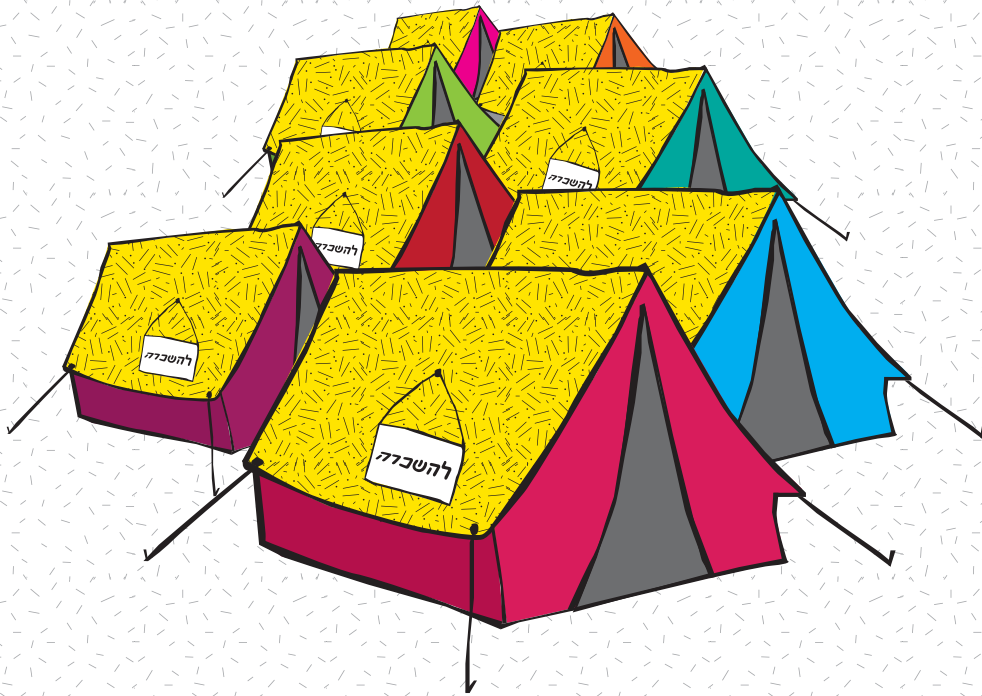


10 נקודות מרכזיות לקידום מדיניות דיור חברתית



מוגש כחומר למחשבה מטעם הקואליציה לדיור בר השגה, יולי 2011

האגודה לזכויות האזרח בישראל • האגודה לצדק חלוקתי • במקום – מתכננים למען זכויות תכנון • הקליניקה לזכויות אדם בחברה באוניברסיטת חיפה • המעבדה לתכנון עם קהילה בטכניון • איתך – משפטניות למען צדק חברתי • התנועה לחיים בכבוד • שתי"ל • המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי • סיכוי – לקידום שוויון אזרחי

הצטרפו אלינו לפייסבוק: "הקואליציה לדיור בר השגה" 

למידע נוסף היכנסו לבלוג שלנו: 'דיור בר השגה בישראל' israelaffordablehousing.blogspot.com

החומרים הוכנו והופקו בתמיכת הקרן החדשה לישראל

7 להשקיע בהתחדשות עירונית

הבעיה רוב מאמצי הבנייה היום מתרכזים בשטחים פתוחים, בשולי הערים, בעוד שהתחדשות של ערים והגדלת הצפיפות בהן היא דרך מתאימה ונכונה יותר להבטחת ערים תוססות והגדלת היצע הדירות. הליכי התחדשות עירונית הם הליכים מורכבים יותר, אך המדינה לא משקיעה בהם מספיק משאבים. תוכנית הדגל של הממשלה להתחדשות עירונית הוא כיום "פניו-בינו", המבוססת על מנגנוני השוק החופשי. היא מתמרצת ימים להרוס דיור זול לצורך הקמת דיור חדש ויקר. לצד יתרונותיה, התחדשות עירונית בשכונות עוני מפחיתה את מלאי הדיור הזול הקיים לצורך הקמת דיור חדש ויקר ומובילה לעיתים קרובות לדחיקה של אוכלוסייה ענייה.

הפתרון התחדשות עירונית היא דבר חיוני אך כדי שתצליח על הממשלה להשקיע משאבים רבים יותר, ולא להסתפק בתמריצים לשוק הפרטי בלבד. יש להבטיח ליווי כלכלי ומשפטי לתושבים ולקבוע מנגנונים שיבטיחו כי הליכי ההתחדשות עירונית יכללו גם בניית דיור בר השגה כדי למנוע דחיקת אוכלוסייה לשכונות עוני אחרות.

8 להשתמש בקרקע כמשאב חברתי ולא כלכלי

הבעיה כיום מתייחס מינהל מקרקעי ישראל לקרקע כמשאב כלכלי, שיש למקסם את הרווחים ממנו. למעט מספר מקרים של "מחיר למשתכן", אשר הקריטריונים בהם שנויים במחלוקת, משווק המינהל את הקרקעות למרבה במחיר. בניגוד להוראות חוק רשות מקרקעי ישראל, המינהל אינו מקצה קרקע לדיור בר השגה או לדיור ציבורי.

הפתרון את מקרקעי ישראל לא צריך למר ולחפז; מה שנחוץ הוא לנער את המינהל ולדרוש ממנו לפעול כגוף בעל מטרות חברתיות, ולא רק מטרות כלכליות. על המינהל לשווק קרקעות בהיקפים ובמקומות הנחוצים לטובת כלל הציבור ומתוך חשיבה על השגת מטרות חברתיות ולא רק על מקסום הרווחים. את מחירי הקרקע יש להחזיל אך יש להבטיח קשר בלתי מנותק בין החלת מחירי הקרקע לבין התחייבות היום לבנות דיור בר השגה לדיור ציבורי לתקופה ממושכת.

9 לחזק את מוסדות התכנון ולהטמיע שיקולים חברתיים בתכנון

הבעיה משאבי מוסדות התכנון יובשו ונוצר מחסור חריף בכוח אדם. הצעות הממשלה בתחום יביאו להחלשת מערכת התכנון ולפגיעה ביכולתו של הציבור לקחת בהם חלק. היזמים ובעלי האמצעים ירוויחו. האינטרס הציבורי ייפגע.

הפתרון יש להוסיף 500 תקנים מיידיים לכוח האדם המקצועי במערכת התכנון, ברמה המקומית והמחוזית ובמינהל התכנון, לרבות יועצים שיהיו אמונים על הפן החברתי שבתכנון. יש לפשט הליכי רישוי ולתעדף תוכניות בנייה שכוללות דיור בר השגה. בנוסף – על מוסדות התכנון להטמיע שיקולים חברתיים בהליכי תכנון, ולתת ביטוי רב יותר לצרכי האוכלוסייה ולערכים של שוויון וצדק חלוקתי. על מוסדות התכנון להקצות בדחופות משאבים לתכנון ישובים שאין להם תוכניות מתאר מאושרות ולהסדרתם.

10 להיאבק באפליה מכל סוג

הבעיה אפליה בשוק הדיור בישראל היא תופעה חמורה וקשה, אשר ביחד עם מחירי הדיור מובילים להדרה חברתית ולסגרגציה. הבעיה היא שבישראל אין חקיקה מפורשת האוסרת על הפליה במכירת או בהשכרת דירה, והמדינה בעצמה מגינה על קיומן של ועדות קבלה בישובים קהילתיים, מקצה משאבי דיור בצורה לא שוויונית ואינה נאבקת בדפוסים של הפרדה.

הפתרון יש להיאבק באפליה בדיור, המגבירה את הקיטוב ואת הניכור ולאסור עליה בחוק. במיוחד יש להפסיק את האפליה בדיור הקיימת נגד האזרחים הערבים, כפי שתיארה אותה ועדת החקירה הממלכתית לאירועי אוקטובר 2000 (ועדת אור).

4 להחזיר את תקציבי הסיוע בדיור

הבעיה בעבר סייעה המדינה למשפחות רבות לרכוש או לשכור דירה. אלא שתקציבי הסיוע נשחקו בצורה דרסטית בעשור האחרון. תקציב הסיוע בדיור לאוכלוסיות שונות נחתך ב-56% בתוך עשור; בשנת 2003 נחתך גובה הסיוע בשכר דירה לזכאים בחצי. כמו כן, שיעור הסיוע לא עודכן שנים ארוכות והוא נשחק בשלושים אחוז ביחס לעלייה במחירי השכירות. למשל, אם חד הורית זכאית ל-600 שקלים בלבד. הקיצוץ בסיוע מביא להקשחת הקריטריונים לזכאות ומשפחות עם הכנסה נמוכה יכולות לממשו רק באזורי עוני.

הפתרון על המדינה להחזיר את הסכומים שנגזלו ממערכת השיכון בעשור האחרון ולעגן את הזכאות לסיוע בדיור בחקיקה המגובה בתקציבים. יש להרחיב את הקריטריונים לזכאות שצומצמו ולהתאים את גובה הסיוע למחירי הדיור הריאליים בכל אזור, תוך התחשבות בהכנסת המשפחה.

5 לקדם דיור בר השגה כחלק מכל בנייה חדשה

הבעיה כיום אין עדיין מסגרת משפטית וכלכלית מתאימה לחייב יזמים להקצות חלק מהדירות, שנבנות על קרקעות ציבוריות ופרטיות כאחד, לצורך דיור מוזל לזכאים חסרי דירה מהמעמד הבינוני - נמוך, לרבות צעירים בתחילת הדרך. אף שהוראות תוכנית המתאר הארצית 35 מחייבות בחינת הצורך בדיור בר השגה, ניסיונות של רשויות מקומיות לעשות זאת נתקלו בהתנגדות של משרדי המשפטים והאוצר, ובחוסר תמיכה מצד משרד הבינוי והשיכון. ללא התערבות בתכנון, הבנייה החדשה כוללת בעיקר דירות גדולות ויקרות בשכונות הומוגניות לאוכלוסיה אמידה בלבד.

הפתרון יש צורך בחקיקה כדי לאפשר לרשויות תכנון לחייב ולתמרץ הקצאה של חלק מהבניה החדשה לדיור בר השגה, לקבוע קריטריונים וסל תמריצים אפשרי, לערוך אומדן צרכי דיור, לקבוע מנגנונים לשמירה על מאגר הדיור בר השגה לאורך זמן ולא כהטבה חד פעמית, ולהוסיף תקנים ליועצים חברתיים במוסדות התכנון. את הקריטריונים יש לקבוע על בסיס מבחן אמצעים אך גם בהתחשב בצרכים מקומיים ותרבותיים שונים, ובלבד שהם ענייניים.

6 לאפשר לאנשים לגור בשכירות ארוכת טווח כאלטרנטיבה לרכישת דירה

הבעיה אין בארץ אפשרות מעשית לגור לאורך שנים בשכירות, בשל היעדר שוק שכירות מוסדי של בניינים להשכרה ארוכת טווח, והיעדר חקיקה שמסדירה את שוק השכירות הפרטית. אנשים ששוכרים דירה הורגלו לחוזים מקפחים ולעלויות קיצוניות משנה לשנה בשכר הדירה. בהיעדר אלטרנטיבה איתנה של שכירות ארוכת טווח, אנשים נוטים להסתכן בהלוואות לרכישת דירה (משכנתא) שהן מעבר ליכולתם הכלכלית ועלולים בסוף לאבד את ביתם ולהישאר עם חובות.

הפתרון להסדיר את שוק השכירות ולקבוע כללים הוגנים שייטיבו עם המשכירים והשוכרים ויאפשרו שכירות ארוכת טווח עם עליות פינוי מוגדרות. יש להקים נציבות שכירות שתיתן סעד מהיר לשוכרי ומשכירי דירות גם יחד (לרבות פינוי), כמקובל במדינות רבות בעולם. התערבות במחיר השכירות היא שנויה במחלוקת אך כדי לייצב מחירי שכירות ולמנוע עלויות קיצוניות בשכר הדירה, נוהגות חלק מהמדינות להגביל את העלאת שכר הדירה לשוכר ממשין. חוץ משוק השכירות הפרטית, יש לעודד בניה מוסדית להשכרה בתמורה לסל תמריצים נרחב מזה הקיים היום, ולחייב בה השכרה במחיר הגון וידוע מראש שהעלאתו מוגבלת, כדי להגדיל את היצע הדיור להשכרה.

דיור אינו מצרך אלא זכות בסיסית של האדם. לדיור יש השפעה קריטית על החיים של כל אדם. קיומו או היעדרו של דיור בר השגה יקבע אם נוכל לגור בסביבה שבה חינוך טוב עבור ילדינו, שירותים טובים ומקומות עבודה. הוא יקבע האם נוציא סכום גבוה מדי כדי להבטיח לנו קורת גג, סכום שיבוא על חשבון טיפול שיניים ולעיתים אפילו אוכל.

מדיניות הדיור תקבע איך תראה החברה שלנו. האם נהיה חברה מקוטבת, או חברה שוויונית. ללא ראייה חברתית בתחום הדיור - במקום תמהיל חברתי מגוון נקבל חברה מפולגת ומקוטבת. זה מתכון למשבר חברתי עמוק, שכן הפערים בין מרכז לפריפריה, בין ערים שונות ובין שכונות ילכו ויגדלו.

מה ראוי לעשות?

1 לא להפריד, לחתור לתמהיל חברתי

הבעיה כיום הממשלה מקדמת פתרונות נפרדים וסקטוריאליים, מעודדת הפרדה בין קבוצות שונות וסובלנית להדרה חברתית של קבוצות מוחלשות ועניות. הפרדה כזאת מגבירה מתחים חברתיים ומגדילה את הקיטוב ואת הפערים החברתיים. כידוע - נפרד הוא לעולם אינו שווה.

הפתרון יש לקדם מדיניות של דיור מכיל, שחותרת לכך שהשכונות והערים יהיו פתוחות ונגישות למגוון אוכלוסיות ממגוון רקעים, ובעלות הכנסה מגוונת, שיהיו בהן דירות בגדלים שונים, לבעלות ולשכירות, במחירי השוק ודיור בר השגה שמחירו נמוך ממחיר השוק. במיוחד יש להיאבק בניסיונות של אוכלוסיות חזקות להתבדל בשכונות הומוגניות ושל רשויות חזקות להדיר אוכלוסיה מוחלשת.

2 לעגן את הזכות לדיור בחקיקה

הבעיה כיום הזכות לדיור נאות אינה מעוגנת כראוי בחוקי היסוד, ומדיניות הדיור ברובה מצויה בנהלים פנימיים ובהחלטות מינהליות של מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון. ללא עיגון המדיניות בחקיקה, היא אינה שקופה וקל לפגוע בה ולקצץ תקציבים. תכניות שעולות עקב מחאה ציבורית, ואינן מעוגנות בחקיקה, נוטות להתמססם ברגע שתשומת הלב הציבורית נעלמת.

הפתרון יש לקדם את חקיקתו של חוק יסוד: זכויות חברתיות, שקובע שהזכות לדיור היא זכות חוקתית, ולעגן בחקיקה ראשית את מדיניות הדיור החברתית, באמצעות חוקים ותיקוני חוקים, המגובים בתקציבים.

3 לשקם את הדיור הציבורי

הבעיה המדינה הפסיקה לבנות דיור ציבורי והמשיכה למכור את דירות הדיור הציבורי לדיירים המתגוררים בהן. מעל 2 מיליארד שקלים נכנסו לקופת המדינה ממכירת הדירות אך הם לא הושקעו מחדש בחידוש המאגר. כיום מלאי הדירות בדיור הציבורי נותן מענה ל-3% מהאוכלוסייה בלבד (לעומת עד 25% במדינות מפותחות אחרות). חלק ניכר מן הדירות בדיור הציבורי במצב פזי גרוע, ואלפי זכאים מחכים שנים ארוכות בתור לדירה.

הפתרון מכירת דירות בהנחה לדיירים ותיקים היא צעד נכון, אך היא חייבת להתבצע בד בבד עם הגדלה של מאגר הדירות, עבור משפחות עם הכנסה נמוכה, ועבור אנשים עם מוגבלות. יש להפשיר את הכספים שנצטברו ממכירת הדירות כדי לבנות דיור ציבורי חדש ולתחזק את הדירות הקיימות. יש לשלב את הדירות בשכונות רגילות ולא לרכזן במקום אחד כדי למנוע הידרדרות פיזית וחברתית של הדיור הציבורי.

