

ינואר 2015

שלום רב,

הנדון: קביעת מדיניות דיור חברתית במצע המפלגה

הרינו מתכבדים לפנות אליכם בשם האגודה לזכויות האזרח. אנו עוסקים שנים רבות בנושא של צדק חברתי בתחום הדיור. אנו מקווים כי מסמך זה יסייע למפלגתך להתוות מדיניות חדשה וצודקת יותר בתחום חשוב זה. המטרה המרכזית של מדיניות דיור, לטעמנו, היא מימוש הזכות לדיור נאות, תוך חתירה לתמהיל חברתי בכל שכונה, כמאמץ נגדי למגמות הקיטוב וההתבדלות.

כלי מדיניות אפשריים לתכנון ולבנייה של שכונות מגורים חדשות

א. במקום תכנון מהיר וחסר אחריות - הטמעת שיקולים חברתיים בהליכי תכנון

1. ראוי שהליכי התכנון בישראל של ערים ושכונות יעסקו יותר בהיבטים חברתיים, צרכי האוכלוסייה, והמטרות החברתיות שיש להשיג, ולא יתמקדו רק או בעיקר בהיבטים פיזיים הנדסיים. לצורך כך נדרש הליך תכנוני שונה, הכולל הוראה על פתיחת הדיונים בוועדה המקומית לתכנון ובנייה לעיון הציבור וחיוב הכשרה פורמאלית לכל חברי ועדת תכנון ובנייה מקומית (כמו לדירקטורים בחברות ציבוריות); הוראות על הכנת תסקיר חברתי, ועל הכנת בחינת צרכי דיור, ושילוב יועצים חברתיים במוסדות התכנון. כמו כן ראוי לשלב נציגי ארגונים חברתיים בוועדות התכנון ולהגביר את מעורבותו של משרד הרווחה והשירותים החברתיים בהליכי התכנון.
2. לעומת זאת, התפיסה השולטת כיום רואה בהליכי תכנון בירוקרטיה מעיקה שיש לקצצה ולקצרה. אנו שותפים לצורך בהאצת הליכי תכנון, אך אנו סבורים שיש ליעל את מערכת התכנון ע"י הפסקת ייבוש מערכת התכנון והגדלת התקנים והמשאבים העומדים לרשותה, על מנת שתהיה יעילה יתר ובמקביל תשמור על סטנדרט תכנוני גבוה. אנו מניחים שחסרים למערכת התכנון בכל הרמות כחמש מאות תקנים לפחות.

ב. הוראות לדיור מכיל בבניה חדשה

3. במדינות רבות קיימת רגולציה שמטרתה להבטיח כי בניה חדשה תאפשר למשקי בית במגוון הכנסות להתגורר בשכונה במשותף. באמצעות כלי זה מבטיחים כי בשכונה יתגוררו גם משקי בית עם הכנסה בינונית ונמוכה וכי לא תהיה התבדלות של אוכלוסיה מבוססת בלבד, או לחלופין – שלא תיווצר שכונת עוני.
4. במדינות שונות יש מודלים שונים. המשותף לכל המודלים הוא הצורך בחיוב או תמרוץ הקצאת אחוז מסוים מהדירות הנבנות בכל פרויקט לצורך "דיור בר השגה" מסובסד, שמיועד לקבוצות זכאים, שאחרת לא היו יכולים להשתלב באותה שכונה או אזור מגורים. ישנן מדינות שבהן החיוב הוא קטגורי ואחרות בהן ההוראות נקבעות לפי צרכים משתנים בכל אזור ועיר. במקומות

מסוימים יש דגש על דיור בר השגה להשכרה ובאחרים על מכירה, ויש גם מודלים של דיור ביניים, שבו הזכאי רוכש חלק מהזכויות ושוכר את השאר בהתאם ליכולתו.¹

5. בכל המדינות ישנו סל תמריצים, מנגנון להקצאת הדירות ופיקוח, והוראות המיועדות לשמור על מאגר הדיור בר השגה ככזה לאורך זמן, ולא כהטבה חד פעמית למשק בית אחד. לכן, ישנן הוראות המגבילות את יכולתו של משק הבית הזכאי להשכיר או למכור את הדירה.

6. בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה נקבע לראשונה כי ניתן לתת זכויות בניה נוספות תמורת הקמת בניין להשכרה בהישג יד, אך ההגדרה שנכללה הינה הגדרה בעייתית וחלקית – דיור להשכרה אוכת טווח במחיר שוק, עם פיקוח על עליית השכירות לתקופה של חמש שנים. יש לתקן את החוק ולקבוע כי דיור בהישג יד הוא דיור במחיר מוזל המתאים להכנסת המשפחה, ואשר לא יעלה על 30% מהכנסת משפחה ממוצעת בעשירון היעד.

ג. שינוי שיטת המכרזים בשיווק מקרקעי מדינה ובנייה תקציבית

7. העובדה כי ישראל מחזיקה מאגר גדול של קרקעות פנויות היא הזדמנות לשימוש חברתי במשאב הקרקע, שלא רק דרך רגולציה תכנונית. מועצת מקרקעי ישראל מוסמכת לשנות את שיטת המכרזים כדי להקים שכונות בתמהיל חברתי, וזאת בהתאם לסמכותה הכללית בחוק רשות מקרקעי ישראל להקצות קרקע לדיור בר השגה ולדיור ציבורי.²

8. אנו סבורים כי במקרים מסוימים ראוי לשקול בניה תקציבית של דיור בהישג יד להשכרה, בדומה למודל שעשתה עיריית תל-אביב בשכונת שפירא. המדינה תישאר בעלי הקרקע ובעלי הפרויקט. המכרזים שהוציאה המדינה עד עתה לבניה להשכרה, שכללה רכיב של דיור מוזל לזכאים, לא הוכיחו עצמם, שכן עלותה סבסוד הייתה עמוקה אך המחיר שנקבע במכרזים, הנחה של 20% ממחיר השוק, נתנה פתרון לעשירוני הכנסה 8-10 בלבד, העשירוני העליונים.

9. בנוסף, יכולה רשות מקרקעי ישראל לקבוע הוראות מהותיות לגבי סוג הבנייה שעל היזם המעוניין בקרקע לבנות, כדי להבטיח הקמת שכונות בתמהיל חברתי, תוך עירוב בין דיור למכירה ולהשכרה ושילוב של דיור בר השגה אולם יש להקפיד כי המחיר המוזל הולם את יכולתו של קהל היעד. תנאים אלו יהיו ידועים ליזם מראש, והוא ישכלל אותם במחיר המוצע לרכישת הקרקע.

10. שינוי שיטת המכרזים מחייב תפישה שונה מזו הקיימת היום, לפיה הקרקעות הן משאב כלכלי, וכי יש להאיץ את הפרטתן. לחברות הבניה יש עניין למקסם רווחים, והבנייה הנבנית על ידם, בהיעדר מעורבות ציבורית, הינה בנייה של שכונות הומוגניות, של דירות למכירה בלבד ובעיקר דירות גדולות.

ד. עידוד בניית דיור להשכרה

11. בניה למכירה בלבד, היא מטבעה בעלת אופי מדיר, שכן חלק לא מבוטל ממשקי הבית בישראל מסוגלים לממן עלויות דיור שוטפות, אך מתקשים לגייס הון ראשוני גבוה לצורך נטילת הלוואה לדיור (משכנתא). זאת, במיוחד על רקע הקשחת תנאי הסף למתן הלוואות אלו על ידי בנק ישראל,

¹ ראו למשל, בס ספקטור שירי, כלי מדיניות לקידום תהליכי התחדשות עירונית, מרכז המחקר והמידע של הכנסת (מאי 2011), <http://www.knesset.gov.il/mmm/data/pdf/m02839.pdf>,
² סעיף 2 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 (כתיקונו משנת 2009).

והדרישה לגיוס הון ראשוני גבוה בשיעור של 40% משווי הדירה. הגדלת היצע הדיור להשכרה יכול לתת מענה, אם ניתן יהיה להבטיח למשק הבית יכולת לשכור דירה לאורך זמן, בוודאות יחסית, ובלי להיחשף לעליות תלולות במחיר השכירות.

12. כיום מבוסס שוק השכירות הפרטית על אנשים פרטיים המשכירים דירות שבהן אינם מתגוררים, ושל שחקנים קטנים הרוכשים דירות להשקעה. לא קיימת בישראל שכירות מוסדית, כמו במדינות אחרות, וזאת חרף שני חוקים שנועדו לעודד סוג כזה של שכירות: חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 וחוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007. שני חוקים אלו מבוססים באופן בלעדי על מתן תמריצים לשוק הפרטי. אלא שחוקים אלו לא הביאו ליצירת מאגר דירות בשכירות מוסדית. זוהי עוד דוגמא מצוינת לכישלון של הסתמכות בלעדית על תמריצים בלבד.

13. יש לפעול להגדיל את היצע השכירות, ובמיוחד שכירות מוסדית, גם ביוזמה ציבורית וגם באמצעות תמריצים. יש לקבוע בתוכניות מתאר ייעוד להשכרה, שמחייב בנייה להשכרה וכי ההשכרה תיעשה בתנאים נאותים ומוסכמים, לרבות הגבלות על העלאת שכר הדירה משנה לשנה.

ה. הנמכת דרישות תכנוניות המייקרות את הדיור

14. דרישות תכנוניות מסוימות, כמו תקני חנייה ושימור, או רף שטח מינימאלי גבוה של הדירות, גורמים לייקור ניכר של הבנייה, ומקשים על יצירת תמהיל דירות.

15. יש להעניק חופש רב יותר למוסדות התכנון לערוך את האיזון בין הוראות תכנוניות המייקרות את הבנייה, וכן תקבע כי אין לקבוע הוראות מינימום לגודלי דירות, הוראות שנקבעות בד"כ במטרה להדיר אוכלוסיה חלשה.

כלי מדיניות אפשריים לגבי שכונות קיימות

א. התחדשות עירונית

16. התערבות בבנייה חדשה היא צעד נדרש וחיוני, אך יש לזכור כי הבנייה החדשה מגדילה את עוגת סך הדירות רק במעט. גם ריכוז המאמץ בשטחים פתוחים, בשולי הערים, אינה מהווה תפישת חברתית-סביבתית נכונה. דווקא התחדשות 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.

17. כיום תוכנית הדגל של הממשלה להתחדשות עירונית היא "פינוי-בינוי", המבוססת על מנגנוני השוק החופשי. היא מתמרת יזמים 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 לגיטרפיקציה ולדחיקה של אוכלוסייה ותיקה ענייה.

18. כדי שהתחדשות עירונית תצליח גם מבחינה חברתית על הממשלה להשקיע משאבים רבים יותר, ולא להסתפק בתמריצים לשוק הפרטי בלבד. כדי להפיק את מירב היתרונות ולצמצם את הסכנות, יש להבטיח ליווי כלכלי ומשפטי לתושבים ולקבוע מנגנונים שיבטיחו כי הליכי ההתחדשות

עירונית יכללו גם בניית דיור בר השגה ודיור ציבורי כדי למנוע דחיקת אוכלוסייה לשכונות עוני אחרות.

19. יש לקבוע הוראות ברורות שיבטיחו כי התחדשות עירונית ופינוי-בינוי בפרט לא יגרמו לפיתוח שכולו על גבן ועל חשבונן של המשפחות מעוטות האמצעים בשכונה, וכי מי שגר במתחם יוכל להמשיך ולהתגורר בו בתום ההתחדשות בלי שיצטרך לשאת בעלויות נוספות ויקרות על תחזוקה.

ב. שכירות הוגנת

20. אחת הדרכים בהן יוצרים מאגר דיור בר השגה שלא דרך בנייה חדשה הוא פיקוח על מחירי השכירות, באופן שמוריד אותו מתחת למחיר השוק. פיקוח מהסוג שהונהג בעבר על דירות להשכרה, וששרידיו קיימים במקומות שונים, הוא שנוי במחלוקת. חלק מאנשי הכלכלה סבורים כי הוא גורם בסופו של דבר לתמריץ שלילי להשכרת דירות, מוריד את היצע הדירות, מיטיב עם מי שכבר גר בדירה שכורה על חשבון מי שמחפש דירה כזאת. יחד עם זאת, מקומה של המדינה בהסדרת שוק השכירות רחוק מלהסתיים. בכמעט כל המדינות המפותחות עדיין מעורבת הממשלה בהסדרה ופיקוח על שוק השכירות הפרטית. לפי נתוני ה-OECD, מבין המדינות החברות בארגון, ישראל נמצאת במקום השני מהסוף בתחום של הסדרת יחסי השכירות ופיקוח על מחירי השכירות.³

21. יש לבחון התערבות שתגלם איזון נכון יותר בין זכותו של השוכר לדיור נאות לבין זכותו של בעל הדירה לקניין, בעיקר בתחום יחסי השכירות וייצוב מחירים. נכון לעכשיו, בהיעדר שכירות מוסדית מפוקחת, ישנו קושי לגור בדירה שכורה, ומשקי בית מתקשים להתגורר לאורך זמן ובביטחון בסיסי בדירה, ולראות בה את ביתם. מי ששוכר דירה יודע כי הוא עלול להיות מפונה באופן שרירותי, כי חוזה השכירות יכלול תניות מקפחות ופוגעניות שאין אפשרות להתמקח עליהן וכי הוא בסיכון לעליות קיצוניות בשכר הדירה. תופעה זו גם דוחפת אנשים ליטול הלוואות לדיור בסיכון גבוה מדי.

22. יש להמשיך את מאמצי הסדרה של יחסי השכירות בשוק ההשכרה הפרטית שאינה מוסדית, כפי שמקובל במרבית המדינות המפותחות. הסדרה כזאת תכלול היבטים בסיסיים של יחסי שכירות, לרבות עילות פינוי, חובות וזכויות הצדדים, ופיקדונות וערבויות מותרים. יש לבחון בחיוב הקמת נציבות מינהלית במשרד הבינוי והשיכון או המשפטים, שתפקידה לתת סעד מהיר לתלונות על הפרת הכללים, לרבות אפשרות לפינוי מהיר של שוכרים שאינם משלמים את שכר הדירה. אמצעי זה מגביר את הודאות של שוכרים ומשכירים כאחד, ומאפשר למשכירים להפחית בדרישות הסף לקבלת שוכר חדש.

23. כמו כן, יש לבחון את האפשרות להגביל בחקיקה את האפשרות להעלות את שכר הדירה מעבר לשיעור מסוים, בתנאים שייקבעו, ואשר יתחשבו בין היתר בהשקעה של בעל הדירה בשיפוצה, התווספות דיירים וכדומה. פיקוח זה הקרוי Tenancy Rent Control מקובל גם על מומחי ה-OECD כפשרה הוגנת בין הזכות לדיור והזכות לקניין. תפקידו העיקרי של פיקוח זה הוא להגן על שוכר בשלב חידוש החוזה, שכן בעלי הדירות נוטים להעלות את שכר הדירה באופן שמשקף את הערכתם

³ Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries לעיל, בעמ' 47-49.

בדבר עלויות המעבר של השוכר, ומתוך ידיעה כי במצב זה השוכר הינו במצב "סחיט".⁴ במדינות אחדות אף מאפשרים לטריבונל השכירות להתערב במחיר הראשוני, אם המחיר הוא לא הגון ביחס לדירות אחרות באותו גודל ובאותו אזור.⁵

ג. שימוש בנכסים קיימים לצורך דיור בר השגה

24. השמשת מבנים קיימים לצורך דיור בר השגה, היא חיונית ופשוטה ליישום. כך, למשל, הציעו הקליניקה לזכויות אדם בחברה באוני' חיפה ועמותת ידיד להפסיק להפריט למרבה במחיר את נכסי רשות הפיתוח ולייעדם להשכרה מסובסדת לנזקקים.⁶

כלי מדיניות אפשריים של סיוע ממשלתי ישיר

25. הסיוע הממשלתי בדיור הינו אמצעי ותיק במדיניות הדיור של ישראל, שאף היה גולת הכותרת של מימוש הזכות לדיור בר השגה בעבר. מדינת ישראל הפעילה כלי מדיניות משולבים, שכללו דיור ציבורי, סיוע לרכישת דירה. המדינה השקיעה תקציב משמעותי בכלים אלו. כמו כן, הייתה הממשלה יזמית של בנייה עממית בכל הארץ, באמצעות חברות בנייה ממשלתיות.

26. שני נתונים יכולים לסכם את הנסיגה הדרמטית של המדינה ממעורבותה בשוק הדיור. הראשון הוא נתח בתקציב של משרד הבינוי והשיכון מתוך תקציב המדינה – תקציב משב"ש, שהיווה בשנת 1999 4.5% מתקציב המדינה, ירד בתקציב 2008 ל- 1.6% מהתקציב. הנתון השני מתייחס לירידה בערכים ריאליים של תקציב משרד הבינוי והשיכון – 56% בתוך עשור – עד שנת 2008.⁷ יש לציין כי המגמה נמשכה גם בשנים האחרונות.

27. אנו סבורים כי ראוי לעגן את מדיניות הסיוע בחקיקה ראשית ולהפסיק את השימוש בנהלים פנימיים, ששינויים אינו שקוף, ואשר קל מאוד לקצץ את תקציבם בלי פיקוח ציבורי של הכנסת.

א. דיור ציבורי

28. הדיור הציבורי הוא מאגר דירות המוחזק על ידי המדינה, באמצעות חברות משכנות, הפועלות ללא מטרת רווח. מטרתו לאפשר את מימוש הזכות לדיור עבור אוכלוסייה הזקוקה לסיוע. בעבר הייתה התפיסה של הדיור הציבורי אוניברסאלית יותר, ומאגר הדירות מנה בסוף שנות השישים כ-23% מסך הדירות במדינה.⁸ אלא שברבות השנים החליטה המדינה לנטוש מפעל זה וליבשו. קרוב לשני עשורים אין נבנות דירות חדשות למעט מעט דירות שנרכשות עבור אנשים עם מוגבלות (דירות נ"ר). במקביל, מכרה המדינה דירות לדיירים ותיקים, צעד ראוי שנועד לתקן עוולות עבר. אלא שמכירת הדירות לא לוותה בחידוש מאגר הדירות, כמצוות חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה),

⁴ Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries לעיל, בעמ' 52.

⁵ אורלי לטון, רגולציה של גובה שכר הדירה – סקירה משווה, מרכז המחקר והמידע של הכנסת (אפריל 2007),

<http://www.knesset.gov.il/mmm/data/pdf/m01777.pdf>

⁶ על הפנייה, ר' באתר ידיד, http://www.yedid.org.il/?id=3817&file_loc=1107&btnmain=5085

⁷ בנימין היימן, גילת בן שטרית, שינויים בתקציבי משרד הבינוי והשיכון בעשור האחרון, דוח האגודה לצדק חלוקתי

(טרם פורסם), <http://adj.org.il/index.php?module=features:task=view:id=14>

⁸ אליה ורצברגר, הפרטת השיכון הציבורי: שינוי או המשכיות במדיניות הדיור, בתוך: אורי אבירם, גיוני גל, יוסף קטן (עורכים), עיצוב מדיניות חברתית בישראל – מגמות וסוגיות, מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל, 2007,

עמ' 149, 165, http://www.taubcenter.org.il/files/H2007_Housing_Policy.pdf

חוק שעבר בכנסת בשנת 1998, ושחודש רק בתחילת 2014. לפי דוח המדינה, גם 2 מיליארד השקלים שהצטברו ממכירת הדירות לא שימשו לתחזוק מאגר הדירות ולהגדלתו.⁹

29. התוצאות של הרס הדיור הציבורי ניכרות. נותרו היום במאגר רק כ-60 אלף דירות, חלקן במצב גרוע.¹⁰ הן יכולות לשרת בקושי 3% מהאוכלוסייה, בעוד שכל משפחה רביעית בישראל היא מתחת לקו העוני. בהיעדר דירות הוקשחו התנאים להחלפת דירה והתנאים לזכאות. זכאים היום לדיור ציבורי רק משפחות עם שלושה ילדים ומעלה, ונכים הרתוקים לכסא גלגלים.¹¹ התורים לקבלת דירה הם ממושכים מאוד, ולמעשה הפך הדיור הציבורי לתיאורטי עבור מרבית מחוסרי הדיור.¹²
30. יש לחתור להגדלת המאגר, **תוך שילובו בשכונות רגילות**. בניית שיכונים נפרדים למעוטי הכנסה הם מתכון להידרדרות פיזית וחברתית ואינם רצויים. גם אם זהו פתרון קל וזול יותר, בטווח הארוך החברה משלמת ביוקר על היווצרות ריכוזי עוני. הגדלת המאגר תוביל להרחבת הקריטריונים שכיום מצומצמים בצורה בלתי סבירה.
31. כמו כן יש לוודא כי מאגר הדיור הציבורי משמש לייעודו, ולהסב חזרה כל דירה של הדיור הציבורי שהוסבה בעבר לשימוש אחר. יש למנוע מכירת דירות מוזנחות של הדיור הציבורי ולהחזירן לשימוש.

ב. סיוע לרכישת דירה

32. סיוע לרכישת דירה, באמצעות מתן משכנתאות מסובסדות, היו אמצעי מוביל במדיניות הסיוע אפילו במהלך שנות התשעים. אלא שבינתיים צנחה הריבית במשק, והמשכנתאות המסובסדות איבדו מקסמם והפכו להיות בלתי רלוונטיות עבור מרבית הציבור. הריבית המוצעת היום בסביבה של ריבית נמוכה מאוד מיועדת כיום בעיקר ללווים, שאין באפשרותם לקבל הלוואה בנקאית.
33. העובדה כי לוויים היום אינם מקבלים משכנתא מסובסדת משמעה, לטווח הארוך, איבוד רשתות הביטחון שפורשת המדינה ללוויים שנקלעו למצוקה. למשל, הוועדה הבין-משרדית (אוצר – שיכון) שהוקמה כדי להקל על לוויים במצוקה, אינה מוסמכת לסייע למי שהלוואה שנטל הינה ממקור בנקאי בלבד.¹³
34. אחת התוצאות הבולטות של נסיגת המדינה מתחום הסיוע לרכישת דירה (ביחד עם סיבות נוספות) היא ירידה משמעותית בשיעור משקי הבית הגרים בדירה בבעלותם. בעוד שבשנת 1995 עמד הנתון על 73% ממשקי הבית, לפי מפקד שנערך בשנת 2008, השיעור הוא 66% בלבד.¹⁴
35. השאלה האם המדינה צריכה לעודד חזקת בעלות על פני חזקת שכירות היא שאלה כבדת משקל, ויש עליה מחלוקת. אך אין מחלוקת כי המדינה חייבת לאפשר בחירה לתושבים בין חזקות מגורים

⁹ מבקר המדינה, דוח שנתי 59 לשנת 2008 (2009)

¹⁰ שם, כמו כן: מבקר המדינה דוח שנתי 60 לשנת 2009 (2010)

¹¹ נוהל הקצאת דירות בשכירות בדיור הציבורי,

http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/nehaim/nohal_0805.pdf

¹² מבקר המדינה, דוח שנתי 59 לשנת 2008 (2009)

¹³ דוח התנועה לחיים בכבוד והאגודה לזכויות האזרח בישראל על הוועדה הבין משרדית הפועלת להקלה על לוויים

שנקלעו למצוקה (2010), <http://www.acri.org.il/pdf/mortgages-committee.pdf>,

¹⁴ רחל הולנדר, התפתחות ענף הבניה ופעילות משרד הבינוי והשיכון (מאי 2011),

http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/hoveret_meyda/may2011.pdf

שונוות, התואמות את צרכיהם ויכולתם. גם אין מחלוקת, כי מצב בו מחד גיסא, המדינה אינה מאפשרת שכירות בטוחה וארוכת טווח מאידך גיסא, וגם נמנעת מסיוע אפקטיבי לאוכלוסייה מעוטת אמצעים לרכוש דירה מאידך גיסא, הוא מצב בעייתי.

36. לכן יש לשוב ולסייע לתושבי המדינה לרכוש דירה, ולפרוש רשתות ביטחון למי שנקלע לקשיים בתשלומי המשכנתא.

ג. סיוע לשכירת דירה

37. סיוע לשכירת דירה הוא כלי נוסף בו מסייעת המדינה, והוא היום הכלי המרכזי. הסיוע ניתן בהתאם למבחן מיצוי כושר השתכרות, מבחן הכנסה, מצב משפחתי. הסיוע ניתן למשפחות וליחידים מעל גיל 55 בלבד, וכמו כן לאוכלוסיות במצבים מיוחדים לפי נהלים ייחודיים (דרי רחוב, אסירים משוחררים וכדומה).¹⁵

38. המעבר מדיוור ציבורי לסיוע בשכר דירה העמיד את הזכאים במצב נחות, שכן במקום להתמודד עם חברות ממשלתיות שאמורות לפעול לרווחתם, וללא מטרת רווח, נאלצים הזכאים למצוא דירה להשכיר בשוק שכירות פרטי, שאין בו הגנות מינימאליות לשוכרים, כמו איסור אפליה. לא עזרו לזכאים גם הקיצוצים החדים בתקציב. בשנת 2003 קוצץ הסיוע לזכאים חדשים לכדי מחצית. בשנים האחרונות לא עודכן גובה הסיוע ובמרכז הארץ הוא נשחק בשלושים אחוז עקב עליות המחירים.¹⁶

39. כתוצאה מהאמור לעיל, ירד מספר הזכאים משיא של 195,000 בשנת 2001 ל-137,000 בשנת 2009.¹⁷ חלק מהזכאים אינו מממש את זכאותו בשל חוסר היכולת למצוא דירה עם הסכומים הנוכחיים, שנעים בין 550 שקלים ל-1,250 שקלים. מי שמממש את הסיוע מתקשה לעשות כן בשכונות עם תנאי מחיה נאותים ונגישות לשירותים טובים. המשמעות היא הגדלה של הקיטוב החברתי, וזאת על אף שבבסיסו הסיוע אמור לאפשר לזכאי חירות רבה יותר לבחור את מקום מגוריו.

40. יש לקבוע כי הזכאי ישלם לא יותר משלושים אחוז משכר הדירה, וכי השאר ישולם על ידי המדינה. כך נהוג ברוב מדינות ה-OECD, אף שחלקן משלמות את ההפרש לפי גובה של שכר דירה ממוצע באותו אזור, ולא שכר הדירה האמיתי.¹⁸

בכבוד רב,

גיל גן-מור, עו"ד
האגודה לזכויות האזרח בישראל

¹⁵ נוהל השתתפות בתשלום שכר דירה,

http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/nehelim/nohal_0804.pdf

¹⁶ מבקר המדינה, דוח שנתי 61 לשנת 2010 (2011).

¹⁷ שם.

¹⁸ Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries לעיל, עמ' 56.