

האגודה לזכויות האזרח בישראל • האגודה לצדק חלוקתי
• במקום – מתכננים למען זכויות תכנון • איתך מעכי •
המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי • סיכוי – לשוויון אזרחי
• שחיל •

<http://israelaffordablehousing.blogspot.com>



27 באוגוסט 2013

לכבוד

חברי הצוות לגיבוש הפרויקט הלאומי לדיור
באמצעות רכזת הצוות, יועצת שר האוצר, גב' נעמה שולץ

שלום רב,

הנדון: הפרויקט הלאומי לדיור

1. הרינו לפנות אליך להצגת עמדתנו בעניין הפרויקט הלאומי לדיור – פרויקט הדיור להשכרה, שעליו החליטה ועדת השרים לדיור בהחלטתה מיום 22.5.13 (דר/2).
2. ראשית, אנו סבורים כי פרויקטים להשכרה ארוכת טווח הם אמצעי חשוב למימוש הזכות לדיור נאות ובר השגה לאוכלוסיה מגוונת. מעטים הפרטים הידועים לנו בשלב זה על התכנית, למעט העובדה שמדובר ב-150,000 יח"ד באזורי ביקוש. לכן, נתייחס להלן לאופן שבו אנו סבורים כי נכון לקדם את התכנית.

שמירה על תמהיל מגוון

3. כארגוני זכויות אדם וארגונים חברתיים אנו מבקשים לשים דגש על החשיבות ביצירת תמהיל דירות מגוון לאוכלוסיה מגוונת, ובכלל זה בעלי הכנסה נמוכה. התמהיל הינו כלי למניעת מגמת הקיטוב במגורים, שמעמיקה את האפליה והפערים בין קבוצות שונות לאוכלוסיה, המתגוררות בנפרד. הפרדה במגורים, על רקע כלכלי חברתי או על בסיס השתייכות קבוצתית (לאום, ארץ או מוצא) מחריפה את ההדרה של חלקים בחרה אל מחוץ למוקדי השפעה, דוחקת אותם ממקומות בהם אפשרויות לתעסוקה, השכלה גבוהה, שירותים איכותיים, תרבות ופנאי ויוצרת ריכוזי עוני, הסובלים מהזנחה. הפרדה במגורים יוצרת תחושות ניכור ותסכול ואף אלימות חברתית.
4. לכן, אני סבורים כי חצי מהדירות לפחות, בכל פרויקט בתכנית, צריכות להיות דיור בר השגה להשכרה לבעלי הכנסות בינוניות ונמוכות, ומתוכן, יש להקצות לפחות 10% מיחידות הדיור בכל פרויקט לטובת הרחבת היצע הדיור הציבורי לזכאים של משרד הבינוי והשיכון ובהתאם לתנאים של הדיור הציבורי. חלוקה כזאת תאפשר תמהיל שבו חצי מהדירות מושכרות או נמכרות לפי מחיר השוק לכל המעוניין, וחצי מושכרות לזכאים בעלי הכנסה נמוכה ובינונית, לרבות זכאים לדיור ציבורי.

5. בנוסף, יש לתת קדימות לזכאים לסיוע בשכר דירה (לרבות זכאים לדיוור ציבורי הממתינים לדירה), המבקשים לממש את הזכאות בפרויקט. כך יוכלו זכאים אלו למקסם את הסיוע אותו הם מקבלים לשכירת דירה במחיר מפוקח ובשכירות יציבה וארוכת טווח.

התייחסות לנטל עלות הדיוור בעת קביעת המחיר לדיוור בר השגה

6. בדירות שיהוו דיוור בר השגה יש לקבוע את מחיר ההשכרה בהתחשב בהכנסה של הזכאים, ולא די בכך שמדובר במחיר המהווה הנחה מסוימת על מחיר השוק. יש לקבוע כי נטל עלות הדיוור, כלומר – ההוצאות של משק הבית על הדיוור (שכירות + ועד הבית והוצאות שוטפות כמו ארנונה, מים, חשמל וגז) לא יהוו יחד סכום העולה על 30% מהכנסתו הנקייה של משק הבית.

7. נטל עלות דיוור הגבוה מכך נחשב כמצוקת דיוור, שכן משק הבית נאלץ להקריב חלק מצרכיו החיוניים האחרים על מנת לעמוד בהוצאות הדיוור.

8. מכאן שבמנגנון לקביעת מחיר ההשכרה של הדירות שהן דיוור בר השגה לזכאים יש להתחשב לא רק במחיר השוק ולגזור ממנו הנחה כלשהי אלא קודם כל ביכולתם הכלכלית של הזכאים, ובכלל זה להבחין בין משק בית של שני מפרנסים לעומת משק בית של מפרנס יחיד.

שכירות ארוכת טווח

9. ליכולת של שוכר לגור לאורך זמן וביציבות בפרויקט להשכרה יש חשיבות רבה בהצלחת הפרויקט ובהיותו חלופה לרכישת דירה. יש לאפשר למשקי הבית שכירות ארוכת טווח, ולצורך כך יש לקבוע כי חוזה שכירות יהיה ארוך טווח, וכן לקבוע הגבלות על העלאת שכר הדירה כך שהעלאה תשקף את עליית המחירים במשק ולא מעבר לכך. כמו כן, יש לקבוע כי כל עוד השוכר אינו מפר באופן מהותי את חוזה השכירות תיתן לו האפשרות להמשיך ולשכור את הדירה.

10. לגבי זכאים לדיוור בר השגה, ולאור הצורך לאפשר למספר רב יותר של זכאים ליהנות מההטבה, יש לקבוע כי גם אם ההטבה ניתנת לזמן מוגבל, יש להעמידה על לפחות 10 שנים. כמו כן, אם הזכאי משפר את מצבו הכלכלי ואינו נמצא זכאי יש לאפשר לו להישאר בדירה תוך העלאה מדורגת על פני מספר שנים של שכר הדירה עד לרמה של שכר דירה חופשי. יש למנוע מצב בו אדם חושש לשפר את מצבו הכלכלי משום ששיפור קטן בהכנסה יגרום לכך שיאבד את האפשרות לשכור דירה במחיר מוזל, אף שהעלייה בהכנסה קטנה מההפסד שייגרם לו בשל כך.

11. כדי לאפשר שכירות ארוכת טווח מחד גיסא, ומאידך גיסא, לאפשר תחלופה של זכאים לדיוור בר ההשגה, יש לשמור על גמישות, כך שניתן יהיה לאפשר לשוכרים שזכאותם הסתיימה להמשיך לגור בדירה בתשלום שכר דירה חופשי, ובמקום זאת, להפוך דירה אחרת, שהושכרה בתנאי השוק, לדיוור בר השגה, ברגע שהיא מתפנה.

התחשבות מיוחדת באנשים עם מוגבלות

12. לאנשים עם מוגבלות צרכים ייחודיים וקשיים ייחודיים הנובעים מקושי בדיוור נגיש ובאפשרות לערוך התאמות. לכן, בתכנית יש לקבוע הוראות להנגשת יחידות הדיוור או רובן לסוגים שונים של מוגבלות פיזית.

13. כמו כן, יש לשלב בתכנית יחידות דיור המתאימות לשמש דיור בקהילה לאנשים עם מוגבלות נפשית, כדי שניתן יהיה להרחיב את מאגר הפתרונות לדיור בקהילה עבור נכי הנפש, במקום לרכזם במוסדות סגורים.

מינוף התכנית להתחדשות עירונית

14. תכנית הדיור הלאומית מיועדת להתבצע על קרקע מדינה בשולי הערים הקיימות. אנו סבורים כי ראוי לנצל את ההזדמנות החשובה שמציבה תכנית הדיור הלאומית על מנת למנף ולשפר גם פרויקטים של התחדשות עירונית במרכזי הערים הללו, המיועדים אף הם ליצור מלאי דירות שיסייעו בפתרון מצוקת הדיור הלאומית.

15. כידוע המסלול העיקרי להתחדשות עירונית המתמרץ כיום על ידי רשויות התכנון הוא מסלול פיננסי-בינוי, שמבוסס על הגדלה משמעותית של זכויות הבניה. שיקולי רווחיות במסלול פיננסי-בינוי מכתבים בנייה של בניינים רבי קומות ובהם עשרות יחידות דיור, גם כאשר מבחינה תכנונית זהו לא הפיתוח הרצוי. עלות התחזוקה החודשית של דירה בבניינים מסוג זה גבוהה ומגיעה למאות שקלים בחודש. סכומים אלה, במקרים רבים, הם מעבר להישג ידם של התושבים הוותיקים, ועלולים לגרום לדחיקתם משכונות מגוריהם ולאכלוס שכונות אלה באוכלוסייה אמידה יותר (גינטריפיקציה). לחילופין אם דיירים רבים יישארו לגור בבניינים החדשים ולא יעמדו בתשלומי האחזקה, תיגרם הידרדרות הדרגתית הן של הבניינים הבודדים והן של המתחם כולו. כמו כן, בשל הצורך במימון הפרויקט באמצעות זכויות הבניה, יש קושי לתת מענה לשוכרי דירות ודיירי דיור ציבורי באמצעות מנגנונים של דיור בר השגה ודיור ציבורי. המשמעות היא שדיור זול שנהרס במסגרת הפרויקט נגרע מהמאגר ללא כל חלופה.

16. מעורבות ומימון ציבורי בתהליכי התחדשות עירונית הם אם כן חיוניים לחידוש וחיזוק שכונות ותיקות, הסובלות מהידרדרות פיזית וחברתית, תוך תוספת דירות מתונה, שאינה מחייבת הקמת מגדלים שאין בידי התושבים לתחזק. ובעיקר, מעורבות ומימון ציבורי בהתחדשות עירונית יכולים לתרום לתוספת של דיור להשכרה ודיור בר השגה הדרושים כדי לפתח את המקום בצורה צודקת בלי להפוך אותו ממקום של אוכלוסיה מעוטת אמצעים למקום מדיר, שמחוץ להישג ידם של תושביו הוותיקים.

17. אחת הדרכים לעשות זאת היא באמצעות איתור של מגרשים לבניה במרכזי הערים. חלק מהשטח יאפשר התחדשות עירונית מתונה של בניינים קיימים (בין היתר ניתן לבחון ניווד זכויות שיימנע את הכורח לבנות מגדלים עבור האוכלוסייה הוותיקה). ביתרת השטח יוקם פרויקט להשכרה, שחלקו דיור מוזל ואף דיור ציבורי. הדבר יביא להתחדשות האזור תוך הגדלת המאגר של דיור בר השגה במקום.

שמירה על פרויקטים להשכרה לעד

18. אנו סבורים כי את הפרויקטים להשכרה יש להגדיר כפרויקטים להשכרה ללא הגבלת זמן, ואין לאפשר מכירת הדירות כעבור זמן. מכירת הדירות לאחר תקופה של מספר שנים אינה נותנת פתרון ראוי לאורך זמן לצורך בקיום פרויקטים להשכרה, אשר יהיה להם ביקוש גם בעתיד.

מכאן שיש לקבוע כי הפרויקטים יישארו בבעלות המדינה, והייעוד של הפרויקטים כפרויקטים להשכרה יישאר ככזה לעד.

שילוב האוכלוסייה הערבית בתכנית

19. לצורך מתן למצוקת הדיור המחריפה ביישובים הערביים, ועל מנת לאפשר לאוכלוסייה הערבית לקחת חלק בפרויקט אנו מבקשים כי חלק מהפרויקטים להשכרה יוקמו ביישובים של האוכלוסייה הערבית, ובערים מעורבות, בהתאם לשיעור של האוכלוסייה הערבית באוכלוסייה. בשנה האחרונה חקרה הקואליציה לדיור בר השגה את הנושא ועמדה על הצרכים ולעמדתנו יש ישובים של האוכלוסייה הערבית בהם קיים צורך בפרויקטים איכותיים להשכרה ארוכת טווח, כמו גם לפתרונות דיור מגוונים נוספים, ויש לכך ביקוש.

20. אנו סבורים כי פרויקט בישוב של החברה הערבית צריך להיעשות בליווי של הרשויות המקומיות. כמו כן ארגוני חברה אזרחית המעורים בתכנון בישובי האוכלוסייה הערבית, חיוניים כדי לבצע התאמות הנדרשות וכדי להגביר את הצלחת הפרויקט בקרב האוכלוסייה. יש להתאים את הפרויקטים לצרכים של האוכלוסייה, ולקבוע תנאים ענייניים ושוויוניים להקצאת הדירות. כמו כן, יש להימנע מתנאים או הקצאת הדירות לפי פרמטרים שדוחקים את התושבים הערבים, לרבות התניית האפשרות לשכור דירה בשירות צבאי, קריירה בצבא קבע או שירות מילואים.

הוגנות ביחסי שוכר ומשכיר ואיסור אפליה

21. כדי לשמור על הוגנות ביחסי השוכר והמשכיר בפרויקטים הללו, יש לקבוע הוראות מחייבות שיחולו על המשכיר ועל השוכרים. כיום אין מסגרת חוקית מספקת להסדרת שוק השכירות. בשנים האחרונות נערכו מספר תיקונים בחוק כדי לזרז הליכי פינוי מושכר. לצד זאת, יש להבטיח כי עילות הפינוי ייקבעו בחוק, וכי לא ניתן יהיה לפנות דייר אלא בשל הפרה מהותית של חוזה השכירות ותוך הבטחת הליך הוגן. כמו כן, יש לקבוע גם את חובות המשכיר לטפל בתקלות בדירה, וכן – להגביל את הערבויות שניתן לגבות מדייר, ולהעמידן על שכר דירה של חודש אחד לכל היותר.

22. אנו סבורים כי הצורך לקדם יחסי שכירות הוגנים בפרויקטים להשכרה במסגרת התכנית הלאומית לדיור, יכול להוות בסיס לחקיקה שתסדיר באופן כללי את יחסי השכירות למגורים בארץ, גם בשכירות הפרטית, כפי שקיים במרבית מדינות ה-OECD. הצעה כזו קיימת בדמות הצעת חוק זכויות השוכר והמשכיר, התשע"ג-2013 (של ח"כ יחימוביץ', רוזנטל, שמולי, ברוורמן וליפמן).

23. כמו כן, אנו סבורים כי חייב להיקבע בצורה מפורשת, כי על המשכיר בפרויקטים הללו להימנע מהפליה בהשכרת הדירות (בין שמדובר בשכר דירה חופשי או מפוקח), ולקבוע סנקציות ברורות למקרים בהם תתגלה הפליה בהשכרת הדירות.

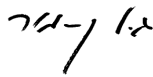
תכנון מוטה תחבורה ציבורית

24. הקמת פרויקט בסדר הגודל המדובר באזורים שבשולי הערים יחייב תכנון בד בבד של עורקי תחבורה ציבורית. כדי לשלב בפרויקט תמהיל מגוון של אוכלוסיות יש לקחת בחשבון כי לחלק לא מבוטל מהדיירים לא יהיה רכב פרטי ובוודאי לא שני רכבים פרטיים. יש לתכנן את הפרויקטים באופן שמאפשר הגעה מהירה למרכזי הערים באמצעות תחבורה ציבורית זמינה ומהירה.

בחינת צרכים

25. לבסוף, אנו סבורים כי יש לקדם את פרטי התכנית לאחר בחינה של צרכי הדיור של שוכרים פוטנציאליים בישובים שבהם עתידים לקום הפרויקטים.

בכבוד רב,



אדר' יעל פדן
עמותת "במקום"

גיל גן-מור, עו"ד
האגודה לזכויות האזרח

בשם חברי הקואליציה לדיור בר השגה

הקואליציה לדיור בר-השגה בישראל מונה גופים חברתיים ואקדמיים, העוסקים בקידום זכויות האדם בתחום המשפט והתכנון, אשר שמו להם כמטרה משותפת לקדם מודעות ציבורית ופתרונות למצוקת הדיור בישראל ולזכותו של כל אדם לדיור נאות ובהישג יד.

לקריאה נוספת היכנסו לבלוג הקואליציה: [/http://israelaffordablehousing.blogspot.com](http://israelaffordablehousing.blogspot.com)