16 בינואר 2017

לכבוד

ח"כ דוד אמסלם, יו"ר

ועדת הפנים והגנת הסביבה

הכנסת

שלום רב,

הנדון: **תיקון 4 לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור – עמדת האגודה לזכויות האזרח**

הריני לפנות אליך בשם האגודה לזכויות האזרח בעניין התיקון שבנדון, שיידון בישיבת הוועדה ביום 18.1.16 בשעה 8:30 כדלקמן:

1. התיקון מנסה לשנות את האיזון שהושג בחוק בין התכלית של זירוז התכנון של מתחמים מועדפים לדיור לבין התכלית החברתית – של בניית שכונות בתמהיל חברתי מגוון, המיועדות לכל שכבות האוכלוסייה, ולא רק לאוכלוסייה אמידה.
2. עוד לפני התיקון החל קבינט הדיור לאשר מתחמים תוך הפחתה של שיעור הדיור להשכרה, והוא עומד היום על 24% בלבד, במקום 30% כנדרש בחוק. כשמסתכלים על המגמה ניתן לראות כי בממשלה הנוכחית אחוז הדיור להשכרה במתחמים הוא 20%. משמעות הדבר היא שכ-14 אלף יח"ד שהיו אמורות להיות להשכרה ארוכת טווח, חציין במחיר מופחת למשפחות זכאיות, נגרעו והוסבו לדיור למכירה. התיקון מחזק מגמה שלילית זו.
3. על כן אנו מתנגדים לסעיפים הבאים, שיש בהם לפגוע במטרות החברתיות של החוק:
4. אנו מתנגדים לכוונה להחריג את המתחמים לפינוי בינוי שיועברו לותמ"ל מהחובה לשלב 30% דיור להשכרה. לפי המוצע במתחמים אלו לא תהיה כל חובה לשלב דיור להשכרה. דווקא במתחמים של פינוי בינוי קיימת חשיבות עליונה בפתרונות דיור בשכירות. מדגם שנבדק במסגרת מחקר שערך מרכז "הגר" באונ' ת"א עלה כי ממוצע שוכרי דירות בפרויקטים של התחדשות עירונית עומד על 37.86%, שיעור גבוה באופן משמעותי מממוצע שוכרי דירות באוכלוסייה הכללית. חלק גדול משוכרי הדירות באותן שכונות ותיקות המיועדות לפינוי בינוי הם מעוטי אמצעים השוכרים דירה באמצעות סיוע בשכר דירה. דווקא בעת פיתוח המתחם הם הראשונים להידחק מהשכונה לעבר שכונות עוני אחרות והם אינם נהנים מפירות הפיתוח. על מנת למנוע הליך של ג'נטריפיקציה ודחיקה של תושבים עניים, הכרחי לקבוע כי במתחמי פינוי בינוי יהיה אחוז משמעותי של דיור מוסדי להשכרה ודיור בהישג יד, בהשכרה מוזלת המותאמת להכנסת הדיירים במקום.
5. אנו מתנגדים לאפשרות להחריג מתחמים מועדפים לדיור במחוז צפון ובמחוז דרום מהחובה ליעד 30% מהדירות להשכרה גם לא "במקרים חריגים", כפי שנקבע בחוק המקורי. סעיפי ההחרגה הקיימים כבר כיום בחוק מאפשרים במקרים חריגים של אי ישימות כלכלית להפחית את אחוזי ההשכרה וחיוני לוודא כי החריג לא הופך לכלל. בדיוק לשם כך נכללה במקור התיבה "במקרים חריגים".
6. אנו מתנגדים נחרצות להוספת חריג לחובת שילוב דיור להשכרה, לפיו אם 80% מהדירות יימכרו במחיר מופחת (הכוונה היא לדיור למשתכן) אז ניתן להפחית אחוז הדיור להשכרה ל-15% במקום 30%. מדובר בסעיף דרמטי שיאפשר קיצוץ קיצוני בשיעור הדירות שייעודו להשכרה והוא נותן עדיפות מובהקת למי שמעוניינים ברכישת דירה במכרזי מחיר למשתכן, שהם בעלי הון עצמי משמעותי והכנסה בינונית וגבוהה, על פני אלו המבקשים שכירות ארוכת טווח, הנמנים על מעוטי האמצעים, שאין להם הון עצמי להיכנס למסלול רכישה.
7. אנו מתנגדים לחובת שילוב דיור להשכרה בשיעור מופחת של 15% בלבד במתחמים מרובי בעלים. אין הצדקה במתחמי ענק כאלו, שבהם מעל 1500 יח"ד, הנהנים ממסלול מקוצר, להפחתה בדרישה לדיור להשכרה לטובת דיור למכירה, שסביר שיהיה הרבה מעבר להישג ידם של רוב האזרחים. למשל – קיימת אפשרות שהתכנון של מתחם שדה דב, שטח שרובו בידי המדינה אך יש בו ריבוי בעלים יועבר לותמ"ל, ואז האפשרות לקבוע בו תמהיל נכון תיפגע בשל התיקון.
8. אנו מתנגדים לקביעה כי דיור להשכרה במחיר מופחת הוא בשיעור של 20% מתחת למחיר של דירות דומות המושכרות במחיר השוק. יש לקבוע את המחיר בהתאם להכנסה הממוצעות של עשירון ההכנסה שלו מיועדות הדירות, שכן קביעת הנחה באזורים יקרים אינה מאפשרת יצירת תמהיל מגורים מגוון ומנציחה את הריבוד החברתי. הניסיון ממכרזי ההשכרה של "דירה להשכיר" מצביע, כי דיור להשכרה שהוצע בהנחה של 20% ממחיר השוק הושכר במחיר שהתאים לעשירונים העליונים בלבד, למרות שנדרש סבסוד ניכר כדי לייצרו.
9. אנו סבורים כי יש לקבוע שבנוסף לדיור להשכרה ארוכת טווח 5% מיחידות הדיור במתחם מועדף לדיור יירשמו על שם משרד הבינוי והשיכון וייעודו להגדלת מאגר הדיור הציבורי. דבר זה יתרום לשינוי דרמטי בהפחתת מצוקת הדיירים, שהם החלשים ביותר בחברה מבחינה כלכלית, ויאפשר הרחבת מעגל הזכאים – והכל תוך שילוב הזכאים בשכונות חדשות והימנעות מריכוזי עוני חדשים.

בכבוד רב,



גיל גן-מור, עו"ד

העתק: חברי הוועדה