infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, gaz) – 85% wskazań oraz rozwijanie pozostałej infrastruktury typu chodniki, oświetlenie, drogi, zieleń – 83% wskazań. Za kolejny ważny obszar działań gminy uznano zapewnienie mieszkań socjalnych – 76% wskazań oraz zapewnienie zakwaterowania bezdomnym – 73% wskazań. Jako istotne działanie gminy uznano również informowanie mieszkańców o dodatkach mieszkaniowych – 73% wskazań oraz ułatwianie

adaptacji istniejących pustostanów (np. poddasza) – 63% wskazań. Jako ważny obszar aktywności gminy uznano przygotowanie gruntów pod budownictwo – 62% wskazań oraz budowę mieszkań komunalnych – 58% wskazań. Również 58% ankietowanych uznało, że gmina powinna dążyć do sprzedaży najemcom mieszkań komunalnych.

Obszary działań gminy wraz z oceną stopnia ich ważności

Działania gminy	ważne		nieważne		
	5	4	3	2	1
Rozwijanie infrastruktury (chodniki, oświetlenie, drogi, zieleń)	53%	30%	9%	4%	3%
Rozbudowa infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, gaz)	53%	32%	11%	2%	2%
Przygotowanie gruntów pod budownictwo	30%	32%	28%	6%	2%
Budowa mieszkań komunalnych	28%	30%	30%	7%	5%
Zapewnienie zakwaterowania bezdomnym	45%	28%	15%	5%	7%
Zapewnienie mieszkań socjalnych	41%	35%	16%	4%	3%
Ułatwianie adaptacji istniejących pustostanów (np. poddasza)	29%	34%	24%	9%	4%
Sprzedaż najemcom mieszkań komunalnych	23%	35%	30%	9%	2%
Wspieranie budownictwa mieszkań na wynajem w formie TBS	22%	24%	29%	15%	10%
Informowanie mieszkańców o dodatkach mieszkaniowych	37%	36%	20%	4%	3%

Źródło: Badania ankietowe mieszkańców Bielska-Białej w 2006r.

Rozdział III

Analiza swot

MOCNE STRONY (+)

- stabilna gospodarka miasta
- proinwestycyjna polityka gminy
- właściwa infrastruktura miejska
- prowadzone procesy rewitalizacji Bielskiej Starówki
- aktywna działalność remontowa większości spółdzielni mieszkaniowych
- wyposażenie zasobu mieszkaniowego w podstawową infrastrukturę techniczną.
- rosnący popyt na mieszkania
- rezerwy terenów pod budownictwo mieszkaniowe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

SZANSE (+)

- zwiększenie roli sektora mieszkaniowego w polityce gospodarczej miasta
- przygotowanie i uzbrojenie atrakcyjnych terenów pod budownictwo mieszkaniowe
- istnienie dużej ilości niezabudowanych, atrakcyjnie położonych terenów budowlanych
- zwiększenie zakresu prac remontowych i modernizacyjnych
- partnerstwo różnych grup właścicieli na obszarze gospodarki mieszkaniowej
- napływ firm deweloperskich
- wysokie tempo wzrostu gospodarczego
- niski poziom bezrobocia w porównaniu ze średnim bezrobociem w województwie śląskim i w Polsce
- wyższe dochody per capita mieszkańców
- zwiększająca się dostępność kredytów na cele mieszkaniowe

- dostępność środków zewnętrznych
- rezerwy w zdolnościach produkcyjnych istniejących stacji i ujęć wodociągowych
- zadowalający stan w zakresie bezpieczeństwa zaopatrzenia w nośniki energii (bez zagrożeń w ciągu najbliższych 5-10 lat),

SŁABE STRONY (-)

- znaczny deficyt mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych
- niekorzystna struktura wiekowa zasobu, w szczególności zasobu mieszkaniowego gminy
- wzrost zapotrzebowania na mieszkania komunalne i socjalne, przy niskich możliwościach ich zaspokojenia przez gminę
- niski poziom czynszów w zasobie mieszkaniowym gminy
- znaczne potrzeby remontowe w zasobie mieszkaniowym, a w szczególności w zasobie gminy
- dekapitalizacja historycznej zabudowy miejskiej
- brak uzbrojenia wielu terenów nadających się pod budownictwo mieszkaniowe
- niska podaż terenów budowlanych
- wysokie ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe
- brak banku informacji o wolnych terenach budowlanych
- duże zaległości w opłatach za mieszkania
- niski standard obiektów małej architektury i terenów zielonych na osiedlach mieszkaniowych

ZAGROŻENIA (-)

- niskie tempo rozwoju budownictwa mieszkaniowego w stosunku do potrzeb
- niższe ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe i większa ich podaż w gminach ościennych, co powoduje przenoszenie się inwestorów poza gminę Bielsko-Biała
- niekorzystne zmiany demograficzne powodujące starzenie się społeczeństwa przy jednoczesnym odpływie osób młodych i wykształconych
- ujemne saldo migracji
- przekazywanie gminom kolejnych zadań bez pokrycia finansowego może skutkować problemami budżetów samorządowych
- zmienność przepisów prawa dotyczących gospodarki mieszkaniowej
- szybki wzrost cen nośników energii oraz za usług na obszarze gospodarki mieszkaniowej

Rozdział IV

Misja i strategiczne cele rozwoju mieszkalnictwa

Misją Bielska-Biała w zakresie mieszkalnictwa jest:

„Stworzenie warunków do dynamicznego i trwałego rozwoju mieszkalnictwa oraz dążenie do poprawy istniejącego standardu zasobu mieszkaniowego w mieście”

Program rozwoju mieszkalnictwa będzie przyczyniać się do realizacji następujących zapisów „Strategii Rozwoju Bielska-Białej do 2020 roku”:

Priorytet

B Przyjazność miejsca zamieszkania i wysoka jakość przestrzeni publicznych

Cel strategiczny

C_{B1} Bielsko-Biała miastem powiększonych i zrewitalizowanych zasobów mieszkaniowych

Kierunki rozwoju miasta:

K_{B1/1} Rewitalizacja zespołów zabudowy mieszkaniowej

K_{B1/2} Wspieranie rozwoju różnych form budownictwa mieszkaniowego na terenach przygotowanych

K_{B1/3} Przygotowanie nowych terenów pod funkcje mieszkaniowe

Rozdział V

Kierunki rozwoju mieszkalnictwa w Bielsku – Białej

Dla realizacji celów określonych w niniejszym Programie miasto Bielsko-Biała przyjmuje następujące kierunki działań:

Kierunek A	Stworzenie warunków dla przyrostu nowych zasobów mieszkaniowych
-----------------------	--

Kierunek B	Rewitalizacja obszarów zabudowy mieszkaniowej
-----------------------	--

Kierunek C	Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy
-----------------------	---

Kierunek D	Przeciwdziałanie bezdomności
-----------------------	-------------------------------------

**Kierunek
A**

Stworzenie warunków dla przyrostu nowych zasobów mieszkaniowych

Odpowiednie przygotowanie gruntów dla zabudowy mieszkaniowej jest jednym

z podstawowych warunków rozwoju budownictwa mieszkaniowego w mieście.

Gmina Bielsko – Biała tworzy warunki do rozwoju budownictwa mieszkaniowego poprzez uchwalanie planów zagospodarowania przestrzennego, upraszczanie procedur administracyjnych, przygotowanie do sprzedaży gruntów należących do gminy i uzbrajanie terenów.

Kierunki rozwoju budownictwa mieszkalnego oraz wskaźniki zagospodarowania

i użytkowania terenów zabudowy mieszkaniowej Miasto określa w „Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielsko – Biała”. Studium jest opracowaniem kierunkowym, realizowanym perspektywicznie.

Działania:

1. Przygotowanie gruntów pod względem planistycznym i prawnym

a) Stworzenie korzystnych warunków do inwestowania w mieście poprzez:

- opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- scalanie i wtórny podział geodezyjny terenów (w celu porządkowania i racjonalnego wykorzystania terenów, z jednoczesnym przygotowaniem terenu pod drogi i ciągi uzbrojenia);
- wyposażenie terenów w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej ;
- odrolnienie terenów nadających się pod budownictwo mieszkaniowe;

b) Stworzenie systemu monitorowania i udostępniania nieruchomości poprzez:

- aktualizację wykazu gruntów gminy i stworzenie oferty nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne;
- dotarcie z ofertą nieruchomości do potencjalnych inwestorów;
- przygotowanie gruntów do sprzedaży oferowanych w drodze przetargu inwestorom, chcącym realizować budownictwo mieszkaniowe.

Rewitalizacja obszarów zabudowy mieszkaniowej rozumiana jest jako kompleksowy proces, zmierzający do:

- poprawy standardu technicznego zabudowy mieszkaniowej i całego zagospodarowanego terenu,
- podwyższenia poziomu ładu przestrzennego i wartości estetycznych zespołów mieszkaniowych,
- zachowania wartości dziedzictwa kulturowego.

Uchwałą Nr XL/1258/2005 Rady Miejskiej w Bielsku - Białej z dnia 15.02.2005 r. został przyjęty "Program Rewitalizacji Obszarów Miejskich w Bielsku - Białej na lata 2004 - 2006". W dokumencie tym został wyznaczony obszar rewitalizacji oraz cele strategiczne. Realizacji założeń programu służy lista przedsięwzięć w podziale na zadania przestrzenne, gospodarcze oraz społeczne.

Miasto Bielsko-Biała przyjmuje rolę inicjatora procesów rewitalizacji. Działania w zakresie rewitalizacji prowadzone są z udziałem wszystkich uczestników procesu, tak prywatnych, jak i instytucjonalnych (samorząd, sektor prywatny, spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe, uczelnie wyższe, kościoły i związki wyznaniowe oraz organizacje pozarządowe). Za niezbędne uznaje się mobilizację i angażowanie w rewitalizację wszystkich dostępnych źródeł finansowania (publicznych, prywatnych, krajowych i zagranicznych), a w szczególności środków z programów rządowych oraz funduszy pomocowych Unii Europejskiej.

Rewitalizacja obejmująca centrum miasta traktowana jest jako jedna z dróg rozwiązania problemu niskiego standardu mieszkaniowego w istniejących zasobach mieszkaniowych. Takie podejście jest zasadne, o ile nie wiążą się z nim oczekiwania, że poprzez programy rewitalizacji zlikwidowana zostanie w całości potężna luka remontowa w mieszkalnictwie.

Aktualizacja programu rewitalizacji

W związku z nowym okresem programowania wymagana jest aktualizacja zapisów programu rewitalizacji. Posiadanie aktualnego programu rewitalizacji jest niezbędne dla wszystkich ujętych w programie podmiotów do ubiegania się o dofinansowanie przedsięwzięć ze środków UE dostępnych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007 - 2013 (Działanie 6.2 "Rewitalizacja obszarów zdegradowanych") oraz innych źródeł zewnętrznych.

Działania:

1. Poprawa standardu technicznego, funkcjonalnego i ekologicznego osiedli, w tym również budynków i mieszkań,
2. Renowacja historycznej zabudowy, poprawa ładu przestrzennego i estetyki miasta
3. Ochrona wartości historycznych i kulturowych,
4. Ożywienie gospodarczo-ekonomiczne obszarów mieszkaniowych,
5. Przeciwdziałanie marginalizacji i ograniczanie zjawisk patologii społecznych,
6. Poprawa bezpieczeństwa zamieszkiwania.

Zadania własne gminy w zakresie mieszkalnictwa wynikające z obowiązujących przepisów prawnych (Konstytucja RP, Ustawa o samorządzie gminnym, Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego):

- prowadzenie polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli,
- tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
- zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- wspieranie rozwoju budownictwa socjalnego,
- przeciwdziałanie bezdomności.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wymienione wyżej zadania gmina może realizować wykorzystując m. in. mieszkaniowy zasób gminy. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzone z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

W gminie Bielsko-Biała zgodnie z art. 21.1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy przyjęła uchwałą Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, który przedstawia dokładną diagnozę zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez ZGM oraz kierunki działań na najbliższe lata.

Działania :

1. Intensyfikacja działań na rzecz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych gospodarstw domowych:

- a) dostarczanie odpowiedniej liczby lokali komunalnych, socjalnych i zamiennych poprzez:
- budowę i pozyskiwanie lokali komunalnych,
 - pozyskiwanie powierzchni na lokale socjalne,
 - adaptację strychów/poddaszy dla potrzeb mieszkaniowych zgodnie z Programem Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Bielsko-Biała do 2010r.,
 - adaptację budynków dla potrzeb mieszkaniowych,
 - kontrolę i inwentaryzację pustostanów,
 - remont i modernizacja pustostanów,
 - zmianę funkcji posiadanych lokali użytkowych, które nie są wynajęte i ich adaptację na lokale mieszkalne,
 - weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy,
 - stymulowanie zamian w ramach zasobu, tak by gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie zarówno do wielkości rodziny, jak i jej sytuacji materialnej.

2. Poprawa standardu zasobów mieszkaniowych i jakości zamieszkania :

- a) Zahamowanie procesu dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego
- zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego gminy
 - rewitalizacja obiektów intensywnej zabudowy, w szczególności budynków dziesięciopiętrowych pokrytych płytami acekolowymi i eternitowymi,
 - zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje przez spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe i prywatnych właścicieli domów
- b) Ekonomizacja polityki czynszowej
- stopniowe urealnienie poziomu czynszów w zasobach komunalnych, tak aby ich poziom pokrywał koszty utrzymania oraz niezbędne nakłady na remonty.
- c) Prywatyzacja zasobu

- sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobów komunalnych,
- d) Restrukturyzacja zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy
- program restrukturyzacji ZGM

W zakresie tego zadania gmina Bielsko-Biała, dążąc do skupienia gminnej substancji mieszkaniowej wokół jednego podmiotu, podejmie czynności zmierzające do przekazania zarządzania lokalami komunalnymi oraz wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem Gminy – Bielsko-Bialskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

Kierunek D	Przeciwdziałanie bezdomności
-----------------------------	-------------------------------------

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej nakłada na władze publiczne obowiązek przeciwdziałania bezdomności.

Artykuł 7 Ustawy o pomocy społecznej z dnia 12 marca 2004 roku stanowi, że „pomocy społecznej udziela się osobom i rodzinom w szczególności z powodu: bezdomności” (pkt 3). Obowiązek zapewnienia realizacji zadań związanych z pomocą społeczną spoczywa między innymi na jednostkach samorządu terytorialnego.

Realizując obowiązki wynikające z Ustawy o pomocy społecznej, gmina Bielsko–Biała prowadzi działania w zakresie pomocy osobom bezdomnym udzielając im schronienia oraz tworząc warunki umożliwiające powrót do samodzielnego i aktywnego życia w społeczności miejskiej. Dodatkowo gmina Bielsko–Biała realizuje za pośrednictwem organizacji pozarządowych działających w obszarze pomocy społecznej (w ramach rocznych programów współpracy z organizacjami pozarządowymi) zadania związane z zapobieganiem poszerzaniu się kręgów osób bezdomnych.

Zasób miejsc w placówkach dla bezdomnych odpowiada rzeczywistym potrzebom gminy w tym zakresie. W najbliższej perspektywie, nie ma potrzeby tworzenia placówki całodobowej dla bezdomnych typu dom dla bezdomnych, gdyż w minionych czterech latach zmniejszyły się rozmiary bezdomności wśród rodzin, co w dużej mierze wynika z radykalnych zmian prawnych dotyczących szeroko pojętej ochrony praw lokatorów. Jednakże, w przypadku utrzymania się tendencji wzrostowej liczby bezdomnych mężczyzn wymagających schronienia, przewiduje

się, że w przyszłości wystąpi natomiast potrzeba uruchomienia noclegowni dla około 20 mężczyzn.

Należy uwzględnić utworzenie noclegowni dla kobiet dysponującej około 15 miejscami. Obserwuje się bowiem, iż zwiększa się liczba bezdomnych kobiet. Zasadne będzie wyodrębnienie noclegowni dla kobiet z placówki całodobowej tj. Domu dla Bezdomnych.

Rozdział VI

Źródła finansowania działań

Możliwe źródła finansowania zadań ujętych w Programie:

- środki gospodarstw domowych
- środki spółdzielni mieszkaniowych
- środki wspólnot mieszkaniowych
- majątek gminy wnoszony jako aport do wspólnych przedsięwzięć
- emisja obligacji komunalnych
- środki gminy
 - ze sprzedaży lokali
 - ze sprzedaży terenów budowlanych
 - z opłaty adiacenckiej
 - z renty planistycznej
 - ze stopniowej podwyżki czynszów za lokale mieszkalne
 - z czynszów za lokale użytkowe
 - z podatku od nieruchomości, rolnego, leśnego
 - z dotacji z budżetu miasta
- środki inwestorów i gminy w ramach koncesji na roboty budowlane w oparciu o ustawę Prawo Zamówień Publicznych – forma partnerstwa publiczno-prywatnego polegająca na sfinansowaniu przez inwestora robót budowlanych w zamian za uzyskanie prawa do eksploatacji obiektu budowlanego (lub takiego prawa wraz z zapłatą) przez ściśle określony w umowie okres.
- system bankowy
 - kredyty i pożyczki zaciągane przez gminę

- kredyty i pożyczki zaciągane przez spółdzielnie mieszkaniowe
- kredyty i pożyczki zaciągane przez wspólnoty mieszkaniowe
- fundusze specjalne :
 - krajowy fundusz mieszkaniowy na budowę komunalnej infrastruktury technicznej dla budownictwa mieszkaniowego
 - fundusz poręczeń kredytowych
 - norweski mechanizm finansowy w przypadku realizacji zadań z zakresu ochrony środowiska, w tym środowiska ludzkiego, poprzez m.in. redukcję zanieczyszczeń i promowanie odnawialnych źródeł energii np.:
 - ograniczanie korzystania z indywidualnych systemów ogrzewania na rzecz
 - podłączenia do zbiorczych/komunalnych sieci ciepłych, np. ucieplnienie centralnych części miast z zwartą zabudową wielorodzinną, opalanych przez małe lokalne kotłownie i piece kaflowe,
 - prace termomodernizacyjne w budynkach użyteczności publicznej, np. docieplanie ścian i przegród, wymiana drzwi wejściowych i okien, modernizacji źródła ciepła i instalacji ciepłowniczych w budynku z preferencją dla budynków użyteczności publicznej i ich kompleksów będących własnością jednego beneficjenta.
 - **Regionalny Program Operacyjny Województwa Śląskiego na lata 2007- 2013**

Wspierane będą działania w zakresie wzmacniania regionalnych ośrodków wzrostu i rewitalizacji terenów zdegradowanych. Rozważenie wyżej opisanego instrumentu finansowania rekomendowane jest przy przygotowaniu projektów z obszaru:

 - rewitalizacji – zastępowanie azbestowych elementów budynków wielorodzinnych mieszkalnych materiałami mniej szkodliwymi dla zdrowia człowieka wraz z utylizacją azbestu.
 - **Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej** – w przypadku budowy lub zmiany systemu ogrzewania na bardziej efektywny ekologicznie

- **Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej** – w przypadku modernizacji źródeł i systemów ciepłowniczych.
- **PFRON** – w przypadku przystosowania mieszkań i osiedli do potrzeb niepełnosprawnych

Kierunki realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie miasta oraz możliwości pozostałych podmiotów, tj. spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, inwestorów indywidualnych. **Istotnym jest aby wydatkowane środki finansowe gminy przyciągały środki z budżetu państwa, z sektora prywatnego oraz środki Unii Europejskiej.**

Oszacowanie nakładów, jakie budżet miasta poniesie w najbliższych latach na realizację wymienionych działań, ma charakter orientacyjny, gdyż nie jest możliwe dokładne ich oszacowanie, w szczególności jeżeli chodzi o koszty infrastruktury technicznej, czy tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto nie wszystkie przedsięwzięcia zawarte w Planie Operacyjnym generują koszty – np. prywatyzacja zasobu generuje przychody, podobnie jak ekonomizacja polityki czynszowej.

Rozdział VII

System wdrażania i monitorowania

Do sprawnego zarządzania realizacją Programem Rozwoju Mieszkalnictwa Prezydent Miasta powoła Zespół ds. Wdrażania Programu Rozwoju Mieszkalnictwa. Powołanie Zespołu pozwoli na realizację kierunków programu.

Zespół będzie:

1. analizował stopień realizacji działań zawartych w planie operacyjnym oraz składał sprawozdania Prezydentowi Miasta z wykonania z uwzględnieniem następującej listy wskaźników:
 - wykaz gruntów gminnych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne,
 - Ilość oddanych do użytku nowych mieszkań komunalnych w ciągu roku,
 - Ilość mieszkań uzyskanych w wyniku adaptacji strychów i poddaszy w ciągu roku,

- Ilość lokali pozyskanych z innych zasobów w ciągu roku,
- Ilość wyremontowanych i zasiedlonych pustostanów w ciągu roku,
- Ilość zweryfikowanych umów najmu i wypowiedzianych umów najemcom mających zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w ciągu roku,
- poziom nakładów środków finansowych gminy na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego gminy mierzony corocznie, w stosunku do roku poprzedniego,
- wskaźniki Programu Rewitalizacji Obszarów Miejskich w Bielsku – Białej lata 2007 – 2013,
- plan maksymalny - wzrost czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej do 2010r, przy czym tempo wzrostu uzależnione będzie od sytuacji ekonomicznej najemców

2. dostosowywał realizację programu do zmieniającego się otoczenia prawnego, ekonomicznego i społecznego.

Podsumowanie

Program Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Bielska – Białej do 2020 roku jest dokumentem otwartym, który odzwierciedla potrzeby oraz podstawowe kierunki i działania związane z rozwojem gospodarczym, społecznym i przestrzennym.

Za główny cel polityki mieszkaniowej należy uznać wzrost liczby mieszkań, tak by liczba mieszkań odpowiadała, co najmniej, liczbie gospodarstw domowych. Drugim istotnym celem jest pomoc mieszkaniowa najuboższemu gospodarstwu domowemu. Ważna jest także poprawa standardu zasobów mieszkaniowych i jakości zamieszkania.

Realizacja kierunków programu przyczyni się do zwiększenia dostępności mieszkań dla wszystkich grup ludności oraz poprawę środowiska zamieszkania. Zwiększenie dostępności mieszkań powinno wyrażać się z jednej strony wzrostem zasobów mieszkaniowych, z drugiej strony poprawą relacji między kosztami utrzymania mieszkań a zdolnością rodzin do ich ponoszenia.

Wykonanie przedstawionych w programie działań możliwe jest przy ścisłej współpracy wszystkich zainteresowanych podmiotów, tj. gminy, spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, deweloperów, inwestorów

indywidualnych, kredytodawców, a przede wszystkim samych mieszkańców Bielska-Białej.

Popyt na mieszkania w najbliższych latach będzie wzrastał, w szczególności dzięki zwiększeniu się dostępności kredytów hipotecznych. Przy dalszym wzroście gospodarczym i utrzymaniu proinwestycyjnego kierunku rozwoju miasta, możliwe jest osiągnięcie założeń programu tj. polepszenie standardu jakościowego zasobu mieszkaniowego, przyrost zasobu mieszkaniowego, jak również zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych.

Dla osiągnięcia założonych celów ustanowiono mieszkalnictwo priorytetowym kierunkiem w gospodarce miasta z równoczesnym przeznaczeniem na jego rozwój większych środków finansowych z budżetu miasta.