

13 בינואר 2014

לכבוד
גב' שירה ברנד
סגנית מנהלת מינהל התכנון
יו"ר הצוות הבין-משרדי להתקנת תקנות ליישום סעיף 3 לחוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה
למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011
מינהל התכנון, משרד הפנים

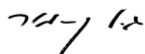
בפקס: 02-5670617

שלום רב,

הנדון: תקנות ליישום סעיף 3(א) לחוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (חוק הוד"לים)

1. ביום 17.12.13 אישרה הכנסת את חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה)(תיקון), התשע"ד-2013. על פי התיקון מוסמכת הוועדה לדיור לאומי, עת שהיא דנה בתכנית לדיור לאומי כהגדרתה בחוק, ליעד חלק מיחידות הדיור ל"דיור בהישג יד להשכרה". החוק קובע כי יחידות אלו יושכרו בהתאם ל"הוראות שייקבעו, בין היתר, לענין תנאי ההשכרה של יחידות הדיור, ובכלל זה מחיר ההשכרה, הגבלות על העברת הזכויות ביחידות הדיור והזכאים לשכור את יחידות הדיור".
2. לדידה של הממשלה, את ההוראות יש לקבוע בתקנות שיאושרו על ידי שר הפנים. מכיוון שעד עתה לא הותקנו תקנות אלו, נקבע בהסכם שבין יו"ר ועדת הפנים והגנת הסביבה לבין שר הפנים, כי התקנות יותקנו לאחר גיבושן בידי הצוות בראשותך בתוך 6 חודשים.
3. אבקש להביא בפניכם את עמדת הקואליציה לדיור בר השגה באשר לטיבן של התקנות ותוכנן, וכן לבקש לזמננו לפגישה בעניין.

בכבוד רב,



עו"ד גיל גן-מור
האגודה לזכויות האזרח
בשם הקואליציה לדיור בר השגה

העתקים – חברי הוועדה הבין-משרדית:
גב' איריס פרנקל-כהן, נציגת משרד רה"מ
גב' עינת גנון, נציגת משרד הבינוי והשיכון
מר צחי דוד, נציג משרד האוצר
גב' כרמית יולס, נציגת משרד המשפטים
גב' קארין טלמור, נציגת משרד הפנים

עקרונות לקביעת תקנות לישום סעיף 3 לחוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבניה

למגורים (חוק הוד"לים) – עמדת הקואליציה לדיור בר-השגה

ראשי פרקים:

2	כללי
2	קביעת הזכאים
4	קביעת מחיר ההשכרה
6	תנאי ההשכרה - כללי
6	תנאי ההשכרה לזכאים
7	הגבלות על העברת בעלות בדירות, פיקוח, שקיפות ואכיפה

כללי

ביום 17.12.13 אישרה הכנסת את חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה)(תיקון), התשע"ד-2013. על פי התיקון מוסמכת הוועדה לדיור לאומי, עת שהיא דנה בתכנית לדיור לאומי כהגדרתה בחוק, לייעד חלק מיחידות הדיור ל"דיור בהישג יד להשכרה". החוק קובע כי יחידות אלו יושכרו בהתאם ל"הוראות שייקבעו, בין היתר, לעניין תנאי ההשכרה של יחידות הדיור, ובכלל זה מחיר ההשכרה, הגבלות על העברת הזכויות ביחידות הדיור והזכאים לשכור את יחידות הדיור".

לעמדתנו, הוועדה לדיור לאומי מוסמכת בעצמה לקבוע הוראות אלו, אך שר הפנים החליט כי ההוראות ייקבעו בתקנות. להלן העקרונות שאנו סבורים שצריכים להשתקף בתקנות אלו.

קביעת הזכאים

1. קביעת הזכאים לדיור בהישג יד להשכרה, ביחד עם מחיר ההשכרה, הם הביטוי המובהק ביותר לטיבה ומהותה של המדיניות כולה. לעניין זה ישנה חלופה אפשרית, והיא אימוץ התבחינים עליהם החליט קבינט הדיור בישיבתו מיום 1.7.13 לצורך מכרזי דיור להשכרה, ואשר אומצו על ידי מועצת מקרקעי ישראל בהחלטה 1248¹. עם זאת, נקדים ונאמר כי אנו סבורים כי אין לאמץ תבחינים אלו כלשונם וכי יש לשמור על אבחנה בין החלטות שיווק, שלגביהן נקבעו התבחינים, לבין החלטות תכנוניות, הדורשות בחינה יותר מעמיקה של צרכים, ואשר לא מתאימות לקביעה של תבחינים אחידים, כלליים וגורפים.

2. התבחינים שאימץ קבינט הדיור הן כדלקמן: תנאי סף להתמודד בהגרלה על יחידות הדיור המוזלות להשכרה הם: (1) חסר דירה לפי הגדרת משרד הבינוי והשיכון; (2) מיצוי כושר השתכרות²; (3) תקרת הכנסה - עד עשירון 7; (4) גיל המינימום לזכאות של רווקים ללא ילדים יהיה 35.

¹ החלטה זו עודכנה על ידי החלטה 1291 מיום 21.7.13.

² לעניין מיצוי כושר השתכרות נקבע כי במשק בית שבו שני מפרנסים או יותר, שני המפרנסים במשק הבית מועסקים יחד ב-120% של משרה מלאה ויותר במצטבר בשנת 2014 ו-125% של משרה מלאה ויותר במצטבר בשנת 2015 ואילך. במשק בית שבו מפרנס יחיד - מפרנס המועסק ב-75% ממשרה מלאה לפחות, ואולם אם היה המפרנס הורה יחיד לילד אשר גילו אינו עולה על עשר שנים 50% ממשרה מלאה לפחות.

כן נקבעו נסיבות בהן ישנו פטור ממבחן מיצוי כושר ההשתכרות שלעיל. נקבע כי משק בית שזכאי לגמלת "הבטחת הכנסה" או לתשלום לפי חוק המזונות (הבטחת תשלום), התשל"ב-1972, ובתנאי שתשלום המזונות איננו גבוה מתקרת הבטחת הכנסה, או שהיה זכאי לה במהלך 18 החודשים שקדמו ליום הגשת הבקשה, ייחשב כממצה כושר השתכרות.

3. עוד הוחלט, כי כל העומד בתנאי הסף הנ"ל זכאי להגיש בקשה לשכור דירה מוזלת ("פתק אחד בהגרלה"). זוג יהיה זכאי לחצי בקשה נוספת, משפחה (לרבות חד הורית) עם ילד אחד לפחות תוכל להגיש בקשה אחת נוספת ("עוד פתק אחד"), בגין שירות צבאי / אזרחי (גבר - 18 חודשים ויותר, אישה - 12 חודשים ויותר) יתאפשר להגיש חצי בקשה עבור שני בני הזוג הזכאים ועבור בודד, בגין שירות מילואים פעיל של אחד מבני הזוג או בודד יתאפשר להגיש חצי בקשה נוספת. נכים רתוקים לכיסאות גלגלים יקבלו עדיפות מוחלטת מעבר למכסות האמורות.
4. לעמדתנו אין מקום לאמץ את התבחינים הללו, בוודאי לא כמו שהם, והדבר גם לא מתחייב מלשון החוק. ראוי להבחין בין החלטות מדיניות שעניינה במדיניות שיווק מקרקעי ישראל למגורים, החלטה שהיא נוטה להיות גורפת ואחידה, לבין החלטות תכנוניות, אשר באופיין הן החלטות הרגישות למקום ולנסיבות הייחודיות שלו. רשות מקרקעי ישראל יודעת לפעול באופן קטגורי, אך מחובתה של הוועדה לדیור לאומי, עת שהיא דנה בתכנית ספציפית למקום ספציפי, לפעול כדי לקדם את רווחתה של אוכלוסייה המיועדת לגור בו.
5. על כן אנו מציעים, כי קביעת הקריטריונים תיעשה באופן דו שלבי. בתקנות ייקבע סל של תבחינים מותרים, לרבות תנאי סף. לאחר מכן ייקבע בתקנות כי הוועדה לדיוור לאומי תחיל בכל תכנית לדיוור לאומי שבה יהיה דיוור בהישג יד להשכרה את אותם תבחינים העולים בקנה אחד עם מטרות התכנית וצרכי האוכלוסייה במקום. קביעה זו תיעשה בהתאם לסקר צרכים שיערוך יועץ חברתי מטעם הוועדה, וזאת על מנת לבסס החלטות על תשתית עובדתית ראויה, כראוי למוסד תכנון, וכדי למנוע קבלת החלטות שרירותיות.³
6. לעניין הקריטריונים, הכלל שצריך להנחות את חברי הוועדה הוא כי קריטריונים הם אמצעי לחלוקת משאב מוגבל ועל חלוקה זו להיות שוויונית ועניינית. בית המשפט העליון פסק, כי קריטריונים לסיוע כלכלי-חברתי צריכים להיות אוניברסאליים ולשקף את המטרות החברתיות-כלכליות שבבסיס הסיוע: "משפחה נזקקת, אשר על-פי נתונה יש להעניק לה סיוע לצורכי דיוור, צרכיה נקבעים על-פי התכלית שלשמה ניתן הסיוע – ההזקקות החברתיות-כלכליות. כאשר התכלית היא סיוע מהטעם של צורך כלכלי, מידת הסיוע מושפעת מגודל המשפחה, מהכנסתה, מתנאי הדיוור העומדים לרשותה ומיתר הנתונים האישיים המצביעים על נזקקות. מצוקת דיוור היא אותה מצוקה לכל משפחה נזקקת. כל הנזקקים לסיוע מהווים קבוצת שוויון אחת, תהא אשר תהא השתייכותם הלאומית, הדתית, הקהילתית והחברתית"⁴ (בג"ץ 4906/98 עמותת "עם חופשי" נ' משרד הבינוי והשיכון, פ"ד נד(2) 503, 514 (2000)).⁴

עוד נקבע כי הכללים לעניין מפרנס שהינו מבקש עבודה שפנה ללשכת התעסוקה ואינו זכאי לגמלה או תשלום כאמור, ושירות התעסוקה הכיר בו כדורש עבודה, יקבעו בשים לב לכללים שיקבעו לגבי מיצוי כושר השתכרות כתנאי לקבלת הנחה בארנונה. נקבע כי מפרנס זכאי לדמי אבטלה ייחשב לעניין מבחן מיצוי כושר השתכרות כמועסק בהתאם להיקף משרתו הממוצע בששת החודשים שקדמו לתקופת האבטלה. כן נקבע כי משק בית שמפרנס אחד או יותר בו זכאי לקצבת נכות כללית בהתאם לחוק הביטוח הלאומי או משק בית שמפרנס אחד או יותר בו בדרגת נכות של 75% לכל הפחות והינו זכאי לקצבת נפגעי עבודה ייחשבו כממציים כושר השתכרות.

³ החוק מאפשר היום להיעזר במומחים שונים, ולמנות יועץ חברתי. ליועצים נתונה שהות של 21 ימים ואפשרות להאריך בשבוע נוסף לגבש עמדתם - ולכן אין בתקנה זו לפגוע בקצב קידום התכנית במסלול הרגיל של הוועדה לדיוור לאומי.

⁴ להרחבה על הקריטריונים האפשריים לדיוור בר השגה ראו את עמדת הקואליציה לדיוור בר השגה,

<http://www.acri.org.il/he/wp-content/uploads/2011/12/bar-hasaga111211.pdf>

הקואליציה לדיוור בר השגה נחלת בנימין 75, ת"א 65154, טלפון: 03-5608185, פקס: 03-5608165

/ gil@acri.org.il <http://israelaffordablehousing.blogspot.com>

7. אנו תומכים בכך שהיעדר בעלות על דירה, ותקרת הכנסה והון שתיקבע, יהוו תנאי סף לזכאות. כמו כן, אנו תומכים בכך שלא תתאפשר לאדם זכאות לדיוור המוזל מחמת הכנסה נמוכה, אם הדבר נובע מאי מיצוי כושר השתכרות בנסיבות בהן אין מדובר במצב של היעדר יכולת השתכרות קבועה או זמנית. עם זאת, יש לאפשר קביעת רף נמוך יחסית של עבודה באזורים בהם מחסור בהזדמנויות עבודה, ובמקום בו ישנם חסמים ליציאה לעבודה.
8. אנו תומכים במתן עדיפות למי שזכאים לסיוע בשכר דירה, הן כתחליף לדיוור ציבורי בעת המתנה לדירה, והן למי שזכאי לסיוע ואינו זכאי לדיוור ציבורי. מתן אפשרות לקבוצה זו לממש את זכאותה בפרויקטים בהם שכירות מפוקחת תאפשר להם הזדמנות למגורים בשכירות מפוקחת ויציבה, בתנאים נאותים. כיום, רבים מהזכאים מתקשים לממש את הסיוע בשל מחירי השכירות הגבוהים ובשל היעדר רצון של משכירים פרטיים לקחת סיכונים עם קבוצה שאין לה יציבות כלכלית וכיס עמוק, או יכולת להעמיד ערבויות מספקות. קביעה זו תהיה חשובה במיוחד נוכח מדיניות הממשלה להעביר את הזכאים לדיוור ציבורי לסיוע בשכר דירה.
9. לבסוף, אנו מתנגדים לקביעת תבחינים שאינם מבוססים על נזקקות לדיוור כמו שירות צבאי או מספר שנות הנישואין.
10. לגבי מתן עדיפות לזכאים בני המקום, אנו סבורים כי ככל שיש לכך הצדקה תכנונית ניתן לתת עדיפות זו אך יש להגביל זאת לשליש מהדירות לכל היותר, כדי לאפשר למי שאינו תושב המקום הזדמנות לשנות את מקום מגוריו. אולם, בתכניות פינוי-בינוי או עיבוי, שבהן יוחלט על שילוב של דיוור בהישג יד להשכרה, ניתן יהיה לתת קדימות לתושבי השכונה, העומדים בקריטריונים, כדי למנוע מצב שחידוש השכונה דוחק את תושביה הוותיקים, חסרי הדיוור, וכדי שיוכלו גם הם ליהנות מפירות הפיתוח והוא לא יהיה על גבם.
11. לאחר קביעת סל התבחינים, תוכל הוועדה לבחור את התבחינים המתאימים לתכנית הספציפית ולקבוע אותם בתקנון התכנית.

קביעת מחיר ההשכרה

12. הכלי של דיוור בהישג יד להשכרה, כשמו כן הוא, אמור לתת מענה אמיתי למי שהכנסתו נמוכה. זהו כלי המובחן מהכלי של דיוור להשכרה, אשר דן ביעוד דירות להשכרה במחיר השוק לכל המעוניין. כוונת המחוקק הינה ברורה, והיא שכלי זה ייתן מענה בדמות דיוור מוזל לזכאים. העיקרון שיש ללכת לאורו הינו, שדיוור בהישג יד הוא דיוור מוזל שעלותו מותאמת ליכולתם הכלכלית של הזכאים, כך שאין הזכאים צריכים להוציא עבור קורת הגג הוצאות שהן על חשבון צרכים בסיסיים אחרים הנדרשים להם כדי להתקיים בכבוד (כגון: מזון, בריאות, חינוך), ואשר מטילות עליהם נטל כלכלי כבד.
13. לצורך חישוב שכר הדירה יש להתייחס לנתונים הבאים: מצד אחד, הכנסה נטו למשק בית – מהי ההכנסה הפנויה שנותרת למשק הבית מדי חודש. הכנסה זו נמדדת מחישוב הכנסה ברוטו (מעבודה, תמיכות, קצבאות, פירות של נכסים או דיבידנד אחר) בניכוי מס הכנסה, מס בריאות וביטוח לאומי. מצד שני, הוצאות הדיוור, המורכבות משכר הדירה והוצאות נלוות (ארנונה, חשמל, מים, גז ודמי וועד הבית).

14. השאלה מהו היחס בין הוצאות הדיור להכנסה הפנויה הנחשב כדיור "בהישג יד" אינה בעלת תשובה חד משמעית, אך כלל האצבע המקובל כיום במדינות שונות הוא שעבור אוכלוסייה שמרוויחה עד ההכנסה הממוצעת, ההוצאה לדיור לא תעלה על שלושים אחוזים מההכנסה הפנויה. הוצאה גבוהה מכך באה על חשבון צרכים בסיסיים אחרים.
15. מכאן, כדי שיחידות הדיור המיועדות לשמש כדיור בהישג יד יהיו אכן בהישג יד, יש צורך לקשור בין הוצאות הדיור לבין הכנסת הזכאים. המשמעות היא שאין מקום להסתפק, למשל, בהנחה קבועה של מספר אחוזים ממחיר השוק, שכן הנחה קבועה וגורפת אינה בהכרח נותנת מענה לאוכלוסיית היעד.
16. עם זאת, ברור כי חישוב פרטני של כל זכאי וזכאי עשוי להטיל נטל כבד מדי ולהכניס רכיב של חוסר ודאות מבחינת הוועדה והיזם לגבי הכדאיות הכלכלית של הפרויקט. מכאן שאנו מציעים כי תיבחר דרך שיש בה מצד אחד פשטות ויציבות ומצד שני, מסוגלת לייצר דיור בהישג יד שאכן מסייע לאוכלוסיית היעד הרלוונטית.
17. הדרך שאנו ממליצים עליה, הינה קביעת שכר הדירה לדירות שהן דיור בהישג יד בהתחשב בהכנסה הנקייה הממוצעת של משק בית באוכלוסיית היעד שתקבע הוועדה לדיור לאומי. למשל, אם הוועדה קבעה כי חלק מהדירות מיועדות לעשירון 5, שכר הדירה ייגזר מתוך השכר הנקי הממוצע בעשירון הכנסה זה. עם זאת, על החישוב להביא בחשבון את כלל הוצאות הדיור, לא רק שכר הדירה.
18. כאמור, אנו דוגלים במתן עדיפות לזכאים לדיור ציבורי הממתינים לדירה ולזכאים לסיוע בשכר דירה. במקרה זה הזכאי יוכל להתגורר בדיור בהישג יד כאשר הסיוע הכספי יוזל עבורו את העלות מעבר למחיר המוזל הקבוע ("כפל הנחות"). דבר זה יאפשר גם לאוכלוסיות מעוטות הכנסה להשתלב במתחם המגורים.
19. במידה וייבחר מסלול חלופי שבו מחיר ההשכרה נגזר ממחיר השוק (הנחה ממחיר השוק), אנו סבורים כי גם באופן זה יש לקחת בחשבון את יכולתם של הזכאים. הכוונה היא כי גובה ההנחה ייקבע בכל תכנית ותכנית בהתאם למחירי הדיור וקהל היעד. כך, במתחם שייבנה באזור ביקוש בו מחירי ההשכרה גבוהים מאוד, ייקבע שיעור הנחה גבוה יחסית. את שיעור הנחה יש לקבוע גם בהתחשב באוכלוסיית היעד, לפי עשירון הכנסה. ניתן ליצור תמהיל מגוון יותר בו חלק מהדירות יוצעו לזכאים מעשירונים נמוכים יותר בהנחה גדולה וחלק מהדירות בהנחה נמוכה יותר ממחיר השוק, עבור זכאים מעשירון הכנסה גבוה יותר.
20. לפי שיטה זו יש לקבוע כי אם זכה בהגרלה משק בית של יחיד או משפח' חד הורית, יהיה שכר הדירה נמוך בשיעור שייקבע משכר הדירה לפי הנוסחה שתיקבע.
21. בכל אופן, גם לפי שיטה זו, נבקש כי שכר הדירה יכלול גם את דמי וועד הבית, וזאת על מנת למנוע מצב שבו היזם מפצה עצמו על דמי השכירות הנמוכים באמצעות גביית דמי ועד בית מופרזים.

תנאי ההשכרה - כללי

22. לעניין תנאי ההשכרה אנו סבורים, כי על התקנות להבטיח אפשרות לשכירות ארוכת טווח ויציבה, ולעניין זה אין צורך להבחין בין מי ששוכר דירה שיועדה להיות דיור להשכרה במחיר שוק לכל המעוניין לבין דיור להשכרה בהישג יד לזכאים.

23. בשני המקרים ראוי כי התקנות ייקבעו חוזה אחיד, שיהיה חלק מתנאי המכרז. חוזה זה יבטיח כי תנאי ההשכרה יהיו הוגנים, כי החוזה יהיה ארוך טווח וכי תהיה הגבלה סבירה על העלאת שכר הדירה בעת חידוש החוזה.

24. לעניין זה ראוי, כי תקופת חוזה ההשכרה תוגדר כך שהיא לא תפחת משלוש שנים. בכל שלוש שנים (או תקופה ארוכה מזו), עם חידוש חוזה השכירות, ניתן יהיה לעדכן את מחיר הדירה באופן שישקף את עליית המדד. כמו כן, יש לקבוע כי לשוכר זכות לחדש את החוזה כל עוד הוא לא מפר את תנאי החוזה הפרה מהותית. יש להגדיר מהי הפרה מהותית באופן מצומצם, ולקבוע כי רק הפרה מהותית תהווה עילה לפינוי השוכר.

25. יש לקבוע כי ניתן יהיה לדרוש משוכר פיקדון של חודש שכירות לכל היותר. פיקדון זה יופקד על ידי המשכיר בתכנית נושאת ריבית ויוחזר לשוכר עם סיום השכירות.

26. יש לקבוע כללים ברורים לגבי תיקון ליקויי מבנה במושכר על ידי המשכיר בפרק זמן סביר.

27. לגבי פינוי המושכר במקרה שמתקיימת עילת פינוי, קיים כבר בחוק מסלול מהיר לפינוי מושכר, ואין צורך בתקנות מיוחדות לעניין זה. במקרה של הפרת חוזה, יש לקבוע כללים למתן התראה על הפרה של חוזה השכירות וזמן סביר לתקן את ההפרה לפני נקיטת פעולות משפטיות לפינוי.

28. כמו כן, יש לקבוע הן בתנאי המכרז והן בחוזה האחיד איסור על הפליה בבחירת השוכרים, בתקופת השכירות או בחידוש השכירות. יש לקבוע סנקציות על יזם שמפלה, לרבות פיצויים מוסכמים שניתן יהיה לחלט.⁵ יש לאסור הפליה גם בפרסומי הפרויקט.

תנאי ההשכרה לזכאים

29. יש להתקין תקנות באשר לאופן שבו נקבעת זכאותו של אדם ליחידת דיור המוגדרת דיור בהישג יד להשכרה, את האופן שבו מפקחים על כך שהזכאי אינו ממסחר את ההטבה ואת האופן שבו נבחנת זכאותו לאורך זמן.

30. ככלל, אנו סבורים כי היזם שזוכה במכרז, או אשר מקדם פינוי-בינוי או עיבוי, אינו צריך להיות מעורב בהליכים אלו, ויש לעשותם באמצעות רשות ציבורית או באמצעות הרשות המקומית, שבשטחה מוקם מתחם המגורים.

31. מרגע שמתחיל השיווק יש לחייב פרסום נאות של תנאי הזכאות, באופן שקוף ובהיר, לרבות מועדי הגשת המועמדות והמסמכים הנדרשים. יש להורות על פרסום באתר האינטרנט של

⁵ לעניין זה ניתן להשתמש בנוסח של רשות מקרקעי ישראל במכרזים שהיא מוציאה. לפי הנוסח, הזוכה במכרז מתחייב להימנע מהפליה פסולה, וכי אם יפר התחייבותו זו ניתן יהיה לבטל את זכייתו/או לקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהתמורה ששילם.

משרד הבינוי והשיכון וכן בעיתונים יומיים, ובעיתונים בשפות זרות, במיוחד בערבית, אמהרית ורוסית.

32. אנו מציעים כי בשלב ראשון, הרשות הציבורית שתהיה אחראית על ההליך, תבחן את הבקשות באופן מקדמי, שהן מוגשות בשלמות, שלא חסרים מסמכים וכיו"ב. לאחר מכן, תיערך ההגרה ותוצאותיה יפורסמו (באופן ששומר על פרטיות הזכאים). בקשתם של כל המדורגים אשר דורגו ראשונים (כמספר הדירות המיועדות) ייבחנו לעומק, והיה והמוגרל עומד בכל התנאים תאושר זכאותו באופן סופי. שיטה זו תחסוך התמודדות מראש עם אלפי בקשות, ללא הצדקה.

33. כדי למנוע מסחור של ההטבה, יש לקבוע בחוזי השכירות כי הזכאי חייב לגור בעצמו בדירה ואין להשכיר בשכירות משנה את הדירה. עם זאת, יש לקבוע כי השכרת משנה תותר לתקופה מצטברת של חודש בשנה וכן מנגנון לבחינת בקשות החורגות מתקופה זו בנסיבות ייחודיות.

34. אנו סבורים כי אין לבחון את הזכאות במהלך תקופת השכירות. המטרה היא לאפשר למשק הבית הזכאי לשפר את הכנסתו, וזו אחת המטרות של שילוב אוכלוסיות עם הכנסה נמוכה במתחמי מגורים חדשים באזורי ביקוש, בשכונה בה תמהיל מגוון. המגורים בשכונות אלו מגדילים את הנגישות למקומות עבודה או הזדמנויות לימוד והתפתחות מקצועית וכן ליצירת קשרים ורשת חברתית. אם משק בית זכאי שיפר את הכנסתו זו צריכה להיתפס כהצלחה של התכנית, ולכן אין להעמיד את משק הבית בחשש כי כל עלייה בהכנסתו מייד תביא לביטול זכאותו לדירור מוזל. חשש כזה יכול להוות תמריץ שלילי לשיפור ההכנסה, לאור הפער בין הדירור המוזל למחירי השוק.

35. ככלל, אנו סבורים כי יש לתת לזכאים להמשיך ולהתגורר בדירה כל עוד הם זכאים לכך ועומדים בתנאי החוזה. אם מוחלט על הגבלת תקופת הזכאות של משק בית אחד, אזי יש לקבוע כי תקופת הזכאות של משק הבית לא תפחת מעשר שנים.

הגבלות על העברת בעלות בדירות, פיקוח, שקיפות ואכיפה

36. על התקנות לקבוע הסדרים כדי לפקח, כי היזם מממש את ההוראות באשר לאותן הדירות המיועדות להשכרה בהישג יד. לצורך כך כבר גובשו הוראות במשרד המשפטים לצורך הטמעתן ברפורמה בחוק התכנון והבניה שקידמה הממשלה הקודמת (הוראות אלו יועדו להיכלל בתוספת לחוק, שלבסוף נגנז). הסדר מקיף זה כולל הוראות בעניין רישום הערת אזהרה, הגבלות על העברת בעלות ביחידות הדירור המיועדות לדירור בהישג יד, הקמת מנהל במשרד הבינוי והשיכון בעל סמכויות אכיפה כלפי יזמים, לרבות הטלת עיצום כספי, ניהול מרשם של יחידות הדירור, מנגנון לפניית הציבור ושקיפות. הוראות אלו טובות בהתאמות מסוימות גם לתכניות לדירור לאומי.

37. אנו מציעים כי תיבחן האפשרות לבזר סמכויות הפיקוח בתוך כמה שנים לרשות המקומית, כל רשות לגבי הפרויקטים המוקמים בתחום שיפוטה.