

**המלצות
הוועדה**

דו"ח הצוות הבינמשרדי בנושא: תכנית חירום לאומית לדיור ציבורי

**בראשות מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
חגי רזניק**

ינואר 2019



תוכן העניינים

דבר יו"ר הצוות, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, מר חגי רוזניק	9-4
מבוא	10
החלטת הממשלה בדבר תכנית חירום לאומית לדיור הציבורי	13-12
רקע כללי	14
מדיניות הדיור הציבורי בישראל	27-16
עיקרי הנושאים שנדונו בוועדה והמלצותיה	28
סבב נוסף של גיוס אג"ח על ידי חברת עמידר לצורך מימון רכש דירות דיור ציבורי חדשות	32-30
שרותי דיור לטווח ארוך - "דיור סוציאלי"	33
ניצול כספי הסיוע הניתן לממתינים לטובת רכישת דירות לבעלות זכאי הדיור הציבורי, או לחלופין לבעלות המדינה לשימוש דיור ציבורי	35-34
תמריצי תכנון ובניה בקרקעות פרטיות וציבוריות	44-36
תמריצים לבניית דירות דיור ציבורי במסגרת פרויקטים להתחדשות עירונית	48-45
מתן תמריצי מיסוי לטובת בניית דיור ציבורי	51-49
הרחבת שימושי קרקע	53-52
שונות	58-54
סיכום ומסקנות	59
סקירת המלצות הועדה	62-60

התייחסויות הגופים	63
התייחסות - המועצה הלאומית לכלכלה	65-64
התייחסות - מינהל התיכנון	68-66
התייחסות - משרד האוצר	80-69
נספחים	81
נספח א': רשימת פרוטוקולים של ישיבת הוועדה הבין משרדית	253-82
נספח ב': תכנית לגור בכבוד	262-254
נספח ג': מסמך המלצות עמותת ידיד	264-263
נספח ד': מסמך המלצות פורום קהלת	268-265
נספח ה': מסמך המלצות פורום אדווה	273-269

דבר יו"ר הצוות, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, מר חגי רזניק

הדיוור הציבורי בישראל הוזנח במשך שנים ארוכות.

עם כניסתו לתפקיד, השר גלנט השיב את המילה "שיכון" לשם המשרד, אך לא היה זה אקט סמלי בלבד, כי אם שינוי תודעתי כולל בממשלת ישראל בכלל ובמשרד הבינוי והשיכון בפרט, שלראשונה הציב את תחום הדיוור הציבורי בראש סדר העדיפויות.

בשנת 2014 נרכשו דירות סכורות בלבד, ואילו מאז כינונה של הממשלה החדשה רכשנו כבר מעל 2,000 דירות, אכלסנו כ-600 דירות שנותרו פנויות תקופה ארוכה ע"י הגמשת קריטריונים, הוספנו 20,000 משקי בית לסיוע בשכר דירה, גייסנו מיליארד ש"ל לכישת דירות חדשות, בונים כבר היום 2,650 דירות חדשות בשיתוף עם הסוכנות היהודית, התחלנו הקצאה של 5% דירות ממחיר למשתכן לדיוור ציבורי בפרויקטים בעלי כושר נשיאה.

אך זהו קרב בלימה בלבד. יש צורך בפעולה אחראית, יוזמת, צופה פני דור עתיד, על מנת לשקם באמת את הדיוור הציבורי בישראל.

בשנים האחרונות בהן אני פועל במשרד תחת השר האלוף (במיל) יואב גלנט, לקחתי לי כמשימת חיים של ממש להוציא לפועל מדיניות ולהיטיב עם דיירי הדיוור הציבורי, הנמנים על האוכלוסייה המוחלשת והשקופה ביותר בחברה הישראלית.

בתוך כך, זכיתי להוביל לאחרונה, יחד עם הנהלת המשרד והמטה המקצועי בו, את גיבושה של התכנית הלאומית להצלת הדיוור הציבורי, תכנית "לגור בכבוד".

הגיית התכנית החלה בעבודת מחקר מעמיקה ובבחינה השוואתית של מצב הדיוור הציבורי בארץ ובעולם. אך על פי ששיעורנו כי מצבה של מדינת ישראל בכי רע ביחס לעולם, לא שערנו עד כמה המצב נורא. מצאנו כי ישראל נמצאת בתחתית הסולם ביחס למדינות ה-OECD בהשקעה בדיוור הציבורי וכי אם לא נפעל במתכונת חירום לפתרון הבעיה, נדרדר לשפל חסר תקדים, ובתוך כפחות משני עשורים יהווה הדיוור הציבורי פחות מ-1% מכלל הדירות במשק.

מימוש תכנית "לגור בכבוד" יוכל להביא לגידול במלאי כך שיהווה כ-4.06% דירות ציבוריות מתוך מלאי הדירות במשק. מהלך זה יקרב ולו במעט את ישראל למדינות החברות ב-OECD הקפיטליסטיות שדואגות לרשת בטחון דיורי לאזרחיהן.

על בסיס עבודת המטה המקיפה המוקדמת, הצגנו בראשות השר גלנט וסגנו לוי תכנית מפורטת הבוחנת את אופן התמודדות המדינה על הבעיה החריפה, ובה אלמנטים ברי השגה המבוססים על העקרונות הבאים:

א | שימוש רציונאלי במקורות תקציביים קיימים ומינופם.

ב | "הפרשת מעשר" מתפוקות בגין הכנסות מדינה עבור דיוור לחלשים בחברה.

ג | יציאת תנאים המעודדים יזמים וקבלנים לשלב דיוור ציבורי בבנייה חדשה ובהתחדשות עירונית, כמקובל במדינות החברות ב-OECD.

ד | מתן פתרונות ביניים בשכר דירה מוגדל לאוכלוסיות שהוצאו ממעגל הזכאים לדירה בבעלות המדינה.

ברור לכל הנוגעים בדבר כי מימושה של תכנית כזו ובחינת דרכים ליישומה כמו גם צרכים נוספות/חלופיות, יש לפתח ולהוביל מתוך עבודת צוות בינמשרדית, בשותפות ובדיונים מכרים עם כלל השותפים הרלוונטיים. ברור היה גם כי בתהליך שכזה בוודאי יתגלעו מחלוקות וקשיים, וכי חלק מן הנושאים יובאו בסופו של דבר לפתחם של נבחרי הציבור ומקבלי ההחלטות. היום ברור לכולם כי לא ניתן להתעלם עוד מסוגיית הדיוור הציבורי בהיותו נושא חברתי אסטרטגי, בר דיון וראוי לתשומת לב ממשלתית.

במהלך עבודת הצוות אותה הובלתי בחודשים האחרונים עשיתי כל מאמץ, כלל חברי הצוות יקבלו במה וקשב רב, והמשתתפים כולם לקחו חלק פעיל והעשירו אותי ואת צמרת המשרד בידע ובנקודת המבט המקצועית שלהם בנושא.

מבין ההמלצות הרבות שפירטתי בדוח, התגלעו גם מחלוקות. סוגיה מרכזית שנדונה בין נציגי משרד האוצר ויתר חברי הצוות - נציגי משרד הבינוי והשיכון, קליטה ועלייה ורווחה - נגעה לאופי הפתרונות: בעוד נציגי האוצר הביעו עמדה עקרונית המעדיפה פתרונות המובאים בדמות שכירות ארוכת טווח, יתר השותפים טענו כי זהו פתרון שיש לקדמו, אך פתרון כזה אינו יכול לעמוד כשלעצמו. לצד פתרון השכירות, לא ניתן להתעלם מספקטרום המצוקות באוכלוסיות הנמנות על דיירי הדיוור ציבורי, להן נדרש דיוור קבע בבעלות המדינה לאורך זמן. אוכלוסיות זכאים הנמצאות במצב קשה וצמיתות, אוכלוסיות רב מצוקתיות ובעלי נכויות, בוודאי נדרשים, להבנתי, לדיוור קבוע ומוגן בבעלות המדינה.

על כן, מתוך מחלוקת זו, השלב הראשון ביישום הדוח הוא ללא ספק עבודת מיפוי מעמיקה בשאלה כיצד ובאיזה אופן יש לייחד לכל אוכלוסייה בתוך זכאי הדיוור הציבורי את הפתרון המתאים לה ביותר. אל לנו לשכוח כי מאחורי הסטטיסטיקות והמחקרים שנערכו, ישנם בני אדם של ממש, עם קשיים, סיפור חיים ומוגבלויות שייחודיים להם. ובכך, אל לנו לשכוח כי אוכלוסיית הזכאים היא מגוונת, בעלת צרכים שונים זה מזה ואף פרסונליים יותר מהמגוון שאנו יכולים למצוא באוכלוסיות "נורמטיביות" בחברה.

סוגיה נוספת שנתגלעה בעבודת הצוות נגעה לחוק מכר דירות. בעוד אגף תקציבים במשרד

האוצר מבקש לבטל לחלוטין לאלתר את חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) התש"ט-1998, הבעתי אני את דעתי, בתיאום עם כלל גורמי המטה הרלוונטיים, כי לאור הארכת החוק בממשלה זה רק לאחרונה, ולאור חשיבות החוק במתן אפשרות למוביליות חברתית וצמצום פער, יש לבחון את נושא החוק באופן יסודי ובזהירות הנדרשת וזאת תוך דיון משותף על התאמתו של החוק מול הגורמים המחקקים.

מלבד זאת מציג הדוח שורה של פתרונות יצירתיים שיש להמשיך ולפתחם לכדי יישום.

ובנימה אישית לסיום דבריי. מדם ליבי אבקש לומר כי כמי שבגר מתוך מצוקה גדולה, כילד בסיכון שהוצא בצו שופט מבית הרוס, אני רואה בעשייה זו משימה אישית מאוד שנוגעת בכל עצב חשוף בחיי שלי ובחיי החברה הישראלית כולה.

תכנית 'לגור בכבוד' אשר מוביל השר גלנט, עוסקת בהיבט הראשוני והחשוב ביותר לאדם-בבית, בביטחונו של אדם עם היוולדו והצורך האנושי לחוש מוגן ונטוע בקרקע. תכנית זו נותנת, אולי לראשונה, לילדים רבים בחברה את האפשרות לחלום על עתיד אחר. לחלום על כך שאפשר להיחלץ ממעגל האימים של עוני, היעדר בטחון דיורי וכל הקשיים הנוראים הנלווים לכך בהכרח.

הדוח הזה מוגש בגאווה גדולה, ובתקווה אמיתית כי לאורו תוכל מדינת ישראל להישיר מבט לעיניהם של זכאי הדיור הציבורי וילדיהם ולאפשר להם, בפשטות וביושר - **לגור בכבוד**. מודה לכל הנציגות על שסייעו, השתתפו ותרמו.

ואלה הן ההמלצות כפי שיפורטו גם בספו של הדוח ולצדם עמדת כלל הגורמים:

דיור סוציאלי

לראשונה, המדינה תציע מסלול חדשני לדיור סוציאלי (שכירות ארוכת טווח בשכר דירה סוציאלי), כך שהזכאים לא יאלצו להתמודד עם שוכרים בשוק חופשי והמדינה תספק להם קורת גג באמצעות שכירות לעשרות שנים. על פי ההמלצה המדינה תעודד כניסתם של גורמים מוסדיים לשוק והרחבה משמעותית של היקף הדירות לזכאים. המדינה תספק קורת גג לזכאים באמצעות דירות של חברות / גופים מוסדיים וגובה שכר הדירה מצד הדייר לא יעלה על זה המשולם בדירות הדיור הציבורי כיום. זאת תוך מתן בטחון לדייר כי לא יפונה מהדירה לתקופה ארוכה.

משכנתא רוכשת

לראשונה, יקודם מודל פיננסי שיאפשר תועלת חברתית חסרת תקדים: רכש דירות חדשות

באמצעות מימון בנקאי, כאשר ההחזר מבוסס על איגום תקציבי של מענקי הסיוע בשכר דירה, השתתפות עצמית של הזכאי בשכר דירה ותקבולי קרן הדיור הציבורי.

קיים יתרון רב בסיוע לזכאים להגיע לבעלות על דירות או לחילופין דירות לבעלות המדינה במתווה של הסבת תשלומי שכ"ד חודשי לצד השלמת הון ע"י המדינה. יש לפעול להגדלת מלאי פתרונות הדיור לזכאי הדיור הציבורי הממתינים לדירה, באמצעות רכישת דירות המבוססת על איגום המקורות הבאים - ניהול תקציבי הסיוע בשכ"ד הניתנים כיום לזכאים, השתתפות עצמית של זכאים, תקציב שיועבר מקרן הדיור הציבורי.

אוכלוסיות מיוחדות

טיפול ייחודי לאמהות חד הוריות ופגועי נפש - ייבחן טיפול ייחודי לאוכלוסיות מוחלשות שעד כה לא נכללו למתן זכאות לדיור ציבורי ביניהן אמהות חד הוריות המקבלות חליף מזונות מביטוח לאומי ופגועי נפש. מדובר על מהלך קריטי עבור מאות משפחות בשנה שנאבקות על קיום בכבוד וסיוע בדיור ציבורי יסייע להם רבות.

שימושי קרקע

פעילות כפולה לצורך מקסום שימושי קרקע לטובת הדיור הציבורי: הן במכרז חדשני BOT שטרם הופעל בארץ והן במקסום והעצמה של מכרזי דיור ציבורי בתכנית מחיר למשתכן בקרקעות מדינה. יש להאיץ שורה של פעולות מתקנות שיביאו לשינוי המציאות ויבטיחו כי מקסום ההכנסות מקרקעות ציבוריות יהא כרוך אף בניצול פוטנציאל הבניה לדיור ציבורי:

1 | הכנה ופרסום של מכרזי רמ"י במתכונת מחיר למשתכן באופן שיכללו בנייה של יחידות דיור ציבורי בהיקף של מאות דירות בכל שנה, וזאת בנוסף על כ-500 הדירות שכבר אושרו בות"פ.

2 | מודל חדשני של בניית דירות לדיור ציבורי על קרקעות מוניציפאליות שינוהלו באמצעות הרשות המקומית או החברות הכלכליות שלהן (מודל BOT); יציאה בקול קורא לרשויות המקומיות לשם פרסום מכרזים על ידן או מי מטעמן, במתכונת BOT, שישלבו דיור ציבורי, דירות להשכרה ארוכת טווח ושטחי מסחר, באופן שמאפשר כדאיות כלכלית למכרז.

3 | מומלץ כי משרדי הפנים, משרד הבינוי והשיכון יחד עם השלטון המקומי יפעלו בצוותא ע"מ לבחון ולגבש המלצות לפתרונות נוספים על המתואר לשם קידום בנייה של דירות דיור ציבורי בקרקע שבבעלות רשויות מקומיות.

4 | תקודם החלטה במועצת רמ"י לפיה גוף ציבורי אשר אושרה לו תוספת זכויות בנייה לטובת בניית דיור ציבורי, יהיה פטור מתשלום דמי היתר, כפי שאושר לאחרונה לסוכנות היהודית.

תכנון

אמירה ממשלתית ברורה לפיה דיור ציבורי תחשב לראשונה כמטרה ציבורית בחוק התכנון והבניה.

כמו כן, עידוד בניית דירות דיור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה, כתנאי לקבלת זכויות בניה נוספות בפרויקטים חדשים בקרקעות מדינה ובקרקעות בבעלות פרטית. מומלץ לערוך תיקוני חקיקה שיביאו לידי ביטוי את הצורך בדיור ציבורי אשר אינו מוגדר כיום כמטרה ציבורית בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, לצד הטמעת החשיבות שבהגדלתו למוסדות התכנון ברבדים השונים.

יבחן יעד שנתי של תכנון יחידות דיור לדיור ציבורי בקרקע מדינה. בהתאם תגובש תכנית עבודה רב שנתית לעמידה ביעד זה למול מוסדות התכנון השונים.

התחדשות עירונית

הנחייה לעמידר להמשיך ולהעמיק את ההשקעה שכבר החלה ביצירת דירות חדשות במסגרת התחדשות עירונית בפרויקטים של רוב שוכרים: העמקת השימוש בכלי החשוב של התחדשות עירונית למען שיקום מערך הדיור הציבורי. בתוך כך, הרחבת ההתקשרות הממשלתית הקיימת עם עמידר בנושא פרויקטים של התחדשות עירונית, כך שתבצע ככל האפשר התחדשות עירונית בכלל המבנים שבהן דירות בניהולה, במתכונת של פינוי-בינוי, במטרה למצות את פוטנציאל הגדלת מלאי הדירות הציבוריות במבנים אלה ולשפר את מצבן של הדירות הקיימות. יש לראות חשיבות מכרעת בשילוב דיור ציבורי בפרויקטים להתחדשות עירונית, ולקרוא למוסדות התכנון לפעול בשיתוף הרשויות המקומיות הרלוונטיות לקידום תכנון מתארי ומפורט לסוגיו אשר יאפשר הרחבת תמהיל הדיור הציבורי בתחומם.

כפועל יוצא יש לנקוט בצעדים הבאים:

הדבר יעשה באמצעות מתן הנחיות מתאימות לוועדות המחוזיות לבחון ולשלב בתכניות להתחדשות עירונית שימוש של "דיור ציבורי", וזאת בהתאם לבדיקת צרכים ביישוב, ולהשפעה על הכדאיות הכלכלית של התכנית.

כמו כן לצורך מימוש התכנית יעודכן תקן מס' 21 בדבר בדיקה שמאית כלכלית לתכניות פינוי-בינוי באופן שעלויות בניית דיור ציבורי, לרבות המרכיבים הנלווים להן, יכללו בחישוב הכדאיות הכלכלית של תכניות פינוי-בינוי.

מיסוי

במסגרת הועדה נבחנו הקלות בסוגי המיסים השונים לבנייה היום, כגון חוק עידוד השקעות הון, מס שבח, מס רכישה ועוד. בשל מורכבות המהלכים המפורטים בדו"ח זה יש לפעול להקמת

צוות מקצועי בראשות מנהל רשות המיסים, בו חברים נציג אגף התקציבים, נציג אגף החשב הכללי, ונציג משרד הבינוי והשיכון, אשר יבחן מודלים למתן תמריצי מס לטובת בניית דיור ציבורי, לרבות מודלים שנבחנו על ידי הצוות הבין-משרדי ומודלים נוספים.

דירות רשות הפיתוח

לראשונה, מהלך להעברת דירות של רשות הפיתוח שאין בהן שימוש סוציאלי כיום, לטובת שיכון דיירי דיור הציבורי. יבוצע סקר מקדים שבמסגרתו יוחלט אילו נכסים יועברו לשימוש זכאי דיור ציבורי. במקביל יש לקבוע מפרט שיפוץ מחייב בדיור הציבורי הקיים.

מודה לשר גלנט על האמון. אני תקווה שעבודה זו לא תישאר על המדף ותביא לפעולה גם מצד יתר מקבלי ההחלטות.

אציין כי התייחסויות הגופים (המועצה הלאומית לכלכלה, מינהל התכנון, משרד האוצר), נמצאות בפרק המיועד לכך.

שלכם,

חגי רזניק

יו"ר הצוות ומנכ"ל משרד הבינוי והשיכון



מבוא



החלטת הממשלה בדבר תכנית חירום לאומית לדיור הציבורי

כבוד האדם הוא ערך יסודי בחברתנו וקורת גג ראויה היא תנאי לקיום בכבוד¹.

ברם, חיים ללא קורת גג הינם מציאות יומיומית עבור חלק מאזרחיה של מדינת ישראל.

מסקנות דו"ח מבקר המדינה שבחן את הדיור הציבורי כמו גם וועדות שונות שהוקמו במשך השנים לצורך מציאת פתרונות למצוקות ולהזנחה בתחום, הצביעו על **מחסור ממשי במלאי הדיור הציבורי** כאחד מהגורמים המשמעותיים שעל המדינה לטפל בהם על מנת להבטיח לאזרחיה הנזקקים דיור נאות².

ניהלה הממשלה בהובלתו של השר גלנט ובסיוע משרד האוצר רכש משמעותי של דירות דיור ציבורי. לשם ההמחשה – בשנת 2014 נרכשו מספר מועט ביותר של דירות לדיור ציבורי, **לעומת** רכש מאסיבי של 1,770 דירות בכהונה הנוכחית, בניית 2,650 יח"ד לקשישים דיירי דיור ציבורי, גיוס של לא פחות ממיליארד ש"ח לצורך מימון רכש של אלפי דירות ציבוריות, הוספת 20,000 משקי בית לתכנית סיוע בשכ"ד, הגמשת הקריטריונים לזכאים, שיפוץ 600 דירות בפריפריה, הקצאת 5% דירות מחיר למשתכן לטובת דיור ציבורי ועוד.

לצד פעולות אלה, ניהל משרד הבינוי והשיכון במהלך שנת 2018 עבודת מטה שכללה התייעצות עם גורמים רבים העוסקים בשוק הדיור תוך בחינת דרך התמודדותן של מדינות ה-OECD³, ועל רקע זה, הוכנה על ידי משרד הבינוי והשיכון תכנית חירום לאומית בתחום הדיור הציבורי, הידועה בשם "לגור בכבוד"⁴.

על פי תכנית זו **הוצע לקבוע יעד ממשלתי מוגדר וברור להגדלת מלאי הדיור הציבורי ב-7,200 יח"ד מידי שנה, ובסה"כ 72,000 יח"ד בתוך עשור**. לשם עמידה ביעד מונה התכנית שורה של המלצות אותן ניתן לאמץ וליישם.

הממשלה בישיבתה מיום 29 ביולי 2018, החליטה על הקמת וועדה בין משרדית ברשות מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, שמטרתה בחינת כלים מתאימים להגדלת מלאי הדיור הציבורי ושימורו⁵, לרבות:

א | גיוס אגרות חוב על ידי חברת "עמידר" לצורך מימון רכש דירות דיור ציבורי שיועברו לבעלות המדינה, בדומה לסבב גיוס אג"ח קודם שביצעה החברה.

ב | הקצאת קרקע ע"י רשות מקרקעי ישראל לטובת הגדלת מלאי הדיור הציבורי.

1 ר' למשל ע"א 3295/94 פרמינגר נ' מור, פ"ד נ(5) 111, 121.

2 ר' דו"ח מבקר המדינה 65' התשע"ה – 2015 (עמ' 440 – 444), דו"ח הוועדה למלחמה בעוני – וועדת אלאווי, מתאריך 23/6/14, חלק 1, עמ' 15-16.

3 ר' פרק דברי הסבר להצעת החלטה לממשלה מס' 4078.

4 ר' תכנית חירום לאומית בתחום הדיור הציבורי "לגור בכבוד".

5 ר' החלטת ממשלה מס' 4087 מתאריך 29/7/18.

ג | רכישת דירות לזכאי הדיור הציבורי שיועברו לבעלותם. זאת, באמצעות מימון בנקאי הניתן לזכאי, כאשר ההחזר החודשי מבוסס על הסיוע הכספי בדיור מטעם המדינה אותו מקבל הזכאי כל חודש, השתתפות עצמית של הזכאי וכן תקבולי קרן הדיור הציבורי.

ד | עידוד בניית דירות דיור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה כתנאי לקבלת זכויות בניה ותמריצים האחרים בפרויקטים חדשים בקרקעות מדינה ובבעלות פרטית.

ה | תמריצים לבניית דירות דיור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית.

ו | הקצאת חמישה אחוז מדירות המשווקות במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן" לטובת דיור ציבורי בבעלות המדינה.

כמו כן, במקביל לעבודת הוועדה, הטילה הממשלה על משרד הבינוי והשיכון ואגף התקציבים באוצר לבחון את הצורך בשינוי הכלים הקיימים בתחום הסיוע בשכר הדירה לקבוצות שונות, ובנוסף לבחון קביעת מפרט שיפוץ מחייב ומתן כלים מתאמים לחברות המאכלסות לצורך שיפוץ דירות הדיור הציבורי. דו"ח זה מפרט המלצותיה של הוועדה הבין משרדית.

רקע כללי

מדיניות הדיור הציבורי בישראל

הדיור הציבורי הוא אחד מכלי המדיניות להגשמת החובה החוקתית של המדינה להבטיח את הזכות לקיום אנושי בכבוד. דבר זה בא לידי ביטוי בחוק יסוד כבוד האדם וחירותו (התשנ"ב-1992) ואף מעוגן במשפט הבינלאומי ובהצהרות ואמנות עליהן חתומה מדינת ישראל. על ביצוע פעילות זו מופקד משרד הבינוי והשיכון יחד עם משרדי ממשלה וחברות ממשלתיות נוספות. בפרק זה יוצגו הרקע ההיסטורי למצב הקיים במדינה מאז הקמתה וכן הדרכים בהם מתקיים הדיור הציבורי במדינות שונות בעולם.

ראשית, הסיוע אשר מדינת ישראל מעניקה במשך השנים לאוכלוסיות המוחלשות בתחום הדיור, מתבצע באמצעות שני כלים מרכזיים:

א | הקצאת דירות ציבוריות לזכאים.

ב | קצבאות דיור (סיוע בדיור) - תשלומים המועברים לזכאים, על מנת שיוכלו לשכור דירה בשוק החופשי.

הדיור הציבורי בישראל משמש ככלי להגשמת מדיניות הדיור הממשלתית במסגרתה דירות בבעלות המדינה, מושכרות במחיר מוזל למשקי בית שנמצאו זכאים, על ידי משרד הבינוי והשיכון והן לזכאי משרד העלייה והקליטה. הזכאות נקבעת באמצעות בחינה של עמידה בתנאי-סף המשקפים מצב סוציו-אקונומי של הפונים. תנאי-הסף העיקריים הם: מספר ילדים, מיצוי כושר ההשתכרות, גובה הכנסה, נכות וריתוק לכיסא גלגלים⁶.

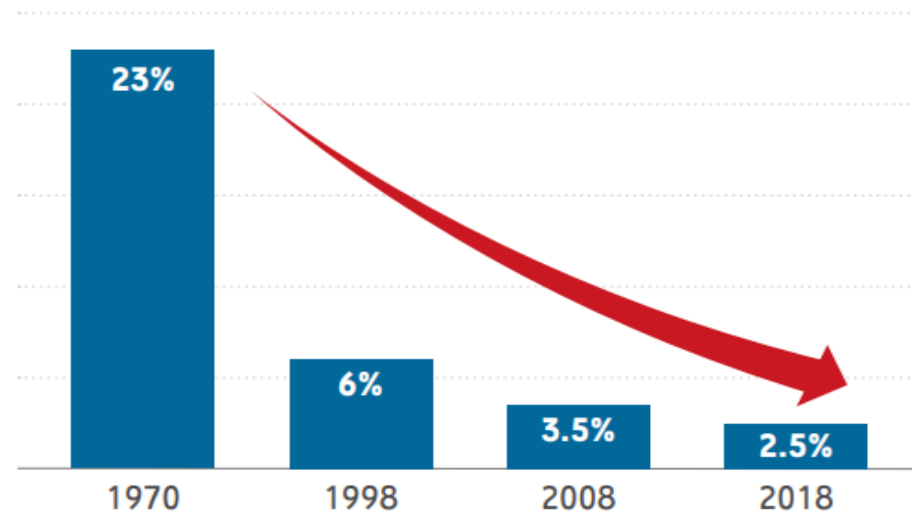
ניהול נכסי הדיור הציבורי מתבצע על ידי חברות מאכלסות בניהול ובפיקוח של משרד הבינוי והשיכון. רוב הדיור הציבורי (כ-90%) מנוהל בפריסה ארצית על ידי שתי חברות: "עמידר" - חברה ממשלתית ו"עמיגור" - חברה בת של הסוכנות היהודית. שאר הדירות מנוהלות על ידי שלוש חברות נוספות מנהלות נכסים באזורים גאוגרפיים שונים - "חל"ד" בפתח תקוה, "חלמיש" בתל אביב, ו"שקמונה" בחיפה⁷. כמו כן, עולים חדשים שנמצאו זכאים לדיור ציבורי מטופלים על ידי המשרד לקליטת עלייה למשך חמש עשרה שנים מיום עלייתם.

גלי העלייה שהגיעו לאחר הקמת המדינה הביאו עימם תנופת בנייה שיועדה לדיור הציבורי ומומנה על ידי המדינה. ברם, לאורך השנים הצטמצם מלאי הדיור הציבורי באופן משמעותי כפי שניתן לראות בתרשים 1 וכיום הדיור הציבורי מונה כ-53 אלף דירות בלבד, 11,752 יח"ד בדיור המוגן וכ-13,000 יח"ד במקבצי הדיור של משרד העלייה והקליטה. לעומת זאת, קצבאות הסיוע בדיור עלו במקביל לגידול במספר משקי הבית המסתייעים בקצבה, כפי שניתן לראות בתרשים 2.

6 הקריטריונים לזכאות לדיור ציבורי מוגדרים באתר משרד הבינוי והשיכון תחת הכותרת "סיוע בדיור".

7 בעבר נוהלו נכסים גם באמצעות חברת "פרוות", שמוזגה עם חברת עמידר החדשה, החל מאפריל 2017.

תרשים 1 - אחוז יחידות הדיור בבעלות המדינה במסגרת הדיור הציבורי



תרשים 2 - משקי בית המקבלים סיוע בשכ"ד



תקופת קום המדינה (העשור הראשון) – הרחבת היצע דיור ציבורי

ראשיתו של הדיור הציבורי בישראל החל בתקופת קום המדינה. הצורך לאכלס את העולים ולפזר את ההתיישבות ברחבי הארץ, הביא עמו תנופת בנייה תקציבית גדולה אשר יועדה לדיור ציבורי שהושכר במחיר סמלי. מדיניות הדיור הציבורי הופעלה על ידי המדינה באמצעות אגף השיכון של משרד העבודה, שבשנת 1961, הפך למשרד הבינוי והשיכון. הבנייה בוצעה באמצעות חברות בנייה ממשלתיות וציבוריות, במימון המדינה ובהתאם למדיניות שנקבעה.

הפעלת מדיניות הבנייה המאסיבית התאפשרה בין היתר מכוח החוק המנדטורי שתוקפו נמשך עד לחקיקת חוק התכנון והבניה בשנת 1965. חוק זה התיר לממשלה בנייה ללא צורך באישור ועדות סטטוטוריות⁸.

מרבית הבנייה התקציבית התרכזה בשכונות נבחרות בערים הגדולות ובערי פיתוח שהוקמו בדרום הארץ ובצפונה⁹. בין השנים 1948 – 1957, הוקמו בישראל שלושים ושמונה ערים ועיירות חדשות ונבנו כ-290,000 דירות חדשות במסגרת השיכון הציבורי¹⁰. כ-70% מהבנייה היו דירות קבע כאשר רובן הגדול (75%), נמסרו לעולים¹¹. בתקופה זו עמד שיעור שטח הבנייה התקציבית מסך שטח מלאי הדירות בארץ על כ-12%¹².

סוף שנות ה-50 ושנות ה-60 – מדיניות הפרטה של הדיור הציבורי

בסוף שנות ה-50 נקטה המדינה במדיניות הפרטה ועודדה את דיירי הדיור הציבורי לרכוש את הדירות בהם התגוררו באמצעות מתן הנחה ממחיר השוק, והעמדת משכנתאות בריבית מסובסדת. שני הגורמים העיקריים למדיניות ההפרטה היו:

א | הרצון להעביר את תחזוקת השיכונים מן המגזר הציבורי לפרטי. על אף ההפרטה, דירות רבות עדיין הושכרו לעולים במחיר מסובסד ששיעורו ממחיר השוק עמד על 50%, ומפאת חוסר משאבים וידע, לא תוחזקו הדירות כנדרש.

ב | העדפת הציבור לבעלות פרטית על הדירות¹³. במקביל למדיניות ההפרטה, במהלך שנות ה-60 חלה עלייה בשיעור הבנייה הפרטית ושיעורה עמד על למעלה מ-50% מכלל הבנייה.

8 מדיניות השיכון של ישראל, 50 שנים הראשונות, פרופ' נעמי כרמון, 1999 (עמ' 386).

9 השכונות היו בין היתר: סלמה בתל אביב, מחנה דוד בחיפה, קרית יובל, גונן והקטמונים בירושלים, שיכון דורה בנתניה, שיכון המזרח בראשל"צ שיכון יוספטל בכפר סבא. ערי הפיתוח שהוקמו באותה תקופה ורוב הבנייה בהן של שיכונים ציבוריים היו בין היתר: אופקים, דימונה, ירוחם, מצפה רמון, ערד בית שאן וקרית שמונה, "דיור בר-השגה במשפט", אלון גילדין, 2018.

10 "בינוי ושיכון בזמנים משתנים" אלישע אפרת, קתדרה 160, עמ' 192 – 196.

11 "הבית הלאומי והבית האיש: תפקיד הדיור הציבורי בעיצוב המרחב, תאוריה וביקורת", רחל קלוש ורוברט לו-יון, 2000.

12 מדיניות השיכון והערים בישראל 1977 – 1948, מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות, זאב רוזנהק, 1995.

13 הפרטת השיכון הציבורי: שינוי או המשכיות במדיניות הדיור, מרכז טאוב, אליה ורצברגר, 2007, עמ' 159.

שנות ה-70 וה-80 – מעבר מהתערבות ממשלתית בצד ההיצע לסיוע בצד הביקוש ולמימון יזמי בנייה פרטיים

בשנות ה-70 נעשה ביזור של הבנייה לחברות בנייה ציבוריות ולגופים כמו מחלקת ההתיישבות של הסוכנות היהודית, מנהל מקרקעי ישראל, משרד הרווחה ועוד⁴. במקביל לעלייה בהיקפי הבנייה הפרטית חלה ירידה בביקוש לדיור ציבורי. כתוצאה מכך, במהלך שנות ה-70 וה-80 צמצמה המדינה את היקף הבנייה התקציבית ועברה מפעילות של הרחבת ההיצע, לסיוע בצד הביקוש, באמצעות **מתן משכנתאות בריבית מסובסדת והקצאת קרקע לקבלנים**. במסגרת מדיניות הסיוע של משרד הבינוי והשיכון לרכישת דירה פותחו תכניות סיוע ייעודיות לפי קבוצות אוכלוסייה – זוגות צעירים חסרי דירה, משפחות בצפיפות מגורים (לפחות 3 נפשות לחדר), קשישים, חד-הוריות ועוד, רוב הסיוע הופנה לרכישת דירות בשוק החופשי. המעבר **למדיניות ממשלתית המסייעת ברכישת הדירה**, פתחה בפני הדיירים את האפשרות לקבל סיוע בדיור תוך בחירה עצמאית של מקום מגוריהם ואיכות דירותיהם. כמו-כן חיזקה מדיניות זו את שוק הבנייה הפרטית שאכן התעצם, ושיעור הדיור הציבורי ממלאי הדירות בישראל ירד משיעור ממוצע של 43% בין השנים 1960–1966 ל-34% בעשור השנים 1967–1977.

עם המעבר לסיוע בדיור לצד ההיצע ועליית הביקוש לדירות מהבנייה הפרטית, גבר גם הביקוש לאשראי המסובסד על ידי המדינה, והחל משנת 1979 הגדיל משרד הבינוי והשיכון את היקפי הסיוע שלו לרכישת דירה. באופן זה עלה המענק הממשלתי במשכנתא מוכוונת לזכאים מכ-7% ממחיר דירה בשוק החופשי לכ-10% עבור קבוצת הסיוע הראשונה; זכאים לסיוע מינימלי, ומכ-27% לכ-50% ממחיר דירה עבור קבוצת הסיוע האחרונה; זכאים לסיוע מרבי. היקף הזוגות הצעירים שנהנה מן הסיוע עלה מכ-9,400 בשנת 1978 לכ-13,400 בשנת 1984.

בד בבד, הפעילה המדינה תכנית לעידוד בנייה למגורים על ידי חברות פרטיות באמצעות **הקצאת קרקע ליזמים וסבסוד הבנייה**. במסגרת עידוד הבנייה הוגדרו אזורי עדיפות לאומית, הוקצו קרקעות מדינה לקבלנים באמצעות מנהל מקרקעי ישראל ללא מכרז והוענקו החזרי פיתוח. בין השנים 1978–1979 כ-40% מהבנייה בוצעה עדיין במימון מלא של המשרד, וב-1980 רק 12%. המעבר למדיניות של הקצאת קרקעות והתווית התכנון בצד תמיכה בקבוצות אוכלוסייה ייעודיות התעצם בשנות ה-80. המשרד הכתיב את מיקום אתרי הבנייה לפי סדר עדיפות של הממשלה בביצוע חברות בנייה פרטיות. רוב הדירות נמכרו במחירי שוק ורק אלפים בודדים

נוספו לדיור בשכירות ציבורית מסובסדת באמצעות החברות המאכלסות. כך עלה תקציב המשרד משיעור של 4.5% מתקציב המדינה במחצית הראשונה של שנות ה-70 ל-11% במחצית השנייה של שנות ה-80.

שנות ה-90 - הגדלת היצע הבנייה הציבורית עם קליטת גלי העלייה

עם הגעתם של עולי חבר העמים במחצית הראשונה של שנות ה-90, שוב פעלה המדינה להגדלת היקף הבנייה אך הפעם לא כתוספת לדיור הציבורי אלא כהיצע למכירה בשוק החופשי, תוך מתן תמריצים לקבלני בנייה ומתן סיוע לעולים הרוכשים.

שנות ה-2000 ועד היום - חידוש מדיניות הגדלת היצע הדיור ציבורי ומדיניות ההפרטה

בשנת 1999 עמד היקף הדירות הציבורי בישראל על 108,000 דירות. בתקופה זו נחקק **חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) התשנ"ט-1998**, שמטרתו לאפשר לדיירי הדיור הציבורי לרכוש את הדירות בהן הם מתגוררים, במחיר מוזל כשחלקו הגדול של מחיר הדירה ממומן כמענק מדינה. כניסת החוק לתוקף תוכננה לשנת 2001 אך בפועל נדחה תוקף החוק מספר פעמים ואף הוקפא, עד שלבסוף נכנס לתוקף רק בינואר 2013.

בתקופה שבה הוקפא החוק, במהלך השנים 1999-2012 הפעיל משרד הבינוי והשיכון ארבעה מבצעי מכר שונים בדיור הציבורי. במסגרת המבצעים נמכרו כ-33,650 דירות, כשליש מסך מלאי הדיור הציבורי שהיה בתקופה שקדמה למבצעים. במהלך תקופה זו נרכשו דירות נוספות למלאי ונבנו דירות דיור מוגן לעולים, כך בשנת 2012 ירד מלאי הדיור הציבורי, כולל הוסטלים ודיור מוגן, לרמה כוללת של 84,852 דירות, המהוות כ-3.6% ממלאי הדירות בישראל באתה תקופה.

בינואר 2013 נכנס החוק לתוקף והוא מאפשר רכישת דירות מהדיור הציבורי על ידי דייריהן בהנחה ממחיר השוק, על פי קריטריונים שנקבעו בחוק. שיעור ההנחה ממחיר שוק של הדירה נקבע בהתאם למספר שנות המגורים בדירה הציבורית, מיקום הדירה (אזור עדיפות לאומית או אחר) ומספר הנפשות המתגוררות בה.

כמו כן נקבעה בחוק הקמת קרן דיור ציבורי אליה ייכנסו ההכנסות ממכירת הדירות וממנה ישולם רכש דירות נוספת להגדלת המלאי.

נכון לאמצע שנת 2018 מלאי הדיור הציבורי מונה 53,255 דירות פרטיות, בנוסף ל-11,752 יחידות בדיור מוגן והוסטלים.

דיור סוציאלי - השוואה בינלאומית

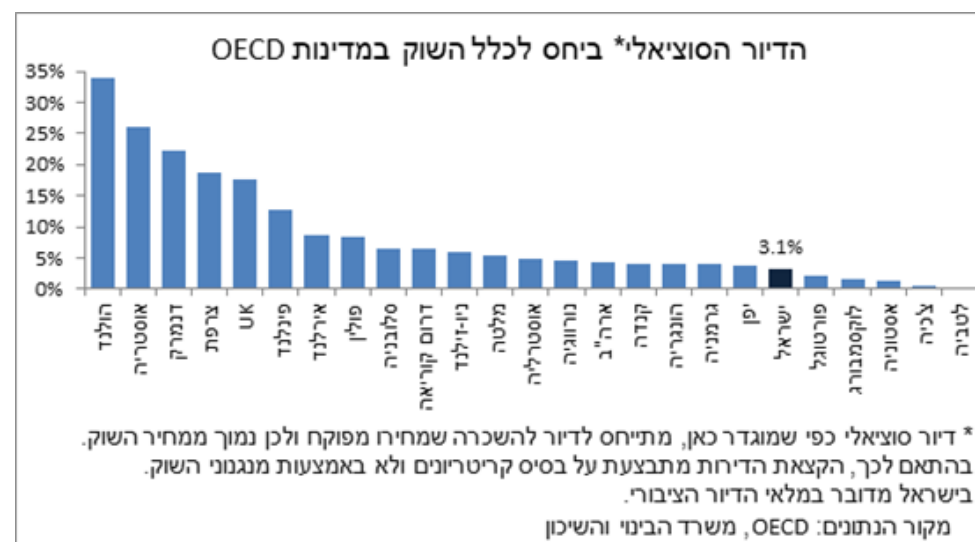
ההגדרה של דיור סוציאלי או דיור ציבורי משתנה ממדינה למדינה. בעולם כמעט ולא ניתן למצוא

שני מודלים זהים של דיור סוציאלי באופן הפרמטרים השונים כגון אופן ההפעלה, אוכלוסיית היעד, מבנה הבעלות של מלאי הדיור, דרך הסבסוד וכדומה. אולם, דווקא משום שקיימת שונות רבה במאפיינים ה"טכניים", ניתן ללמוד בצורה טובה יותר מה "עובד" מהותית. כלומר, אילו מודלים מביאים לתוצאות טובות יותר בכל הקשור לרווחה חברתית וכיצד משפיעה המדיניות בתחום הדיור הציבורי והסוציאלי על כלל שוק המגורים.

לצורך ביצוע השוואה בינ"ל זו נתייחס לדיור סוציאלי כדיור להשכרה שמחירו מפקח והוא נמוך ממחיר השוק. בהתאם לכך, אופן ההקצאה אינו מתבצע באמצעות מנגנוני השוק החופשי, אלא בהתבסס על קריטריונים שנקבעו מראש כתוצאה ממדיניות כזו או אחרת. תחת ההגדרה הזו נופל גם הדיור הציבורי בישראל - כ-53 אלף יחידות דיור בבעלות ובניהול משרד הבינוי והשיכון - כמו גם כ-11,750 יח"ד בדיור המוגן, כ-13,000 יח"ד במקבצי דיור של משרד העלייה והקליטה ו-185 יחידות דיור בשכירות מפקחת של החברה הממשלתית דירה להשכיר. המודל הישראלי של דיור ציבורי פחות נפוץ בעולם, אולם במרבית המדינות המפותחות קיימת תמיכה באזרחים שאינם יכולים לעמוד במימון רכישת דירה.

תרשים 3 מתאר את גודלו של הדיור הסוציאלי בהשוואה בינלאומית - מספר הדירות שמחירן מפקח כחלק מכלל הדירות במשק. ניתן לראות כי שיעור הדירות עם שכירות מפקחת בישראל הינו נמוך יחסית. יחד עם זאת, חשוב לזכור כי בישראל מדובר בדירות הדיור הציבורי שבבעלות המדינה, בעוד שבמרבית המדינות האחרות, ובמדינות המערביות בפרט, הסקטור הזה מבוזר בין בעלי עניין שונים ומרבית הדירות כלל אינן שייכות למדינה ולעיתים אף משויכות לתאגידים עירוניים.

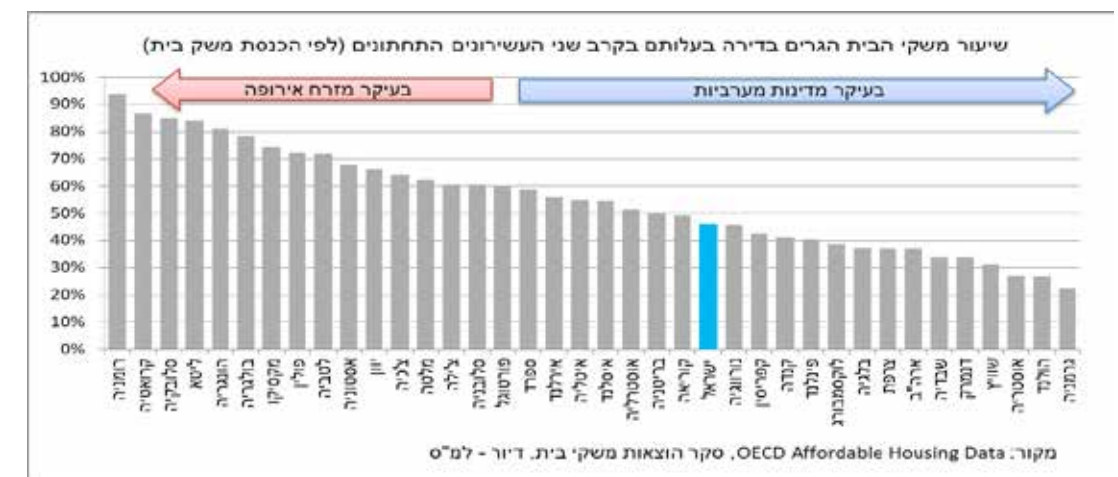
תרשים 3 - אחוז הדיור הסוציאלי במדינה



כמו כן, בישראל קיימת העדפה תרבותית למגורים בבעלות, כך ששיעור ניכר ממשקי הבית בארץ גרים בדירות בבעלותם, גם בקרב אוכלוסיות המשתייכות לעשירוני הכנסה נמוכים. בנוסף, במשך השנים המדינה עודדה בעלות באמצעים שונים כמו מכירת דירות ממלאי הדיור הציבורי, הטבות מיסוי שונות לרוכשי דירה ראשונה באמצעות הלוואות מסובסדות על ידי המדינה ולאחרונה גם באמצעות התכניות "מחיר למשתכן" ו"מחיר מטרדה".

שיעור הגרים בדירה בבעלותם בישראל הינו גבוה ביחס למדינות המערביות. גם בקרב האוכלוסיות המוחלשות שיעורי הבעלות הינם גבוהים בהשוואה למדינות מערביות כפי שניתן לראות בתרשים 4.

תרשים 4 - שיעור משקי הבית בקרב שני העשירונים התחתונים



ניהול הדיור הסוציאלי - יצירת תמריצים וניהול מבוזר

היסטורית, הדיור הסוציאלי הגיח לעולם ביוזמת חברות עסקיות וגופים פילנתרופיים במטרה לספק תנאי מחיה ראויים למעמד הפועלים, כתוצאה ובמקביל לתהליכים מהירים של צמיחה, תיעוש ואורבניזציה. לאחר מלחמת העולם השנייה, המושכות עברו למגזר הציבורי. ממשלות בנו דיור ציבורי בהיקפים גדולים עבור חלק ניכר מהאוכלוסייה ולמעשה עד שנות ה-80 היה הדיור הציבורי במדינות המערב בבעלות ובניהול הממשל. בשנות ה-80 וה-90 חל שינוי במדיניות והממשלות משכו את ידיהן מניהול ותפעול מלאי הדיור הציבורי לטובת רשויות מקומיות או גופים חברתיים (אגודות דיור, גופים ללא כוונת רווח או רווחיות מוגבלת), הפועלים ברמה המקומית/מוניציפלית ופעילותם מסובסדת על ידי המדינה או הרשות המקומית. הדבר נעשה מתוך הבנה שתפקידה של הממשלה אינו לעסוק בניהול ישיר של נכסי נדל"ן, אלא להתוות את

מדיניותה באמצעות מערכת של תמריצים לכניסה של שחקנים נוספים למגרש, מה שמאפשר ניהול טוב יותר, גמישות ופתרונות מגוונים יותר.

מערכת התמריצים כוללת בעיקר מתן סובסידיות בשכר דירה המשולמות לבעלי הנכסים. יתרון מרכזי של שיטת הסבסוד הוא בסיוע ישיר ל**נצרך** ולא למצרך והיא מאפשרת בחירה של מקום המגורים ואיכות הדיור על ידי הדיירים בהתאם לצרכיהם והעדפותיהם. יש גם מדינות מובילות המעניקות במקביל הטבות מס משמעותיות ליזמים המפתחים דיור ציבורי (ארה"ב), תנאי מימון טובים (גרמניה) והרחבת זכויות בנייה (בריטניה). גם בעלי הדירות יכולים להיות מעורבים בתחום הדיור הסוציאלי, אך אם הינם אנשים פרטיים (דוגמאות בולטות: גרמניה והולנד), באמצעות הסכמים עם עיריות או אגודות דיור, להשכרת הנכסים אשר בבעלותם. הטבלה להלן מסכמת את אופן הפעלת הדיור הסוציאלי לפי מדינות¹⁴

הגדרה	אופן הפעלת הדיור הסוציאלי ¹⁵
אוסטריה	דיור מסובסד ומוניציפלי
אוסטרליה	דיור ציבורי בבעלות המדינה, דיור קהילתי או דיור בבעלות הרשויות המקומיות/אזוריות
אירלנד	דיור סוציאלי
ארה"ב	דיור ציבורי ודיור תומך
בולגריה	דיור ציבורי ומוניציפלי
בריטניה	דיור סוציאלי ודיור בר השגה
גרמניה	דיור מסובסד או דיור סוציאלי

14 מקור: Key Characteristics of Social Rental Housing, OECD Affordable Housing Database, OECD Social Policy Division. קישור לדו"ח: <http://www.oecd.org/els/family/PH4-3-Characteristics-of-social-rental-housing.pdf>

15 מחברי הדוח הגדירו את המונח דיור סוציאלי כדיור למגורים בשכירות מתחת למחיר שוק שמוקצה לפי קריטריונים מוגדרים. על פי הגדרה זו המדינות הנסקרות סיפקו מידע אודות הפעולות אותן הם מבצעות בשוק השכירות המופיע בטבלה זו. להלן ההסבר המקורי מדוח ה-OECD: For the purpose of this indicator, the following working definition of social rental housing was used: Residential rental accommodation provided at sub-market prices and allocated according to specific rules (Salvi del Pero, A. et al., 2016). Based on this definition, surveyed countries provided information on a range of different supply-side measures in the rental sector, summarized in table above.

דנמרק	דיור ללא מטרת רווח בבעלות אגודות הדיור	דיור המושכר על ידי אגודות הדיור הפועלות ללא מטרת רווח. קיימות דירות המושכרות על ידי רשויות מוניציפליות, בהיקף מצומצם
הולנד	דיור סוציאלי - פיקוח מחירים	הדיור הסוציאלי מושכר על ידי אגודות הדיור הפועלות ללא כוונת רווח במחיר מפקח (תקרה - 710 יורו). עד 2011 כלל אזרחי המדינה היו זכאים לדיור סוציאלי, באופן עקרוני. אולם מ-2011, בשל מחסור בדירות וזמן המתנה של שנים ארוכות לדיור המסובסד, קיים קריטריון של הכנסה
יפן	דיור ציבורי	דיור ציבורי להשכרה למשקי בית מיעוטי יכולת, אוכלוסיית הקשישים, נכים ומשקי בית עם ילדים
נורווגיה	דיור סוציאלי להשכרה	דיור להשכרה המנוהל על ידי רשויות מוניציפליות
ספרד	דיור מסובסד	דיור להשכרה במחיר נמוך לבעלי הכנסה נמוכה על בינונית. הדירות מושכרות על ידי רשויות מקומיות, גופים ציבוריים וחברות בבעלות ממשלתית. מלאי הדיור הציבורי הוא קטן יחסית. קיים סבסוד לרכישת דירות וכן שכירות עם אופציה לרכישה
פינלנד	דיור סוציאלי	דיור סוציאלי המושכר למי שזקוק לסיוע
צרפת	דיור סוציאלי או שכירות מפוקחת	דיור בפיקוח המושכר למשקי בית בעלי הכנסה נמוכה או בינונית, במחיר המסובסד ע"י המדינה. מנוהל ע"י ארגונים חברתיים
קוריאה	דיור ציבורי להשכרה	בניית דירות ציבוריות במימון הממשלה, הממשל המקומי או קרן הדיור הלאומית. הדיור מנוהל ברמה הלאומית והמקומית. קיימת מעורבות גם של המגזר הפרטי
קנדה	דיור סוציאלי	דיור מסובסד עבור משקי בית בעלי הכנסה נמוכה עד בינונית, ללא גישה לדיור מתאים בשוק הפרטי. בבעלות הממשלה, קבוצות לא כוונת רווח וקואופרטיבים
שווייץ	דיור סוציאלי אזורי וכפראלי	דיור בר השגה מנוהל על ידי מוסדות לא ממשלתיים ללא כוונת רווח, מלאי מוגבל של דיור מוניציפלי

מדיור סוציאלי לכלל האוכלוסייה לסיוע ממוקד לאוכלוסיות מוחלשות

שוק הדיור בכלל ושוק הדיור הציבורי בפרט, מתמודד בעשורים האחרונים עם שני אתגרים מרכזיים - ביקוש הולך וגובר לדיור זול יותר לצד מחירי דירות הנמצאים במגמת עלייה במרבית המדינות המפותחות.

ככלל, קיימות שתי גישות בכל הקשור למדיניות בתחום הדיור הציבורי - **הגישה האוניברסאלית** לפיה על המדינה לספק דיור בר השגה לכלל האוכלוסייה, **והגישה הממוקדת** לפיה יש לספק תמיכה בתחום הדיור לאוכלוסיות בעלות רקע סוציו-אקונומי נמוך (generalist) ואוכלוסיות יעד אחרות כגון קשישים, בעלי מוגבלויות, משפחות חד הוריות ומרובות ילדים ועוד (residual). בין המדינות בהן הדיור הציבורי עובד לפי הגישה האוניברסאלית ניתן למנות את בריטניה ודנמרק. יתר המדינות, ביניהן ישראל, פועלות לפי הגישה הממוקדת, לפיה תפקידה של המדינה לסייע בתחום הדיור לאוכלוסיות המוחלשות ביותר.

בשנים האחרונות, רואים מגמה של מעבר מהמודל האוניברסאלי למודל הממוקד, בין היתר בשל משאבים שהולכים ומצטמצמים וחוסר יכולת לתמוך בכלל האוכלוסייה בנושא הדיור. כך מדינות כמו הולנד, בריטניה, דנמרק, שבדיה ואחרות החלו להקשיח את הקריטריונים לזכאות לדיור הציבורי והסוציאלי, בשל הבנה כי דיור סוציאלי במחירים מפקחים בהיקפים גדולים דוחק החוצה השקעות פרטיות, דבר שבסופו של יום משפיע לרעה על היצע הדירות במשק, גורר בעיות קשות של תחזוקת נכסים ועוד.

התרשים הבא של ה-UNECE מתאר את השינוי שחל במדיניות הדיור הסוציאלי במדינות שונות נכון לשנת 2015:

אחוז הדיור הציבורי מכלל המשק	אזור	מוקד	
		אוניברסלי	residual
>20%	אירופה	הולנד ←	אוסטריה
19%-11%	אירופה	דנמרק ← שוודיה ←	בריטניה צרפת פינלנד
	דרום-מזרח אירופה ומרכז אסיה		רוסיה (חדש)
10%-5%	אירופה		בלגיה גרמניה אסטוניה אירלנד מלטה
	צפון אמריקה	קנדה *	קנדה ארה"ב
4%-0%	אירופה	לוקסמבורג יוון ← ספרד ← סלובקיה *	הונגריה קפריסין פורטוגל סלובקיה בולגריה ליטא לטביה רומניה אסטוניה
	דרום-מזרח אירופה ומרכז אסיה	בלרוס (חדש) סרביה (חדש) אוקראינה (חדש)	
	המזרח התיכון		ישראל טורקיה

← - שינוי במדיניות
(חדש) - מדיניות חדשה בשלבי יישום ראשוני * - מדינות אשר יש להן מדיניות דיור נפרדת לאוכלוסיה הכללית ולאוכלוסיות יעד שונות

בשנים האחרונות נערכו מספר מחקרים המבקשים לתת מענה אמפירי לשאלה **האם עידוד הבעלות על דיור היא מכניזם אמין ואפקטיבי לבניית עושר עבור משקי בית בעלי הכנסה נמוכה, והאם בחשבון כולל היא כדאית יותר משכירות**. במסגרת הדיון עומדות השכירות אל מול הבעלות על בית, על היתרונות והחסרונות שבהן, עבור משקי בית באוכלוסיות מוחלשות. מוקד הוויכוח נובע מן ההבדלים בהערכת היכולות הפיננסיות של משקי הבית הללו בכלל, והשלכות ההתמודדות עם החזר הלוואת המשכנתא בפרט.

מחקר שבוצע באוניברסיטת קולורדו (Freeman & Harden 2015) חוקר את השאלה באמצעות נתונים מהשנים 1999-2009 של משקי בית בארה"ב. המסקנה העולה מן הניתוח האמפירי היא שבעוד שאין ספק שרכישה ובעלות על בית כרוכה בסיכון פיננסי אמיתי, הממצאים מצביעים על קשר חזק בין בעלות על בית לבין צבירת עושר. קשר זה נשמר גם עבור השנים של תחילת משבר המשכנתאות והמיתון בארה"ב. אמנם, הרווחים של משקי בית בעלי הכנסה נמוכה מצומצמים יותר, אך רווחים אלו עדיין בממוצע חיוביים ויציבים. זאת לעומת משקי הבית המשכירים שלא ראו עליה בעושרם כלל. משקי הבית שרכשו בית אך לא הצליחו בשמירה על הבעלות לא הרוויחו אך גם לא ניזוקו מן המצב וחזרו לרוב למצבם לפני הרכישה. לפי החוקרים הסיבה העיקרית והחיונית ביותר להצלחתן של אותן משפחות שרכשו בית, הן מבחינה כלכלית והן מבחינה פסיכולוגית היא שהן רכשו את בתיהם עם משכנתאות ברות השגה, וברות קיימא. תנאי המשכנתא היו ריבית קבועה, החזר קבוע, מתוקנן, במחיר תחרותי, לטווח ארוך. כלי זה, כאשר ממומן בקפידה ובמתן שירות טוב, זוכה לתשלומי החזר יציבים וצפויים המאפשרים בעלות על בית לטווח ארוך. שיטה זו מוכיחה את עצמה בעיקר הודות לגובה ההחזר ומשך ההלוואה. משפחות אלו נהנו מהיתרונות הקשורים באופן מסורתי עם בעלות על בית ומצאו כי זהו אמצעי יעיל לבניין עושר בטווח הארוך, אפילו על רקע משבר כלכלי.

השפעת בעלות על דיור על ילדים: לפי בסיס הנתונים הלאומי האמריקאי מצאו Haurin & Parcel (2001) שלילדים במשפחות אשר בבעלותן בית, סביבה ביתית טובה יותר, ציונים גבוהים יותר במבחנים קוגניטיביים, וכחות בעיות התנהגות מאשר אצל ילדים של משפחות החיות בשכירות. תוצאות אלו יציבות גם במודלים הכוללים שליטה במספר רב של משתנים כלכליים, חברתיים ודמוגרפיים. בעלות על בית לעומת שכירות מובילה לעליה ב-13 עד 23 אחוזים של איכות הסביבה הביתית, כאשר שאר התנאים שווים. ההשפעה העצמאית של בעלות על בית בשילוב ההשפעה החיובית של הסביבה הביתית גורמת שהילדים ישיגו ציונים גבוהים יותר במתמטיקה (+9%), קריאה (+7%), וכחות בעיות התנהגות (-3%). ממצאים אלו מצביעים על כך שתכניות תמיכה לרכישת בית צריכות להיות ממוקדות למשקי בית עם ילדים.

מוביליות בין דורית בבעלות על דיור: בשנת 2017 ערכו חוקרים בריטים (Blanden & Machin)

מחקר המתמודד עם השאלה האם לבעלות על דיור ישנה השפעה על המוביליות החברתית של דור הילדים. הם עשו זאת על ידי שימוש בנתוני מידע על שני שנתונים (1958 ו-1970), עבור פרטים ממעמד סוציו-אקונומי דומה. ממצאי החוקרים מצביעים בברור על קשר בין דורי בבעלות על בית: למי שגדלו בבית הנמצא בבעלות הוריהם סבירות גבוהה יותר שיחזיקו בבית בבגרותם. מן המחקר עולה כי ישנו יתרון מובהק למי שהוריהם היו בעלי דיור. 88% מילידי שנת 1958 שלהוריהם היה בית בבעלותם הצליחו לרכוש בית בעוד שמתוך מי שלהוריו לא היה בית בבעלותם רק 74% הצליחו לרכוש בית משלהם - פער של 14 נקודות. עבור ילידי שנת 1970 הנתונים מראים פער של 21% בין הקבוצות (80% לעומת 59%). האפקט ניכר כאמור גם בהפרשים בתוך אותה רמת הכנסה של ההורים מה שמאפשר את הקביעה כי ישנה קורלציה בין הנטייה למוביליות הבין דורית בהכנסה לבין המוביליות הבין דורית בבעלות על דיור.

**עיקרי הנושאים
שנדונו בוועדה
והמלצותיה**

סבב נוסף של גיוס אג"ח על ידי חברת עמידר לצורך מימון רכש דירות דיור ציבורי חדשות:

רקע כללי:¹⁶

עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: עמידר או החברה) התאגדה בשנת 1949, וכיום הינה חברת הדיור הציבורי הגדולה בישראל. מדינת ישראל מחזיקה בכ-99.99% מהון מניותיה של החברה וע"כ מהווה עמידר חברה ממשלתית כהגדרתה בחוק החברות הממשלתיות, תשל"ה - 1975.

בהתאם לתקנה ד' **לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג - 1993** (להלן: התקנות), מכוח החלטה מספר 1854 מיום 24/6/07 שעניינה התקשרויות הממשלה עם חברות ממשלתיות שבאחריות שר הבינוי והשיכון, החלטה מס' 2127 מיום 27/10/14 שעניינה אישור עקרונות הסכם מסגרת בין משרד הבינוי והשיכון לבין עמידר והאגודה לתרבות הדיור ע"ר והחלטות צוות המנכ"ל"ם מיום 15/8/16, **הוכרה עמידר כזרוע ביצוע של ממשלת ישראל - משרד הבינוי והשיכון בתחום הדיור הציבורי**.¹⁷

עיקר פעילות עמידר מתמקדת בתחומי הפעילות הבאים:

א | ניהול יחידות דיור של זכאי הדיור הציבורי ושל בתי דיור מוגן לקשישים עבור משרד הבינוי והשיכון, המספקים בהיקף של כ-40,000 יחידות דיור במסגרת דיור קבע. ניהול יחידות הדיור כולל בין היתר את אחזקתן, אכלוסן, גביית שכ"ד ומכירתן עפ"י חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה, תשנ"ט 1998) ומדיניות הממשלה.

ב | ניהול של כ-5,600 מנכסי רשות הפיתוח הכולל את אחזקתם, גביית שכ"ד ומכירתם לדיירים מוגנים בהתאם להסכם ניהול מול רשות מקרקעי ישראל.

ג | פיקוח על מקבצי דיור ו-"הוסטלים" עבור משרד העלייה והקליטה ועבור משרד הבינוי והשיכון.

ד | מתן סיוע בשכ"ד לזכאי משרד הבינוי והשיכון וכן שירותי טיפול בבקשות לסיוע בשכ"ד עבור פרויקט "מחיר למשתכן".

ה | החזקת נכסי נדל"ן להשקעה.

בשנים האחרונות הנחה משרד הבינוי והשיכון את עמידר לפעול להגדלה במספר הדירות החדשות המשמשות לדיור ציבורי בדרך של ביצוע פרויקטים להתחדשות עירונית שחלק מרווחיהם ישמשו לרכישת דירות לדיור ציבורי, לרכש מידי של מאות יחידות דיור.

16 ר' דו"ח תקופתי - שנתי "עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ" לשנת 2017.

17 ר' פרק "רקע כללי" לדברי הסבר להצעה להחלטת ממשלה לתיקון עקרונות הסכם המסגרת עם חברת עמידר.

במסגרת מאמצים אלו למתן פתרונות לדיור הציבורי הטילה הממשלה **בהחלטתה מס' 2953 (חכ/70)** מתאריך 3/8/17 על משרד הבינוי והשיכון את הפעולות הבאות:¹⁸

א | לבצע בתוך 21 יום את כל הפעולות הנדרשות כאמור בתקנה ד(ג) לתקנות לצורך תיקון עקרונות הסכם המסגרת עם עמידר כך שיורחב התייחסות הכספי של ההתקשרות עמה לצורך ביצוע רכש של דירות לדיור הציבורי בהיקף של מיליארד ש"ח.

ב | רכישה של דירות כאמור לעיל תתבצע באמצעות **גיוס חוב ציבורי סחיר של עמידר**.

בתאריך 12/3/18 השלימה עמידר הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') על פי תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף של החברה. בעקבות כך הפכה עמידר לחברת אגרות חוב ולתאגיד מדווח בהתאם **לחוק החברות תשמ"ט - 1999**.

אגרות החוב נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

כפועל יוצא גייסה עמידר מהציבור סך של כ-1 מיליארד ש"ח בריבית של כ-1.5% אשר הביא לרכישה של כ-700 דירות נוספות שרכישתן מושלמת בימים אלו.

תכנית "**לגור בכבוד**" שיזם משרד הבינוי והשיכון המליצה על **סבב נוסף** של גיוס חוב ציבורי (אג"ח) של עמידר.

הממשלה בהחלטתה מס' 4078 מתאריך 29/7/18 הורתה **לוועדה הבין משרדית** שהוקמה **לבחון** גיוס אג"ח ע"י עמידר במתכונת דומה לזו שכבר בוצעה בהצלחה, באופן שאינו חורג מהותית מפעילות עמידר ובכפוף לכל דין¹⁹.

הדיון בוועדה הבין משרדית:²⁰

בישיבתה מתאריך 5/8/18 בחנה הוועדה את היתרונות שיש בסבב גיוס אג"ח נוסף מול חסרונות שנמצאו בעיקר בהיבט תקציבי כפי שהעלו נציגי החשכ"ל ואג"ת.

הועלתה אפשרות ביניים לצמצם את הגיוס בפעימה זו באופן שייתן מענה ליעד רכישת דירות הנדרשות כפתרון מידי בשונה מיעד רכישה לטווח ארוך. בישיבה זו החליטה הוועדה לשוב ולדון בנושא בישיבה נוספת, אשר לקראתה יועברו הנתונים הבאים מאת אגף אכלוס במשרד הבינוי והשיכון -

א | מס' הממתינים לדיור ציבורי והתפלגות משך ההמתנה כולל נתוני משרד הקליטה.

18 ר' החלטה מספר חכ/70 של ועדת שרים לענייני חברה וכלכלה (קבינט חברתי-כלכלי) מיום 17.07.2017 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 03.08.2017 ומספרה הוא 2953(חכ/70).

19 ר' סעיף 1 א' להחלטת ממשלה בדבר תכנית חירום לאומית בתחום הדיור הציבורי מס' 4078 מתאריך 29/7/18.

20 ר' סיכומי דיוני הוועדה הבין משרדית מתאריך 6/8/18 ומתאריך 14/8/18 - ישיבות מס' 1 ו-2.

ב | מס' הזכאים לסיוע בשכ"ד והתפלגותם.

ג | נתונים על רכש דירות.

ד | שווי החיסכון בסיוע בשכ"ד בשנה, ל-8,000 משקי הבית, בהינתן שירכשו דירות באופן מיידי בשיטת האג"ח או בשיטה אחרת שתוצע ע"י האוצר.

כן הוחלט, כי משרד הבינוי והשיכון יציג בישיבה הקרובה תחשיבים על בסיסם הגדיר יעדי רכישת דירות לטווח המידי והארוך.

ככל שלמשרד האוצר מודל חלופי המאפשר רכש דירות מידי שלא באמצעות הנפקת אג"ח יש להציגו עד הישיבה הנוספת.

בישיבתה מתאריך 12/8/18 דנה הוועדה בנתונים שהוצגו ע"י משרד הבינוי והשיכון ובעמדת נציגי האוצר.

נציגי חשכ"ל ואוצר הביעו התנגדות לסבב גיוס אג"ח ייעודי נוסף, אשר טענו כי לניהול החוב קיימים סטנדרטיים בינלאומיים ומעורבים בו שיקולים מאקרו-כלכליים. גיוס אג"ח ייעודי שלא במסגרת מימון החוב הכולל בתקציב המדינה, עלול לפגוע בדירוג האשראי של המדינה ובאמינות הפיסקאלית שלה מול גופים בינלאומיים, חברות דירוג אשראי ומשקיעים. הדבר פוגע ביכולת לנהל את החוב בהתאם לצרכים ולסיכונים הפיננסיים והמאקרו-כלכליים השונים, כפי שנעשה במסגרת הגיוס הכללי. ביצוע גיוס חוב אינו עולה בקנה אחד עם חוק מלוות המדינה וחוק התקציב, ולכאורה מייצר מקורות יש מאין בצד ההכנסות, אבל בצד ההוצאות מייצר פריסה של התחייבות שאינה משתקפת בכלל ההוצאה וביעד הגירעון, אבל כן משפיעה על יחס החוב-תוצר. מדובר בגיוס יקר יותר מאשר הגיוס המבוצע ע"י המדינה באמצעות החשכ"ל, הן בשל הריבית הגבוהה יותר והן בשל העלויות הנלוות הגבוהות שהמדינה לא נדרשת להן בגיוס הכללי. הדבר עשוי להוביל גם לייקור עלויות המימון של המדינה. לתפיסתם, יש לראות ע"כ בהנפקה הקודמת אירוע "חד פעמי" שחזרה עליו בשלב זה, מנוגדת לעקרונות בענייני מלוות מדינה ותקציב.

נציגי משרד הבינוי והשיכון הציגו נתונים בהתאם להחלטה הוועדה הקודמת. באשר לסבב נוסף של גיוס אג"ח, מוצלח כשהיה, סברו נציגי משב"ש כי מהלך זה ייתן מענה מידי לזכאים לדיוור בטווח הקצר והן בטווח הארוך, בתוכם, זכאי משרד הקליטה ומאות נכים רתוקים לכיסא גלגלים הממתינים לדירה.

המלצות:

ככל שימצאו פתרונות חלופיים בהתאם לדו"ח המסכם, הנושא ירד מסדר היום.

שרותי דיור לטווח ארוך - "דיוור סוציאלי"

רקע כללי²¹:

במדינות רבות קיים שוק מפותח של דיור להשכרה לטווח ארוך, במסגרתו בונים יזמים בנייני מגורים להשכרה לטווח של עשרות שנים, בניינים אלו מנוהלים באמצעות חברות אחזקה וניהול ומושכרים לתקופות זמן ממושכות (למעלה מ-20 שנים) לדיירים. היצע דירות מסוג זה מקנה ודאות ויציבות לשוכרים ופותר אותם מהצורך במעברי דירה תכופים כפי שמאופיין בשוק ההשכרה הפרטי התלוי במערכת השיקולים וההעדפות של בעלי הדירות השונים.

מתחמי ההשכרה לטווח ארוך הינם אפיק השקעה בעל פוטנציאל לאטרקטיביות עבור גופים מוסדיים בשוק ההון, בדגש על גופים המנהלים חסכון פנסיוני, וזאת לאור היותה של השקעה בנדל"ן למגורים השקעה סולידית ובעלת אופק השקעה ארוך טווח. עם זאת, עד היום נמנעו הגופים המוסדיים להיכנס לפעילות זו בישראל, על אף העובדה כי חלק גדול מהגופים האמורים, משקיעים בדיוור להשכרה למגורים בחוץ לארץ ונהנים מתשואות נאות".

עליית מחירי הדיוור בשנים האחרונות ממחישה את הצורך ביצירה של שוק שכירות לטווח ארוך כפתרון סוציאלי יעיל וזמין לקבוצות אוכלוסייה שונות החל מזוגות צעירים המתקשים בגיוס ההון העצמי לרכישת דירה בתחילת דרכם וכלה בזכאי הדיוור הציבורי.²²

בישראל לא קיים שוק מוסדי של שכירות לטווח ארוך מטעמים שונים, כאשר הבולט בהם הוא גובה התשואה משכ"ד למגורים באזורי ביקוש (כ-3% לשנה).

הדיון בוועדה הבין משרדית

נציגי האוצר הציגו את המודל לפיו תפרסם הממשלה מכרזים לקבלת שירותי דיור לטווח ארוך, באופן שיאפשר לאכלס זכאים ממתינים בפתרון דיור מסוג זה למשך 20 שנה ויותר בפריסה ארצית ובהתאם לצרכים. המדינה תשלם ישירות לגוף המשכיר, חובת תחזוקת וניהול הדירות יהיה על הגוף המשכיר. יתרונות המודל הינו בייעול התקציב הקיים היום לסיוע מוגדל בשכר דירה לממתינים, גמישות רבה יותר בבחירת מיקום הדירה שתאפשר התאמה טובה יותר לדיירים. ע"פ הערכת נציגי האוצר יישום מודל זה הינו בטווח מידי ויכול לתת מענה לחלק מסך הזכאים בהתאם למיפוי צרכים.

המלצות:

לאמץ את ההצעה לדיוור סוציאלי לצד שילוב פתרונות נוספים להגדלת מלאי הדירות בבעלות המדינה עבור אוכלוסיות נכים צמיתים ומשפחות רב מצוקתיות בהיקף שיקבע ע"י משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר והמשרד לקליטת עלייה.

21 מתוך, מצגת דיור סוציאלי הצעה לפתרון לדיוור ציבורי בשכירות ארוכת טווח, אריאל יוצר.

22 מתוך עיקרי המלצות הוועדה לשינוי כלכלי חברתי - וועדת טרכטנברג, עמ' 215-214

ניצול כספי הסיוע הניתן לממתינים לטובת רכישת דירות לבעלות זכאי הדיור הציבורי, או לחלופין לבעלות המדינה לשימוש דיור ציבורי

רכישת דירות לבעלות זכאי הדיור הציבורי או לחלופין לבעלות המדינה באמצעות מימון בנקאי, כאשר ההחזר מבוסס על סיוע כספי מטעם המדינה, השתתפות עצמית של הזכאי ותקבולי קרן הדיור הציבורי.

רקע כללי:

הדיור הציבורי בישראל מבוסס בעיקרו על מאגר של דירות בבעלות המדינה המושכרות במחיר מסובסד, ומיועדות לאוכלוסייה חלשה עפ"י תנאי זכאות.

ממשלת ישראל מעניקה סיוע מוגדל בשכר דירה לזכאים הממתינים לדירה ציבורית. בפועל ונוכח המחזור החמור בדירות, ניתן הסיוע לתקופה ממושכת המגיעה לשנים רבות. תקופה זו תלך ותתארך אם לא יוגדל באופן משמעותי מלאי הדירות בדיור הציבורי.

כמו כן, על פי נתוני משרד הבינוי והשיכון, על אף הסיוע המוגדל הניתן לזכאים מרביתם נתקלים בשוק שכירות אגרסיבי המנצל את חולשת המשפחות באופן הבא לידי ביטוי בחוזים דרקוניים, העלאת שכ"ד חדשות לבקרים, דרישות מחמירות לערבויות.

המצב הקיים:

מחירה הממוצע של דירה המיועדת לדיור ציבורי ונרכשה מכספי קרן הדיור הציבורי, הינו כ-1.085 מל"ש (עפ"י מחירן הממוצע של הדירות שנרכשו ע"י עמידר במהלך שנתיים).

לדיור ציבורי ישנם כ-3,500 משקי בית זכאים וברשימות הממתינים של משרד הקליטה אלפי משקי בית נוספים. גובה הסיוע **הממוצע** בשכ"ד חודשי הניתן ע"י המדינה לזכאים הממתינים לדיור הציבורי הינו 2,950 ש" (סיוע **מקסימאלי** בשכ"ד הינו 3,900 ש" לחודש), בעוד ששכר הדירה הממוצע לחודש המשולם ע"י דיירי הדיור הציבורי הינו כ-400 ש"ח²³.

לאור האמור, משרד הבינוי והשיכון בנה מודל של איגום תקציבים לצורך רכישת דירות למאגר. זאת, על ידי:

- ניצול תשלומי הסיוע בשכר דירה החודשיים והמרתם לתשלומי משכנתא לרכישת דירה.
- ניצול תשלומי שכר הדירה המשולמים ע"י הדייר בדיור הציבורי והמרתם לתשלומי משכנתא.
- ניצול כספי קרן הדיור הציבורי לטובת תשלומי היתרה להשלמת רכישת הדירה.

כפועל יוצא, הממשלה בסעיף 1 ג' להחלטתה מס' 4078 מתאריך 29/7/18 הורתה לוועדה הבין משרדית שהוקמה, לבחון רכישת דירות לבעלות זכאי הדיור הציבורי וזאת באמצעות מימון בנקאי הניתן לזכאי, כאשר ההחזר מבוסס על סיוע כספי מטעם המדינה, השתתפות עצמית של

23 מתוך "מצגת מודל משכנתא רוכשת, משרד הבינוי והשיכון"

הזכאי ותקבולי קרן הדיור הציבורי, והכל בכפוף להוראות חוק יסודות התקציב, תשמ"ה - 1985.

הדיון בוועדה הבין משרדית:

בישיבתה מתאריך 12/8/18 בחנה הוועדה מודלים שונים של איגום תקציבי לגבי כספי הסיוע בשכ"ד, בתוספת שכ"ד סוציאלי של הדייר וכן שימוש בכספי קרן הדיור הציבורי, לטובת רכישת דירות לזכאים כך שניתן יהיה לרכוש דירות ע"י איגום תקציבי מהמקורות הקיימים.

בסיכום הישיבה הומלץ:

לפעול להגדלת מלאי פתרונות הדיור לזכאי הדיור הציבורי הממתינים לדירה, באמצעות רכישת דירות המבוססת על איגום המקורות הבאים:

- א** | ניצול תקציבי הסיוע בשכר דירה הניתנים כיום לזכאים.
- ב** | השתתפות עצמית של הזכאי.
- ג** | השלמת ההפרש מקרן הדיור הציבורי כמשמעותה בסעיף 10 לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998.

נוכח הקושי בשימוש בכספי קרן הדיור הציבורי לרכוש דירות לבעלות הזכאי, תבחן חלופה של רכש דירות לבעלות המדינה באמצעות מודל זה.

המלצות:

לאמץ את המודל המוצע. יישום המלצה זו מותנת בקביעת היקף התקציב המיועד לכך ומקור תקציבי, ע"י הממונה על התקציבים במשרד האוצר והמנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון, וכן בביצוע פעולה מאזנת כמשמעותה בסעיף 40 לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985.

המודל ישולב במזיגה עם מודל הדיור הסוציאלי על מנת לתת מענה לכל סוגי הזכאים. יש לבצע מיפוי מדויק.

תמריצי תכנון ובניה בקרקעות פרטיות וציבוריות

רקע כללי:

במדינות שונות בעולם קיימת חקיקה בתחום התכנון והבניה, החלה על קרקעות שבבעלות המדינה ועל קרקעות שבבעלות פרטית, אשר קובעת הסדרים שונים שנועדו לעודד ולהיטיב עם מי שחולק את אחוזי הבניה שמקבל, עם החלשים שבחברה²⁴.

גם חקיקת התכנון והבניה בישראל מקפלת בתוכה שיקולים חברתיים רבים בנוסף לשיקולי תכנון צרים²⁵, בייחוד כאשר מדובר בדיוור שנועד להיטיב עם הרובד החלש בחברה²⁶.

תכנית "לגור בכבוד" שיוזם משרד הבינוי והשיכון המליצה על מתן תמריצים תכנוניים במסגרת פרויקטים בנדל"ן בכפוף לבניית דירות דיוור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה.

הממשלה בסעיף 1 ד' להחלטתה מס' 4078 מתאריך 29/7/18 הורתה לוועדה הבין משרדית שהוקמה לבחון עידוד בניית דירות דיוור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה כתנאי לקבלת זכויות בנייה נוספות בפרויקטים חדשים בקרקעות מדינה ובקרקעות בבעלות פרטית²⁷.

הדיון בוועדה הבין משרדית:

בישיבותיה מתאריכים 19/8/18, 22/8/18 ו- 26/8/18 בחנה הוועדה שורה של תמריצי תכנון שמטרתם לעודד בניה ציבורית²⁸.

האפשרויות בתחום זה הן רבות ומגוונות. להלן נעמוד על תמציתן²⁹:

סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

24 ר' דברי ההסבר להצעת החלטה לממשלה בעניין תכנית חירום לאומית בתחום הדיוור הציבורי.

25 ר' והשווה סעיף 63א (א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, בעניין מעונות לחוסים.

26 ר' למשל פסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת עע"מ 8840/09 אלן יוסף באואר נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה ועדת המשנה לעררים (פורסם בנבו, 11.09.2014): " כאמור, על אף שתפקידן של ועדות התכנון מתמצה בעקרון בבחינת שיקולים תכנוניים (עיינו: **בג"ץ 1578/90** איזון נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א (24.10.1990)), אותה פונקציה תכנונית איננה מסתכמת רק ב"מובן הצר" של דיני התכנון והבניה, או בשיקולים "תכנוניים טהורים" בלבד. הפונקציה התכנונית כוללת לעיתים אף שיקולים רחבי יריעה, אשר נועדו לשרת, בין היתר, מטרות חברתיות כלכליות, אקולוגיות ואסתטיות (עיינו: **עע"מ 8193/02 ראובן נ' פז חברת נפט בע"מ, פ"ד נח(2) 153, 162 (2003)**), וכפי שהדגישה חברתי, המשנה לנשיא, השופטת מ' נאור ב-**עע"מ 1446/06** הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מרכז נ' השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ, בפסקה 17 (21.9.2010): "אכן, דיני התכנון המודרניים מחייבים לשקול גם שיקולים חברתיים וסביבתיים וכן שיקולים ארוכי טווח "מתוך אחריות ציבורית, לאומית, וחברתית, במבט להווה ולעתיד גם יחד. לפיכך דיני התכנון כיום נותנים ביטוי גם לצורך בשימור הקרקע, ובוחנים את השפעותיהן הכלכליות, חברתיות, חלוקתיות ואקולוגיות של תכניות, לצד ההכרה בצורך בפיתוח ובבנייה...".

27 ר' סעיף 1 ד' להחלטת ממשלה מס' 4078 מתאריך 29/7/18.

28 ר' פרוטוקולים מישיבות הוועדה מתאריכים אלו.

29 ר' מצגת בנושא "דיוור ציבורי" (היבטי תכנון) שערכה אד' ורד סולומון ממך, אד' ראשית משב"ש (הוצגה בפני הוועדה בישיבתה מתאריך 22/8/18).

מטרת ההפקעה

188. (א) מותר לוועדה המקומית להפקיע על פי חוק זה מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור.

(ב) "צרכי ציבור", בסעיף זה - כל אחד מאלה: דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר האוצר לענין סעיף זה".

נבחנה אפשרות תיקון החוק באופן ש "דיוור ציבורי" יתווסף לרשימת השימושים הנכללים בתיבה "צרכי ציבור" בסעיף 188 (ב) לחוק שלעיל.

תיקון זה יאפשר שימוש בשטחי שב"צ "חומים" לטובת הקמת דיוור ציבורי ע"י רשויות מקומיות.

סעיף 151 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

"סטיה ניכרת (תיקון מס' 26) תשמ"ח-1988 (תיקון מס' 103 הוראת שעה), תשע"ה-2015

151. (א) לא יינתנו הקלה או היתר לשימוש חורג אם יש בכך סטיה ניכרת מתכנית החלה על הקרקע או הבנין.

(ב) תוספת לשטח הכולל המותר לבניה על פי הקבוע בתכנית שהופקדה לאחר כ"ט בתמוז תשמ"ט (1 באוגוסט 1989), היא סטיה ניכרת; שר האוצר, בהתייעצות עם המועצה הארצית, רשאי לקבוע, בתקנות, מה עוד ייחשב כסטיה ניכרת לענין סעיף זה.

(הוראת שעה) תשע"ו-2015

(3ב) (1) על אף האמור בסעיף קטן (ב), תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה בתחום מגרש המיועד למגורים (בסעיף זה - תוספת שטח לבנייה) בתכנית שאישרה ועדה מחוזית לפני יום תחילתו של חוק התכנון והבניה (הוראת שעה), התשע"ו-2015 (בסעיף זה - יום התחילה), לא תיחשב כסטייה ניכרת, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(א) המגרש מיועד למגורים בבנייה רוויה;

(ב) המגרש נמצא בתחום רשות עירונית;

(ג) תוספת השטח לבנייה אינה עולה על 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש לפי התכנית, ואולם אם אושרה תכנית להגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בהתאם להוראות סעיף 62א(א)16(א), או שמתבקשת, בהקלה כאמור בסעיף 147, תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה על פי הקבוע בתכנית שהופקדה לפני המועד האמור בסעיף 151(ב), יופחת משטח התוספת שניתן לאשר בהקלה בהתאם להוראות סעיף קטן זה, שטח ההגדלה או התוספת שמאפשרות התכנית או ההקלה כאמור, לפי העניין;

(ד) תוספת השטח לבנייה תשמש רק להוספת יחידת דיור, אחת או יותר, לבניין, מעבר למותר לפי תכנית, ובלבד שלא ייוספו יחידות דיור במספר העולה על מספר יחידות הדיור שנקבע בתקנות לפי סעיף קטן (ב) כי אין בהוספתן משום סטייה ניכרת; לעניין פסקה זו, "יחידת דיור" - כהגדרתה בפסקה (5), לרבות שטחי שירות המוצמדים אליה או הנדרשים בשל הוספתה;

(ה) לעניין תוספת שטח לבנייה שתשמש להוספת שתי יחידות דיור או יותר לבניין - מחצית לפחות מיחידות הדיור שיוספו כאמור לבניין, מעבר למותר לפי תכנית, יהיו יחידות דיור ששטחה של כל אחת מהן אינו עולה על 75 מ"ר;

(ו) שטחה של כל יחידת דיור שתיוסף לבניין, מעבר למותר לפי תכנית, לא יעלה על 120 מ"ר;

(ז) בעת הגשת הבקשה להקלה טרם התחילה הקמת הבניין שלגביו מתבקשת תוספת השטח לבנייה; לעניין זה לא יראו תחילת הקמתו של בניין בהריסתו של בניין קיים, בעבודות חפירה או בעבודות פיתוח או עבודות כיוצא באלה הנעשות כהכנה להקמת הבניין;

(ח) לא נכנסה לתוקף תכנית הכוללת הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש, לאחר יום התחילה; לעניין פסקה זו, "תכנית" - למעט תכנית נושאת כהגדרתה בסעיף 62א(ח)1(א) או תכנית לפי סעיף 62א(א)1(2);

(ט) הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית, לפי חוות דעת מהנדס הוועדה שהוצגה לפניו, כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר יחידות הדיור;

נבחנה אפשרות תיקון הוראת השעה באופן שיקבע כי תוספת של עד 15% משטח מגרשים למגורים ומגרשי שב"צ לצורך בניה לדיור ציבורי לא תחשב סטייה מתכנית.

סעיף 62 א' (א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

תכנית בסמכות ועדה מקומית (תיקון מס' 43) תשנ"ה-1995 (תיקון מס' 101) תשע"ד-2014 (תיקון מס' 103 הוראת שעה) תשע"ה-2015

62א. (א) תכנית מפורטת או תכנית מיתאר מקומית, הכוללת אך ורק אחד או יותר מהנושאים המפורטים להלן, היא תכנית בסמכות הוועדה המקומית:

(1) איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בסימן ז' וכן תכנית שהמגרשים הנכללים בה הם בבעלות אדם אחד והיא כוללת הוראות לחלוקתם, באופן שלו היו בבעלות של יותר מאדם אחד, היה ניתן לראות בה תכנית איחוד וחלוקה כמשמעותה בסימן ז', והכול ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, למעט האמור בפסקאות (2) ו-3);

(2) הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף, למעט דרך שאושרה בתכנית מיתאר ארצית (בפסקה זו - דרך בתוואי מאושר), וכן הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש סמוך או לצורך גישה לדרך סמוכה שאינה דרך שאושרה בתכנית מיתאר ארצית או בתכנית מיתאר מחוזית;

(3) הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת-תוקף לצורכי ציבור; בסעיף זה -

"צורכי ציבור" - כל אחד מאלה: גנים, שטחי נופש וספורט, עתיקות, שטחי חניה, תחנות אוטובוס ורכבת שאינן תחנות קצה, שווקים, בתי קברות, מבנים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים, מחסני חירום, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מיתקני תשתית מקומיים; שר האוצר רשאי לקבוע, בצו, צורכי ציבור נוספים כצורכי ציבור לעניין סעיף זה או לעניין סעיף קטן זה, ובלבד שאישר צרכים אלה כמטרה ציבורית לעניין סעיף 188;

"מיתקני תשתית מקומיים" - מיתקנים לייצור, להפקה, לאספקה, לאגירה, לטיפול ולהולכה של דלק, גז, נפט, חשמל, מים, ביוב או פסולת, למעט תחנת תדלוק, וכן מיתקני תקשורת, והכול אם הם מיועדים לשרת בעיקר את מרחב התכנון המקומי;

(4) קביעת קו בניין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית;

(4א) קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין, או שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות כאמור הקבועות בתכנית, והכול בלי לשנות

את היקף השטח הכולל המותר לבנייה לפי תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת שאישרה הוועדה המחוזית (בסעיף זה – תכנית שאישרה הוועדה המחוזית);

(5) שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים;

(6) שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%;

(7) קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין או שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש כאמור הקבועות בתכנית, והכול בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית;

(8) הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות;

(9) כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, בכפוף להוראות סעיף 151; אין בהוראות פסקה זו כדי לפגוע בסמכות הוועדה המקומית לתת הקלה לפי סעיף 147, ואולם לא תאשר הוועדה המקומית הקלה לפי סעיף 147, אלא בכפוף להפחתה של הזכויות שנקבעו בתכנית שאושרה לפי פסקה זו; שר האוצר יקבע את דרכי הפרסום של הפקדת תכנית לפי פסקה זו;

(10) שינוי ייעודה של קרקע מקרקע המיועדת לתעשייה, למסחר, לחקלאות, למשרדים, לאחסנה או לחניה, לקרקע המיועדת לתחנת תדלוק, ובלבד שאין בתכנית הגדלה של השטח הכולל המותר לבנייה באותה קרקע; תכנית לפי פסקה זו לא תתיר אלא את הקמתם של המיתקנים והבניינים הדרושים במישרין לצורכי הפעלת תחנת התדלוק, ולשימושים מסחריים ומתן שירותי רכב המיועדים לשרת את משתמשי התחנה, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה לשימושים מסחריים ולשירותי רכב כאמור לא יעלה על 80 מ"ר; בפסקה זו, "תחנת תדלוק" – לרבות תחנה המיועדת לאספקת גז, חשמל וכל מקור אנרגיה אחר לצורך הנעת כלי רכב;

(11) הוספת שימושים, במגרש המיועד בתכנית למגורים וששטחו אינו עולה על 2,500 מ"ר, למטרת משרדים או מלונאות, או למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים, והכל בלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה במגרש על פי התכנית, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש ושהוא נמצא ברשות עירונית שמספר תושביה עולה על 5,000 לפי נתונים שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

(11א) שינוי הייעוד של קרקע בתחום רשות עירונית, המיועדת בתכנית למסחר,

למשרדים, לאחסנה או למלאכה, לקרקע המיועדת למלונאות או הוספת שימושים למטרת מלונאות בקרקע כאמור, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(א) השטח הכולל המותר לבנייה באותה קרקע על פי התכנית לא ישונה;

(ב) הקביעה כאמור היא לעניין בניין שבנייתו הושלמה;

(12) הרחבת שטחה של יחידת דיור שבנייתה הושלמה עשר שנים לפחות לפני תחילת התכנית, באופן שהשטח הכולל המותר לבניה באותה יחידת דיור לא יעלה על 140 מ"ר, ובלבד שתוספת השטח לא תשמש אלא להרחבת יחידת הדיור האמורה;

(13) קביעת ייעוד או שינוי ייעוד של קרקע לאתר כהגדרתו בסעיף 1 לתוספת הרביעית (בסעיף זה – אתר לשימור) וקביעה או שינוי של הוראות לשימור, למעט קביעה או שינוי של ייעוד או הוראות כאמור בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית המייעדת קרקע לאתר לשימור;

(14) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור שלא יעלה על 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, והוספת שימוש למסחר ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימוש למסחר לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית לאחר הגדלתו לפי פסקה זו, וכן קביעת הוראות לעניין חניה אף בסטייה מהוראות לפי חוק זה או מתכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת לעניין חניה; בתכנית לפי פסקה זו יתקיימו כל אלה:

(א) כל הקרקע הכלולה בתחום התכנית היא קרקע שהיא מקרקעי ישראל שלא מתקיים בה האמור בסעיף קטן (1א)(2)(ב);

(ב) התכנית הוגשה בידי רשות מקרקעי ישראל או מי שהיא הסמיכה להגיש תכנית כאמור;

(ג) הוראות התכנית קובעות כי הוראות התוספת השישית יחולו עליה;

(15) הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה במגרש לפי תכנית, ובלבד ששטחי השירות נועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות לפי התכנית והם יהיו בקומות תת-קרקעיות ובשטח שלא יעלה על שטח המגרש או על כפל שטח התכנית המותרת לבנייה במגרש על פי התכנית, לפי הגדול;

(16) (א) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום רשות עירונית –

(1) במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבנייה רוויה ובמגרש

המיועד לפי תכנית כאמור לבנייה שאינה למגורים - בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן, בפסקה זו, "בנייה רוויה" - בנייה במגרש של ארבע יחידות דיור או יותר במבנה אחד בשתי קומות לפחות;

(2) במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבנייה שאינה בנייה רוויה - בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול, ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר;

(ב) על אף הוראות פסקת משנה (א), הופקדה התכנית שאישרה הוועדה המחוזית לפני המועד האמור בסעיף 151(ב), וניתנה הקלה המאפשרת תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה במגרש, או ניתנה הקלה המאפשרת תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה במגרש כאמור בסעיף 151(ב2) או (ב3), יופחתו משטח ההגדלה המותר לפי פסקת משנה (א) שטחי התוספות שאפשרו את ההקלות כאמור;

(17) (א) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום מועצה אזורית במחוז הצפון או במחוז הדרום, במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול, ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר;

(ב) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום מועצה אזורית שאינה במחוז הצפון או במחוז הדרום, במגרש המיועד למגורים לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הקטן, ובלבד שהשטח האמור ישמש אך ורק לצורך יחידות הדיור שמותר לבנות במגרש לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית;

(ג) שר האוצר רשאי לקבוע, בצו, מועצות אזוריות שאינן במחוז הצפון או במחוז הדרום, שיחולו עליהן הוראות פסקת משנה (א), לפי אמות מידה שיקבע לעניין זה; אמות המידה ייקבעו באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת וייתייחסו, בין השאר, למצבן החברתי-כלכלי של מועצות אזוריות ולמידת הפגיעה שעלולה להיגרם לרשויות עירוניות סמוכות בשל החלת ההוראות כאמור; הוחלו הוראות פסקת משנה (א) על מועצה אזורית כאמור, לא תחול עליה הוראת פסקת משנה (ב);

(ד) על אף הוראות פסקאות משנה (א) עד (ג), הופקדה התכנית שאישרה הוועדה המחוזית לפני המועד האמור בסעיף 151(ב), וניתנה הקלה המאפשרת תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה במגרש, או ניתנה הקלה המאפשרת תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה במגרש כאמור בסעיף 151(ב2), יופחתו משטח ההגדלה המותר לפי פסקאות

משנה (א) עד (ג) שטחי התוספות שאפשרו ההקלות כאמור;

(18) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה שנקבע בתכנית, במגרש המיועד לפי התכנית למיתקני תשתית מקומיים כהגדרתם בפסקה (3), אך ורק לצורך הקמת מיתקני התשתית האמורים;

(19) קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה כאמור בסעיף 63(8) ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור, והכול אם הדבר דרוש למימוש תכנית ולבנייה לפיה;

(20) שינוי הייעוד של קרקע המיועדת לתעסוקה כהגדרתה בסעיף קטן (א1) (בפסקה זו - תעסוקה) לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית לקרקע המיועדת לצורכי ציבור, או הוספת שימוש במגרש המיועד לתעסוקה בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית לצורכי ציבור, ובלבד שלאחר שינוי הייעוד או הוספת השימוש כאמור, השטח הכולל המותר לבנייה שנותר בייעוד תעסוקה במגרש לא יפחת מ-70% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש שיועד לתעסוקה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית; בפסקה זו, "צורכי ציבור" - כהגדרתם בפסקה (3), אך במתחם שמותרים בו שימושי קרקע לתעשייה, תעשייה עתידה ידע או מלאכה (בפסקה זו - תעשייה) - למעט מבנים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים מרפאות שטחי נופש וספורט; ואולם אם לפי התכנית אישרה הוועדה המחוזית מותרים במגרש שימושים נוספים על שימושי קרקע לתעשייה ניתן לשנות ייעוד או להוסיף שימוש כאמור בפסקה זו, לכל צורכי הציבור כהגדרתם בפסקה (3), לאחר שנשקלו, בין השאר, המפגעים והסיכונים הסביבתיים והבריאותיים הנגרמים עקב שימושי קרקע לתעשייה והשפעת שינוי הייעוד או הוספת השימוש על אפשרויות הניצול של המתחם וסביבתו לשימושי התעשייה המותרים במתחם.

נבחנה אפשרות תיקון סעיף 62 א (א) באופן שיקבע כי בסמכותן של ועדות מקומיות לאשר תכניות מכורטות או תכניות מתאר מקומיות המגדילות את השטח הכולל המותר לבניה במגרשים לבניה רוויה בתחום רשויות עירוניות בשיעור שלא יעלה על 35% משטח המגרש, בכפוף לבניית דיור ציבורי בהיקף של לפחות 5% משטח המגרש והעברתו לבעלות המדינה.

תמריצים לבניית דירות דיור ציבורי במסגרת פרויקטים להתחדשות עירונית

רקע כללי:

התחדשות עירונית הינה אירוע במסגרתו אזור עירוני מדורדר מבחינה פיזית, חברתית או אחרת עובר תהליך של התחדשות וחוזר לשמש חלק מרקמה עירונית פעילה³⁰.

תהליך זה מתבצע באופנים שונים, בד"כ ביוזמה של רשויות ציבוריות או יזמים כאשר המכנה המשותף להתחדשות הינו ברוב המקרים, עליה בציפוף ובאינטנסיביות של שימושי הקרקע בייחס למצבם הקודם.

בישראל החלו יוזמות ממשלתיות לפעול להתחדשות עירונית עוד בשנות השישים של המאה הקודמת. כך למשל בשנת 1960 הוקמה חברת אחוזת החוף במטרה לפתח את שכונת מנשייה על גבול תל אביב כאזור עסקים, הוקם מתחם "דיזינגוף סנטר" במקום צריפי שכונת נורדיה. בירושלים הוקמו חב' לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה וחב' קרתא למטרת חידוש, שיקום ופיתוח אזור ממילא וסביבתו.

לאחר הקמת משרד הבינוי והשיכון אשר הופקד באותן שנים על הטיפול בבעיית שכונות העוני והמצוקה, הוקמה הרשות לבינוי ופינוי אזורי שיקום מכוח החוק לבינוי ופינוי של אזורי שיקום, תשכ"ה - 1965. תפקידה של רשות זו היה לטפל במצוקת הדיור ברחבי המדינה, ואף ניתנו לה סמכויות נרחבות לפנות שכונות ללא הסכמת תושביהן. מטעמים שונים, פורקה הרשות מתפקידה במהלך שנות השבעים.

תחום ההתחדשות העירונית כיום בישראל מבוסס רובו ככולו על פרויקטים של פינוי בינוי ועל תמ"א 38 על תיקוניה. זהו אמצעי יעיל להתמודדות עם בעיות יוקר המחיה והמחסור בשטחים לבניה במרכז הארץ. במקום לבנות בשטח חדש אך מרוחק מהמרכז, מכנים הדיירים את ביתם הישן ובמקומו נבנים בניינים חדשים הכוללים בד"כ דירות גדולות יותר הכוללות אמצעי מיגון כנגד רעידות אדמה בהתאם לתקן 413.

התחדשות עירונית בפרויקטים של פינוי בינוי נותנת מענה מיטבי לשדרוג המרחב השכונתי, לצרכי הציבור, התשתית ושטחי הציבור, תוך תוספת יח"ד משמעותית וגיוון התמחיל החברתי. תמ"א 38 עוסקת בד"כ במגרש הבודד או במספר מגרשים מאוחדים, תוך מתן מענה מפני רעידות אדמה לצד תוספת בד"כ של קומות בודדות בייחס למצב הקודם³¹.

תמריצי תכנון ובניה בקרקעות פרטיות וציבוריות

בנוסף נבחנו ע"י הוועדה הכלים התכנוניים הבאים -

- א** | הגדרת "דיור ציבורי" כמטלה ציבורית שניתן יהא להטילה על יזמים במסגרת הליכי תכנון.
- ב** | קביעת היקף הדיור הציבורי המתאים וכן התמחיל הנדרש במסגרת מדיניות כלל עירונית/ מחוזית, או במסגרת תכנון מתארי על רבדיו השונים.
- ג** | קביעת הנחיה לפיה כל תכנית המוסיפה 500 יח"ד ומעלה תכלול הקצאה של 2%-5% לטובת דיור ציבורי (כפוף לבחינה כלכלית).

המלצות:

להביא להגדלת מלאי הדיור הציבורי באמצעות כלי תכנון, כמפורט להלן:

- 1** | להנחות את משרד האוצר לקבוע כי דיור ציבורי ייחשב כמטרה ציבורית לעניין סעיף 188 ולעניין סעיף 62א(3) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כך שמוסדות התכנון יוסמכו לייעד בתכנית מגרש לדיור ציבורי, או לייעד חלק ממבנה הכולל שימושים מעורבים כך שישמש לדיור ציבורי (ויחולו לעניין זה הכללים שיקבעו בחוק לעניין קומה ציבורית).
- 2** | מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון יחד עם מנכ"לית מינהל התכנון ייבחנו את האפשרות להביא לאישור הממשלה, בכל שנה, יעד שנתי של תכנון יחידות דיור לדיור ציבורי בקרקע מדינה.
- 3** | בכפוף לאמור בסעיף 2 לעיל, יונחה מינהל התכנון לגבש תכנית עבודה רב שנתית לעמידה ביעד השנתי שיקבע כאמור בסעיף 2 דלעיל, ולפעול מול מוסדות התכנון במטרה להביא ליישומה.

30 מתוך ויקיפדיה בעניין התחדשות עירונית.

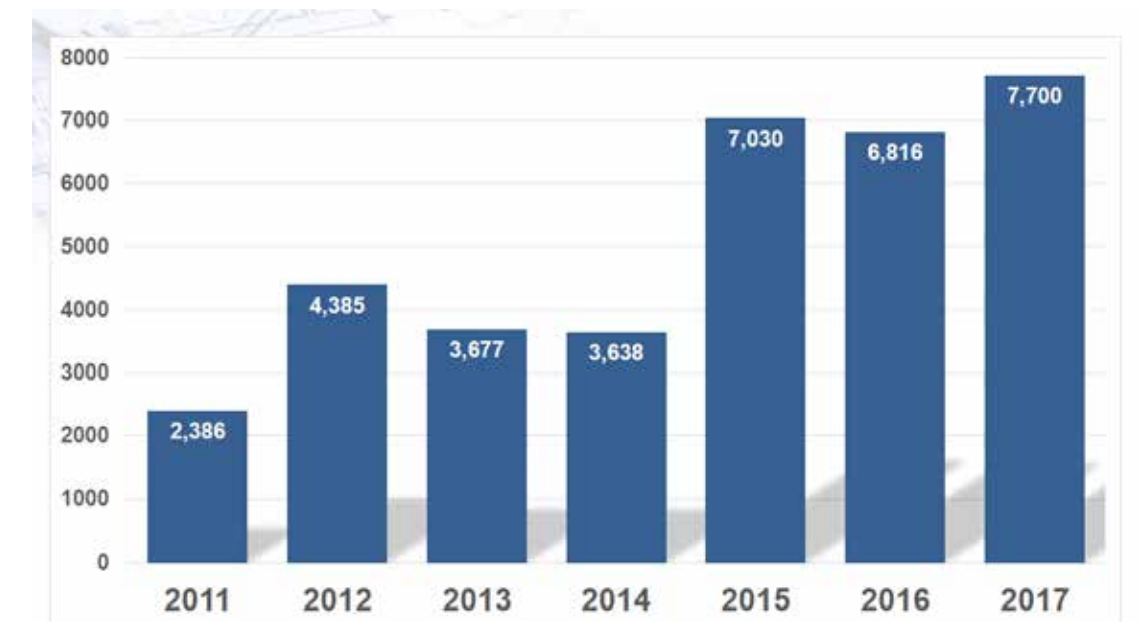
31 ר' סקירת תחום התחדשות עירונית - מצגת לממשלה ע"י שר הבינוי והשיכון 11/2/18.

תמריצים לבניית דירות דיור ציבורי במסגרת פרויקטים להתחדשות עירונית

נתוני התחדשות עירונית 2017-2000



יחידות דיור מאושרות בתכניות פינוי בינוי



התכנית האסטרטגית לדיור 2040 אותה מוביל מנהל התכנון נועדה לתת מענה ל-1.5 מיליון יח"ד, כאשר שליש מתוכן יבוצע באמצעות התחדשות עירונית לסוגיה (פינוי בינוי, תמ"א 38 ו- "אינפילים"), והיתר בתכנון מפורט.

נגזרים מכך היעדים הלאומיים להתחלות בניה במסגרת התחדשות עירונית לפי שנים: 2017-2020: כ-19,000 יח"ד חדשות מתוכננות לשנה, 2021-2025: 27,000 שח"ד מתוכננות לשנה.

הממשלה בסעיף 1 ה' להחלטתה מס' 4078 מתאריך 29/7/18 הורתה לוועדה הבין משרדית שהוקמה לבחון תמריצים לבניית דירות דיור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה בין היתר במסגרת התחדשות עירונית³².

הדיון בוועדה הבין משרדית:

בישיבותיה מתאריכים 22/8/18 ו-4/10/18 בחנה הוועדה את המנגנונים הנדרשים לעידוד ושילוב דיור ציבורי בפרויקטים להתחדשות עירונית לסוגיהם השונים³³.

להכללת דיור ציבורי בתהליכי התחדשות עירונית יתרונות רבים ובהם שילוב אוכלוסיות ויצירת הטרוגניות ומיקומם של הפרויקטים במרכזי ערים בסמוך לתחבורה ציבורית ותשתיות ציבוריות.

לצד זה, עומדים על הפרק אתגרים רבים מאחר והכדאיות הכלכלית היא מוגבלת, ישנו קושי בהגדלת הציפוף הקיים ממילא, עלויות תחזוקה גבוהות בבניינים גבוהים / מגדלים, פוטנציאל להיווצרות פגמים בין דיירי דיור ציבורי "ממשיכים" לבין "חדשים" בעלויות שונות מהם לא יהיו פטורים האחרונים.

הכלים הממשלתיים להתמודדות עם אתגרים אלו מגוונים: הכרזה על מתחמי התחדשות עירונית תוך תקצוב וליווי חברתי לצד הטבות מס, הסכמי התחדשות עירונית על נכסי דיור ציבורי, הקצאת קרקעות משלימות לטובת פרויקטים ללא כדאיות כלכלית מספקת, תקצוב מינהלות עירוניות לשם מתן סיוע לתושבים ויזמים והאצת הליכי התכנון על דרך של הקמת ועדות משנה ייחודיות במוסדות התכנון המוסמכים.

בנוסף יידרשו תיקונים סטטוטוריים באופן שתמ"א 38 תכלול תוספת זכויות מעבר לקיים ובכך תאפשר הקצאת שטחים לדיור ציבורי בתמורה לזכויות נוספות ליזם / דיירים. בהליכי פינוי בינוי תידרשנה תוספות של שטחי בניה למטרה זו במסגרת ההליך התכנוני (לגבי תכניות שטרם אושרו) או בהקלות לגבי תכניות תקפות.

מתווה הכללת דיור ציבורי התחדשות עירונית יצריך שיפוי של היזמים ביחידות דיור או בשטחי בניה בגין עלויות הבניה לטובת דיור ציבורי, וכן עבור תוספת שטחי החניה וההיטלים / אגרות בהם יידרש, ככל שלא יופטר מהם. בתום הבניה ימסור היזם את יחידות הדיור הציבורי לבעלות המדינה.

32 ר' סעיף 1 ה' להחלטת ממשלה מס' 4078 מתאריך 29/7/18.

33 ר' פרוטוקולים מישיבות הוועדה מתאריך זה.

המלצות:

א | להורות למנהלת מינהל התכנון להנחות את הוועדות המחוזיות לבחון ולשלב בתכניות להתחדשות עירונית שימוש של "דיור ציבורי", וזאת בהתאם לבדיקת צרכים ביישוב, ולהשפעה על הכדאיות הכלכלית של התכנית.

ב | יומלץ למועצת שמאי מקרקעין לתקן את תקן מס' 21 בדבר בדיקה שמאית כלכלית לתכניות פינוי-בינוי באופן שעלויות בניית דיור ציבורי, לרבות המרכיבים הנלווים להן, יכללו בחישוב הכדאיות הכלכלית של תכניות פינוי-בינוי.

ג | להטיל על משרד הבינוי והשיכון להרחיב את ההתקשרות עם חברת עמידר לפרויקטים של התחדשות עירונית, בכפוף לכל דין, כך שתתבצע התחדשות עירונית בכלל המבנים שבהם דירות בניהולה, במתכונת של פינוי-בינוי, במטרה למצות את פוטנציאל הגדלת מלאי הדירות הציבוריות במבנים אלו ולשפר את מצבן של הדירות הקיימות.

מתן תמריצי מיסוי לטובת בניית דיור ציבורי

מערכת המיסים בישראל אוצרת כלים שונים באמצעותם ניתן לתמרץ את הגדלת מאגר הדיור הציבורי בישראל. המודל הנדרש מצריך התייחסות ואבחנה בין קרקעות ושימושים שהם בבעלות המדינה, לבין כאלו שהם בבעלות מוניציפאלית או פרטית.

שימוש בקרקעות ומבנים בבעלות מדינת ישראל

1. בנייה והפעלת הדיור הציבורי על ידי חם פרטי על קרקעות מדינת ישראל	2. בניית דיור ציבורי על ידי חם פרטי בהחזקת המדינה	3. הפיכת מבנים קיימים לדיור ציבורי	4. בניית נכסים על קרקעות המדינה
מתן תמריץ בשיעור מס הכנסה ומע"מ ליום פריס אשר יבנה ויפועל את הדיור הציבורי בכפוף להוראות ופיקוח המשרד.	המדינה תומך שירותי בנייה מיובים פריים לבניית פרויקטים של דיור ציבורי על הקרקעות.	- הפיכת מבנים קיימים, בבעלות המדינה, למבנים המיועדים לדיור ציבורי. - היום הפרטי יפועל את הדיור הציבורי בהתאם להוראות ופיקוח המשרד.	מתן קרקעות המדינה לתקופה המינימלית של 25 שנים ליוזמים פרטיים לטובת בניית והפעלת הדיור הציבורי בכפוף להוראות ופיקוח המשרד. חלוקת הדירות לרשות המקומית בסוף התקופה.
✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓
✗	✗	✗	✓
✗	✗	✗	✓
✗	✗	✗	✗
✗	✗	✗	✓
✗	✗	✗	✓

שימוש בקרקעות ומבנים בבעלות רשויות מוניציפאליות

1. מבנים מוניציפאליים שירכשו על ידי המדינה	2. תשומות מבנים קיימים לדיור ציבורי	3. בניית נכסים ציבוריים רשמיים	4. יות נכסים על קרקעות המדינה
המדינה תממן מימון ציבורי לטובת הפיכתם לדיור ציבורי.	- הרשויות ישימו או יפועל מבנים קיימים לדיור ציבורי. - הרשויות המקומיות יפועל את הדיור הציבורי ויהנו מהכנסותיו בכפוף להוראות ופיקוח המשרד.	עידוד הפעלת קרקעות של רשויות עירוניות לטובת דיור ציבורי בכך שירכשו על ידי המדינה.	המדינה תממן מימון ציבורי לטובת הפיכתם לדיור ציבורי.
✗	✓	✗	✓
✓	✓	✓	✓
✗	✗	✗	✓
✓	✗	✓	✓
✓	✗	✓	✓
✓	✗	✓	✓
✗	✓	✗	✓

שימוש בקרקעות ומבנים בבעלות פרטיים או תאגידים

1 הפכת דירות/מבנים קיימים לטובת דיור ציבורי	2 בניית נכסים והעברתם למדינת ישראל	3 בניית נכסים על קרקעות תאגידים לטובת דיור ציבורי	תיאור תחום
תאגידים/פרטיים ישימים או יחפזו מבנים קיימים לדיור ציבורי.	עידוד בנייה על קרקעות בבעלות תאגידים/פרטיים ורכישתם על ידי המדינה.	עידוד בנייה על קרקעות בבעלות תאגידים לטובת דיור ציבורי. תאגידים יפעילו את הדיור הציבורי ויהיו מאכנסותיו בכפוף להוראות ופיקוח המשרד.	מס הכנסה
✓	✓	✓	מכ"מ
✓	✓	✓	מס רכישה
✗	✗	✗	מס שבח
✗	✓	✗	הטלת השבחה
✗	✓	✗	פחת מואץ

הדין בוועדה הבין משרדית

בישיבתה מתאריך 3/9/18 הוצגו בפני הוועדה מודלים שונים שורה של תמריצי תכנון שמטרתם לעודד בניה ציבורית³⁴.

נבחנו מודלים "רכים" במסגרתם ישולבו הטבות מס לבניית דיור ציבורי בחקיקה קיימת (בדומה לדיור להשכרה) -

חוקי עידוד קיימים לבניית דיור להשכרה

1 חוק עידוד השקעות הון (משרד הכלכלה)	2 חוק לעידוד בניית דיור להשקעה (רשות המיסים)	3 קצין ריש למגורים (רשות המיסים)	הטבות בחוק
✓	✗	✓	מכ"מ
חברה – 11% יחיד – 20%	✗	20%	מס הכנסה נוספת
20%	20%	✗	פחת מואץ
20% (במקום 25%/30%)	✗	N/A	מס דובידז
✗	✗	0.5%	מס רכישה
חברה – 11% יחיד – 20%	פיקוד מלא במסגרת	✗	מס רווח הון/שבח

לצד אלו הועלו אפשרויות לשילוב "אגרסיבי" יותר לרבות של חקיקה פרטנית בנושא.

קיימות אף הטבות נוספת שהינן אפקטיביות במקרים של מכרזי BOT כגון "פחת מואץ", המאפשר ליזמים קיזוז השקעה בזמן קצר, לצד הקלות במס הכנסה ומע"מ. בהיבט המוניציפלי קיימת תמימות דעים כי אין לחייב בהיטלי השבחה זאת בהתאם לפטורים הקבועים בסעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965. באשר לתשלומי חובה אחרים כגון אגרות בניה, היטלים ומיסוי מוניציפאלי קיים ספק אם יש הצדקה להפחתתם מאחר ותכליתם לאפשר לרשויות המקומיות ליתן מענה פרוגרמטי ראוי לדיור לרבות בהיבטי פיתוח ותשתית שונים.

המלצות:

להקים צוות מקצועי בראשות מנהל רשות המיסים, בו חברים נציג אגף התקציבים, נציג אגף החשב הכללי ונציג משרד הבינוי והשיכון, אשר יבחן מודלים למתן תמריצי מס לטובת בניית דיור ציבורי, לרבות מודלים שנבחנו על ידי הוועדה הבין משרדית ומודלים נוספים.

מהלך זה מותנה בקביעה מראש של היקף ומקור תקציבי וככל שיהא צורך בפעולה מאזנת עפ"י חוק יסודות התקציב.

34 ר' פרוטוקולים מישיבות הוועדה מתאריכים אלו וכן מצגת שנערכה מטעם מערך הייעוץ העסקי ב - 8/2018 (KPMG).

הרחבת שימושי קרקע

הקצאת חלק מדירות המשווקות במסגרת "מחיר למשתכן" ובחינת האפשרות להרחבת השימושים בקרקעות מדינה לטובת דיור ציבורי

רקע כללי:

תכנית "מחיר למשתכן" היא חוד החנית בסדרה של צעדים אותם יזמה ממשלת ישראל במטרה להקל על משפחות צעירות לקנות דירה ראשונה בתנאים מועדפים³⁵.

"מחיר למשתכן" היא שיטת שיווק של קרקעות למגורים ע"י המדינה, על פיה מתחרים יזמים המעוניינים לזכות במכרזים לבניה בקרקעות מדינה, על המחיר הסופי של הדירה אותה ישלם המשתכן שיתגורר בדירה בבוא העת. הזוכה במכרז הוא מי שמציע את המחיר הסופי הנמוך ביותר למטר רבוע של הדירה עפ"י תנאי המכרז.

החל משנת 2015 החליטה הממשלה במסגרת תכנית זו לקדם בניה של אלפי יחידות שהוצעו למשפחות ורווקים שעמדו בתנאיה, במטרה להוריד את מחירי הדיור בישראל.

נכון להיום מעניקה תכנית "מחיר למשתכן" הנחות של כ-200,000 ש"ח לדירה לפחות בייחס למחירי השוק בדרך של מתן סובסידיות שונות לקבלנים בערכי הקרקע ובפיתוח.

הדיון בוועדה הבין משרדית:

בישיבתה מתאריך 22/8/18 בחנה הוועדה את ההיבטים השונים הכרוכים בהקצאת חלק מהדירות המשווקות במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן" לטובת דיור ציבורי בבעלות המדינה³⁶.

בקרקעות מדינה החליטה הממשלה על שילוב של עד 5% דיור ציבורי במכרזי מחיר למשתכן ללא הפחתה בערך הקרקע. בין היתר נבחנו מודלים שונים לפיהם יקבע תמהיל הקצאה של בין 3% ל- 10% בכלל מכרזי רמ"י, על פי מיכוי צרכים ויכולת נשיאה כלכלית של הקרקע. במקומות בהם לא ניתן יהא לשלב דירות לדיור ציבורי יקבע מנגנון פיצוי "כופר" על פיו יועברו הכספים לקרן ייעודית לרכישת דירות חלופיות לטובת הדיור הציבורי.

משרד הבינוי והשיכון בשיתוף משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל יקבעו את הכללים ליישום החלטה זו ובכלל זה כיצד ישולם הכופר ומה יהיה גובה הסכום אותו יהיה נדרש לשלם במקרים אלו.

לצד זה הוצגו פרמטרים שונים לשם שילוב דיור ציבורי בקרקעות "חומות" (בבעלות מדינה או רשויות מקומיות), במסגרתם ישולבו שימושים מסחריים שונים בהליכי רישוי / תכנון. כך למשל תשווק קרקע ציבורית ליזמים לשכירות ממושכת תוך מתן הקלות שונות ושימוש במענקי

35 ר' מתוך אתר משרד הבינוי והשיכון: www.dira.gov.il

36 ר' פרוטוקול הישיבה.

"הקמה" או הפחתות בדמי היתר באופן שיאפשר מגורים בשכירות משנה מוכחת לבני המקום. בתום 25 שנים ("תקופת ההפעלה" ע"י היזם) תעבור החזקה בחזרה לרשות עם התחייבות עליה תירשם הערת אזהרה לפי תקנות רישום מקרקעין, לשמירה על שימוש למטרת דיור ציבורי.

אלטרנטיבה נוספת הינה החכרת קרקע "חומה" לגופים ציבוריים או מעין ציבוריים שהם אינם הרשות המקומית דווקא כגון ההסתדרות, הסוכנות היהודית, תאגידים שונים המוחזקים בידי הציבור וכדומה.

המלצות:

1 | להנחות את משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל לפרסם מכרזים במתכונת מחיר למשתכן הכוללים בנייה של יחידות דיור ציבורי בהיקף של 750 יחידות דיור לשנה לפחות.

2 | להנחות את משרד הבינוי והשיכון לפרסם קול קורא לרשויות המקומיות שעניינו פרסום מכרזים על ידי הרשות המקומית או מי מטעמה, במתכונת BOO, שישלבו דיור ציבורי, דירות להשכרה ארוכת טווח ושטחי מסחר, באופן שמאפשר כדאיות כלכלית למכרז.

3 | להנחות את מנכ"ל משרד הפנים ומנכ"ל משרד הבינוי והשיכון לבחון ולגבש המלצות לפתרונות נוספים לשם קידום בנייתן של דירות דיור ציבורי בקרקע שבבעלות רשויות מקומיות.

4 | להנחות את יושב ראש רשות מקרקעי ישראל להביא לאישור המועצה החלטה לפיה גוף ציבורי אשר אושרה לו תוספת זכויות בנייה לטובת בניית דיור ציבורי, יהיה פטור מתשלום דמי היתר.

רקע

במסגרת עבודת הוועדה נבחנו צעדים נוספים, חלקם אך נמנה בסעיפים 3-5 להחלטת הממשלה, שעיקרם שינוי הכלים הקיימים בתחום הסיוע בשכ"ד לקבוצות שונות וכן בענייני המפרט המחייב לשיפוץ דירות בחברות מאכלסות.

נושאים נוספים שנידונו בוועדה:

א | שימוש לא מיטבי במלאי הדירות הקיים

במהלך הדיונים הוצגו לחברי הוועדה נתונים אודות דירות שאוכלסו בעבר על ידי משפחות מרובות ילדים, במהלך השנים הילדים בגרו ועזבו את דירת ההורים כתוצאה מכך מספר הנפשות המתגוררות בדירה הצטמצם ההורים נשארו בדירתם ולא נדרשו לעזוב אותה ואלו הנתונים שהוצגו:

ביישובי ביקוש

סה"כ	נפשות					חדרים
	5	4	3	2	1	
789		134	209	268	178	4
36		3	8	13	12	4.5
112	14	16	26	39	17	5
8	1	3		4		5.5
21	4	4	5	5	3	6
3	2		1			6.5
969	21	160	249	329	210	סה"כ

לא ביישובי ביקוש

סה"כ	נפשות					חדרים
	5	4	3	2	1	
2,010		328	378	669	635	4
96		13	15	34	34	4.5
146	22	15	26	47	36	5
14		2	2	6	4	5.5
126	9	21	23	40	33	6
2	1			1		6.5
15		2		6	7	7
2		1		1		7.5
19	2	3	5	4	5	8
1		1				10
2,431	34	386	449	808	754	סה"כ

בפני חברי הוועדה הוצגו הקשיים הכרוכים בהעברת הדיירים ואלו הם:

1. בראש ובראשונה מחסור בדירות קטנות אליהן ניתן להעביר.
2. ישנן מאות משפחות קטנות הממתינות לדירות קטנות. העברת יחידים וזוגות (המוצגות בטבלאות שלעיל) לדירות קטנות תבוא בהכרח על חשבונן של משפחות קטנות וכנגזרת מכך המשפחות הקטנות לא תקבלנה דירות אלא רק המשפחות הגדולות. מהלך זה אינו בבחינת ייעול השימוש בדיור ציבורי אלא להעביר את הבעיה ממשפחות גדולות למשפחות קטנות.
3. מדובר באנשים קשישים שגרים בדירה מעל ל 30 שנה ונתמכים על ידי מעטפת קהילתית שבנו במקום. הראיה לכך שלמרות תכנית עידוד מעבר שהפעיל המשרד שהעניק עד 125 אש"ח לכל יחיד או זוג שעברו מדירה גדולה לבית גיל זהב מעטים יחסית הצטרפו לתכנית.

ב | פילוח מס הממתינים

משך ההמתנה לקבלת דירה למי שהממשלה הכירה בו כזכאי לדיור ציבורי ואלו הם:

משך המתנה בשנים	מספר משקי הבית
עד שנתיים	2,745
מעל שנתיים	1.292
מעל ארבע	597
מעל שש	290
מעל שמונה	120
מעל עשר	152
מעל שנים עשרה	33
מעל חמש עשרה	13

בדיון הובהר כי נתונים אלו מתייחסים ל-4,037 זכאי משרד הבינוי והשיכון ובנוסף אליהם כ-27,000 משקי בית שהינם זכאי משרד העליה והקליטה שע"פ הדיווח של סמנכ"ל המשרד משך ההמתנה שלהם ארוך יותר. הנציגים המקצועיים הבהירו כי לולא רכישה של כ-2,000 דירות שנרכשו המצב היה חמור יותר...

יו"ר הצוות הפנה את תשומת לב חברי הוועדה לדו"ח מבקר המדינה 65' המעיר על חוסר הסבירות של משך ההמתנה לדיור ציבורי.

מבחר ציטוטים לשימוש מדו"ח מבקר המדינה 65'

"במציאות כזאת ניטעת בזכאים תקווה למימוש זכאותם, אך לנוכח היעדר מלאי דירות זמינות אין לתקווה זו כל תוחלת ממשית. אי-מימוש הזכאות לדיור ציבורי

וההמתנה הארוכה ללא כל תכלית עלולים לעורר בזכאים, נוסף לפגיעה בכבודם, גם תחושת תסכול ומרמור".

"זמן ההמתנה הממוצע להחלפת דירה קטנה לדירה מרווחת יותר הוא שלוש שנים. גם בנוגע לזכאים אלה נמצאו כאלה הממתינים שנים רבות, ובמקרים מסוימים יותר מ-10 שנים ואף 15 שנים".

"כבר בדוח משנת 2009 העיר משרד מבקר המדינה כי "המתנה כה ממושכת לקבלת דיור ציבורי גורמת סבל ועוגמת נפש לזכאים. מן הראוי שהמשרד [משרד הבינוי] יעשה את כל הדרוש כדי לקצר את משך ההמתנה. גם בית המשפט המחוזי התייחס לסוגיית ההמתנה הממושכת לקבלת דירה בדיור הציבורי. בעתירה של זכאית שהמתנה יותר מעשר שנים לדירה ולבסוף פלשה לדירה ריקה, ציין בית המשפט³⁷ כי "מלאי הדירות הולך ומידלדל, מזה, ותור הממתינים הולך ומתארך, מזה. כך נוצר מצב בו הזכאים לדירה בדיור הציבורי, וביניהם העותרת, ממתינים בתור שנים רבות עד בוש למימוש זכאות זו. המשאב הציבורי של מלאי הדירות בדיור הציבורי, המוגבל מלכתחילה, מצטמצם אפוא ואין בו כדי לספק את הביקושים... יפים לעניין זה דברי כב' השופט רובינשטיין 'הדיור הציבורי נועד לזכאים לו במכלולם, המוחילים עד בוש בתור'".

"כבר בשנת 2000 רשמה הממשלה את הודעת השר דאז כי התוספת השנתית לדיור הציבורי תהיה 2,200 דירות, אך מאז לא יישם משרד הבינוי החלטה זו. על המשרד לעמוד על היקף הביקוש לסיוע בדיור ולאפיין את הצרכים הייחודיים של הזכאים, ובהתאם לכך להחליט על מגוון הפתרונות שיש ביכולתו להציע להם במסגרת המשאבים העומדים לרשותו. הדעת אינה סובלת את התמשכותו של המצב הקיים המתעתע באוכלוסייה כה חלשה של זכאי הדיור הציבורי ופוגע בזכותה הבסיסית לחיים בכבוד".

ואילולא רכישת כ-2,000 דירות נוספות למלאי במהלך השלוש השנים האחרונות המצב היה עגום יותר.

ג | נכסים שאינן בשימוש דיור ציבורי

במלך דיוני הוועדה הוצגו בפני חברי הוועדה הנתונים אודות דירות ציבוריות שלפני שנים רבות הוקצו ע"י המדינה לשוכרים ציבורים למטרות מגוונות כגון: עבור מגורי עובדי בתי חולים בסמוך לבית החולים, משרדי ממשלה וגופים ציבוריים (משרד הביטחון, משטרת ישראל, כיבוי אש, משרד הרווחה וכדו'), רשויות מקומיות, עמותות וארגונים המטפלות באוכלוסיות מיוחדות (עיוורים, מכורים לסמים/אלכוהול, נערים ונערות בסיכון וכדו'), בתי כנסת, קיבוצים עירוניים.

37 עת"מ 13-03-17733, בת שבע אליה נ' מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון (פורסם במאגר מידע 7.7.13).

המדובר במחזיקים שקבלו את הדירות בדין, חלקם כחלף למוסדות ציבור שהמדינה נהגה לספק באותה עת ו/או קיבלו במסגרת החלטות ממשלה (סטודנטים), או שקבלו בהיותם פניות תקופה ממושכת מאוד מכיוון שזכאי דיור ציבורי לא רצו להתאכלס בהן והן הוקצו כבסיס מגורים ופעילות למען הקהילה כדוגמת הקיבוצים העירוניים או בנות שירות לאומי וכדו'.

המשרד הציג בפני חברי הוועדה את המאמצים שמשקיע המשרד להשבת הדירות, את מיקוד המאמץ בהשבת דירות הנמצאות בישובים בהם יש מחסור בדירות ותור ממתינים ואת אבני הדרך שמחויב המשרד לנקוט בהליכי השבת הדירות (חלקן מחייבות הליך של בוררות) והוצגו גם הישגי המשרד של השבת כ-400 דירות עד כה.

הדין בוועדה הבין משרדית

בשורה של ישיבות שהאחרונה בהן מתאריך 1/11/18³⁸ בחנה הוועדה את האפשרות לשנות כבר עתה חלק מהכללים הקיימים בתחום הסיוע בשכ"ד לקבוצות שונות, כמו גם תיקונו של חוק הדיור הציבורי בכל הקשור למכירת דירות. לצד היבטים אלו, עלה כחוט השני בישיבות הוועדה הצורך ביצירת מיכוי שנתי מתחדש הן של נכסי המדינה - רשות הפיתוח אשר יאפשר איתורן של דירות פוטנציאליות והעברתן לשימוש זכאי הדיור הציבורי והן של כלל הדירות המשמשות למטרה זו היום והמופעלות ע"י האורגנים השונים מטעם משרד הבינוי והשיכון, לשם ייעול השימוש במלאי זה. כמו כן, סוגיה נוספת שעלתה בעבודת הצוות נגעה לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) התשנ"ט - 1998. אגף תקציבים במשרד האוצר ביקש לבטל לאלתר, את החוק. נציגי משרד הבינוי והשיכון הסכימו עם העובדה שיישום החוק מביא לצמצום במלאי הדירות, ואולם סברו כי לאור הארכת החוק בממשלה רק לאחרונה ולאור חשיבות החוק כמאפשר מובילות חברתית וצמצום פערים, יש לבחון את נושא המשך יישומו של החוק באופן יסודי ובזהירות הנדרשת.

המלצות:

1 | לעניין סיוע מוגדל בשכר דירה (עד סגירת תור הממתינים) להנחות את משרד הבינוי והשיכון ואגף תקציבים במשרד האוצר לבחון מסלול נוסף להעמדת סיוע מוגדל בשכר דירה לזכאי דיור ציבורי הממתין לדירה, כנגד ויתור על זכאות לתקופה של 3 שנים (מדי שנה תעמוד אפשרות לזכאי לחזור לתור הממתינים), וזאת בכפוף לקביעה מראש של היקף ומקור תקציבי וככל שיהא בפעולה מאזנת עפ"י חוק יסודות התקציב.

משרד הבינוי והשיכון, משרד העלייה והקליטה ואגף התקציבים במשרד האוצר יבחנו תכנית סיוע שתאפשר לקשישים הזכאים לדיור ציבורי לבחור בפתרון מסלול סיוע בשכר דירה ארוך טווח כתחליף לזכאותם בדיור הציבורי.

38 ר' פרוטוקול הישיבה.

2 | לעניין מכר דירות דיור ציבורי - להמליץ לועדת השרים לענייני דיור לבחון את הצורך בתיקון הוראות חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998 (להלן - החוק), על רקע אישור החלטה זו ויישומה בפועל.

3 | לעניין דירות רשות הפיתוח - להנחות את משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל לערוך סקר במסגרתו ימופו כלל נכסי רשות הפיתוח ויבחן השימוש הנוכחי בהן. בהתאם לתוצאות הסקר יבחנו הגורמים האמורים את העברת נכסים אלה לשימוש זכאי דיור ציבורי, בכפוף לכל דין.

4 | לעניין ייעול השימוש במלאי הקיים - להנחות את משרד הבינוי והשיכון לערוך סקר שתוצאותיו יעודכנו אחת לשנה, במסגרתו ימופו כלל דירות הדיור הציבורי ויבחן השימוש הנוכחי בהן, במטרה לבחון שימוש מיטבי של מלאי הדירות הקיים. המשרד יפרסם בכל שנה, דו"ח בדבר תוצאות המיפוי.

סיכום ומסקנות

סקירת המלצות הוועדה

דיוור סוציאלי

מומלץ כי הממשלה תפעל לעידוד שירותי דיוור לשכירות לטווח ארוך אשר יאפשר כניסתם של גורמים מוסדיים לשוק והרחבה משמעותית של היקף הדירות לזכאים. יש לפעול להכנה ופרסום של מכרז למתן שירותי דיוור בשכירות לטווח ארוך (דיוור סוציאלי) עבור זכאי הדיוור הציבורי תוך קביעת מגבלה לפיה גובה שכר הדירה מצד הדייר לא יעלה על זה המשולם בדירות הדיוור הציבורי.

יציאה למכרז כאמור מותנית בקביעה מראש של היקף ומקור תקציבי וככל שיהא צורך בפעולה מאזנת עפ"י חוק יסודות התקציב.

במסגרת יישום ההמלצות יתקיים דיון מקצועי לגבי מיפוי וסקר בין אופי הפתרונות.

משכנתא רוכשת

ישנו יתרון רב בסיוע לזכאים להגיע לבעלות על דירות, או לחילופין דירות לבעלות המדינה, במתווה של הסבת תשלומי שכ"ד חודשי לצד השלמת הון ע"י המדינה. יש לפעול ע"כ להגדלת מלאי פתרונות הדיוור לזכאי הדיוור הציבורי הממתנים לדירה, באמצעות רכישת דירות המבוססת על איגום המקורות הבאים - ניהול תקציבי הסיוע בשכ"ד הניתנים כיום לזכאים, השתתפות עצמית של זכאים, תקציב שיועבר מקרן הדיוור הציבורי.

מהלך זה מותנה אף הוא בקביעה מראש של היקף ומקור תקציבי וככל שיהא צורך בפעולה מאזנת עפ"י חוק יסודות התקציב.

תכנון

מומלץ לערוך תיקוני חקיקה שיביאו לידי ביטוי את הצורך בדיוור ציבורי אשר אינו מוגדר כיום כמטרה ציבורית בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, לצד הטמעת החשיבות שבהגדלתו למוסדות התכנון ברבדים השונים:

- 1 | סיווג דיוור ציבורי ייחשב כמטרה ציבורית לעניין סעיף 188 ולעניין סעיף 62א(א)(3) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. כפועל יוצא יוסמכו מוסדות התכנון ליעד בתכנית מגרש לדיוור ציבורי, או ליעד חלק ממבנה הכולל שימושים מעורבים כך שישמש לדיוור ציבורי.
- 2 | מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון יחד עם מנכ"לית מינהל התכנון ייבחנו את האפשרות להביא לאישור הממשלה, בכל שנה, יעד שנתי של תכנון יחידות דיוור לדיוור ציבורי בקרקע מדינה.
- 3 | בכפוף לאמור בסעיף 2 לעיל, יונחה מינהל התכנון לגבש תכנית עבודה רב שנתית לעמידה ביעד השנתי שיקבע כאמור בסעיף 2 דלעיל, ולפעול מול מוסדות התכנון במטרה להביא ליישומה.

התחדשות עירונית

קיימת חשיבות מכרעת בשילוב דיוור ציבורי בפרויקטים להתחדשות עירונית, וקוראת למוסדות התכנון לפעול בשיתוף הרשויות המקומיות הרלוונטיות לקידום תכנון מתארי ומפורט לסוגיו אשר יאפשר הרחבת תמהיל הדיוור הציבורי בתחומם.

כפועל יוצא סבור יו"ר הוועדה כי יש לנקוט בצעדים הבאים:

- 1 | מתן הנחיות מתאימות לוועדות המחוזיות לבחון ולשלב בתכניות להתחדשות עירונית שימוש של "דיוור ציבורי", וזאת בהתאם לבדיקת צרכים ביישוב, ולהשפעה על הכדאיות הכלכלית של התכנית.
- 2 | יומלץ למועצת שמאי המקרקעין לתקן את תקן 21 בדבר בדיקה שמאית כלכלית לתכניות פינוי-בינוי באופן שעלויות בניית דיוור ציבורי, לרבות המרכיבים הנלווים להן, יכללו בחישוב הכדאיות הכלכלית של תכניות פינוי-בינוי.
- 3 | הרחבת ההתקשרות הממשלתית למול חברת עמידר בנושא פרויקטים של התחדשות עירונית, כך שתבצע ככל האפשר התחדשות עירונית בכלל המבנים שבהן דירות בניהולה, במתכונת של פינוי-בינוי, במטרה למצות את פוטנציאל הגדלת מלאי הדירות הציבוריות במבנים אלה ולשפר את מצבן של הדירות הקיימות.

שימושי קרקע

התפיסה הרווחת לפיה דיוור ציבורי כמעט ואינו נכלל במכרזי רמ"י בקרקעות מדינה, זאת למצער לצד העדרו המוחלט ממכרזי רשויות מקומיות.

יש להאיץ שורה של פעולות מתקנות שיביאו לשינוי המציאות ויבטיחו שמקסום ההכנסות מקרקעות ציבוריות יהא כרוך אף בניצול פוטנציאל הבניה לדיוור ציבורי:

- 1 | הכנה ופרסום של מכרזי רמ"י במתכונת מחיר למשתכן באופן שיכללו מקסום בנייה של יחידות דיוור ציבורי.
- 2 | יציאה בקול קורא לרשויות המקומיות לשם פרסום מכרזים על ידן או מי מטעמן, במתכונת BOO, שישלבו דיוור ציבורי, דירות להשכרה ארוכת טווח ושטחי מסחר, באופן שמאפשר כדאיות כלכלית למכרז.
- 3 | מומלץ כי משרדי הפנים והבינוי ושיכון יפעלו בצוותא ע"מ לבחון ולגבש המלצות לפתרונות נוספים על המתואר לשם קידום בנייה של דירות דיוור ציבורי בקרקע שבבעלות רשויות מקומיות.

התייחסויות הגופים

סקירת המלצות הוועדה

תקודם החלטה במועצת רמ"י לפיה גוף ציבורי אשר אושרה לו תוספת זכויות בנייה לטובת בניית דיור ציבורי, יהיה פטור מתשלום דמי היתר.

מיסוי

בשל מורכבות המהלכים המפורטים בדו"ח זה יש לפעול להקמת צוות מקצועי בראשות מנהל רשות המיסים, בו חברים נציג אגף התקציבים, נציג אגף החשב הכללי, ונציג משרד הבינוי והשיכון, אשר יבחן מודלים למתן תמריצי מס לטובת בניית דיור ציבורי, לרבות מודלים שנבחנו על ידי הצוות הבין-משרדי ומודלים נוספים.

סיוע מוגדל בשכר דירה

1 | יבחן מסלול נוסף להעמדת סיוע מוגדל בשכר דירה לזכאי דיור ציבורי הממתין לדירה, כנגד ויתור על זכאות לתקופה של 3 שנים (מדי שנה תעמוד אפשרות לזכאי לחזור לתור הממתינים).

2 | יש לגבש תכנית סיוע שתאפשר לקשישים הזכאים לדיור ציבורי לבחור בפתרון מסלול סיוע בשכר דירה ארוך טווח כתחליף לזכאותם בדיור הציבורי.

מכר דירות דיור ציבורי

יתקיים דיון נוסף ובו יבחן את הצורך בהתאמת חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998 (להלן - החוק), לשם מימושו של מסמך המלצות זה.

דירות רשות הפיתוח

עריכת סקר במסגרתו ימופו ויאותרו כלל נכסי רשות הפיתוח תוך בחינת השימוש הנוכחי בהן. בהתאם לתוצאות הסקר תיבחן אפשרות העברת נכסים אלה לשימוש זכאי דיור ציבורי.

ייעול השימוש במלאי הקיים

עריכת סקר שתוצאותיו יעודכנו מעת לעת, במסגרתו ימופו כלל דירות הדיור הציבורי ויבחן השימוש הנוכחי בהן, במטרה לבחון שימוש מיטבי של מלאי הדירות הקיים. תוצאות המיפוי יפורסמו לציבור בדו"ח שנתי.

* אוכלוסיות מיוחדות

כאמור בהחלטת הממשלה על משב"ש ואג"ת לסיים דיון בנושא חד הוריות ופגועי נפש. לקיים דיון עם אג"ת.

כ"כ לקבוע מפרט שיפוץ מחייב לחברות המשכנות ולהטמיעו.

התייחסות – המועצה הלאומית לכלכלה

עמדת המועצה הלאומית לכלכלה בנושא הגדלת מלאי הדיור הציבורי ושימורו

המועצה הלאומית לכלכלה רואה חשיבות גדולה מאוד בעבודת הצוות לאור חשיבות הנושא. כיום יש שני מסלולים מרכזיים לסיוע בדיור לזכאים – סיוע בשכר דירה ודיור ציבורי. לתפיסת המועצה, בראייה משקית כוללת, אין הבדל עקרוני בין פתרונות חוץ תקציביים להגדלת מלאי הדיור הציבורי, לבין הוצאה תקציבית.

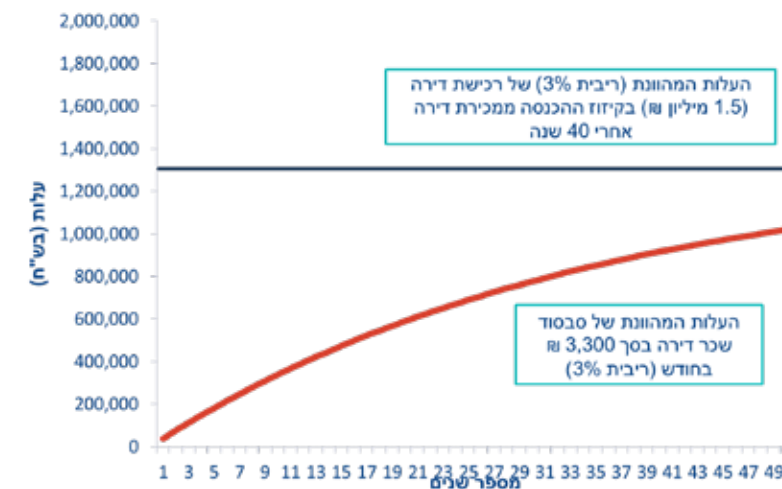
בשאלה האם עדיף מתן מגורים בדירה שבבעלות המדינה לנוקדים או סיוע בשכר דירה יש טיעונים לכאן ולכאן. יתרון חשוב של סיוע בשכר דירה הינה הגמישות בבחירת אזור המגורים המתאים לתעסוקה, קרבה למשפחה וסביבה תומכת, גודל הדירה ואיכותה על פי האמות מידה של הזכאי. מאידך, לאוכלוסיות חלשות במיוחד הזקוקות לסיוע צמוד בתחזוקת הדירה ועמידה מול בעלי הדירות יש יתרון ברכישת דירה. פתרון ביניים עשוי להיות סיוע לשכר דירה מפקח על ידי המדינה לשכירות ארוכת טווח.

המועצה בחנה את העלות של דירה ציבורית חדשה אל מול תמיכה בשכר דירה מוגדל. בבסיס הניתוח הונח כי: מחיר דירה ממוצע בישראל הוא 1.5 מיליון ₪ ומחיר דירה באזורי ביקוש הוא 1.8 מיליון ₪; שיעור היוון של 3%; דיירים הממתינים לדיור ציבורי זכאים לסיוע ממוצע של 3,300 ₪ וכי לא יחולו שינויים בחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), תשנ"ט - 1998.

נמצא שהעלות למדינה של שכירת דירה ממוצעת שקולה לשכר דירה חודשי של 5,072 ₪ ובאזורי הביקוש ל 5,822 ₪. כלומר הגדלת הסיוע לשכירת דירה, שלא התעדכנה בשנים האחרונות, עדיפה על פני רכישת דירה על ידי הממשלה, הן לזכאים והן לאוצר המדינה

תרשים – העלות המהוונת של רכישת דירה מול העלות המהוונת של סיוע בשכ"ד – על פי מספר

השנים שהזכאי מתגורר בדירה



לאור האמור לעיל, המועצה ממליצה להעדיף את מסלול הסיוע בשכר דירה על פני דיור ציבורי לאוכלוסיות בעלות הפוטנציאל לתעסוקה. לגבי אוכלוסיות חלשות במיוחד הזקוקות לסיוע צמוד

בתחזוקת הדירה ועמידה מול בעלי הדירות ניתן לבחון גם רכישת דירה ציבורית ושיכונם בה או סיוע בחשגת שכירות ארוכת טווח.

כמו כן, המועצה תומכת בהמלצה להקל את הכלל שמגביל את מספר אפשרויות הסירוב של זכאים בטרם יאבדו את זכאותם. כיום, זכאים לדירה ציבורית עשויים לחכות זמן לא מועט ברשימת המתנה, כאשר בזמן זה הם זכאים לסיוע מוגדל בשכר דירה (כאמור כ-3,300 ₪ בממוצע) וזכאים אינם רשאים לסרב יותר מפעמיים לדירה המוצעת להם ביישוב בו הם גרים. אם הם מסרבים נשללת מהם הזכות לסיוע לשכר דירה מוגדל. על כן המועצה ממליצה על פתיחת מסלול נוסף לזכאים לדיור ציבורי, בו זכאים אלה ייהנו מסיוע מוגדל בשכר דירה לתקופת הזכאות תוך הקפאת מיקומם ברשימת המתנה (ולא ביטול זכאותם).



א' בטבת התשע"ט
9 בדצמבר 2018
למח. 2018-445

מנכ"לית מינהל התיכנון



לכבוד

מר חגי רוניק- מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

הנדון: התייחסות מינהל התיכנון להמלצות הצוות הבינמשרדי בנושא- הגדלת מלאי הדיור הציבורי ושימורו

להלן התייחסות מינהל התיכנון למסקנות הדוח:

- תמריצי תכנון ובנייה בקרקעות פרטיות וציבוריות, המלצות-**
 - להנחות את משרד האוצר לקבוע כי דיור ציבורי ייחשב כמטרה ציבורית לעניין סעיף 188 ולעניין סעיף 62(א)(3) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-165, כך שמוסדות התכנון יוסמכו לייעד בתכנית מגרש לדיור ציבורי, או לייעד חלק ממבנה הכולל שימושים מעורבים כך שישמש לדיור ציבורי (ויחולו לעניין זה הכללים שיקבעו בחוק לעניין קומה ציבורית).
 - התייחסות- מקובל, ואכן מינהל התכנון תמך ברעיון זה לאורך ישיבות הועדה. עם זאת, נבקש לחדד כי אין צורך בתיקון החוק אלא בצו.
 - להנחות את משרד הבינוי והשיכון יחד עם מינהל התכנון להביא לאישור הממשלה, בכל שנה, יעד שנתי של תכנון יחידות דיור לדיור ציבורי בקרקע מדינה.
 - להנחות את מנהלת מינהל התכנון לגבש תכנית עבודה רב שנתית לעמידה ביעד השנתי שיקבע כאמור בסעיף 2 דלעיל, ולפעול מול מוסדות התכנון במטרה להביא ליישומה.
- התייחסות- מינהל התכנון מתנגד להמלצה זו. כפי שהובהר בישיבות הועדה, אין כל הכרח שתכניות שחלות על קרקע מדינה יעסקו בהקצאת דיור ציבורי. מן הראוי לקבוע תנאים להקצאה בעת השיווק בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל. פעולה כאמור תאפשר אספקת יחידות דיור ציבורי בזמן קצר יותר שכן ניתן לקבוע הקצאות בשיווק גם לגבי תכניות מאושרות. יעדי השיווק השנתיים עומדים על כ- 70,000 יח"ד. משמע, באמצעות הקצאת יחידות דיור ציבורי בעת השיווק, ניתן במסגרת זמנים קצרה לעמוד ביעדי הגדלת מלאי הדיור הציבורי כאמור בהחלטת הממשלה בדבר תכנית חירום לאומית לדיור ציבורי.
- תמריצים לבניית דיור ציבורי במסגרת פרויקטים להתחדשות עירונית, המלצות-**
 - להורות למנהלת מינהל התכנון להנחות את הועדות המחוזיות לבחון ולשלב בתכניות להתחדשות עירונית שימוש של "דיור ציבורי", וזאת בהתאם לבדיקת צרכים ביישוב ולהשפעה על הכדאיות הכלכלית של התכנית.

בית הדפוס 12, בניין C ירושלים מיקוד 9548315 ט. 074-7578116 | tichnun@iplan.gov.il | www.iplan.gov.il

התייחסות- מנהל התכנון מתנגד להמלצה זו לעת הזאת. שילוב דיור ציבורי בתכניות להתחדשות עירונית על קרקע פרטית מעלה סוגיות קנייניות ומשפטיות מורכבות. עמדת מינהל התכנון הינה כי בשלב זה, יש לקבוע הקצאות לדיור ציבורי בקרקע מדינה לעת השיווק, כאמור לעיל.

עם זאת, היה ושר האוצר יחתום על צו לפי סעיף 188 וסעיף 62(א)(3) כאמור, מנהל התכנון ינחה את מוסדות התכנון לבחון את האפשרות לשלב בפרויקטים של התחדשות עירונית דיור ציבורי בקרקע חומה או לחילופין בקומה ציבורית.

סיכום ומסקנות- סקירה והמלצות-

1. תכנון- סעיף 3, (לא הופיע בהמלצות בפרק התכנון)- יוקם צוות משותף למשרד הפנים ומשרד הבינוי והשיכון, בהשתתפות מרכז השלטון המקומי ופורום ה-15. הצוות יבחן פתרונות ותמריצים להגדלת מלאי הדיור הציבורי על ידי הרשויות המקומיות וכן שימושים בקרקע חומה.

התייחסות- נבקש להוסיף נציג מינהל תכנון לצוות. הואיל וצו לפי סעיף 188 יכול שורה של הוראות ותנאים לגבי האפשרות של רשות מקומית להפקיע קרקע לטובת דיור ציבורי, מומלץ כי מסקנות הצוות יועברו לשר האוצר טרם חתימתו על צו כאמור.

לתיקון-

ברצוני לציין כי הופתענו עד מאד למצוא את הסעיף הבא בדו"ח הצוות הבינמשרדי (עמוד 33, פרק- תמריצים בפרויקטים להתחדשות עירונית).

התכנית האסטרטגית לדיור 2040 אותה מוביל משרד הבינוי והשיכון נועדה לתת מענה ל- 1.5 מיליון יח"ד, כאשר שליש מתוכן יבוצע באמצעות התחדשות עירונית לסוגיה (פנימי בינוי, תמ"א 38 ו- "אינפילים"), והיתר בתכנון מפורט.

הרי ידוע לכל, כי מינהל התכנון הוא הגוף אשר מקדם את התכנית האסטרטגית לדיור! הן כפועל יוצא של החלטת ממשלה, והן כמדיניות מרכזית שלי כמנכ"לית מינהל התכנון מיום כניסתי לתפקיד באוגוסט 2017. אוסיף ואומר כי משרד השיכון מוזמן לישיבות בנושא ולעתים אף לוקח בהן חלק.

אבקש להסיר את האמירה הנ"ל או לחילופין לתקנה בהתאם - "התכנית האסטרטגית לדיור 2040 אותה מוביל מינהל התכנון".

בכבוד רב,
דלית זילבר
מנכ"לית מינהל התכנון

פלן 2, ירושלים ת.ד 6158 מיקוד 91132 02-6761452/3.0 02-5670617.פ tichnun@iplan.gov.il דוא"ל. www.iplan.gov.il

העתק:

מר זאב בילסקי- ראש מטה דיור
מר אריאל יוצר- סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר
גבי מלי פינקלשטיין- יועצת בכירה למנכ"ל משרד השיכון

מדינת ישראל

משרד האוצר - אגף תקציבים



י"ב בטבת התשע"ט
20 בדצמבר 2018
תק. 9645-2018

הנדון: התייחסות אגף התקציבים לטיטת דו"ח הצוות הבין-משרדי בנושא חכנית חירום לאומית לדיור הציבורי

קראנו בעיון את טיוטת דוח הצוות הבין-משרדי בנושא חכנית חירום לאומית לדיור הציבורי. עמדת נציגי אגף התקציבים, כפי שגם הוצגה בפני חברי הוועדה, היא כי ההמלצות המוצעות לטיטת דו"ח זה אינן מהוות פתרון בר קיימא לאתגרים המורכבים בעולם הדיור הציבורי בטווח הארוך. זאת מכיוון שההמלצות בטיטת הדו"ח מתמקדות ברכש דירות חדשות לבעלות המדינה, בעוד שניסיון העבר הצביע על כך שפתרון זה אינו מהווה פתרון ארוך טווח, יעיל וחברתי. על מנת לייצר פתרון בר קיימא לדיור הציבורי, שיבטל אחת ולתמיד את המושג "תור הממתינים", יש לעבור למודל שכירות ארוכת טווח באחריות המדינה, כפי שפורט על ידינו בדיוני הוועדה.

במסגרת זו, בפני חברי הוועדה ואף בטיטת הדו"ח הוצגה העלייה בהיקף הרכישות למלאי הדיור הציבורי בשנים האחרונות, אשר לא הובילה לצמצום תור הממתינים אלא לוותה בהתארכות שלו. זאת, לצד העלויות הגבוהות של רכישת דירות אל מול שכירת דירות לטובת שימוש ציבורי. עובדה זו מטילה ספק משמעותי בדבר היעילות של הפתרונות המוצעים בטיטת הדו"ח. כמו כן, מצב התחזוקה של נכסי הדיור הציבורי מוכיח כי המדינה לא מחזיקה ביכולת לתחזק מלאי משמעותי של דירות דיור ציבורי בצורה נאותה. בנוסף, אופן ניהול המלאי, בין אם באופן הקצאת הדירות בהתאמה לצרכי הדיירים, ובין אם בניצול יעיל של פוטנציאל הבינוי בהן, מוכיח כי המשרד לא מחזיק ביכולת לנהל מלאי זה בצורה יעילה.

קשיים אלו מצביעים על הבעייתיות בהסתמכות על רכש דירות, כפתרון בר קיימא לכלל זכאי הדיור הציבורי. תחת זאת, נראה שנכון לשנות את מדיניות הממשלה ולייצר פתרונות דיור לזכאי הדיור הציבורי באמצעות מנגנון של שכירות סוציאלית שמתבצעת על ידי המדינה ובאחריות המדינה, כפי שמתואר בפרק הדיור הסוציאלי. לעמדתנו, פתרון כזה יוביל את עולם הדיור הציבורי לעידן חדש שיקנה יציבות לשוכרים, ישפר באופן משמעותי את יכולות הניהול והתחזוקה ויאפשר מתן פתרונות דיור בשכונות עם אפשרויות תעסוקה וחינוך טובות יותר. כמו כן, פתרון זה הינו בעל ישימות גבוהה בטווחי זמן קצרים באופן יחסי, בוודאי ביחס לפתרונות המוצעים בטיטת הדו"ח. יצוין כי על אף העמדה שהוצגה על ידי נציגי משרד הבינוי והשיכון על כך שפתרון זה אינו ישים עבור אוכלוסיות ספציפיות מתוך רשימת הזכאים לדיור ציבורי, לא נעשה דיון במסגרת הוועדה במטרה להגדיר את האוכלוסיות הללו. בהתאם לכך, אנו סבורים כי טיוטת הדו"ח ומסקנותיו כפי שהועברו אלינו, אינם מספקים פתרונות ארוכי טווח וברי קיימא לסוגיית הדיור הציבורי.

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3100 טל': 02-5317111 פקס': 02-5695338

אוצר ברשת : www.mof.gov.il שער הממשלה : www.gov.il



משרד הבינוי והשיכון | ירושלים ת.ד. 91131 | טל': 02-5695338 | פקס': 02-5670617 | דוא"ל: info@mof.gov.il | www.mof.gov.il

2

עוד נבקש להזכיר שטייטה זו נועדה לשקף את אשר התרחש בדיוני הצוות, את הרקע המקצועי אשר הובא בפניו ואת ההמלצות הנגזרות מדיוני הצוות. עם זאת, בטיטת הדו"ח מפורט רקע כללי והיסטוריה על מערך הדיוור הציבורי בישראל, השוואה בינלאומית של מערכי דיוור ציבורי יחד עם נתונים ומסקנות הנובעות מהצגה זו. נתונים רבים מתוך אלו מוצגים בפעם הראשונה לחברי הוועדה. זאת על אף בקשות שהועלו במסגרת דיוני הצוות, להעמיק בבחינה של מודלים שונים בעולם ובנתונים תומכים לעובדות שהועלו תוך כדי ישיבות הוועדה.

עוד נבקש לחדד במסגרת טיטת הדו"ח כי חלק מוועדות המשנה לא הגיעו לכדי מיצוי הדיונים בהם, אלא אלו הופסקו עם ניסוח חד צדדי של טיטת הסכמות על ידי יו"ר הוועדה.

בשולי הדברים נזכיר כי בין הנושאים המוזכרים ככאלו שנדונו בוועדה, חסר פירוט של הדיון בנושא ניהול מערך הדיוור הציבורי כיום. בדיון זה הציג משרד הבינוי והשיכון נתונים חשובים המצביעים על ניהול לא יעיל של המלאי: חוסר התאמה בין גודל הדירות למספר הדיירים הגרים בדירה, שימוש בדירות דיוור ציבורי שלא לאכלוס דיירי דיוור ציבורי ועוד. על כן, נראה שנכון כי לנושא זה יוקדש פירוט כמו לכל הנושאים האחרים, כולל הצגת הנתונים שהוצגו בפני הוועדה והדיונים שהתקיימו בעקבותיהם.

מעבר לאמור, מצורפת בהמשך התייחסות פרטנית לנושאים נוספים העולים בטיטת הדו"ח, אשר אנו מבקשים שיתוקנו בהתאם להערות המפורטות בהמשך.

בברכה,

אריאל יוצר
סגן הממונה על התקציבים

3

מספר עמוד	נושא	תגובה
3 פסקה 2	הפניה לדוחות לגבי מחסור במלאי הדיוור הציבורי	1. דוח ועדת טרכטנברג קובע בצורה מפורשת רק "כי יש לפעול לשמירה על המלאי הקיים של הדיוור הציבורי, ובכלל זה, להפסיק את מבצעי המכר הנהוגים מעת לעת במשרד השיכון, על מנת להבטיח כי מלאי זה ישמש כפתרון גם לזכאים עתידיים" (עמ' 220), אך לא מתייחס להגדלת המלאי. בין היתר, ניתן להשליך מעמדה זו לגבי מבצעי המכר גם לגבי חוק זכויות רכישה וההמלצות בנושא זה. 2. גם המלצות צוות אלאוף לא היו חד משמעיות בעניין זה. לצד אמירה כללית כי יש להגדיל את מספר הדירות בדיוור הציבורי, המליצה הוועדה מספר המלצות משלימות – ייעול ניהול מלאי הדירות, מניעת רכישת דירות וכן תכנית לסיוע בשכ"ד לטווח ארוך (עמ' 18-19).
3 פסקה 3	קרב בלימה שהוביל משרד השיכון להצלת הדיוור הציבורי	נזכיר כי כלל הצעדים שבוצעו בנושא הגדלת מלאי הדיוור הציבורי בוצעו בשיתוף משרד האוצר.
3 פסקה 4	השוואה בינלאומית	אנחנו מבקשים להדגיש כי בדיוני הוועדה לא הוצגה כל השוואה בינלאומית, למעט השוואה של שיעור הדיוור הציבורי מכלל הדיוור במדינה. נתונים רבים המוצגים בדו"ח, מוצגים בפעם הראשונה לחברי הוועדה. זאת על אף בקשות שהועלו בוועדה מספר פעמים במהלך דיוני הצוות, להעמיק בבחינה של מודלים שונים בעולם ובנתונים תומכים לעובדות שהועלו תוך כדי ישיבות הוועדה.
3 פסקה 5	יעד לדיוור ציבורי	מניסוח הדו"ח נראה כאילו היעד נקבע כיעד ממשלתי ולא כיעד בתכנית של משרד השיכון שכלל לא אומץ על ידי הממשלה. לאור זאת, נבקש לחדד כי היעד שנקבע בתוכנית "לגור בכבוד", אינו חלק מהחלטת הממשלה ועל כן אינו יעד של עבודת הצוות.
6 פסקה 1	הזכות לקיום אנושי בכבוד	הנושא המשפטי של הזכות לקיום בכבוד לא נידון בוועדה. לאור זאת, נראה שלא נכון לשלב אותו בדו"ח הסיכום של הוועדה. בנוסף, המשפט השני אינו מדויק מאחר שחוק יסוד כבוד האדם וחירותו לא מביא לידי ביטוי את העובדה מאחר שכלי הדיוור הציבורי הוא לא הכלי היחיד באמצעותו אפשר לממש את החובה החוקתית של המדינה.
6 פסקה אחרונה	השוואה בין דיוור ציבורי לסיוע בשכר דירה	מסבים את תשומת ליבכם ששני הגרפים הם על תקופות שונות ולכן יש בעיה להשוות ביניהם.

4

9 פסקה 3	היסטוריה של שוק המשכנתאות	להבנתנו, הרקע ההיסטורי של שוק המשכנתאות אינו נוגע לסוגיה הנידונה בוועדה. עוד נציין כי גם ככלל שוק המשכנתאות דאו כלל גם מאפיינים של שוק שנשלט ברובו על ידי המדינה.
9 פסקה 4	הגדלת היצע הבנייה עם גלי העלייה	נציין כי בניגוד לשנים עברו, מרבית הבנייה בשנות התשעים לא הייתה בנייה תקציבית שנעשתה על ידי חברות ממשלתיות אלא התנהלה ברובה על ידי השוק הפרטי עם מענקים לבנייה מהירה יחד עם מתן ערבויות רכישה.
10 פסקה 2	שיעור הדיור הציבורי	נראה שנפלה שגיאה באחד המספרים - אם הרמה הכוללת של 75,500 דירות מהווה 2%, אזי מספר הדירות הכולל במשק עמד על כ-3.7 מיליון נכסים. זה מספר גבוה משמעותית מנתוני הלמ"ס בתקופה האמורה. בנוסף, לא מובן בדו"ח מתי מתייחסים לדיור המוגן כחלק מהדיור הציבורי ומתי לא. נראה שנכון לייצר נוסח עקבי בנושא זה.
10 פסקה 3	כניסת חוק זכויות רכישה לתוקף	בטיטת הדו"ח לא מופיעים נתונים לגבי רכישות דירות דיור ציבורי על ידי דייריהן בעקבות החוק, בין היתר, כמה דירות נרכשו, פריסה גיאוגרפית של הדירות שנרכשו ועוד. נפנה לנתונים שביקשנו בנושא במכתבנו מיום 22.8.18 בסעיף 1 לנתונים הנוספים לקראת הדיון בנושאי האוצר. אנו סבורים שישנה חשיבות מקצועית בהצגת מכלול הנתונים האמורים בדוח הוועדה.
10 פסקה 5	מספר יחידות הדיור המוגן בהוסטלים	נראה שהנתונים המוצגים לא משתלבים זה עם זה – מצד אחד, מספר הדירות בדיור הציבורי ירד, מצד שני, מספר הדירות הכולל במשק עלה, אז לא מסתדר ששיעור הדירות בדיור הציבורי עלה. בנוסף, מהנתונים הנמצאים בידינו מספר הדירות שנמצאות בדיור מוגן / הוסטלים עומד על כ-11 אלף יחידות דיור.
10	נתונים עדכנים על הדיור הציבורי	במסגרת דיוני הוועדה, הוצגו על ידי משרד הבינוי והשיכון, לבקשת האוצר, נתונים (חלקיים) לגבי מספר הממתינים לדיור בפילווחים שונים, זמן ההמתנה ועוד. ריכוז הנתונים המבוקשים מפורט במכתבנו מיום 22.8.18. נראה שנכון להציג נתונים אלו גם במסגרת דו"ח כזה מכיוון שאנו סבורים שישנה חשיבות מקצועית בהצגת מכלול הנתונים האמורים בדוח הוועדה. כמו כן, מאחר שמצוין הרכש המאסיבי של דירות (עמ' 3 פסקה 2), הרי שנראה שנכון לצין זאת כאן.
10 פסקה 6	השוואה בינלאומית	ההשוואה הבינלאומית האמורה מוצגת פה בפעם הראשונה, וזאת על אף שנציגי האוצר בוועדה ביקשו מספר פעמים במהלך דיוני הצוות להעמיק בבחינה של מודלים שונים בעולם. השוואה זו מעוררת שאלות רבות ולכן קיים קושי לכלול אותה בדוח הסיכום מבלי שנערך עליה דיון סדור במסגרת דיוני הוועדה.

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד 3100 טל': 02-5317111 פקס': 02-5695338
אוצר ברשת : www.mof.gov.il שער הממשלה : www.gov.il

5

10 פסקה 6 + 7	דיור סוציאלי	לא ברור מה נכלל בהגדרת טיטת הדו"ח של דיור סוציאלי, מה גם שהבחנה זו לא הוצגה במהלך דיוני הוועדה. בפועל, טיטת הדו"ח מתייחסת לאוכלוסיות שמקבלות את האפשרות לשכור דירה במחיר נמוך ממחיר השוק. בהתאם לכך, נראה שבהשוואה כזו צריך לכלול גם את כל הזכאים לסיוע בשכר דירה, מאחר שאלו מקבלים את אפשרות לשכור דירה במחיר נמוך ממחיר השוק באמצעות הסיוע בשכר דירה. ואם נכללות הדירות שהמחיר שלהן מפוקח, צריך לכלול גם את כל הדירות ששוקן במסגרת של דירה להשכיר, מסלול השכירות בחוק עידוד השקעות הון וכן דירות ששוקן בעבר על ידי המשרד לטובת עידוד שוק השכירות. לא ברור גם למה לא נכללו הדירות של הדיור המוגן, ההוסטלים ומקבצי הדיור של משרד העלייה והקליטה בתחשיב זה.
11 פסקה 2	כלים לעידוד בעלות	בין הכלים המרכזיים שהמדינה העמידה לטובת עידוד בעלות נמצאות גם המשכנתאות המכוונות אותן העמיד משרד הבינוי והשיכון.
12 פסקה 1	היסטוריה של הדיור הסוציאלי	נראה שנכון להפריד בין דיור ציבורי לבין דיור סוציאלי. מדובר בדיור עם מטרות שונות. במסגרת זו, לא ברור ההקשר שבו מצויות ההיסטוריה של הבנייה לטובת מפעלי התעסוקה בדוח העוסק בדיור ציבורי המשרת אוכלוסייה מוחלשת בישראל.
12 פסקה 1	הסיבות למשיכת הידיים של ממשלות מהדיור הציבורי	ישנן סיבות רבות נוספות לסיבות המצוינות שם. לדוגמא, במדינות מסוימות גדלה הפנמת המשמעויות של בניית משכנות דיור ציבורי על אופי השכונה העתידי. כמו כן, העברת הסמכות נעשתה במקביל להעברת סמכויות בעולמות תוכן אחרים מידי הממשלה לגורמים פרטיים. בנוסף, מספר ממשלות אף ביקש להקטין את היקף הדיור הציבורי בתקופות שונות. חשוב לציין גם שקיים קושי לשרטט באופן סכמטי את ההתפתחויות בתחום הדיור הציבורי שהרי קיימות מדינות שבהן הדיור הציבורי הינו רכיב מרכזי במבנה שוק הדיור אך מפעילות עמותות נפרדות עוד מתחילת המאה העשרים. להבנתנו, צריך לדון בפני הוועדה בדברים האלה לפני שהם עולים על הכתב במסגרת דו"ח הוועדה.
12 פסקה 2	מערכות התמריצים בשוק הדיור	לא ברור מה מקור ההבחנה שנעשה בין סובסידיה בשכר דירה המשולמת לבעלי הנכסים לבין הסובסידיה בשכר דירה המשולמת לשוכרים שהם מעבירים למשכירים. נשמח גם להבין על בסיס מה הטענה שזהו עיקר מערכת התמריצים. כמו כן, גם במקרה דנן מדובר בסובסידיה למצרך ולא לנצרך, מאחר שהיא מיועדת באופן ישיר רק לדירות ולא נתונות לבחירתו של הדייר ולכן לא ברורה הבחנה זו. בנוסף, שיטת סבסוד זו לא בהכרח מאפשרת בחירת

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד 3100 טל': 02-5317111 פקס': 02-5695338
אוצר ברשת : www.mof.gov.il שער הממשלה : www.gov.il

6

		מקום מגורים על ידי הדייר מאחר שמדובר בדירה בבעלות מסוימת שנמצאת במקום מסוים.
12	טבלת ההשוואה בין מדינות העולם	לא ברורה הטבלה המצורפת בהשוואה זו. לדוגמא, בבולגריה, מה המשמעות של מלאי דיור מוגבל? לא ברורות גם מהן ההגדרות בטבלה, ומהי ההבחנה בין דיור מסובסד, דיור קהילתי, דיור סוציאלי, דיור ציבורי ודיור תומך. בנוסף, בחלק מהמדינות צוין מיהי אוכלוסיית היעד, אך בחלקן לא מצוין. האם הסיבה לכך היא שבמדינות האחרות אין אוכלוסיית יעד? לבסוף, ההשוואה שלכאורה מבוצעת היא לא עקבית, כאשר בחלק מהמדינות מתייחסים לקריטריונים, בחלק מתייחסים לגורם המפעיל, בחלק למודל ההשכרה ובחלק מצוינת תקרת גובה השכירות. כאמור לעיל, אנו מציעים לקיים דיון על פרק ההשוואה הבינלאומית, מאחר שהוא לא משקף את מה שהתרחש בדיוני הוועדה.
13	פסקה 1	התפתחות היסטורית
14	פסקה 1	תהליכים בינלאומיים
15	פסקה 1	עידוד הבעלות על דיור
15	פסקה 2	מחקרי השוואה בינלאומית
15	פסקה 3	מחקר על ההשפעה של בעלות על דיור על ילדים

7

16	פסקה 2	דיור ציבורי וסיוע בדיור בהשוואה בינלאומית
19	פסקה 2	הנחייה להתחדשות עירונית
20	פסקה 1	חסרונות מהלך גיוס אג"ח
21	פסקה 2	המלצות
22	פסקה 1	רקע כללי
22	פסקה 5	דיור סוציאלי
22	פסקה 6	המלצות

8

		משרד הבינוי והשיכון, לא התקיים כל דיון על אוכלוסיות אלו, אלא אמירה זו נותרה ללא הרחבה נוספת.
23 פסקה 3	ניצול כספי הסיוע	על אף טענת המשרד על כך שניתן סיוע מוגדל בשכר דירה למשך שנים רבות, תקופות אלו רחוקות באופן משמעותי מהתקופות אשר מאפשרות ניצול שלהן לטובת רכישת דירה, כאשר בפועל הן עומדות בממוצע על פחות מרבע מהתקופה הנדרשת. כמו כן, נאמר בבירור בישיבות ועדת המשנה על ידי נציג הייעוץ המשפטי של משרד הבינוי והשיכון כי אין אפשרות להשתמש בכספי קרן הדיור הציבורי לטובת רכישת דירות לבעלות זכאי דיור ציבורי מכיוון והם לא ינותבו לרכישת דירות למלאי כפי שנדרש בחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) אלא יועברו לבעלות אנשים פרטיים, כמוצע.
23 פסקה אחרונה	מודל המימון	כאמור, המודל שנבנה על ידי המשרד לא משקף שימוש בתקציבים קיימים, לאור הקשיים הבאים: 1. עלויות ההשתתפות בשכר דירה הינן נמוכות באופן משמעותי. 2. רכישת ההון דורשת הקצאת תשומות גבוהות באופן משמעותי אשר בעקבותיהן יידרש להגדיל את היקפי שכר הדירה הנדרש. 3. על פי פרשנותו של היועץ המשפטי של משרד הבינוי והשיכון לא ניתן להשתמש בכספי קרן הדיור הציבורי לצורך מימון רכישת דירות לבעלים פרטיים.
24 פסקה 2	הדיון בוועדה הבינמשרדית	נזכיר כי המלצה זו אינה מקובלת, ישיבות צוות השמנה לא הגיעו לכדי מיצוי והמלצה זו גם אינה מופיעה בפרוטוקול הישיבה שהתקיימה בנושא.
24 פסקה אחרונה	המלצות	מניסוח ההמלצה לא ברור לאיזה מהמתווים שעלו במסגרת הדיונים בצוות המשנה ההמלצה מתייחסת. כפי שהועלה עוד במהלך דיוני הצוות, המודל האמור לא ישים מהסיבות האמורות: 1. עמדת הייעוץ המשפטי למשרד הבינוי והשיכון הייתה כי לא ניתן להשתמש בכספי קרן הדיור הציבורי לטובת רכישת דירות לבעלות הדיירים. 2. המודל האמור מניח שימוש בכספי הסיוע המודל בשכר דירה אולם אלו משמשים בפועל לתקופות קצרות באופן ניכר מהמודלים המוערכים. 3. המודלים שהוצגו על ידי המשרד לא החשיבו את עלות ההון הנדרשת לטובת העמדת הלוואה לדיור שמייקרת את עלות הדירה

9

		באופן משמעותי כך שאינה מסתכמת לעלויות החזויות על ידי המשרד. 4. בדיוני צוות המשנה עלה מספר פעמים סוגיית חוסר הכלכליות של המודלים האמורים, והבזבוז של כספי ציבור ברכישת דירות באופן הזה. 5. עמדת הייעוץ המשפטי למשרד האוצר הינה כי מתווה זה סותר באופן ישיר את חוק יסודות התקציב ועל כן לא ניתן למימוש. בנוסף, נזכיר כי סוגיה זו מושפעת באופן ישיר משאלת בעלות המדינה על הדירות והיתרון שלה בניהול כזה, אשר עליה הצבענו בראשית דברינו.
25 פסקה 1	שילוב בין משכנתא רוכשת לדיור סוציאלי	מדוע יש לבצע מיפוי מדויק של הצרכים? מדובר במרכיב מהותי בעבודת הצוות, שמשרד האוצר ביקש לעשות עוד במהלכו בשביל לבחון האם יש אוכלוסיות ספציפיות שנדרש עבורן דירה בעין ולא רק בהשכרה, כפי שנטען על ידי משרד הבינוי והשיכון.
30 פסקה אחרונה	המלצות לעניין תכנון	בהמשך לאמור במכתב לעיל, עמדתנו היא כי לא ניתן לקבוע שינוי סדרי עולם בתחום התכנון, ללא שהוכרעה השאלה של רכישת לבעלות מדינה או העמדה להשכרה, מאחר שכלל הפתרונות הללו מניחים שהמדינה צריכה לפעול להגדלת מלאי הדיור הציבורי שבבעלותה , ואילו עמדת נציגי משרד האוצר בוועדה היתה כי העברת דירות בבעלות לטובת המדינה הינה בעלת חסרונות משמעותיים. מעבר לאמור, ההצעה מעלה את הקשיים הבאים: 1. הטלת חובה על בניית דיור ציבורי בקומה ציבורית כמוה כהטלת מס נוסף על קבלנים ויזמים, ייעודי לטובת דיור ציבורי. לא ברורה ההצדקה להטלת מס שכזה. 2. קומה ציבורית נועדה לתמוך בצרכים ציבוריים הנובעים מבנייה למגורים. דיור ציבורי אינו צורך כזה ועל כן לא ברורה ההכללה שלו במסגרת זו. יתרה מכך, עמדת מנהל התכנון היא כי ועדות התכנון ממצות את פוטנציאל המגורים במסגרת קידום התכניות. הוספה של קומה ציבורית לטובת דיור ציבורי באה, לאור זאת, על חשבון דירות קיימות, ועל כן נוגדת את כוונת המחוקק בצורך הציבורי הקיים בקומה ציבורית אשר הוא זה שאמור לאפשר את הקמתן של אותן דירות. 3. לא ברורה התועלת שבהצעה לקבוע יעד שנתי של תכנון יחידות דיור בקרקעות מדינה. בפועל, ככל שהמדינה רוצה ליעד קרקעות לטובת דיור ציבורי היא יכולה לעשות זאת במסגרת של שיווק,

10

כפי שהיא עושה היום במכרזים של רשות מקרקעי ישראל. באותו אופן, גם כאשר המדינה קובעת את יעדי התכנון שלה בקרקעות מדינה, היא לא מייעדת במהלך התכנון דירות להשכרה אלא רק במהלך השיווק. ייעוד עוד במהלך התכנון מייצר קשיחות מיותרת לשיווק, כאשר פעמים רבות נדרשות התאמות תכנוניות, שדורשות הליך חוזר בוועדות התכנון, שעשויות לעכב באופן משמעותי את מימוש הקרקע.		
אנחנו מצטרפים גם לעמדתו של מנהל התכנון, כפי שנוסחה במכתב שהועבר על ידי מנהלת מנהל התכנון בתגובה לדו"ח זה.		
כאמור לעיל, עמדת נציגי אגף התקציבים בוועדה היא כי לא נכון להעביר בעלות בדירות לבעלות המדינה, לאור החסרונות המשמעותיים של החזקת דירות על ידי המדינה, כפי שהוצגו לעיל.	המלצות לעניין ההתחדשות העירונית	35 פסקה 1
בנוסף, פרויקטים של התחדשות עירונית הינם פרויקטים מורכבים אשר נתקלים לרוב בקשיים ביצירת כדאיות כלכלית. נראה ששילוב של דיור ציבורי עולל לפגוע בכדאיות הכלכלית של פרויקטים אלו ובכך להקשות על יישומם. נזכיר גם כי מדינת ישראל רחוקה כיום באופן משמעותי מעמידה ביעדי התכנית האסטרטגית לעניין היקפי ההתחדשות העירונית לאור חסמים רבים בפרויקטים אלו.		
נבקש להזכיר כי במהלך הדיון הציגו נציגי אגף התקציבים את ההיתכנות הקלושה של צעדים אלו, וזאת לאור היקפי ההטבות במס שניתנות כיום לטובת דיור להשכרה, שמייצרות כדאיות כלכלית להעמדת הדירות לשכירות לשנים ספורות בלבד, ועל כן לא ברור כיצד מודלים של הטבות מס עשויים לייצר כדאיות כלכלית בהעברת דירות שלמות למדינה. כמו כן, הועלו תהיות על השימוש במנגנון של הטבות מס אשר מטשטש את העובדה שמדובר בהוצאה תקציבית בפועל שצריכה להיות משוקפת במסגרת תקציב המדינה באופן ראוי ועל כן לא נכון לממש אותן ככאלו.	הדיון בוועדה לגבי תמריצי מס	38 פסקה 2
כאמור לעיל, עמדת נציגי אגף התקציבים בוועדה היא כי לא נכון להעביר לבעלות המדינה דירות כאלו ובכלל זה באמצעות הטבות מס, לאור החסרונות המשמעותיים של רכישת דירות שהוצגו לעיל.	המלצות	38 פסקה אחרונה
יתרה מכך, הקשיים המוצגים לעיל מבהירים כי קיים ספק משמעותי לגבי הישימות של המלצות בתחומים אלו.		
עוד נוסיף, מאחר שתוספת זו הוצגה לעיל בנושא משכנתא רוכשת אך לא הוצגה פה, שגם הטבות מס כפופות להצבעה על מקור תקציבי, בהתאם להוראות סעיף 40 א לחוק יסודות התקציב.		

11

39 פסקה 2 + 3	מחיר למשתכן	רק נחדד שהתחרות במחיר למשתכן היא על המחיר הנמוך ביותר למ"ר של בנייה ולא של דירה. עוד נחדד שהמדינה לא בנתה באמצעות התכנית, אלא מי שבונה את הדירות אלו יזמים פרטיים שזוכים במכרזים.
39 פסקה 6+7	דיור ציבורי במכרזי מחיר למשתכן	במסגרת שיקוף של הנאמר בוועדה נבקש שתחדדו גם את הנקודות שהועלו ביחס לבעייתיות בקביעת מנגנון פיצוי על כופר דירות.
40 פסקה 3	המלצות	כאמור לעיל, עמדת נציגי אגף התקציבים בוועדה היא כי לא נכון לרכוש דירות חדשות לבעלות המדינה לאור החסרונות המשמעותיים של רכישת דירות שהוצגו לעיל. באופן פרטני לגבי הצעות אלו: לגבי סעיף 1 – לא ברור כיצד ניתן לקבוע יעד שנתי, ללא בחינה של השיווקים הצפויים וההיתכנות של העמסה של מאות יחידות דיור עליהן. לגבי סעיף 2 – נראה שכוונתכם היא דווקא לפרויקטים מסוג BOT ולא מסוג BOO. נזכיר כי גם יישומם של פרויקטים אלו כפוף להצבעה על מקורות תקציביים, בהתאם להוראות סעיף 40 א לחוק יסודות התקציב.
41 פסקה 2 + המלצות	חוק מכר הדיור הציבורי	נזכיר כי בחלק משיבות הוועדה, ובייחוד בישיבה שהוקדשה לדיון זה, נציגי משרד הבינוי והשיכון הביעו את הסכמתם לביטול החוק. יתרה מכך, נדגיש כי כבר במסגרת החלטת הממשלה נתבקשה הוועדה לבחון כלים לשימורו של המלאי הקיים. במסגרת דיוני הוועדה לא הוצגה על ידי משרד הבינוי והשיכון כל טענה מסדרת ביחס לתועלות שמגיעות מהעברת הבעלות על דירות לעומת המחיר שבאיבוד הדירה והארכת תור הממתנים. במסגרת זו, לא ברור מה העניין של ועדה מקצועית להעביר את הסמכות שבידיה לטובת ועדת שרים. המנדט שניתן לוועדה היה להביע את עמדתה המקצועית בנושא.
41 פסקה 3	המלצה מספר 1	במסגרת הבחינה יש לכלול התייחסות למגבלות התקציב ובהתאם לחוק להוראות סעיף 40 א לחוק יסודות התקציב.
42 פסקה 1	דירות רשות הפיתוח	כאמור לעיל, עמדת אגף התקציבים היא כי לא נכון להוסיף דירות חדשות למאגר הדיור הציבורי בבעלות המדינה לאור החסרונות המשמעותיים של רכישת דירות שהוצגו לעיל.
42 פסקה 2	ייעול השימוש במלאי הקיים	במסגרת דיוני הוועדה עלו טיעונים רבים לגבי אופי ניהול המלאי. במסגרת זו, גם הוצגו נתונים ביחס לשיעור המתגוררים בדירות גדולות מכפי צורכם. נבקש להציג את נתונים אלו במסגרת הדו"ח.

		כמו כן, נראה שנכון לכלול הנחייה למשרד הבינוי והשיכון לשנות את אופן ניהול המלאי באופן כזה שהקצאת הדירות תבצע בצורה יעילה יותר למול צרכי הדיירים.
44	סקירת ההמלצות	ההתייחסות לכלל ההמלצות הפרטניות מופיעה בפרקים הרלוונטיים במהלך דו"ח זה. קיים גם חוסר ההתאמה בין ההמלצות המופיעות בסקירת ההמלצות להמלצות הכתובות בפרקי הדו"ח, בין היתר בסוגיית המשכנתא הרוכשת, ההתחדשות העירונית ומכר דירות דיור ציבורי.
46	אוכלוסיות מיוחדות	מאחר שנושא זה אינו רלוונטי לדו"ח הוועדה אלא נקבע במסגרת החלטת הממשלה בנושא לדיון בין משרד הבינוי והשיכון לבין אגף התקציבים הרי שלא ברור מדוע נושא זה מופיע בטיוטת הדו"ח. נבקש גם להדגיש כי גם נושא המפרט המחייב נכלל במסגרת זו ועל כן גם לא נכון להתייחס אליו בטיוטת הדו"ח.

רשימת פרוטוקולים של ישיבת הוועדה הבין משרדית

סיכום דיון: של ועדת ההיגוי מכוח החלטת ממשלה מס' 4078 מיום 29.7.18 –ישיבה מס' 1 שהתקיימה ביום 22.8.18

חברי הועדה

- חגי רזניק, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
- יאיר פינס, משנה למנכ"ל רשות מקרקעי ישראל
- ליאור מסינג, עוזרת מקצועית למנהלת מינהל תכנון
- שי אהרונביץ', סמנכ"ל מיסוי מקרקעין, רשות המיסים
- חיים אביטן, מנהל הרשות להתחדשות עירונית
- אלכס קושניר, מנכ"ל משרד העלייה והקליטה
- עפרה אבן כרמון, מנהלת תחום תכנון, משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים

משקיפים

- ד"ר איריס פרנקל, ייעוץ וחקיקה, משרד המשפטים
- אלעד לב, מנהל אגף תכנון ובני, משרד הפנים

משתתפים נוספים

- עו"ד אלעזר במברגר, יועמ"ש משרד הבינוי והשיכון
- בני דרייפוס, משנה למנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
- רונן כהן, סמנכ"ל אכלוס, משרד הבינוי והשיכון
- אהרון עבאדי, חשב משרד הבינוי והשיכון
- ויקטוריה סלין, סגנית חשב משרד הבינוי והשיכון
- עו"ד שחר יששכר, לשכה משפטית, משרד הבינוי והשיכון
- יוסי שבת, מנהל אגף מימון ותקציבים, משרד הבינוי והשיכון
- לירון פרידמן, דוברת הרשות להתחדשות עירונית
- מלי פינקלשטיין, יועצת בכירה למנכ"ל
- חביב קצב, סמנכ"ל בכיר, משרד העלייה והקליטה
- מורן גליקשטיין, רמ"ט מנכ"ל רשות מקרקעי ישראל
- יובל טלר - רכז שיכון, אגף התקציבים, משרד האוצר
- עפר שלו, מנהל אגף בכיר, רשות המיסים

- ארבל אלטשולר, רפרנט שיכון ומקרקעין, חשכ"ל
- איתמר ברטוב, יו"ר עמידר
- גיא טננבוים, חברת עמיגור
- עו"ד רוני מר, לשכה משפטית, משרד האוצר
- אורי שכטמן, משרד הפנים
- איתמר מילרד, המועצה הלאומית לכלכלה, משרד רוה"מ
- דני גיגי, פורום הדיור הציבורי
- לב הרן, פורום הדיור הציבורי
- עידית לוי, נציגת דיור ציבורי
- ענת אלמועלם, נציגת דיור ציבורי

רקע לדיון:

הצוות הוקם מכוח החלטת ממשלה מס' 4078 מיום 29.7.18, על מנת להמליץ על תכנית פעולה ממשלתית להגדלת מלאי הדיור הציבורי באופן עקבי ובר קיימא. על פי החלטת הממשלה, הצוות יבחן מגוון כלים אפשריים להגדלת מלאי הדיור הציבורי ושימורו, ובין היתר הכלים הבאים:

א | בחינת האפשרות לגיוס אג"ח על ידי חברת "עמידר" לצורך מימון רכש דירות דיור ציבורי חדשות לבעלות המדינה במתכונת דומה לגיוס אג"ח קודם שביצעה החברה, באופן שאינו חורג מהותית מפעילות "עמידר" ובכפוף לכל דין.

ב | בחינת האפשרות להקצאת קרקע על ידי רשות מקרקעי ישראל לטובת הגדלת מלאי דירות הדיור הציבורי.

ג | רכישת דירות לבעלות זכאי דיור ציבורי, וזאת באמצעות מימון בנקאי הניתן לזכאי, כאשר ההחזר מבוסס על סיוע כספי מטעם המדינה, השתתפות עצמית של הזכאי ותקבולי קרן הדיור הציבורי. והכל בכפוף להוראת חוק יסודות התקציב, תשמ"ה - 1985.

ד | עידוד בניית דירות דיור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה, כתנאי לקבלת זכויות בנייה נוספות בפרויקטים חדשים, בקרקעות מדינה ובקרקעות בבעלות פרטית.

ה | תמריצים לבניית דירות דיור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה במסגרת בנייה חדשה והתחדשות עירונית, והכל בכפוף להוראות חוק יסודות התקציב, תשמ"ה - 5891.

ו | הקצאת חלק מהדירות המשווקות במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן" לטובת דיור ציבורי בבעלות המדינה.

עיקרי הדיון:

דברי פתיחה של חגי רזניק - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון - יו"ר הצוות:

- 1 | הממשלה אישרה להקים צוות אשר ימליץ על תכנית חירום לאומית בתחום הדיור הציבורי, במטרה לשמר ולהגדיל את מלאי הדיור הציבורי.
- 2 | המנכ"ל סקר פעולות שנעשו עד כה ע"י המשרד במשאבים שעמדו לרשותו, והדגיש את החשיבות הרבה לתכנית ארוכת טווח, שתבטיח מענה למצב הקיצוני הקיים שרק ילך ויחריף ללא תכנית כזו.
- 3 | המנכ"ל הציג בתמצית את הפתרונות המוצעים ע"י המשרד, אשר גובשו על ידי צוותי עבודה מקצועיים במשרד, וביקש מכלל חברי הצוות להציג מודלים נוספים ו/או אלטרנטיביים לשמירת והגדלת מלאי הדיור הציבורי ככל שישנם כאלה, עד הישיבה הבאה, על מנת שישולבו במסגרת ישיבות הצוות הבאות.
- 4 | המנכ"ל הזמין את נציגי פורום הדיור הציבורי ודיירי דיור ציבורי שהוזמנו על ידם, לשאת דברים בפתח הישיבה, על מנת לאפשר לחברי הוועדה לשמוע את קולם באופן בלתי אמצעי בפתח סדרת הדיונים.

נציגי פורום הדיור הציבורי:

בפתח דבריהם, מבקשים לברך על התכנית. ישנם אלפים שמסתייעים בשכר דירה והדבר מייצר עוני רב דורי. מסתייעים אלו עוברים דירות לעיתים תכופות, כאשר הילדים נאלצים להחליף בתי ספר, דבר שיוצר חוסר יציבות והעמסה על שירותי הרווחה. לפי דו"ח הוועדה למלחמה בעוני (ועדת אלאוץ) 40% מהזכאים שקיבלו דיור ציבורי הפסיקו להזדקק לשירותים הסוציאליים של הרשות המקומית. מצינים כי ישנן אלפי משפחות הראויות לדיור ציבורי, ולא רק 3,000 משפחות שעומדות לכאורה בקריטריונים. הפורום ימשיך להיאבק עד שיהיה דיור ציבורי הוגן. הפורום הביא עימו 2 נשים המקבלות סיוע בשכ"ד, אשר הציגו בפני הוועדה את סיפורן האישי. הראשונה שבהן - מועלם ענת, גרושה ואם ל-3 ילדים, ממתינה 7 שנים לדיור ציבורי, עברה במהלך שנים אלה בין 10 דירות. השנייה, עידית לוי, נכה 100%, גרושה ואם לילדה נכה, עברה 30 דירות, וגרה כיום במחסן בגודל של 17 מטר עבורו דורש הבעלים סך של 2,500 ש"ח לחודש. נאלצה לעבור ועדות רבות עד שאושר לה סיוע בשכר דירה.

עו"ד אלעזר במברגר, היועץ המשפטי למשרד הבינוי והשיכון

מודה לכל המשתתפים, ומציין כי שיתוף הפעולה הינו חשוב לצורך השגת המטרה שנקבעה בהחלטת הממשלה - הגדלת מלאי הדיור הציבורי ושימורו. מדגיש כי המשרד יציג את המודלים המוצעים מטעמו, ולצד זאת יש נכונות מלאה לשמוע ולדון בכל מודל אחר אשר יביא להשגת המטרה האמורה. הבהיר כי, במטרה ליצור שיח אחיד ומשותף ולגשר על פערי ידע של חברים שונים בוועדה, המשרד יכין לחברי הוועדה נתונים מקיפים אודות הדיור הציבורי והסיוע בשכר דירה, לרבות כללי הזכאות.

רון כהן, סמנכ"ל בכיר לאכלוס

הציג בתמצית את נושא הסיוע בשכר דירה והדיור הציבורי. במסגרת זאת הסביר כי כיום יש כ-55,000 משקי בית המתגוררים בדיור ציבורי, ועוד כ-12,000 משקי בית המתגוררים בדיור ציבורי ייעודי לאוכלוסייה המבוגרת. לצד אלה, מטפל המשרד בכ-165,000 משקי בית המסתייעים בשכר דירה, בהיקף כספי שנע בין 400 ש"ח ל-3,900 ש"ח לחודש, כאשר הממוצע הינו 1,000 ש"ח. מרביתם המכריע של זכאי הסיוע בשכר דירה אינם מקבלים סיוע מוגדל המגיע לכדי 3,000 ש"ח ומעלה אלא רק מי שקיבל זכאות לדיור ציבורי, במרכז הארץ. סכום הסיוע המוגדל נקבע גם בהתאם למספר הילדים. מרגע שאדם מקבל זכאות לדיור ציבורי, הוא זכאי לסיוע בשכר דירה עד קבלת דירה. זכאים לדיור ציבורי:

א | תא משפחתי (לרבות של הורה יחידני), הכולל 3 ילדים, ומתקיים מהבטחת הכנסה במשך תקופה של 24 חודשים לפחות.

ב | נכים - לגביהם הקריטריונים יותר גמישים מבחינת מספר הילדים. יחידים נכים אינם זכאים לדיור ציבורי למעט רתוקים לכיסאות גלגלים (כ-200).

משך ההמתנה תלוי באזור מגורי הזכאי. בישובים שהם בטווח שבין קריות בצפון ועד באר שבע בדרום וירושלים במזרח משך ההמתנה עולה גם על 5, 7, 8 שנים, ובחלק מהמקרים מדובר על תקופת המתנה העולה על 10 שנים. כל 4 שנים הזכאות נבדקת מחדש. ישנם זכאים רבים אשר ממתינים שנים רבות לדירה, ובבוא העת לבדיקתם מחדש הוסרו מרשימת הזכאים לא מפני שנמצא להם פתרון אלא מפני שאחד הילדים חצה את גיל 21 והם אינם עומדים עוד בקריטריונים.

רון הבהיר כי ככל שחברי הצוות יבקשו להעמיק, יועברו להם נתונים מקיפים בנושא.

אהרון עבאדי, חשב המשרד

מבקש לבחון, במקביל לבחינת הגדלת המלאי בדיוור הציבורי, מתווה של מתן פתרון טוב יותר לזכאים הממתינים באמצעות ניצול משאבים קיימים בצורה יעילה יותר, כדוגמת התאמת מספר הנפשות בדירה, לגודלה. מבקש להציג את הנתונים בנושא זה לוועדה.

הנפקת אג"ח

התכנית ברובה הינה ארוכת טווח ופירותיה צפויים להתקבל בטווח של מספר שנים. להבדיל מכך, גיוס אג"ח הינו מכשיר המאפשר רכישה מיידית של דירות, במסגרת הצורך לתת מענה קצר טווח לחלק מאלפי משקי הבית הממתינים לדירה, לאחר שהוכרה זכאותם. יו"ר עמידר, איתמר ברטוב, תיאר בתמצית את הליך הנפקת האג"ח שבוצע לאחרונה, בהצלחה רבה, ואשר הביא לרכש מהיר של מאות יחידות דיור לטובת הזכאים הממתינים. לעניין זה, ולנוכח הסתייגות שהועברה מטעם משרד האוצר, ביקש היועץ המשפטי למשרד, עו"ד אלעזר במברגר, מנציגי משרד האוצר להבהיר כיצד הם מסבירים את התנגדותם למהלך, בשים לב לכך שסבב הגיוס הקודם, שבוצע אך לפני תקופה לא ארוכה, בוצע בשיתוף פעולה ומתוך תמיכה מקצועית מלאה של כלל גורמי המקצוע במשרד האוצר, לרבות חשכ"ל, אגף התקציבים ולשכה משפטית.

ארבל אלטשולר - חשכ"ל

טוען שהגיוס שבוצע היה אירוע חד פעמי שהוגדר מראש ככזה, ולא הייתה כוונה לחזור על המהלך. מבהיר כי מדובר במהלך שעוקף את כללי ההוצאה של הממשלה. בנוסף, מציין כי עלות הגיוס במסלול זה גבוהה מעלות הגיוס ע"י מדינה (הריבית בהנפקת עמידר הייתה גבוהה בכ-0.65% מהריבית המושגת באג"ח ממשלתי). לעניין הצורך המידי ברכישת דירות - טוען כי לא הוצגו נתונים מספריים אודות הצורך, וכן יש להתייחס לכך שהמדינה חידשה רכישת דירות למלאי בהיקף נרחב מאז 2015, בוצע גיוס אג"ח, ונחתם הסכם להקמת 2,650 יח"ד לזכאים קשישים שגם יביאו לפינוי יח"ד נוספות. כמו כן מבקש להכניס את נושא הפסקת מכירת הדירות לסדר היום של הוועדה.

יובל טלר - אג"ת

מציין כי תשלומי אג"ח שגויסו היו אמורים להיות מבוססים על הכנסות לקרן הדיוור הציבורי, (אם כי בסופו של דבר מומנו באמצעות תקציב תוספתי). לא נכון מבחינה מקצועית לאפשר שכל גוף ממשלתי יממן את פעילותו הנוכחית בדרך של השתתפות התחייבות

רשמה: מלי פינקלשטיין

העתקים: משתתפים

חגי רוניק - יו"ר הצוות

מבקש להמשיך את הדיון בנושא האג"ח בישיבה הבאה, לאחר שמשרד האוצר יציג מודל חליפי המאפשר רכש דירות מידי, שלא באמצעות הנפקת אג"ח. בנוסף, מנחה את רונן כהן להעביר את הנתונים הבאים, אשר התבקשו ע"י חברי הוועדה:

- מספר הממתינים לדיוור ציבורי והתפלגות משך ההמתנה, כולל נתוני משרד הקליטה.
- מספר הזכאים לסיוע בשכר דירה והתפלגותם.
- נתונים על רכש דירות.
- שווי החיסכון בסיוע בשכר דירה בשנה, ל-8,000 משקי בית, בהינתן שירכשו דירות באופן מידי בשיטת האג"ח או בשיטה אחרת שתוצע ע"י משרד האוצר.
- מציין כי בדיון הבא יוצגו התחשיבים אשר על בסיסם הגדיר המשרד יעדים, לטוח הקצר והארוך. בנוסף, מבקש להעביר למשתתפים את סדר הישיבות הצפויות, והנושאים הקבועים לדיון.

לכל אדם בישראל יש את הזכות לבית - לקורת גג.
גם למעוטי היכולת ולשכבות החלשות.
הרחבת הפערים היא איום על החוסן החברתי.

זו פצצה מתקתקת שתוביל אותנו למשבר לאומי.

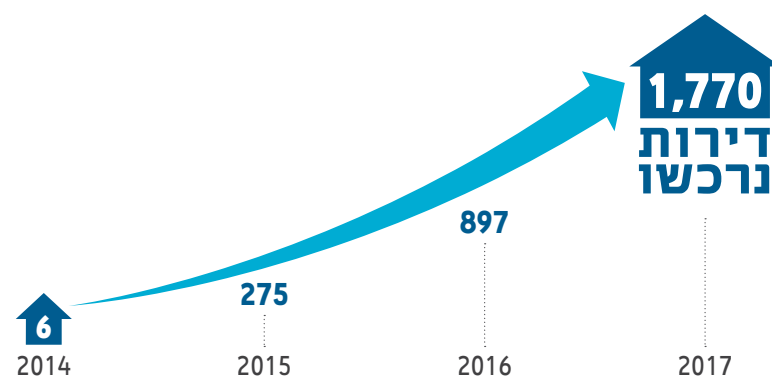


לגור בכבוד!

מצילים את הדיור הציבורי

Designed by: www.design.co.il

ב-3 השנים האחרונות שם משרד הבינוי והשיכון
את נושא הדיור הציבורי בראש סדר העדיפויות.



בואו נתחיל מהסוף.

לפני שנדבר אתכם על נתונים, תקציבים, מטרות,
לפני שנראה לכם גרפים וטבלאות,
אנחנו רוצים להדגיש מילה אחת.

בית.



עשינו יותר מכל מה שנעשה עד כה,
ועדיין

הגיע הזמן להסתכל קדימה ולהפעיל את

תכנית "לגור בכבוד"



אבל זה לא הכל...



סבב אג"ח נוסף

מה? הקצאת מיליארד ש"ח נוספים לרכישת דירות בסבב אג"ח נוסף.

למה? יש לנו היום חלון הזדמנויות לביצוע איגוח נוסף, לאור האיגוח שנעשה לאחרונה.

איך? ישנה תשתית קיימת משוכללת שהוקמה ועובדת היטב:

- הסכם משפטי קיים עם עמידר.
- תשקיף קיים ומפורסם הכרחי לביצוע האיגוח.
- מנגנון תפעול עובד ומשוכלל המאפשר רכישה של מאה דירות בחודש.
- תנאי ריבית שוק אטרקטיבית המאפשר לבצע איגוח בריבית הנמוכה ביותר בכל הזמנים.

בקיצור - התשתית קיימת, עכשיו חייבים להמשיך!

כמה? **800 דירות** בסבב אג"ח נוסף של מיליארד ש"ח



✓ **600** אכלסנו דירות שנותרו פנויות תקופה ארוכה ע"י הגמשת קריטריונים.

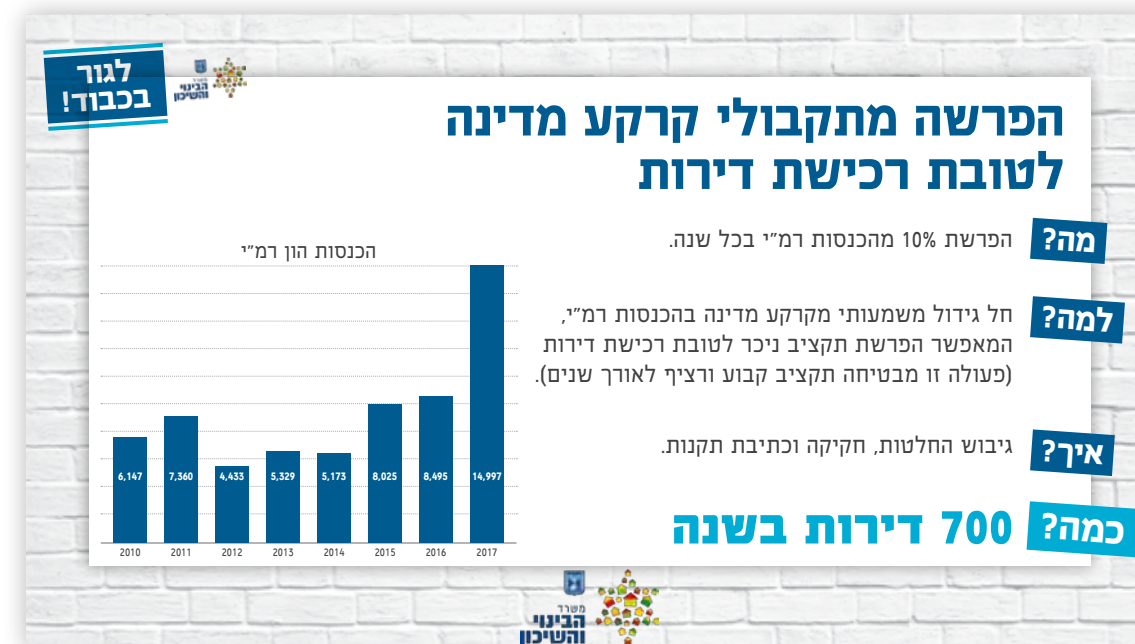
✓ **20,000** הוספנו משקי בית לסיוע בשכר דירה.

✓ **1,000,000,000 ש"ח** גייסנו לרכישת דירות חדשות.

✓ **2,650** בונים דירות חדשות בשיתוף עם הסוכנות היהודית.

✓ **5%** הקצנו דירות ממחיר למשתכן לדיור ציבורי בפרויקטים כלכליים.





לגור בכבוד! בוני והשיכון

יצירת תמריצי מיסוי לבנייה חדשה והתחדשות עירונית

מה? תמריצים כלכליים במיסוי לטובת בניית דירות חדשות למלאי הדיור הציבורי, הן בבנייה חדשה והן בהתחדשות עירונית.

למה? הקלה במס למי שיוסיף דירות לדיור הציבורי.

איך? תיקון של חוק עידוד השקעות הון, חוק מס שבח מקרקעין, פקודת מס הכנסה והחלטת מועצת רמ"י.

כמה? כ-2,000 דירות בכל שנה

משרד הבינוי והשיכון

לגור בכבוד! בוני והשיכון

הקצאת 5% משיווק מכרזי מחיר למשתכן לטובת הדיור הציבורי

מה? יישום מלא של החלטת הממשלה להקצאת 5% מכל שיווק מכרזי מחיר למשתכן לטובת הדיור הציבורי.

למה? כי זהו צדק חברתי אמיתי - הפניית משאבים לצורך חיזוק אוכלוסיות מוחלשות יותר.

איך? באמצעות החלטת ממשלה שעברה ותישם **במלואה** תוך מיקוד באזורי ביקוש גבוהים לדיור הציבורי (כ-30,000 שיווקים).

כמה? כ-1,500 דירות בכל שנה

משרד הבינוי והשיכון

לגור בכבוד! בוני והשיכון

טבלה מסכמת מס' דירות בשנה

סבב אג"ח נוסף	700 דירות	הפרשה מתקבולי רמ"י	1,000 דירות	משכנתא רוכשת	2,000 דירות	הגדלת מלאי תכנוני	2,000 דירות	יצירת תמריצי מיסוי	1,500 דירות	הקצאת 5% מקרקע מחיר למשתכן
---------------	-----------	--------------------	-------------	--------------	-------------	-------------------	-------------	--------------------	-------------	----------------------------

סה"כ 7,200 דירות בכל שנה
סה"כ בעשור קרוב ל-73,000 דירות נוספות

משרד הבינוי והשיכון

לגור בכבוד! בוני והשיכון

הרחבת מעגל הסיוע לאוכלוסיות מוחלשות נוספות

מכניסים למעגל הזכאות לדיור הציבורי / לסיוע מקסימלי בשכ"ד, קבוצות מוחלשות שהיום ראויות אך אינן זכאיות:

- משפחות חד הוריות המתקיימות מדמי מזונות של בט"ל
- נכי נפש
- משפחות עובדות עם שכר נמוך משמעותית מהשכר הממוצע במשק

כמו כן, מקימים צוות חיצוני שיבדוק את אופי ניהול המלאי הקיים של הדיור הציבורי.

משרד הבינוי והשיכון

לגור
בכבוד!

מחזירים לזכאים את הדיור הציבורי!



מימוש התכנית "לגור בכבוד!" ישראל מול מדינות ה-OECD



אחוז הדירות הציבוריות מתוך מלאי הדירות בישראל

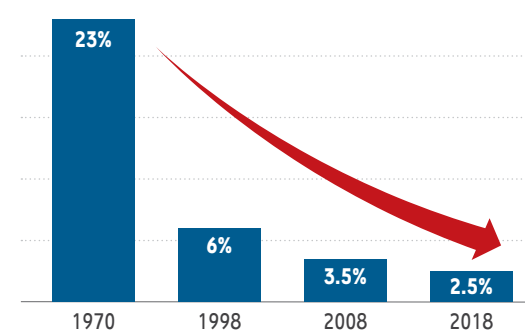
בשנת 2038, ללא מימוש התכנית,
ישראל תדרדר ל-

פחות מ-1%

רק לאחר מימוש התכנית,
בשנת 2028 נהיה במקום ראוי,
בסמוך למדינות ה-OECD
הדואגות לאזרחיהן:

Norway	4.6%
United States	4.3%
Israel	4.06%
Canada	4.1%
Hungary	4%

ירידה חדה במלאי דירות דיור ציבורי בישראל
לאורך השנים



סיכום דיון: של ועדת ההיגוי מכוח החלטת ממשלה מס' 4078 מיום -29.7.18 ישיבה מס' 2 שהתקיימה ביום 22.8.18

חברי הצוות

- חגי רזניק, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
- יאיר פינס, משנה למנכ"ל רשות מקרקעי ישראל
- יובל טלר, רכז שיכון באגף התקציבים, נציג סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר
- ארבל אלטשולר, רפרנט שיכון ומקרקעין, אגף החשב הכללי, משרד האוצר
- ליאור מסינג, עוזרת מקצועית למנהלת מינהל תכנון
- שי אהרנוביץ', סמנכ"ל מיסוי מקרקעין, רשות המיסים
- חביב קצב, סמנכ"ל בכיר, משרד העלייה והקליטה
- חיים אביטן, מנהל הרשות להתחדשות עירונית
- עפרה אבן כרמון, מנהלת תחום תכנון, משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים

משקיפים

- עו"ד אסתי בס, ייעוץ וחקיקה, משרד המשפטים
- אלעד לב, מנהל אגף תכנון ובני, משרד הפנים

משתתפים נוספים

- עו"ד אלעזר במברגר, יועמ"ש משרד הבינוי והשיכון
- רונן כהן, סמנכ"ל אכלוס, מנהל מינהל לסיוע בדיוור, משרד הבינוי והשיכון
- רות מנע, סגנית מנהל מינהל לסיוע בדיוור, משרד הבינוי והשיכון
- צביה אסקירה, מנהלת תחום אחזקת נכסים, משרד הבינוי והשיכון
- אהרון עבאדי, חשב משרד הבינוי והשיכון
- עו"ד אמיר פז, לשכה משפטית, משרד הבינוי והשיכון
- עו"ד שחר יששכר, לשכה משפטית, משרד הבינוי והשיכון
- יוסי שבת, מנהל אגף מימון ותקציבים, משרד הבינוי והשיכון
- מלי פינקלשטיין, יועצת בכירה למנכ"ל
- מורן גליקשטיין, רמ"ט מנכ"ל רשות מקרקעי ישראל
- מוריה חזן, רשות מקרקעי ישראל
- ליאור דוד פור, מנהל החוב הממשלתי, אגף החשב הכללי, משרד האוצר

- שני מנדל לאופר- רפרנטית שיכון, אגף תקציבים, משרד האוצר
- איתמר ברטוב, יו"ר עמידר
- ראובן קפלן - מנכ"ל עמידר
- עו"ד רוני מר, לשכה משפטית, משרד האוצר
- איתמר מילרד, המועצה הלאומית לכלכלה, משרד רוה"מ
- חגית פז מנור, רשות המיסים

רקע לדיון:

הצוות הוקם מכוח החלטת ממשלה מס' 4078 מיום 29.7.18, על מנת להמליץ על תכנית פעולה ממשלתית להגדלת מלאי הדיוור הציבורי באופן עקבי ובר קיימא. על פי החלטת הממשלה, הצוות יבחן מגוון כלים אפשריים להגדלת מלאי הדיוור הציבורי ושימורו, ובין היתר הכלים הבאים:

ז | בחינת האפשרות לגיוס אג"ח על ידי חברת "עמידר" לצורך מימון רכש דירות דיוור ציבורי חדשות לבעלות המדינה במתכונת דומה לגיוס אג"ח קודם שביצעה החברה, באופן שאינו חורג מהותית מפעילות "עמידר" ובכפוף לכל דין.

ח | בחינת האפשרות להקצאת קרקע על ידי רשות מקרקעי ישראל לטובת הגדלת מלאי דירות הדיוור הציבורי.

ט | רכישת דירות לבעלות זכאי דיוור ציבורי, וזאת באמצעות מימון בנקאי הניתן לזכאי, כאשר ההחזר מבוסס על סיוע כספי מטעם המדינה, השתתפות עצמית של הזכאי ותקבולי קרן הדיוור הציבורי. והכל בכפוף להוראת חוק יסודות התקציב, תשמ"ה-1985.

י | עידוד בניית דירות דיוור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה, כתנאי לקבלת זכויות בנייה נוספות בפרויקטים חדשים, בקרקעות מדינה ובקרקעות בבעלות פרטית.

יא | תמריצים לבניית דירות דיוור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה במסגרת בנייה חדשה והתחדשות עירונית, והכל בכפוף להוראות חוק יסודות התקציב, תשמ"ה-1985.

יב | הקצאת חלק מהדירות המשווקות במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן" לטובת דיוור ציבורי בבעלות המדינה.

עיקרי הדיון:

דיון זה התמקד במודל המפורט בסעיף ג' לעיל.

יו"ר הצוות:

1 | ביקש לדעת האם ישנן הערות נוספות לפרוטוקול ישיבה מס' 1 שהתקיימה ביום 5.8.18, מעבר להערות משרד אוצר אשר הועברו והוטמעו בנוסח. מאחר ולא נתקבלו הערות נוספות - אושר נוסח הפרוטוקול שהופץ.

2 | ביקש לדעת האם ישנן התייחסויות נוספות למודל האג"ח, שנדון בישיבה הקודמת.

3 | למען הסר ספק ועל מנת לאפשר מיצוי של עבודת הועדה, הודיע כי יאפשר לחברי הוועדה ו/או לנציגיהם הזדמנות נוספת להציע נושאים נוספים לדיון. את הנושאים יש להעביר לרכזת הצוות, גב' מלי פינקלשטיין (דוא"ל malif@moch.gov.il), וזאת עד לישיבה הבאה.

בהקשר זה, הודיע נציג החשכ"ל, ארבל אלטשולר, כי אגף החשב הכללי מבקש להעלות לדיון באחת הישיבות הבאות את הנושא של מכר הדירות מכוח חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998.

באשר לנושא שנדון בישיבה הקודמת (הנפקת האג"ח), ביקש **מנהל יחידת החוב באגף החשב הכללי, מר ליאור דוד-פור**, להציג את עמדת אגף החשב הכללי בנושא, כדלקמן:

יחידת ניהול החוב אחראית למימון הגירעון בתקציב המדינה. לניהול החוב קיימים סטנדרטיים בינלאומיים ומעורבים בו שיקולים מאקרו-כלכליים. גיוס אג"ח ייעודי שלא במסגרת מימון החוב הכולל בתקציב המדינה, עלול לפגוע בדירוג האשראי של המדינה ובאמינות הפיסקאלית שלה מול גופים בינלאומיים, חברות דירוג אשראי ומשקיעים. הדבר פוגע ביכולת לנהל את החוב בהתאם לצרכים ולסיכונים הפיננסיים והמאקרו-כלכליים השונים, כפי שנעשה במסגרת הגיוס הכללי. ביצוע גיוס חוב כפי שהוצג בישיבת הצוות הקודמת, אינו עולה בקנה אחד עם חוק מלוות המדינה וחוק התקציב, ולכאורה מייצר מקורות יש מאין בצד ההכנסות, אבל בצד ההוצאות מייצר פריסה של התחייבות שאינה משתקפת בכלל ההוצאה וביעד הגירעון, אבל כן משפיעה על יחס החוב-תוצר. הוא מוסיף כי מדובר בגיוס יקר יותר מאשר הגיוס המבוצע ע"י המדינה באמצעות החשכ"ל, הן בשל הריבית הגבוהה יותר והן בשל העלויות הנלוות הגבוהות שהמדינה לא נדרשת להן בגיוס הכללי. הדבר עשוי להוביל גם לייקור עלויות המימון של המדינה. מציין כי הנפקת האג"ח שבוצעה על ידי עמידר אושרה בפעם הקודמת באופן חד פעמי, על אף ההתנגדויות, בין השאר משום שבהנפקה חד-פעמית ישנן תועלות נוספות הכוללות שקיפות והכפפה לסטנדרטים גבוהים יותר של ניהול עקב הפיכת החברה לחברה מדווחת.

עו"ד רוני מר, מהלשכה המשפטית במשרד האוצר, מבקש להוסיף בעניין זה כי, מעבר להיבט המקצועי, ישנו גם קושי משפטי המונע גיוס חוב נוסף. בהתאם להוראות חוק יסוד: משק המדינה המדינה מנהלת את התקציב על בסיס מזומן וסדרי עדיפויות כפי שנקבעים בחוק התקציב השנתי ומאשרים ע"י הממשלה והכנסת. ניתן להתחייב בתקציב המדינה למספר שנים אך במקרה זה יש לתקצב בתקציב המדינה לאותה שנה הרשאה להתחייב. לגבי גיוס חוב, חוק מלוות המדינה, התשל"ט-1979 קובע שהממשלה רשאית ללוות בשם המדינה, ולהוציא למטרה זו איגרות חוב. גיוס כאמור חייב להתבצע לטובת ניהול החוב הכולל של המדינה וכלל הוצאותיה במסגרת התקציב, ולא למטרה ספציפית.

עו"ד אלעזר במברגר, יועמ"ש משרד הבינוי והשיכון, ביקש להבהיר לעניין זה כי יש להפריד בין השאלה המקצועית לשאלה המשפטית. מההיבט המקצועי קיימת דילמה, שעניינה החלטת מדיניות, האם נכון להשיג את התקציב הדרוש להגדלת מלאי הדירות מגיוס אג"ח, על היתרונות הגלומים בצעד זה, לצד הנזק הכרוך בו, או שמא להעמיד תקציב בדרך אחרת. לעומת זאת, לגבי ההיבט המשפטי, מבהיר כי עמדת הייעוץ המשפטי במשרד הבינוי והשיכון חולקת על העמדה שהוצגה לעיל על ידי נציג האוצר, וכי לטעמו אין מניעה משפטית לבצע גיוס אג"ח נוסף, במתכונת דומה למתכונת שאושרה בגיוס הקודם, לרבות על ידי הייעוץ המשפטי למשרד האוצר שהיה שותף מלא להליך.

עו"ד אסתי בס, נציגת ייעוץ וחקיקה, משרד המשפטים, ציינה לעניין זה כי המשנה ליועץ המשפטי לממשלה לא ראה מניעה משפטית בהבאת נושא האג"ח לדיון בצוות, על מנת לברר את כלל ההיבטים הקשורים בו. בהתאם להמלצות הצוות, וככל שיכלל בהם נושא ההנפקה, יבחנו בשנית כלל ההיבטים המשפטיים של העניין לגופם.

רון כהן, סמנכ"ל אכלוס במשרד הבינוי והשיכון, ציין שהתכנית נשוא החלטת הממשלה כוללת מודלים להגדלת המלאי בטווח הזמן המידי, הבינוני והארוך. מודל הגדלת המלאי באמצעות האג"ח עניינו הטווח המידי, והוכח כצעד יעיל אשר אם יופעל כעם נוספת יאפשר מענה מיידי וחיוני לכ-800 משפחות הממתינות לדיור ציבורי שנים רבות. מזמין את המשתתפים להציע חלופות אחרות לפתרון מיידי לממתינים אלו, ככל שאינם מעוניינים במודל האג"ח.

איתמר מילרד, נציג המועצה הלאומית לכלכלה, ביקש לדעת מהו מספר הדירות שנדרשות באופן מיידי. **ארבל אלטשולר, נציג החשכ"ל**, ציין כי מידי שנה מתכננות כ-1,500 דירות וחוזרות למלאי, ובנוסף נרכשו למעלה מ-1,650 דירות מאז תחילת 2015. בנוסף, באמצעות גיוס האג"ח שנעשה נרכשות למעלה מ-800 דירות נוספות. מבקש לדעת מדוע לא ניתן באמצעות כך מענה לצרכים המידיים ולצורך בדירות עבור נכים?

רונן כהן השיב כי 800 הדירות שנדרשות בטווח הקצר מיועדות לכ-200 משפחות או יחידים שהינם נכים רתוקים לכיסאות גלגלים, ולכ-600 משפחות שממתינות מעל ל-4 שנים לדירה. על כך יש להוסיף את זכאי משרד הקליטה שממתינים תקופה ארוכה יותר. **חביב קצב, סמנכ"ל משרד הקליטה** ציין שיש כיום כ-170 נכים רתוקים לכיסא גלגלים הממתינים לדירה, בתור הממתינים של משרדו. רונן כהן הוסיף כי מדיניות השר מתעדפת נכים רתוקים לכיסאות גלגלים ועל פי הנחייתו משנת 2016 כ-25% מתקציב הקרן לדיוור ציבורי הוקצו לרכישת דירות המותאמות לנכים רתוקים. מציין כי מצטרפים לתור הממתינים מידי שנה למעלה מ-50 נכים רתוקים לכיסא גלגלים. בהתייחס לשאלת נציג החשכ"ל ביחס למלאי הדירות המתכננות והנרכשות, ציין כי רוב רובן של הדירות שהתפנו מהמלאי אינן מותאמות לנכים הזכאים. כמו כן מציין כי פתרון הסיוע בשכ"ד אינו נותן מענה למאות המשפחות הנזקקות לדירה מוגשת, שכן בעלי הדירות אינם מוכנים לבצע שינויים בדירה למענם כגון: הרחבת פתחים, התקנת כלים סניטריים מותאמים, התקנת מעלונים וכיו"ב.

על רקע הדיון בצורך המיידי למתן מענה לאוכלוסיות הנכים, הבהיר **עו"ד אלעזר במברגר** כי הצורך המיידי, מבחינת משב"ש, אינו כולל אך ורק את הדירות המיועדות לנכים רתוקים, שכן מבחינת המשרד קיימת דחיפות רבה להעמיד פתרון גם לזכאים שאינם נכים, הממתינים שנים רבות, על אף שהמדינה הכירה בזכאותם. מוסיף לעניין זה כי בית המשפט העליון התייחס לנושא מספר פעמים בדיונים הנוגעים לדיוור הציבורי והביע את ביקורתו על כך שזכאים ממתינים שנים ארוכות ללא תכלית, כאשר בחלוף שנים הם מאבדים את זכאותם בשל שינוי במצבם המשפחתי (הילדים בגרו), מבלי שקיבלו פתרון דיוור.

לסיכום נושא האג"ח, ציין יו"ר הצוות כי שמע בקשב רב את ההתנגדויות הנחרצות של נציגי האוצר לגיוס האג"ח. לטעמו, אין ספק שנדרשים פתרונות בטווח הקצר ובטווח הארוך להגדלת מלאי הדיוור הציבורי, בדגש על מלאי הדיוור לנכים רתוקים בתור הממתינים של משב"ש ושל משרד העלייה והקליטה. לאור זאת, בכוונתו לדחות את השלמת הדיון בנושא זה, לעת עתה. במידה ולא יוצעו פתרונות חליפיים אשר יאפשרו רכש דירות בטווח מיידי, יקבע דיון חוזר בנושא האג"ח. ככל שימצאו פתרונות חלופיים, ייתר הדבר את הצורך בהשלמת הדיון ונושא האג"ח ירד מסדר היום.

משכנתא רוכשת

יו"ר הצוות הדגיש כי הוא רואה במודל זה מודל ישים ובר השגה, המהווה אחד המודלים המרכזיים בתכנית. המודל מציג איגום תקציבי של כספי הסיוע בשכר דירה, בתוספת שכר דירה סוציאלי של הדייר, וכן שימוש בכספי קרן הדיוור הציבורי, לטובת רכישת דירה לזכאי ממתין.

רונן כהן הציג את המודל (מצ"ב המצגת שהוצגה).

יובל טלר, נציג אגף התקציבים במשרד האוצר שאל לגבי הבעלות על הדירה הנרכשת - דייר או מדינה. סבור כי, במידה ומדובר בבעלות הדייר, אזי הדבר אינו תואם את החלטת הממשלה שמדברת על הגדלת המלאי או שימורו. לעניין זה השיב **יו"ר הצוות** כי הוצאת ממתינים מהתור עונה על סעיף שימור המלאי.

ארבל אלטשולר שאל האם המדינה יכולה להחליט בחלוף שנה שהיא מפסיקה לשלם את הסכום שהוצג במודל, כשם שניתן להחליט להפסיק סיוע בשכר דירה בעת שינוי מדיניות או אובדן זכאות. לשאלה זו השיב **רונן כהן** כי מדובר בהתחייבות למשך 30 שנה, שלא ניתן להפסיקה בשל שינוי מדיניות או סיבה אחרת. בתגובה, טען **ארבל אלטשולר** כי אם כך הם פני הדברים, אזי מדובר בהתחייבות ארוכת טווח של המדינה, ולפיכך מתווה זה מחייב תקצוב מלא, לפחות בהרשאה להתחייב, על כל הסכום. משמעות הדבר לטעמו שגם במקרה זה קיימים החסרונות שהוזכרו לעיל לעניין במודל האג"ח - מבחינה משפטית, חשבונאית וכו'. לדבריו, מדובר במעקף תקציבי ובגיוס חוב מחוץ לגיוס הכללי למימון הגירעון, באמצעות גיוס חוב לא סחיר מבנקים, שצפוי אף להיות יקר יותר מגיוס אג"ח.

עו"ד רוני מר ציין בהקשר זה כי קיימת מגבלה משפטית הנובעת מכך שעל פי סעיף 48א לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985 המדינה לא יכולה לקחת הלוואות מבנקים. לעניין זה ציינה **עו"ד אסתי בס**, כי ניתן לשקול פתרון לבעיה זו, בדרך של רכישת דירות על ידי עמידר, ולא על ידי המדינה. עו"ד רוני מר השיב כי, לקחת ההלוואה על ידי עמידר אינה עונה על המגבלה האמורה ועל הצורך לתקצב את הנושא בהרשאה להתחייב מאחר ובמהות ההלוואה מתבססת על התחייבות של המדינה, בדומה למודל גיוס האג"ח שבוצע.

עפרה כרמון, נציגת משרד הרווחה, ציינה כי המודל מציג תוספת שנתית של 5 מלש"ח בלבד. לדבריה מדובר בהוצאה קטנה יחסית לעומת ההשקעה הממשלתית במשפחות בסיכון, וטיפול בילדים ובוגרים הסובלים מהעדר יציבות בשל מעברי דירות שמשפחות וילדים אלו חווים.

יובל טלר ציין שהיום ממתינים בממוצע כ-5 שנים לדירה, ובפרק זמן זה הממתין מקבל סיוע מוגדל בשכ"ד. אין התחייבות למתן סיוע לתקופה של 30 שנים.

יור הצוות ציין כי הוא מוכן לגדר את המודל באופן כזה שיהיה נוח לנציגי אג"ת וחשכ"ל (רק לקבוצה מסוימת מבין הזכאים, רק לאחר תקופת המתנה מסוימת וכד'), ובפרט שהנחת המוצא הינה הפעלת המודל.

יאיר פינס, המשנה למנכ"ל רמ"י שאל האם לא מתקיימת בעיה של חוסר שוויון בכך שגובה ההטבה שמקבלים זכאים שונים אינו שווה, שהרי מחיר הדירה גבוה יותר בראשל"צ לעומת עפולה, לשם הדוגמא. לעניין זה השיב **עו"ד אלעזר במברגר** כי הדירות נרכשות ביישובים השונים על פי תור הממתינים. הזכאי רשאי לבחור את עיר המגורים בה הוא בוחר להמתין, ועל כן אין בעיה של חוסר שוויון.

ליאור דוד-פור ציין כי הריבית במסלול המוצע, של לקיחת הלוואה, תהיה גבוהה יותר ביחס לאג"ח ממשלתי. כמו כן ציין כי כלל הבעיות המקצועיות שפורטו לגבי גיוס אג"ח חלות גם על לקיחת הלוואה מבנקים.

יאיר פינס ציין כי אג"ח ומשכנתא רוכשת הינם "אותה גברת בשינוי אדרת". בשניהם מדובר בגיוס חוב לאורך שנים ולכן נשאלת השאלה מהו המודל היעיל ביותר מבחינה כלכלית. צריך לבחון את החסרונות והיתרונות לכל חלופה.

יובל טלר ציין כי אין אפשרות לקבל משכנתא עם הון עצמי 23% בלבד, כמוצג במודל. לעניין זה השיב **רון כהן** כי גם אם מדובר בדרישת סף של הון העצמי בשיעור של 25%, הפער מהמודל הינו של 2% בלבד, וניתן להשלימו מהקרן.

עו"ד רוני מר ציין כי בישיבת הממשלה בה אושרה החלטת הממשלה ציין ראש הממשלה כי "יש לתת עדיפות לסיוע באמצעות קצבאות ודמי שכירות על רכישה ישירה של דירות על-ידי המדינה". ראש המועצה הלאומית לכלכלה הוסיף כי "יש לרכוש דירות רק לאוכלוסייה הנזקקת ביותר, המהווה קבוצה קטנה".

לסיכום נושא "משכנתא רוכשת", הטיל יור הצוות על רון כהן, לגבש יחד עם נציג החשכ"ל, נציג אג"ת, ונציג המועצה הלאומית לכלכלה, בתוך שבועיים, מודל ישים של "משכנתא רוכשת", ובנוסף להציע חלופות אפשריות אחרות לייעול השימוש בשכ"ד הניתן לממתינים בדיור הציבורי. במסגרת זאת יבחנו יתרונות וחסרונות של המודל. כמו כן, יציע הצוות סעיף שישתלב בהצעת החלטה לממשלה שיגיש הצוות בסוף עבודתו.

העתיקים: משתתפים

רשמה: מלי פינקלשטיין

משכנתא רוכשת לגור בכבוד

רחל תורגמן | סגנית עורכת דין
RACHEL TURGEMAN | LAW OFFICE

1

המצב הקיים נכון לדצמבר 2017

המצב הקיים – נתונים:

מחיר ממוצע לדירה המיועדת לתכנית דיור ציבורי ¹	1.186 מ' ש
משקי בית זכאים לפי משרד השיכון מחוסרי דיור	2,964
שכר הדירה הממוצע אותו משלמים הדיירים	398 ש
סיוע מקסימלי לזכאים בשכר הדירה המתקבל מהמדינה ²	3,900 ש
גובה הסיוע הממוצע לזכאים בשכר דירה מהמדינה	2,950 ש

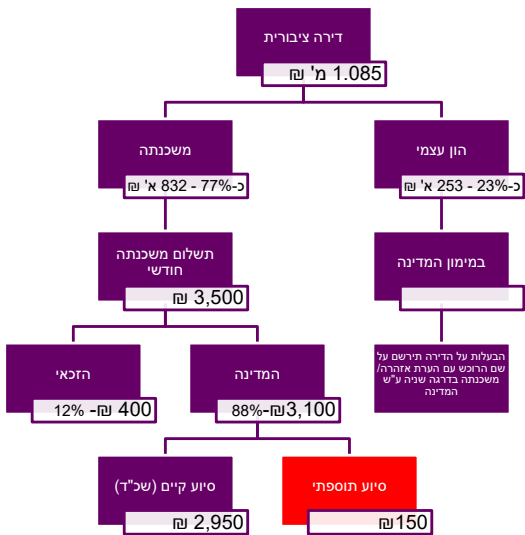
רחל תורגמן | סגנית עורכת דין
RACHEL TURGEMAN | LAW OFFICE

1. מחיר ממוצע של 626 דירות שנרששו על ידי עמיתר בשנתיים האחרונות
2. סיוע מקסימלי באזור ביקוש (ירושלם). הסיוע המקסימלי בדירוג ב' – 2,400 ש

2

המודל הכלכלי החברתי

תשלום מלוא ההון העצמי על ידי המדינה, סיוע חודשי במשכנתה, בעלות משותפת על הדירה



עיקרי התכנית המוצעת - המשך

תשלום מלוא ההון העצמי על ידי המדינה, סיוע חודשי במשכנתה, בעלות משותפת על הדירה

הנחות תרחיש הבסיס: משכנתה ל-30 שנים בריבית של 3% חלק תשלום שכר דירה

הנחות העבודה – תרחיש הבסיס		הסברים
סך זכאים מחוסרי דיור	2,964	הרוכש רשאי לרכוש את חלק המדינה בדירה בכל עת
שווי דירה ממוצעת (אלפי ש)	1,085	סך תשלומי המדינה לסיוע בשכר דירה ל-2,964 ממתנים זכאים הינו 105 מיליון ש (2,950 ש"ח חודשי)
תשלום משכנתה חודשי:		
חלק הזכאים (ש)	400	סך תשלומי המשכנתה על ידי המדינה הינם 110 מיליון ש
חלק המדינה (ש)	3,100	בשנה הראשונה (3,100 ש חודשי)
סך הכל תשלום חודשי (ש)	3,500	עלות התוספת למדינה הינה 5 מלש"ח בשנה
תנאי המשכנתה:		
ריבית שנתית ¹	3.00%	
מספר שנים	30	
ערך נוכחי של תשלומי המשכנתה (אלפי ש)	832	
השלמת הון עצמי על ידי המדינה (אלפי ש)	253	

המצב הקיים

הממתינים לדיור ציבורי ברחבי המדינה

- מצבם של הזכאים חסרי הדיור
- הנתונים מראים כי כיום יש 2,964 זכאים חסרי דיור
 - להלן היישובים בהם ישנם ריכוזים גבוהים של זכאים חסרי דיור:
 - בני ברק – 173
 - חיפה – 160
 - ירושלים – 423
 - נתניה – 194
 - תל אביב יפו – 156
 - אשדוד – 135
 - בת ים – 94
 - פתח תקווה – 93
 - הדרישה לדיירות משתנה בהתאם לגודל הדירה:
- | מספר חדרים | 2 | 3 | 4 | סך הכל |
|---------------|-----|-------|-------|--------|
| דרישה לדיירות | 569 | 1,371 | 1,023 | 2,964 |

התקציב הנדרש לרכישת הדיירות	2	3	4
בני ברק	1,036	1,295	1,553
חיפה	707	883	1,275
ירושלים	883	1,155	1,473
נתניה	978	1,222	1,436
תל אביב יפו	1,073	1,341	1,534
אשדוד	924	1,155	1,258
בת ים	948	1,268	1,383
פתח תקווה	983	1,229	1,376

סך ההשקעה הנדרשת לרכישת מלוא הדיירות עבור זכאים חסרי הדיור מוערכת ב-3.217 מיליארד ש / 1.085 מיליון ש בממוצע לדירה

סיכום

סיכום דיון: של ועדת ההיגוי מכוח החלטת ממשלה מס' 4078 מיום -29.7.18 ישיבה מס' 3 שהתקיימה ביום 22.8.18

חברי הועדה

- חגי רזניק, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
- יאיר פינס, משנה למנכ"ל רשות מקרקעי ישראל
- ליאור מסינג, עוזרת מקצועית למנהלת מינהל תכנון
- חביב קצב, סמנכ"ל בכיר, משרד העלייה והקליטה
- ארבל אלטשולר, רפרנט שיכון ומקרקעין, באגף החשב הכללי, משרד האוצר.

משקיפים

- עו"ד אסתי בס, ייעוץ וחקיקה, משרד המשפטים
- אורי שכטמן, אגף תכנון ובנייה, משרד הפנים

משתתפים נוספים

- עו"ד אלעזר במברגר, יועמ"ש משרד הבינוי והשיכון
- עו"ד אמיר כז, לשכה משפטית, משרד הבינוי והשיכון
- רונן כהן, סמנכ"ל אכלוס, משרד הבינוי והשיכון
- אהרון עבאדי, חשב משרד הבינוי והשיכון
- ויקטוריה סליון, סגנית חשב משרד הבינוי והשיכון
- יוסי שבת, מנהל אגף מימון ותקציבים, משרד הבינוי והשיכון
- ורד סולומון ממן, אדריכלית ראשית, משרד הבינוי והשיכון
- סיגי בארי, מנהלת אגף אסטרטגיה, מנהל התכנון
- מורן גליקשטיין, רמ"ט מנכ"ל רשות מקרקעי ישראל
- מוריה חזן, רשות מקרקעי ישראל
- עינת גנון, סמנכ"לית הרשות התחדשות עירונית
- עו"ד רוני מר, לשכה משפטית, משרד האוצר
- שני מנדל לאופר, רפרנטית שיכון, אגף תקציבים, משרד האוצר
- איתמר מילרד, המועצה הלאומית לכלכלה, משרד רוה"מ
- דניאל מצר, משרד האוצר
- איתמר ברטוב, יו"ר עמידר

רקע לדיון:

הצוות הוקם מכוח החלטת ממשלה מס' 4078 מיום 29.7.18, על מנת להמליץ על תכנית פעולה ממשלתית להגדלת מלאי הדיור הציבורי באופן עקבי ובר קיימא. על פי החלטת הממשלה, הצוות יבחן מגוון כלים אפשריים להגדלת מלאי הדיור הציבורי ושימורו, ובין היתר הכלים הבאים:

יג | בחינת האפשרות לגיוס אג"ח על ידי חברת "עמידר" לצורך מימון רכש דירות דיור ציבורי חדשות לבעלות המדינה במתכונת דומה לגיוס אג"ח קודם שביצעה החברה, באופן שאינו חורג מהותית מפעילות "עמידר" ובכפוף לכל דין.

יד | בחינת האפשרות להקצאת קרקע על ידי רשות מקרקעי ישראל לטובת הגדלת מלאי דירות הדיור הציבורי.

טו | רכישת דירות לבעלות זכאי דיור ציבורי, וזאת באמצעות מימון בנקאי הניתן לזכאי, כאשר ההחזר מבוסס על סיוע כספי מטעם המדינה, השתתפות עצמית של הזכאי ותקבולי קרן הדיור הציבורי. והכל בכפוף להוראת חוק יסודות התקציב, תשמ"ה - 1985.

טז | עידוד בניית דירות דיור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה, כתנאי לקבלת זכויות בנייה נוספות בפרויקטים חדשים, בקרקעות מדינה ובקרקעות בבעלות פרטית.

יז | תמריצים לבניית דירות דיור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה במסגרת בנייה חדשה והתחדשות עירונית, והכל בכפוף להוראות חוק יסודות התקציב, תשמ"ה - 1985.

יח | הקצאת חלק מהדירות המשווקות במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן" לטובת דיור ציבורי בבעלות המדינה.

עיקרי הדיון:

יו"ר הצוות, הודה לכל המשתתפים וציין כי הישיבה של היום מתמקדת בהיבט של התכנון ולכן חשוב לו במיוחד להודות לראש מנהל התכנון גב' דלית זילבר על ההכנה המוקדמת עם ורד סולומון ממן, האדריכלית הראשית של משרד הבינוי והשיכון.

יו"ר הצוות העיר מספר הערות מנהליות:

- 1 |** הפרוטוקול נשלח אתמול ולכן לא נאשר אותו בישיבה זו אלא בישיבה הבאה.
- 2 |** התקבלו מנציגי האוצר הערות לפרוטוקול של ישיבה מס' 2 שהופץ, נטמיע את ההערות ונפיץ שוב.
- 3 |** אגף תקציבים ערך עבודת מטה וביקש לעלות נושאים נוספים לדיון. תואמה ישיבה ממושכת לדיון בנושאים אלו בתאריך 03.09.18.

ורד סולומון ממן, אדריכלית ראשית משרד הבינוי והשיכון

סקרה באמצעות מצגת את ההתפתחות ההיסטורית והבינלאומית של הדיור הציבורי כפי שבאה לידי ביטוי במדינות נבחרות המתמודדות עם נושא הדיור הציבורי. הדגישה כי קיימות שתי תפיסות שהתפתחו בנושא של דיור ציבורי, הראשונה אוניברסלית - הדיור הציבורי נחשב כמו כל שירות ציבורי אחר כגון חינוך ובריאות. תפיסה זו קיימת בעיקר במדינות רווחה כמו סקנדינביה, בריטניה ובלגיה. הדיור הציבורי שם נחשב כפתרון הוליסטי להרבה מאד אנשים, לאו דווקא לאנשים ממעמד נמוך או עני.

התפיסה השנייה - הדיור הציבורי כפתרון שנותן סעד רק לאוכלוסייה נזקקת, אוכלוסייה מוגבלת, נכים. מתוך הגדרת המושג של 'דיור ציבורי' ניתן להבחין בשני מרכיבים עיקריים: המרכיב החברתי, המספק פתרון דיור לאנשים שלא יכולים להרשות לעצמם, או לא מסוגלים לרכוש דירה בשוק הפרטי. המרכיב השני הוא הבעלות על הקניין, למי שייכת הדירה.

ורד סולומון הציגה רעיונות לתיקונים בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 שמטרתם לעודד בניית דיור ציבורי והגדלת המלאי בשוק כמפורט להלן:

עיקרי ההצעות מפורטים בשקפים מס' 23-24 במצגת המפורטת לפרוטוקול זה.

חביב קצב, סמנכ"ל משרד הקליטה והעליה

ציין כי ישנם אלפי יהודים בצרפת, הגרים שם בדיור ציבורי ברמה טובה מאוד ואשר מעוניינים לעלות לארץ ונמנעים מכך משום שבארץ איננו יכולים לספק להם את אותו מענה של דיור ציבורי.

ורד סולומון ממן, מציינת כי צרפת חוקקה חוק בשנת 2000 שעיגן את הזכות לדיור הציבורי. בחוק ישנו סעיף הקובע כי כל עיר מעל 3,500 תושבים נדרשת להקצות 20% מיחידות הדיור שלה לטובת דיור ציבורי.

מורן גליקשטיין, רמ"ט מנכ"ל רמ"י

ביקש מידע לגבי הפרופיל של האנשים להם מיועד הדיור הציבורי במדינות הנסקרות. האם דומה מדד העוני באירופה לזה שאצלנו או שהוא נוטה יותר לכיוון של מעמד הביניים.

יו"ר הצוות ציין כי בשנת 1970 אחוז הדיור הציבורי בישראל היווה 23% מכלל משקי הבית וכי על פי המגמה הנוכחית אנו עלולים להידרדר למצב של פחות מאחוז אחד תוך עשור, לעומת ארה"ב הקפיטליסטית שבה שיעור הדיור הציבורי עומד על 4.1%. הוסיף והדגיש כי מדינות באירופה, אפילו כאלה שאינן מוגדרות כמדינות רווחה, קובעות יעד לשימור והגדלת מלאי הדירות בדיור הציבורי, כל אחת במנגנון ותמריצים שונים.

אורי שכטמן, נציגת משרד הפנים

ציינה כי באירופה יש מבנים שלמים של דיור ציבורי וברגע שרוצים לחדש אותם וליצור עוד יחידות דיור, מתבצע בהם פינוי בינוי. אצלנו הנושא מאתגר יותר כי אין לנו מתחמים שהם רק דיור ציבורי.

עו"ד אסתי בס, נציגת משרד המשפטים

שאלה אם במדינות אלו יש חוקים המאפשרים לרכוש לדיירים את הדירות במשך הזמן.

עו"ד אלעזר במברגר, יועמ"ש משב"ש

ציין כי באנגליה בשנות ה-80-90 ובמהלך כהונתה של מרגרט תאוצ'ר הייתה מגמה להעביר את דירות הדיור הציבורי לבעלות הדיירים אך זה נבלם בשנים מאוחרות יותר.

שני מנדל לאופר, רפרנטית שיכון, אג"ת

ציינה כי בישראל יש דברים נוספים שקשורים לסיוע בדיור למשל: סבסוד משכנתאות, מחיר למשתכן. יש סל פתרונות, שמטרתו לסיוע בדיור לשכבה החלשה ביותר.

יו"ר הצוות השיב כי במסמכים המפורטים של תכנית "לגור בכבוד" הציג תמהיל של פתרונות למשל: תמריצי מיסוי, תמריצי תכנון, קרנות לדיור ציבורי ועוד.

יאיר פינס, נציג רמ"י

ציין כי היום השלטון המקומי מאד מתחזק, ולכן מציע לבחון האפשרות להעביר להם את הטיפול ולאפשר להם להתמודד עם זה.

איתמר בר טוב, יו"ר עמידר, הוסיף ואמר כי שיתוף פעולה עם הרשות הינו משמעותי מאוד מכיוון שהרווחה של הרשות היא זו שמאגדת את הטיפול במשפחה.

רון כהן, סמנכ"ל איכלוס, צריך לתת לראשי הרשויות מלאי דירות שיאפשר להם להתמודד עם צרכי המשפחות.

אורי שכטמן

ציינה ששלטון מקומי, נבדל ביכולות שלו מרשות אחת לשנייה גם מבחינת חוסן כלכלי וגם מבחינת יכולות ניהוליות. כאשר מדובר במצרך של דיור, חשוב מאוד שיהיה שירות רציף ותקציבים הולמים, אם רוצים לבחון את הסוגיה הזאת, צריך לעשות את זה בצורה מעמיקה, עם אגף תאגידים עירוניים ולבחון האם הממשלה יכולה לתת גב לתהליכים כאלה. לרשות יש קושי בהתמודדות עם האוכלוסיות החלשות ולא כל רשות יכולה לעשות זאת.

י"ד הצוות, ציין כי גם האקדמיה תומכת בכך שהפתרון של הרשות המקומית הוא משמעותי אך יחד עם זאת הרשות לא יכולה לעמוד לבד ולייצר מדיניות שמטיבה עם הדיור הציבורי, שמגדילה או משמרת מלאי. לכך צריך תמריצים, ולכן צריך שילוב של מדינה עם הרשות.

ארבל אלטשולר, נציג חשכ"ל

ציין שישלח מצגת על הדיור הציבורי בסינגפור. רואה חשיבות בשילוב של דיור ציבורי בפרויקטים בעלי צביון מניב, רואה פוטנציאל של מימוש גם בקרקע ציבורית.

ליאור מסינג, נציגת מנהל התכנון, ציינה שחשוב לייצר סל עם כל מיני מודלים ופתרונות שונים גם בקרקע במדינה וגם בקרקע פרטית על מנת לבנות מנגנון שיסייע.

סיגי בארי, נציגת מנהל התכנון

ציינה כי השתתפה במפגש של ה-OECD בו הציגו את קנדה כמדינה שיצרה סל של פתרונות לדיור הציבורי ואף הקצו סכום כסף משמעותי לבקרה. הוסיפה כי כדי לייצר סל פתרונות צריך ראייה כוללת של כל המשרדים.

ורד סולומון ממן

ציינה כי היא מסכימה עם דבריה של סיגי בהקשר של סל פתרונות רחב ולכן הציגה מספר אפשרויות שונות להתמודדות עם הנושא, כמפורט לעיל.

מציעה מספר תיקונים או תוספות במסגרת חוק התכנון והבניה להגדלת המלאי, כשהראשון שבהם הוא תוספת לסעיף 188 לחוק להכרה בדיור ציבורי כ'צורך ציבורי'.

ליאור מסינג ציינה כי בסעיף זה יש צורך בהגדרה מאוד מדויקת של המונח דיור הציבורי והקריטריונים. בסעיף 188 כתוב להגדיר כי דירה ציבורית כהגדרתה בחוק הדיור הציבורי.

יאיר פינס

מציג את השאלה האם נכון ליצור ייעוד ציבורי או הפקעה לטובת דיור ציבורי? האם אתה מגדיר ייעוד ציבורי או שאתה נותן סמכות לוועדה המקומית להפקיע. יכול להיות שאין צורך ללכת למקום של אקט הפקעתי אלא ייעוד, ברגע שיש ייעודי ציבורי שהוא דיור ציבורי אז אם מדובר בקרקע מדינה הרשות המקומית תקבל חוזה חכירה ואם היא תגיע למסקנה שצריכה להפקיע, אז זה יהיה בהפקעה.

חביב קצב

ציין כי השתמש בקרקע חומה להקמת מתחם דיור לקשישים מציין שיש קרקע חומה פרטית ולא רק של רשויות מקומיות וגם שם אפשר להשתמש. רצון הרשות משמעותי.

ארבל אלטשולר

ציין כי בפרויקט שלהבת רואים הגדלת עוגה. מדובר בקרקע שבמקור לא יועדה למגורים.

עו"ד אסתי בס

ציינה שככל שהכוונה לעשות שימוש בקרקע חומה לטובת דיור ציבורי זה יכול לעורר קושי עם מכירה של דירות כאלה לדיירים. אם זה הופך לבעלות פרטית זה יכול לעורר קשיים, במיוחד אם הפקיעו את הקרקע הזו.

ורד סולומון ממן

הציגה את 2 הסעיפים הנוספים:

1 | סעיף 151 נותן רשימה של נושאים שלא ייחשבו סטייה ניכרת בתכניות שקיבלו תוקף. אנחנו מציעים לצרף את הדיור הציבורי כשימוש שלא ייחשב כסטייה נכרת בתכנית.

2 | זכויות בנייה נוספות במגרש. כיוונו כאן לשוק הפרטי ולא דווקא לציבורי. אנו חושבים שבמסגרת הזו שניתנות זכויות נוספות, נבקש מהיזם להפריש דירות ציבוריות באחוז מסוים בהתאם לפרויקט שניתן. אם בסעיף 62 א א 1 יש לנו עד 30% תוספת זכויות במגרש מסוים, אנו נבקש מתוך זה 5% להפריש לדיור ציבורי.

ליאור מסינג

ציינה כי סעיף 151 מדבר על תוספת זכויות בהקלה. היום המגמה של מנהל התכנון הינה לפעול לביטול נושא ההקלות, כלומר, זה מנוגד לראייה ולמדיניות שלנו ולפעילות שאנו עושים היום. בנוגע לסעיף 62 שמדבר על תוספת זכויות בתכנית שגם כאן המדיניות היום וההנחיה למוסדות התכנון הינה לתת כבר בשלב האישור תכנית מקסימום זכויות.

עו"ד אלעזר במברגר, יועמ"ש המשרד

ציין כי "תוספת כחלון" שעוגנה בתיקון חקיקה יחסית חדש, אינה תואמת את העמדה שהציג השוק עובד איתו מינהל התכנון לעיל. יזמים באים ומבקשים 30% ומקבלים לא בשלב אישור התכנית כי אם שנים רבות לאחר אישורה.

ליאור מסינג

ציינה כי יש סעיפים שמבחינתנו הם לא אפשריים ויש סעיפים שניתן לנהל דיאלוג לגביהם.

יו"ר הצוות

מנחה את יועמ"ש המשרד לרכז תת צוות שבו שותפים: ורד סולומון ממך, האדריכלית הראשית וכן נציגי מנהל התכנון, אגף תקציבים, משרד המשפטים, משרד פנים.

מטרת הצוות לנסח תוך שבועיים החלטה לכיווני פעולה מוצעים לצורך הגדלת המלאי התכנוני לדיוור ציבורי. לייצר פרקטיקות של הקמת דיוור ציבורי על בסיס ההקשרים התכנוניים.

רשמה: מלי פינקלשטיין

העתקים: משתתפים





דיוור ציבורי

אגף בכיר לתכנון, אדריכלית ראשית
משרד הבינוי והשיכון

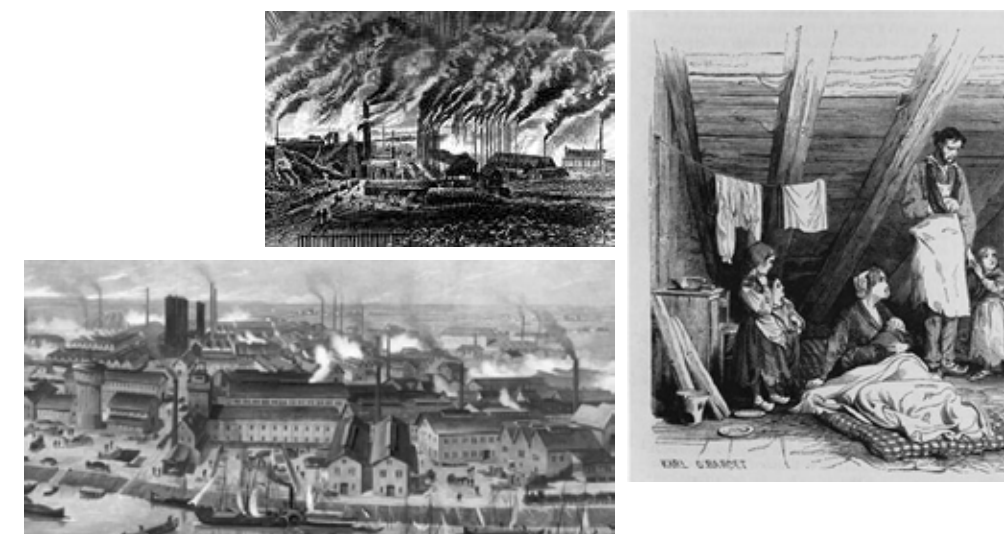
דיוור ציבורי - הגדרה

- דיוור ציבורי או דיוור סוציאלי הוא מדיניות דיוור שמטרתה לספק פתרון דיוור למשקי הבית שאינם מסוגלים לרכוש או לשכור דירה בשוק הפרטי.
- המונח מתייחס לבניה, לאכלוס ולניהול הנכסים הללו על ידי גוף ציבורי - מדינה או רשות מקומית או תאגידים הקובעים את ניהולו.

שתי תפיסות נהוגות:

- דיוור ציבורי אוניברסאלי - רואה בדיוור ציבורי שירות ציבורי כמו חינוך, בריאות וכו'
- דיוור ציבורי כפתרון סעד לאוכלוסיה נזקקת





In France, some 10 million people live in HLMs or "habitations à loyer modéré": subsidised homes for those whose income is below a certain level. By law, at least 20% of housing in every town across the country must be an HLM. But even so, demand exceeds supply. As a result, new initiatives are being launch to meet demand. We take a closer look.



אוסטריה

דיור ציבורי באוסטריה נקרא "Gemeindebau" בניין עירייה והוא מוקם ומוחזק על ידי רשויות מקומיות.

ראשיתו של הדיור הציבורי באוסטריה בשנות ה-20 אז שלטה המפלגה הסוציאל-דמוקרטית בעריית וינה והקימה בתקופת שלטונה (עד 1934) 64,000 יחידות דיור ציבורי שאכלסו בסוף התקופה כ-220,000 דיירים.



בשנת 2008 היו 27% מיחידות הדיור באוסטריה מושכרות כדיור ציבורי או סוציאלי ובווינה עמד שיעורן על 40%

חצר קרל מרקס, בנין דיור ציבורי בוינה שבנייתו הושלמה ב-1930, הכיל 1134 דירות, אורכו כקילומטר ונחשב לארוך ביותר בעולם

צרפת

מטרתו של הדיור הציבורי הצרפתי הוא לספק דיור לאנשים שהכנסתם הנמוכה אינה מאפשרת להם לרכוש או לשכור דירה בשוק הדיור החופשי.

בצרפת הדיור הציבורי מעוגן **בחוק הסולידריות וההתחדשות העירונית** Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains שהתקבל בשנת 2000.



סעיף 140 לחוק זה קובע כי "כל אדם או משפחה הנתקלת בקושי מסוים להשיג דיור" זכאית להיעזר בדיור הציבורי "בפרט בשל מחסור במשאבים או תנאי מחיה לא נאותים".

סעיף 55 בחוק קובע כי כל עיר מעל 3,500 תושבים (1,500 בחבל איל-דה-פראנס) **דרשת להקצות 20% מיחידות הדיור לטובת דיור ציבורי.**

בעקבות המשבר הכלכלי ב-2008 הוצעה הבניה הציבורית ובשנת 2010 שהייתה שנת שיא נבנו בצרפת 131,500 דירות ציבוריות

בתחילת 2011 היו בצרפת 4,576,100 יחידות דיור ציבורי שאכלסו כ-7% מכלל האוכלוסייה.

דיור ציבורי ב PANAZOL מרכז צרפת

בריטניה

בבריטניה מכונה יחידת דיור ציבורי "**בית מועצה**" **council house** או "**בית רשות מקומית**" **local authority house**. בתים אלו נבנים ומנוהלים בידי הרשויות המקומיות או עמותות הקשורות להן. מטרתם לספק דיור הולם וללא צפיפות יתר במחירים המותאמים למעמד העובדים.

בניית בתי מועצה החלה בסוף המאה ה-19 והגיעה שיאה במחצית המאה ה-20, אז כלל הדיור הציבורי שכונות פרבריות גדולות ומספר רב של מגדלי דירות עירוניים. רבים משיכונים אלו לא מילאו אחר ציפיות המתכננים וסבלו מבליה עירונית.



מאז תקופת שלטונה של מרגרט תאצ'ר שהחלה ב-1979 ירד משקלו של הדיור הציבורי בבריטניה. הדיור הציבורי צמח ברציפות מ-1919 עד 1980 והתכווץ מאז וירד מ-6.5 מיליון יחידות דיור בשנת 1979 שהיוו 31% מכלל הדירות ל-4.8 מיליון (18.5%) בשנת 2006.

בכל זאת ב-2012 כ-20% מהאוכלוסייה מתגוררת בדיור כזה כ-45% מהדירות הציבוריות נמצאות בבעלות התאחדויות דיור housing associations והרוב בבעלות רשויות מקומיות בניהולן הישיר או דרך עמותות דיור

ספרד

גישה שלילית לשכירת דירות וקיצוץ בהוצאות הממשלה בשנות ה-80 הביאו **לירידה חדה בדיור הציבורי**.

דיור ציבורי היה נפוץ בתקופת שלטונו של פרנקו, עם המעבר לדמוקרטיה וקבלת החוקה ב-1978 עבר ניהול הדיור הציבורי למחוזות האוטונומיים ומצב הדיור הציבורי משתנה מאזור לאזור.



ברשויות מקומיות רבות מקובל להקצות קרקע ציבורית או להעניק הלוואות לקבלנים בתנאי שאחוז מסוים מהדירות יוקצה לשכירות מסובסדת בפיקוח הרשות המקומית.

ממשלת ספאטרו יזמה תכנית שמטרתה **העמדת מיליון דירות לרשות הדיור הציבורי בהתבסס הן על בניה חדשה ועל שיפוץ מבנים קיימים.**

בניין דיור ציבורי בעיר Astillero שבספרד, זכה בפרס על עיצוב סביבתי

אסיה



הונג קונג
בשנת 2006 חיו 31% מאוכלוסיית הונג קונג (כ-2.2 מיליון נפש) בבניינים בבעלות ציבורית השייכים לסוכנות הממשלתית לדיור Hong Kong Housing Authority 香港房屋委員會 או ל"חברת הדיור" Housing Society 房屋協會, 房協 שהוא ארגון חוץ ממשלתי ללא כוונת רווח. שני הגופים מציעים גם סבסוד עמוק של שכר הדירה עבור כ-18% נוספים מהאוכלוסייה ויזמים פרויקטים נרחבים של בניה למגורים.

סינגפור
הדיור הציבורי בסינגפור מנוהל על ידי המועצה לדיור ופיתוח Housing and Development Board 建屋发展局 **וכ-85%** מהאוכלוסייה חיה ב-900,000 המבנים המנוהלים על ידי גוף זה. הדירות הציבוריות נבנות כשכונות הכוללות בתי ספר, מרפאות, סופרמרקטים ומתקני ספורט משלהן. הבתים נבנים כדי לספק דיור בר השגה והדיירים יכולים לרכוש את דירותיהם בסיוע קרן סיוע מרכזית.

בסינגפור דיור ציבורי אינו סימן לעוני או תנאי מחיה ירודים כמו במדינות אחרות ורק מיעוט מהדיירים בדיור הציבורי נמצאים מתחת לקו העוני. הדירות לדיור ציבורי אמנם זולות מדירות פרטיות אך נבנות במגוון גדלים וסגנונות המותאמים גם למעמד הבינוני.

אוסטרליה

דיור ציבורי באוסטרליה נמצא באחריות ממשלות המדינות השונות המרכיבות את הפדרציה האוסטרלית והמימון מגיע בחלקו מהממשל הפדרלי.

בשנת 2006 היו 304,000 יחידות דיור ציבוריות מתוך 7.1 מיליון יחידות דיור בסך הכל.

בניין דיור ציבורי בפרבר וטרלו שבסידני, **כ 37% מהדירות בשכונה שייכות לדיור הציבורי** (על פי נתוני 2006)



דיור ציבורי מפוזר

חוסר שביעות הרצון מהדיור הציבורי התגבר בשנות ה-60 ומתכנני ערים החלו לחפש צורות אחרות של דיור בר השגה למעוטי יכולת. המתכננים ביקשו בעדיפות עליונה למנוע היווצרות ריכוזים גבוהים של עניים בשכונות דיור ציבורי. מכאן צמחו תוכניות **לדיור ציבורי מפוזר כלומר בניה של דירות בודדות או מקבצים קטנים של דירות ציבוריות המשולבות בשכונות מעמד בינוני רבות בעיר.**

בניה ציבורית מפוזרת הייתה פופולרית בשנות ה-70 וה-80 ומאז יישמו ערים רבות תוכניות של דיור ציבורי מפוזר במידות שונות של הצלחה.

בשנת 1993 אושרו הקצאות תקציב להרס פרויקטים ישנים של דיור ציבורי ובניה של דיור ציבורי מפוזר ועד שנת 1996 הושקעו 2 מיליארד דולרים בחידוש הדיור הציבורי במסגרת תוכנית זו.

דיור ציבורי מפוזר יכול להתנהל גם על ידי גופים פרטיים שלא למטרת רווח. הדיור המפוזר מנוהל בידי רשויות דיור עירוניות או מדינתיות, לעיתים קרובות יחידות הדיור הציבורי נבנות בסגנון דומה לזה של הבתים ה"רגילים" בשכונה כדי למנוע יצירת סטיגמה של הדיירים ולהסוות את הסטטוס שלהם.

ניתוח מאפיינים של פרויקטים של דיור ציבורי מעורב העלה כי **להצלחת דיור ציבורי כזה נדרש מיקום וניהול טוב מספיק למשך** "מסה קריטית" של שוכרים בעלי הכנסה גבוהה וכאשר אין הבדל בין יחידות הדיור הציבוריות לפרטיות בעיצוב ובאיכות הבניה

ישראל

ראשיתו של הדיור הציבורי בישראל בתקופת העלייה ההמונית בשנות ה-50. בשנים אלו הייתה הבניה הציבורית כמחצית הבניה למגורים בארץ.

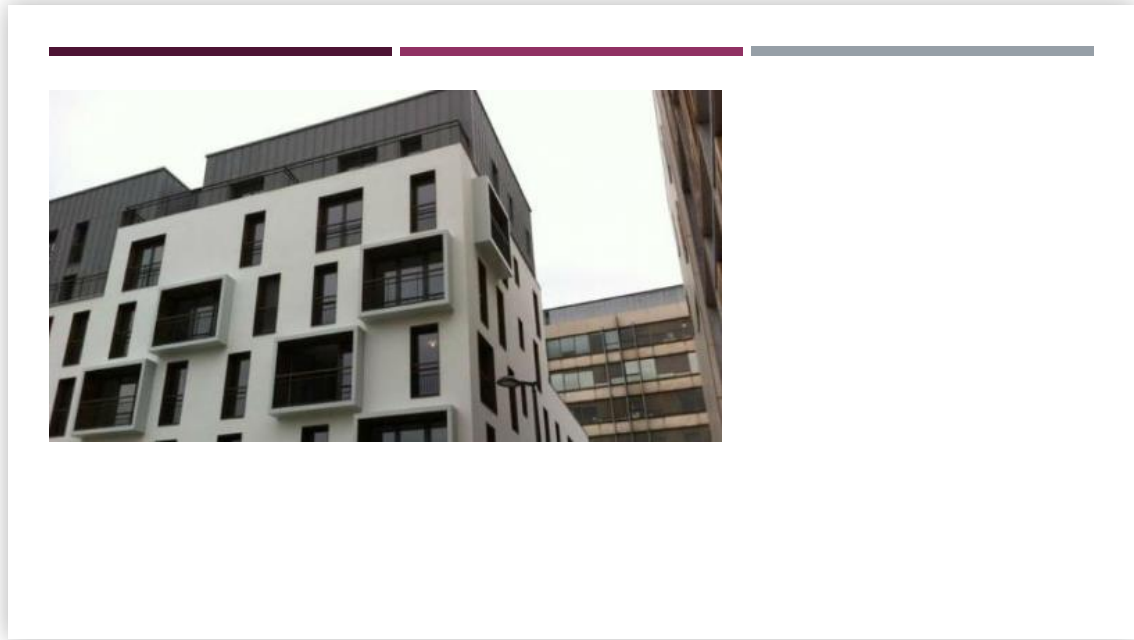


בסוף שנות ה-60 היו 23% מהדירות בישראל, 206,000 דירות, מושכרות בדיור ציבורי בניהול עמידר.

מאז שנות ה-70 חלה ירידה באחוז היחסי של הדיור הציבורי ומאז **נחקק חוק הדיור הציבורי בשנת 1998** לא נבנו דירות ציבוריות חדשות ומספרן ירד מ-108,000 בשנת 1999 ל-75,500 בשנת 2011 כלומר פחות מ-2% בלבד ממלאי הדירות.

בשנת 2010 הוגשו למשרד כ-8,000 בקשות לדיור ציבורי. 2,340 משקי-בית היו רשומים ברשימת הזכאים הממתינים לדיור ציבורי ביולי 2011, מלאי הדירות הזמין להם עמד על 313 דירות בלבד, מרביתן מחוץ לאזורי הביקוש שבמרכז הארץ וזמן ההמתנה לדירה של מי שהוכרה זכאותו עשוי להמשך 6-7 שנים





הצעות לתוספות ותיקונים בחוק התכנון והבניה התשכ"ה

חוק תכנון ובניה התשכ"ה הצעות לתיקונים/תוספות

- סעיף 188 א)** מותר לוועדה מקומית להפקיע לפי חוק זה מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור. (ב) "צרכי ציבור" בסעיף זה – כל אחד מאלה : דרכים, גנים, שטחי נפש וספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות עופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחיים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מתקני ביוב, מזבלות, מתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר האוצר לענין סעיף זה
- סעיף 151 ב 3 (1)** ... תוספת לשטח הכולל המותר לבניה בתחום מגרש המיועד למגורים (- תוספת שטח לבניה) בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית לפני יום תחילתו של חוק התכנון והבניה (הוראת שעה), התשע"ו לא תיחשב כסטייה ניכרת ובלבד שהתקיימו : א) (ב) (ג) (ד) תוספת השטח לבניה תשמש רק להוספת יחידות דיור אחת או יותר, לבנין מעבר למותר לפי תכנית ובלבד שלא ייוספו יחידות דיור במספר העולה על מספר יחידות הדיור שנקבע בתקנות לפי סעיף קטן (ב) כי אין בהוספתן משום סטייה נכרת
- סעיף 62 א (1א)** הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בתחום רשות עירונית, ובלבד שחלפו חמש שנים לפחות מיום תחילת התכנית האמורה והשטח לא ייגדל ביותר מהשיעור או מהשטח המפורט בפסקאות משנה א- ג לפי הגדול :
- להוסיף להשימת "צרכי ציבור" הנמצאים במסגרת **סעיף 188 ב) לחוק התכנון והבניה**, תשכ"ה – 1965 (להלן: החוק) כי דירה ציבורית כהגדרתה בחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) תשנ"ט-1989, היא מטרה ציבורית ובהקבלה בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.
- לתקן או להוסיף **לסעיף 151** לחוק את האפשרות של תוספת של עד 15% משטח מגרש המותר לבניה בתחום מגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית וכן לשטח מגרש ביעוד בנייני ציבור ("שטחים חומים") או 15% מהשטח הכולל המותר לבנות בו , לפי הגדול מביניהם , הנדרשים לבניה של מבנים לדיור ציבורי, שלא תחשב סטייה מתכנית.
- להוסיף **לסעיף 62א (1א)** לחוק תוספת באופן שבסמכותן של וועדות מקומיות יהיו תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות, **המגדילות את השטח הכולל המותר לבניה במגרשים לבניה רחבה** בתחום רשויות עירוניות בשיעור שלא יעלה על 35% משטח המגרש בכפוף לבניית דיור ציבורי בהיקף של 5% לפחות משטח המגרש והעברתו למדינה.

דיור ציבורי



אגף בכיר לתכנון, אדריכלית ראשית

משרד הבינוי והשיכון

לקבוע את היקף הדיור הציבורי **המתאים לכל עיר** וכן את התמהיל הנדרש במסגרת מדיניות עירונית ו/או מחוזית (אפשרי גם במסגרת תכניות מתאר עירוניות או תכניות מתאר מחוזיות, תנ"מ)

לקבוע **בכל תכנית למגורים מעל היקף מסויים** – למשל : 500 יח"ד ומעלה להקצות 2-5% לטובת דיור ציבורי (לצורך כך נדרשת עבודת בדיקה כלכלית ואפשרות למתן גמישות בחוק או בתקנות)



סיכום דיון: צוות בין משרדי מכוח החלטת ממשלה מספר 4078 מיום 29.7.18 – ישיבה מס' 4

שהתקיימה ביום 22.8.18

חברי הועדה

- חגי רזניק, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
- חיים אביטן, מנהל הרשות להתחדשות עירונית
- חביב קצב, סמנכ"ל בכיר, משרד העלייה והקליטה
- עפרה אבן כרמון, מנהלת תחום תכנון, משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים
- יובל טלר, רכז שיכון, אגף התקציבים, נציג סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר
- ארבל אלטשולר, רפרנט שיכון ומקרקעין, אגף החשב הכללי, משרד האוצר
- ליאור מסינג, עוזרת מקצועית למנהלת מינהל תכנון

משקיפים

- עו"ד איריס פרנקל-כהן, ייעוץ וחקיקה, משרד המשפטים
- אלעד לב, מנהל אגף תכנון ובנייה, משרד הפנים

משתתפים נוספים

- איתמר ברטוב, יו"ר עמידר
- בני דרייפוס, משנה למנכ"ל, משרד הבינוי והשיכון
- עינת גנון, סמנכ"לית התחדשות עירונית
- עו"ד אלעזר במברגר, יועמ"ש, משרד הבינוי והשיכון
- עו"ד אמיר פז, לשכה משפטית, משרד הבינוי והשיכון
- עו"ד שחר יששכר, לשכה משפטית, משרד הבינוי והשיכון
- יוסי שבת, מנהל אגף מימון ותקציבים, משרד הבינוי והשיכון
- רונן כהן, סמנכ"ל אכלוס, מנהל מינהל לסיוע בדיוור, משרד הבינוי והשיכון
- אהרון עבאדי, חשב, משרד הבינוי והשיכון
- ויקטוריה סלין, סגנית חשב, משרד הבינוי והשיכון
- שני מנדל-לאופר, רפרנטית שיכון, אגף תקציבים, משרד האוצר
- עו"ד בני ארביב, הלשכה המשפטית, מנהל התכנון
- יהושע חזן, יועץ מנהל הרשות להתחדשות עירונית

רקע לדיון:

הצוות הוקם מכוח החלטת ממשלה מס' 4078 מיום 29.7.18, על מנת להמליץ על תכנית פעולה ממשלתית להגדלת מלאי הדיור הציבורי באופן עקבי ובר קיימא. על פי החלטת הממשלה, הצוות יבחן מגוון כלים אפשריים להגדלת מלאי הדיור הציבורי ושימורו, ובין היתר הכלים הבאים:

יט | בחינת האפשרות לגיוס אג"ח על ידי חברת "עמידר" לצורך מימון רכש דירות דיור ציבורי חדשות לבעלות המדינה במתכונת דומה לגיוס אג"ח קודם שביצעה החברה, באופן שאינו חורג מהותית מפעילות "עמידר" ובכפוף לכל דין.

כ | בחינת האפשרות להקצאת קרקע על ידי רשות מקרקעי ישראל לטובת הגדלת מלאי דירות הדיור הציבורי.

כא | רכישת דירות לבעלות זכאי דיור ציבורי, וזאת באמצעות מימון בנקאי הניתן לזכאי, כאשר ההחזר מבוסס על סיוע כספי מטעם המדינה, השתתפות עצמית של הזכאי ותקבולי קרן הדיור הציבורי. והכל בכפוף להוראת חוק יסודות התקציב, תשמ"ה-1985.

כב | עידוד בניית דירות דיור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה, כתנאי לקבלת זכויות בנייה נוספות בפרויקטים חדשים, בקרקעות מדינה ובקרקעות בבעלות פרטית.

כג | תמריצים לבניית דירות דיור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה במסגרת בנייה חדשה והתחדשות עירונית, והכל בכפוף להוראות חוק יסודות התקציב, תשמ"ה-1985.

כד | הקצאת חלק מהדירות המשווקות במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן" לטובת דיור ציבורי בבעלות המדינה.

עיקרי הדיון:

דיון זה התמקד בנושא התחדשות עירונית המצוין בסעיף ה' לעיל.

יו"ר הצוות:

1 | ביקש לאשר את פרוטוקול ועדת ההיגוי מס' 2. הערות נציגי האוצר הוטמעו ומשלא נתקבלו הערות נוספות, הפרוטוקול אושר.

2 | יו"ר הצוות הודה לחיים אביטן, מנהל הרשות להתחדשות עירונית ולעינת גנון, סמנכ"לית התחדשות עירונית, על ההכנה המקדימה לישיבה זו.

עינת גנון, סמנכ"לית הרשות להתחדשות עירונית

הציגה נתונים ורקע בנושא היקפי תכנון ומימוש פרויקטים של התחדשות עירונית.

ציינה כי תהליכי התחדשות עירונית הם מאד רחבים ולצורך הרחבת היצע הדיור הציבורי נתייחס לפרויקטים של פינוי בינוי ותמ"א 38. הדגישה כי היתרון בשילוב זה הוא יצירת הטרוגניות חברתית

וכן מיקום הפרויקטים במרכזי ערים ובאזורים מבונים, שבהם יש שירותים קיימים, נגישות לתחבורה ציבורית וכד'.

החלטת הממשלה בדבר התכנית האסטרטגית לדיור לשנת 2040 קובעת יעד של בניית 1.5 מיליון יח"ד עד לשנת 2040; כדי לעמוד ביעד זה ולאור פחת בהליכי התכנון, עומדים יעדי התכנון המפורט על 2.6 מיליון יח"ד, כאשר שליש מהם בהתחדשות עירונית שמורכב מפינוי בינוי, תמ"א 38 ו"אינפילים". היעד של התכנית האסטרטגית לחומש הקרוב בפינוי בינוי ותמ"א 38 (ללא אינפילים) הינו 19 אלף יחידות דיור תוספתיות בשנה, שעיקרן במחוזות חיפה, מרכז ות"א.

בימים אלה מקודמות תכניות מכורטות, הכוללות כ-130,000 יח"ד (במסגרת תכניות מתאר ותכניות רעיוניות-ראשוניות, ישנן עוד עשרות אלפי יח"ד). הציגה גם את האתגרים בפרויקטים מסוג זה, ובעיקר לגבי הצפיפויות הגבוהות בתכניות התחדשות עירונית - נוצר קושי בתוספת זכויות בנייה, מעבר להיקפי הבנייה שהוועדות מאשרות; ולגבי עלויות התחזוקה הגבוהות - יש צורך להיערך לכך תקציבית, במיוחד לאור החשש לפער בין דיירי דיור ציבורי חדשים לבין אלה שהתגוררו בבניינים הישנים קודם לכן, אשר מתקצבים בעקבות קביעה בענין בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

עינת גנון הציעה את ההמלצות האופרטיביות הבאות:

- **תמ"א 38** - לצורך הכללת דיור ציבורי תוכל הוועדה המקומית לאפשר תוספת קומה (ובסה"כ 3.5 קומות), שמתוכה דירה אחת תוקצה לדיור הציבורי ושלוש דירות לשיפוי היזם. [מצריך תיקון תמ"א 38]
 - **פינוי-בינוי** - לצורך הכללת דיור ציבורי בפרויקטים גדולים, יוכל מוסד התכנון לאשר, בדרך של תכנית או הקלה, הוספה של 10 דירות קטנות לדיור הציבורי ובנוסף 20 דירות ליזם (נכון לערך מכירה של 16,500 ש"מ/מ"ר). [מצריך העמסה בתקן 21 של תוספת זכויות הבנייה והעלויות הנלוות אליה].
 - **כלים משלימים** - הכרזה על דיור ציבורי כמטרה ציבורית לענין סעיף 188 לחוק התו"ב, לצורך שילוב שימושים [מצריך הכרזה שר האוצר בצו].
- מצורפת לפרוטוקול זה המצגת שהוצגה בנושא.

חיים אביטן, מנהל הרשות להתחדשות עירונית

ציין שבנושא התחדשות עירונית יש התעניינות עצומה של רשויות, יזמים וחברות ובאמצעות שיתוף פעולה הדוק עם האוצר נוכל להגדיל בעשרות אחוזים את תכנון יחידות הדיור. מוסיף ומציין כי בימים אלה הרשות שוקדת על הכנת תכנית להתחדשות עירונית בפריפריה, למרות שזה לא כלכלי.

עפרה אבן כרמון, נציגת משרד העבודה והרווחה

ביקשה להרחיב בנושא קידום התחדשות עירונית בפריפריה.

יו"ר הצוות השיב כי אין כדאיות כלכלית בפריפריה ולכן הוקמה הקרן להתחדשות עירונית בחקיקה כתיקון של חוק רשות מקרקעי ישראל, לפיו אי-עמידה ביעדים הממשלתיים של שיווק דיור בהישג-יד (דיור להשכרה) תביא להעברת הפרשי השווי לקרן להתחדשות עירונית, שתוכל לתמוך בהתחדשות עירונית בפריפריה. הנושא פחות רלוונטי לדיור הציבורי, כיוון שאנו רוצים לייצר את עיקר המסה איפה שיש היצע ואיפה שיש את עיקר התורים, שזה מרכז הארץ.

יובל טלר, נציג אג"ת

ציין כי מינהל התכנון מאשר את התוכניות כך שמירב הזכויות ניתנות ושלא ניתן להוסיף עוד זכויות.

עינת גנון מציינת כי להבנתה זה צריך להיות תוספתי.

בנושא של עלויות התחזוקה: כמעט כל הפרויקטים של פינוי בינוי מגיעים לבנייה של מעל 9 קומות. ממחקר שביצעה הרשות עולה כי בבניינים מעל 9 קומות מדובר במערכות יקרות של מעליות כפולות ומערכות מצילות חיים כך שהתשלום לוועד הבית מתייקר והוא 400 שח לחודש ויותר. קיים מנגנון שנקבע לגבי דיירי דיור ציבורי שהתגוררו קודם לכן בפרויקט וצריך לבדוק תקצוב דומה גם לדיירי הדיור הציבורי שיתווספו לפרויקט.

אהרון עבאדי, חשב משרד הבינוי והשיכון

שאל לנושא תמחור הדירות של דיור ציבורי במודל זה.

עינת גנון, ציינה כי בסיום הבניה היזם מוסר למדינה את הדירה בדיור הציבורי, כפי שמתבצע במסגרת מכרזי מחיר למשתכן בהם הקצו 5% לדיור הציבורי.

יובל טלר ציין כי חניה תת קרקעית לדיור הציבורי אינה רלוונטית.

עינת גנון, ציינה כי בשלב זה מדובר במודל בסיסי. לא נלקחה בחשבון חניה לדיור הציבורי.

לעומת זאת צריך לקחת בחשבון את החניות של הדירות התוספתיות ליזם.

בנושא תמ"א 38 הצעתנו, שהועדה המקומית תוכל לאשר תוספת קומה, כלומר, במקום שתיים וחצי קומות, 3 וחצי קומות שמתוכן במודל הגנרי שיש 4 דירות בקומה אז דירה אחת תהיה לטובת הדיור הציבורי ו-3 הדירות הנוספות יהיו לטובת שיפוי היזם.

מדובר בתיקון לתמ"א 38. לא יהיה היטל השבחה ופטורים ממס שבח ומס רכישה והדירה הציבורית מוכרת כמטרה ציבורית בצו לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.

ליאור מסינג, נציגת מינהל התכנון, ציינה כי לרמת גן שמובילה בתחום ההתחדשות העירונית קיים קושי של תשתיות ושירותים ציבוריים. הוספת זכויות נוספות לדיור ציבורי מכבידה יותר. בתמ"א 38 מדובר על תוספת זכויות וקיים מחסור של כל השירותים המשלימים ולכן מתנגדים לכך.

חיים אביטן השיב כי הנושא של התחדשות עירונית ברמת גן בטיפול מול האוצר, להסכם מסגרת בנושא של תוספת תשתיות, מבני ציבור וכו'.

במחיר למשתכן בונים אלפי יחידות דיור ובכל עיר עושים תכנית גג של כמה מאות מיליונים. בהתחדשות עירונית מייצרים עשרות אלפי יחידות דיור בכל הארץ ואין מתווה בנושא של תכנית מסגרת. מנסים להגיע להסדר בתחום.

יו"ר הצוות ציין כי היום בעולם של התחדשות עירונית לא קיים נושא הדיור הציבורי וכדי שזה יקרה צריך לייצר הסכמי מסגרת להתחדשות עירונית. ראש העיר צריך לדעת מה ההסכם של הרשות ומה המענה שהוא נותן. דבר נוסף הינו התחדשות עירונית בפריפריה ולשם כך נדרש כסף תוספתי.

יובל טלר שאל באם ללא הוספת הדירות בתמ"א 38 יש כדאיות כלכלית כך שניתן להכיל בתוכם דיור ציבורי.

ענית גנון, השיבה כי באזורים מאד מצומצמים כמו צפון-מרכז ת"א ניתן להכיל דיור ציבורי ללא תוספת יח"ד, אך צריך להתחשב בכך שועד הבית באזורים אלו גבוה במיוחד.

יו"ר הצוות, ממליץ למצות ולהעמיק את כל האפשרויות לפתרונות גם ע"י הקטנת דירה וגם בעולם של הגדלת הזכויות ותכנונים. מוסיף גם אם מדובר בדירה אחת לדיור ציבורי מדובר בעזרה למשפחה.

עו"ד איריס פרנקל, נציגת משרד המשפטים

מציינת כי כשמדובר במסה רחבה של דירות יש יותר יכולות "משחק" ולכן לא בטוח

שכדאי לעשות זאת בבניין בודד.

בני דרייפוס, משנה למנכ"ל משב"ש, מציין כי בשלב זה צריך לחשוב על אופציות להגדלת הכלכליות, ומציע שאולי יהיה נכון לרשום את הדירה ע"ש הקבלן (ולא ע"ש המדינה) ולפרק זמן של X שנים הוא תורם זאת לטובת הדיור הציבורי ולאחר תקופה הוא ימכור את הדירה וזאת כדי ליצר תמריץ.

עו"ד בני ארביב, נציג מינהל תכנון

מציין כי כדי להקצות דירות כדיור ציבורי נדרשת הפקעה, הליך שניתן לעשות במסגרת תכנית מכורטת, ולא במסגרת תכנית מתאר ארציות או במסגרת היתר בנייה.

ענית גנון, ציינה כי אין כוונה להפקיע באמצעות תכנית ארצית אלא לתת תוספת זכויות. העירה כי בימים אלה נמצא על שולחן הכנסת תיקון חקיקה בדבר הפקעת קומה ציבורית מבונה, וניתן לבחון להוסיף זאת במסגרת התיקון. בנוסף ציינה כי במודל שנבנה, התחשיב לקח בחשבון דירות קטנות עבור הדיור הציבורי בשטח של 75 מ'ר פלדלת ודירות השיווי ליזם בשטח של 100 מ"ר פלדלת.

בני ארביב ציין לעניין תכניות פינוי בינוי כי בתכנית צריך להבחין בין סמכות ועדה מקומית לוועדה מחוזית.

ועדה מחוזית לא מוגבלת בזכויות, כל מטר שהיא נותנת לטובת דיור ציבורי בעצם בא על חשבון מגורים רגיל. היזם כביכול נפגע כי "מפילים" עליו נטל של דיור ציבורי. בוועדה מקומית השיח אחר כי היא מוגבלת בזכויות

יו"ר הצוות מבקש גמישות מסוימת מצד מנהל תכנון.מדובר באוכלוסייה מוחלשת שמחכים שנים לדירה ומבקש ממנהל התכנון להציע מה ניתן לעשות לטובת הדיור הציבורי בתחום ההתחדשות עירונית.

בני ארביב שואל בנושא של דיור ציבורי אם הקרקע או הדירות הינם בבעלות ציבורית או בבעלות היזם.

ככל שהן בבעלות ציבורית, מדינה או רשות מקומית, זה בעצם סוג של הפקעה, הפרשה. **יו"ר הצוות** ציין כי ככל שיש הגדלה מסיבית ופתרון לקורת גג לילדים, הוא מוכן לוותר על העיקרון של הבעלות ולחשוב על מסלול אלטרנטיבי.

בני ארביב ציין כי בתיקון 101 לחוק התו"ב נקבעה סמכות לוועדה המקומית לאשר תוספת 15% זכויות בנייה ובלבד שהתוספת תממש גם "יעדים ציבוריים", לרבות חיזוק, מיגון

לגור בכבוד התחדשות עירונית

19.8.18



או שימור. שר האוצר רשאי להוסיף ולאשר "יעדים ציבוריים" נוספים. שר האוצר יכול לאשר דיור ציבורי כיעד ציבורי ואז לוועדה מקומית תהיה סמכות להוסיף 15% זכויות בנייה במגרש או במגרש גובל בתמורה להוספת דיור ציבורי.

איריס פרנקל-כהן, נציגת משרד המשפטים, מציינת שצדק חלוקתי אינו קיים בהכרח בתכנון. לדבריה קומה ציבורית מאפשרת התייחסות למרחב. נדרשת הסתכלות מלמעלה - רגולציה שמנחה שרשות מקומית צריכה להקצות אחוז מסוים לדיור ציבורי.

עו"ד רוני מר, לשכה משפטית, משרד האוצר, מציין כי צריך לבדוק משפטית את הנושא של דירות שאינן בבעלות המדינה. לכאורה המדינה נותנת הטבה ללא תמורה.

לסיכום נושא ההתחדשות העירונית, מטיל יו"ר הצוות על בני דרייפוס ועינת גנון לגבש ביחד עם נציג מנהל התכנון, אגף תקציבים ומשרד המשפטים סעיף להצעת החלטה עם כיווני פעולה מוסכמים, שיהיה בהמשך לדיון של עו"ד אלעזר במברגר בנושא התכנון.

רשמה: מלי פינקלשטיין

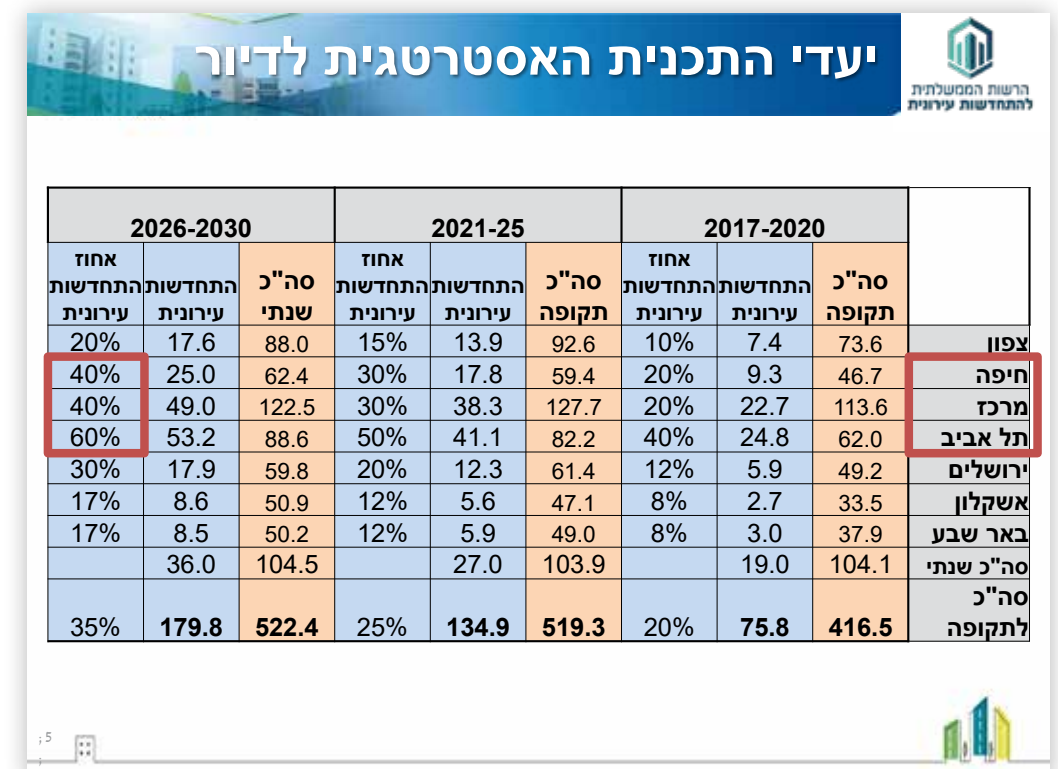
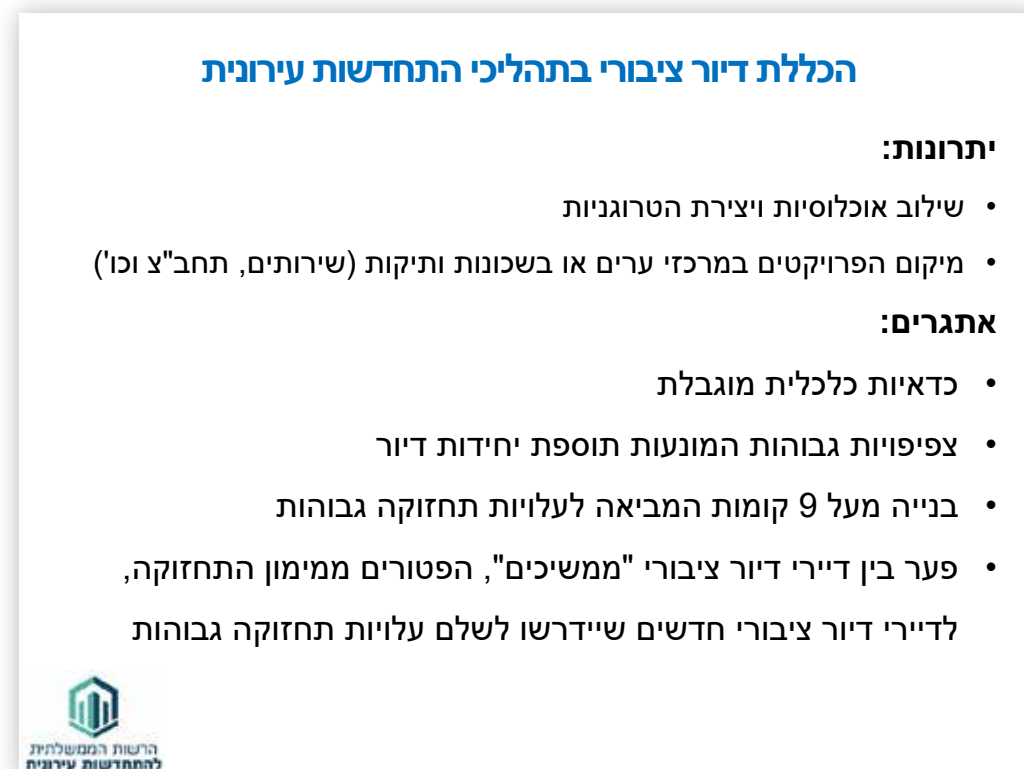
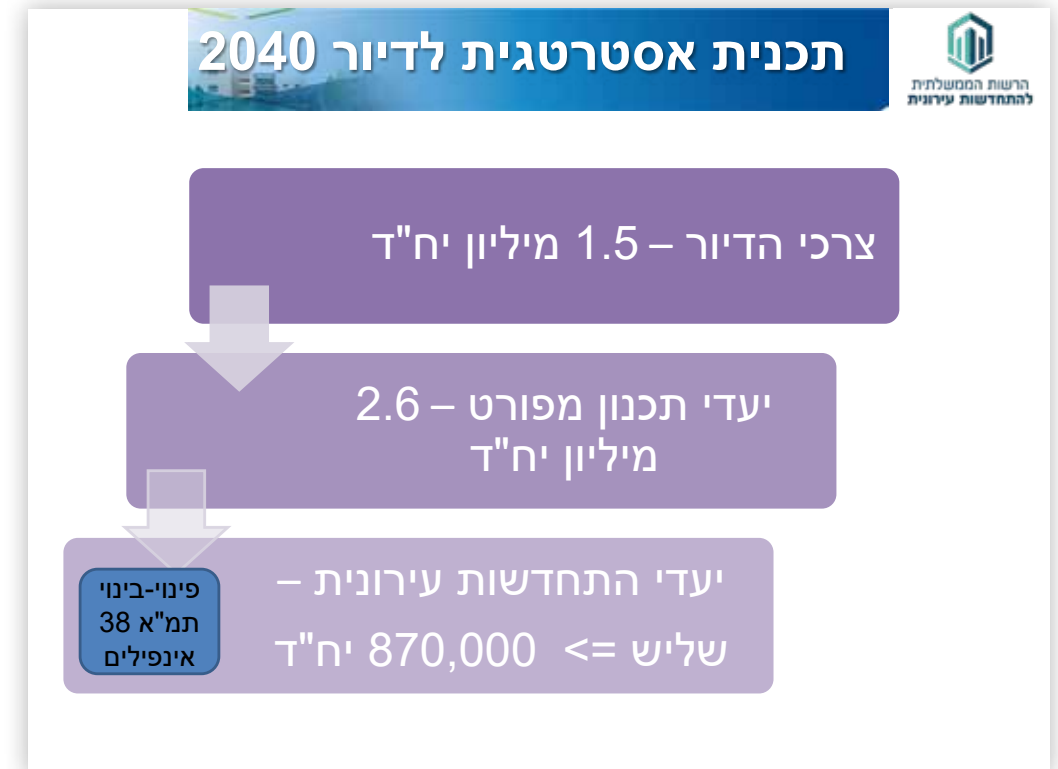
המלצות לעידוד הכללת דיור ציבורי בתהליכי התחדשות עירונית

תמ"א 38



פינוי-בינוי





המלצות לעידוד הכללת דיור ציבורי בתהליכי התחדשות עירונית

תמ"א 38:

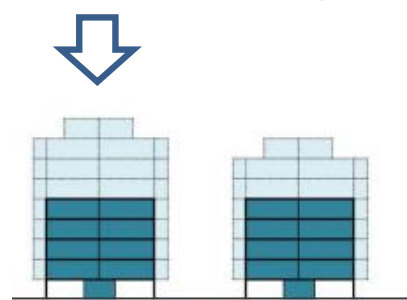
- תיקון התמ"א – תוספת זכויות בנייה מעבר לקבוע בתמ"א
- פינוי-בינוי:**
- תוספת זכויות בנייה – במהלך קידום התכנית או בהקלה
- כלים משלימים:**
- הכרזה על דיור ציבורי כמטרה ציבורית, לענין סעיף 188 לחוק התו"ב, לצורך שילוב שימושים



המלצות אופרטיביות

תמ"א 38:

- תיקון התמ"א – לצורך הכללת דיור ציבורי תוכל הוועדה המקומית לאפשר תוספת קומה (ובסה"כ 3.5 קומות), שמתוכה דירה אחת תוקצה לדיור הציבורי ושלוש דירות לשיפוי היזם



הכללת דיור ציבורי בתהליכי התחדשות עירונית

המנגנון:

- במסגרת התכנית או היתר הבנייה מעמיסים העמסה כפולה:
 - תוספת יח"ד לטובת הדיור הציבורי
 - תוספת יח"ד לטובת היזם כשיפוי על עלויות הבנייה לדיור הציבורי
- ההעמסה נלקחת בחשבון בתקן 21 (עלויות ← הכנסות)
- העלויות הנלוות נלקחות בתחשיב (חניה תת-קרקעית, היטל השבחה)
- בסיום הבנייה היזם מוסר למדינה את דירות הדיור הציבורי לבעלותה



המלצות אופרטיביות

פינוי-בינוי:

- תוספת זכויות בנייה – לצורך הכללת דיור ציבורי יוכל מוסד התכנון לאשר, בדרך של תכנית או הקלה, הוספה של 10 דירות קטנות לדיור הציבורי ובנוסף 20 דירות ליזם

חדרה-גדרה	גוש דן טבעת שנייה	גוש דן טבעת ראשונה	
12,500	16,500	22,000	מחיר מכירה בש"ח/מ"ר
10	10	10	מס' יח"ד 75 מ"ר לדיור ציבורי
38	20	12	מס' יח"ד 100 מ"ר שיפוי ליזם



סיכום דיון: צוות בין משרדי מכוח החלטת ממשלה מספר 4078 מיום 29.7.18 – ישיבה מס' 5**שהתקיימה ביום 22.8.18****חברי הועדה**

- חגי רזניק, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
- חביב קצב, סמנכ"ל בכיר, משרד העלייה והקליטה
- עפרה אבן כרמון, מנהלת תחום תכנון, משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים
- אוראל יפרח, סגן החשב הכללי, משרד האוצר
- יובל טלר, רכז שיכון, אגף התקציבים, נציג סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר
- ליאור מסינג, עוזרת מקצועית למנהלת מינהל תכנון

משקיפים

- עו"ד איריס פרנקל כהן, ייעוץ וחקיקה, משרד המשפטים
- אלעד לב, מנהל אגף תכנון ובנייה, משרד הכנים

משתתפים נוספים

- איתמר ברטוב, יו"ר עמידר
- בני דרייפוס, משנה למנכ"ל, משרד הבינוי והשיכון
- עינת גנון, סמנכ"לית התחדשות עירונית
- רונן כהן, סמנכ"ל אכלוס, מנהל מינהל לסיוע בדיוור, משרד הבינוי והשיכון
- יוסי שבת, מנהל אגף מימון ותקציבים, משרד הבינוי והשיכון
- עו"ד אמיר פז, לשכה משפטית, משרד הבינוי והשיכון
- ויקטוריה סלין, סגנית חשב, משרד הבינוי והשיכון
- ארבל אלטשולר, רפרנט שיכון המקרקעין, באגף החשב הכללי, משרד האוצר
- שני מנדל-לאופר, רפרנטית שיכון, אגף תקציבים, משרד האוצר
- עו"ד בני ארביב, מנהל התכנון, הלשכה המשפטית, משרד האוצר
- עו"ד רוני מר, לשכה משפטית, משרד האוצר
- יהושע חזן, יועץ ראש הרשות להתחדשות עירונית
- אסף קובו, המועצה הלאומית לכלכלה, משרד רוה"מ
- אילן דגני, רשות מקרקעי ישראל

המלצות אופרטיביות**כלים משלימים:**

- הכרזה של שר האוצר בצו על דיור ציבורי כמטרה ציבורית, לענין סעיף 188 לחוק התו"ב (=צמצום עלויות ליזם)

**תודה !**

רקע לדיון:

הצוות הוקם מכוח החלטת ממשלה מס' 4078 מיום 29.7.18, על מנת להמליץ על תכנית פעולה ממשלתית להגדלת מלאי הדיור הציבורי באופן עקבי ובר קיימא. על פי החלטת הממשלה, הצוות יבחן מגוון כלים אפשריים להגדלת מלאי הדיור הציבורי ושימורו, ובין היתר הכלים הבאים:

כה | בחינת האפשרות לגיוס אג"ח על ידי חברת "עמידר" לצורך מימון רכש דירות דיור ציבורי חדשות לבעלות המדינה במתכונת דומה לגיוס אג"ח קודם שביצעה החברה, באופן שאינו חורג מהותית מפעילות "עמידר" ובכפוף לכל דין.

כו | בחינת האפשרות להקצאת קרקע על ידי רשות מקרקעי ישראל לטובת הגדלת מלאי דירות הדיור הציבורי.

כז | רכישת דירות לבעלות זכאי דיור ציבורי, וזאת באמצעות מימון בנקאי הניתן לזכאי, כאשר ההחזר מבוסס על סיוע כספי מטעם המדינה, השתתפות עצמית של הזכאי ותקבולי קרן הדיור הציבורי. והכל בכפוף להוראת חוק יסודות התקציב, תשמ"ה-1985.

כח | עידוד בניית דירות דיור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה, כתנאי לקבלת זכויות בנייה נוספות בפרויקטים חדשים, בקרקעות מדינה ובקרקעות בבעלות פרטית.

כט | תמריצים לבניית דירות דיור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה במסגרת בנייה חדשה והתחדשות עירונית, והכל בכפוף להוראות חוק יסודות התקציב, תשמ"ה-1985.

ל | הקצאת חלק מהדירות המשוקות במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן" לטובת דיור ציבורי בבעלות המדינה.

עיקרי הדיון:

דברי פתיחה-יו"ר הצוות:

- 1 | בישיבה הבאה נאשר את הפרוטוקולים של ישיבות הצוות מס' 3 ומס' 4, אשר טרם הופצו.
- 2 | בני דרייפוס, משנה למנכ"ל ומנהל אגף שיווק, יציג היום את נושא הקצאת קרקע לטובת דיור ציבורי

בני דרייפוס, ציין כי אחד הנושאים המוזכרים בהחלטת הממשלה בנושא להגדלת היצע הדירות לטובת הדיור הציבורי הינו הקצאת קרקע.

ישנם שלושה סוגי קרקעות: קרקע חומה, קרקע מדינה, קרקעות פרטיות.

בדיון נתמקד בקרקע מדינה וקרקע חומה.

בקרקע מדינה: קיימת החלטת ממשלה אשר מאפשרת שילוב של עד 55% במכרזי מחיר למשתכן לטובת דירות לדיור הציבורי.

במכרזים הקרובים נכללו 425 יח"ד של דירות לדיור הציבורי.

המודל המוצע הוא לייצר מנגנון שבכל המכרזים (לאו דווקא מחיר למשתכן) יוקצו דירות לטובת הדיור הציבורי, בין 3% ל-10% בהתאמה, על פי צורך לדירות בדיור הציבורי באותו יישוב ויכולת הנשיאה הכלכלית של הקרקע. כלומר, ברשות עם תור ממתנים ארוך וערך קרקע גבוה נשלב 10% דירות לדיור הציבורי ולהפך ברשות עם צורך נמוך לדיור ציבורי וערך קרקע נמוך נשלב 3%.

במקרים בהם לא ניתן לשלב דירות לדיור הציבורי יקבע מנגנון פיצוי (חלף / "כופר") אשר במסגרתו הכסף יופרש לקרן רכישת דירות לטובת הדיור הציבורי.

אוראל יפרח, נציג החשכ"ל

שואל מדוע להשתמש בכלי נוסף מעבר ל 5% במכרזי מחיר למשתכן שכבר הוחלט עליו ונמצא בביצוע?

יו"ר הצוות, ציין כי תור הממתנים ארוך, ועל כן יש להרחיב את הכלים הקיימים. הוסיף כי אם ניתן לתת הנחה מהקרקע לזוגות הצעירים או בוודאי שאפשר לעשות בה שימוש לטובת השכבות החלשות.

אוראל יפרח

מציין כי במודל ה"כופר", ההנחה על ערך הקרקע הינה הטבה שלא מתקצבת בתקציב המדינה, נושא שמעמיד אותנו בבעיה מורכבת.

עו"ד איריס פרנקל כהן, נציגת משרד המשפטים

מציינת כי במקומות אחרים בעולם נהוג להשתמש במנגנון של קרן, וכן מציעה שיזם יכול לתת דירה במקום אחר כאופציה ל "כופר".

יובל טלר, נציג אג"ת

שואל כיצד המנגנון ישפיע על התחלות הבניה.

בני דרייפוס, יש לנו אפשרות לבצע תחשיבים כלכליים לשלושת המודלים המוזכרים. סבור כי יש לנו את הניסיון והיכולת לאמוד אותם כך שזה לא ישפיע על הצלחת המכרזים. ממשיך לתאר מודל נוסף שענינו קרקע חומה (בבעלות מוניציפאלית). יש צורך בתיקון סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה המגדיר מה הם היעודים המוגדרים כמטרה ציבורית. כיום ניתן לשלב עד 20% מסחר ודיור להשכרה במחיר מופחת, יש צורך תיקון הסעיף כך שיגדיר גם דיור ציבורי כמטרה ציבורית.

התמריצים לרשות במודל זה הינם:

- 1 | מגורים בשכירות מופחתת לבני מקום.
- 2 | בתום ההפעלה של ה-25 שנים הבעלות עוברת לרשות אך עם התחייבות לדיירי הדיור הציבורי.

ארבל אלטשולר, נציג החשכ"ל

מציין כי קרקע חומה זה ייעוד, שונה משכבת הבעלות, ישנן קרקעות חומות בבעלות פרטית, בבעלות ממשלתית ובבעלות סוכנותית.

יובל טלר

מציין כי הוא יודע ש"דירה להשכיר" ניסו לקדם מודלים של בניה על קרקע חומה, ומצאו שהמודל לא כלכלי.

בני דרייפוס

ניתן לשנות פרמטרים על מנת לייצר כלכליות, למשל: לא צריך שכל השכירות יהיו בשכירות מופחתת אפשר גם לעלות את אחוזי המסחר מ-20% ל-30% על מנת לשפר כלכליות.

ארבל אלטשולר

מבחינת השימושים יש כמה שימושים למגורים שניתן לעשות בבניין כזה, דיור להשכרה לטווח ארוך גם לסטודנטים, בתי אבות, ועוד.

אוראל יפרח

התחלנו לבחון בסיוע חברת BDO את הנושא באופן קצת יותר רחב. יש מספר מודלים לתשואה להון עצמי של 7% 8% 9% (סדר גודל) יש ערים ומקומות מסוימים בהם המודלים האלה תופסים ומביאים את התשואה להון עצמי הנדרשת מהיזמים גם בלי סיוע תקציבי. נדרשת עבודה ללכת לבדוק, לעשות משא ומתן עם הרשות שלא תעמיס עלינו יותר

מדי, מדובר בעבודת מטה.

בני דרייפוס, מציין כי את הסיוע בשכר דירה אותו אנו משלמים היום, אפשר להוון כמענק הקמה דבר אשר יכול לסייע בכלכליות הפרויקט.

מציע מודל נוסף, שעוסק בקרקע חומה המוחכרת לגוף ציבורי שהוא לא הרשות המקומית. יש תיקון שמעוניינים להביא להחלטת מועצה קרובה, לפיו קרקעות אלה יהיו פטורות מתשלומי דמי שינוי ייעוד וניצול לרשות מקרקעי ישראל. דורש תיקון החלטת מועצה ואנו מתואמים עם רמ"י ומחכים להחלטת המועצה.

כאשר גוף ציבורי מקבל קרקע לייעוד ציבורי ונהנה מהגדלת זכויות בנייה, הוא צריך לשלם לרשות מקרקעי ישראל לפי החוזה שלו דמי היתר בשווי של 31% מהשבחה.

יכול להיות שיש פוטנציאל כזה גם בהקצאות להסתדרות וכן גופים אחרים שקיבלו במהלך השנים קרקעות והם ירצו להוסיף זכויות לטובת הדיור הציבורי.

אופציה נוספת, יש החלטת מועצה ישנה שמעודדת רשויות להמיר קרקע חומה למגורים והיא עושה זאת באמצעות כך שהיא נותנת להם את האפשרות לגבות היטל השבחה ולא חלף היטל השבחה. ניתן לתת תימרוץ לרשויות מקומיות שיסכימו לשנות קרקע חומה לטובת מגורים כך שבמידה ויבנו בין 50%-30% מהדירות יוקצו לדיור ציבורי, יתרת הדירות יישארו נכסים על שם הרשות המקומית לטובת הגדלת ההכנסות של הרשות המקומית.

ליאור מסינג, נציגת מנהל תכנון, מציינת כי יש כאן סכנה של צמצום קרקע חומה, יש מחסור בקרקע כזו ברשויות המקומיות.

אילן דגני, נציג רמ"י, מוסיף כי רשות מקומית צריכה שטחים לשימושים ציבוריים, ולכן יצרה בתב"ע שטחים חומים עבור שימושים ציבוריים שהיא צריכה או תצטרך בעתיד. במסגרת זה הם יעשו עירוב שימושים, גם אם המטרה היא ציבורית, אם היה אלף מ"ד גני ילדים או שימושים ציבוריים, יישארו האלף מטר וברוב הקרקע הוא יוכל לבנות עוד זכויות בנייה.

בני דרייפוס ציין כי בכל מקרה שינוי ייעוד כזה יהיה בסמכות הועדה המחוזית שתבחן האם ניתן לוותר ו/או לשלב שטחים ציבוריים בתוכנית החדשה.



יו"ר הצוות מסכם כי בני דרייפוס בשיתוף נציגי אגף התקציבים, חשכ"ל, מנהל תכנון יערכו נוסח מוסכם להחלטה בנושא הקצאת קרקע על פי המפורט להלן:

- 1 | מיצוי הכלים הקיימים להגדלת מלאי הדיור הציבורי במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן".
- 2 | איתור ובחינה של אופציה לכינון מודלים להקמת פרויקטים מסוג BOT המחזיקים עצמם כלכלית. במסגרתם ישולבו שימושים מסחריים ודיור ציבורי. יערך מתווה פעולה מול השלטון המקומי.
- 3 | המלצה למועצת רשות מקרקעי ישראל לפטור דמי היתר לרמ"י, כך שהנושא ישרת גופים ציבוריים/דו מהותיים. (בסדרי גודל של 2,000 יח"ד).

לציין כי בינתיים, מחוץ לנוסח ההחלטה, מורה יו"ר הצוות על הקמת צוות בחינה שיורכב ממנכ"ל משרד הבינוי והשיכון - יו"ר, ממונה על התקציבים או מי מטעמו, חשב כללי או מי מטעמו, מנהל רמ"י או מי מטעמו הצוות יבחן את הגדלת ההנחה בקרקע לטובת דיור ציבורי, שלא במסגרת "מחיר למשתכן".

כן הקמת הקרן לדיור ציבורי מהכנסות מקרקע.

בהמשך יוחלט האם בכל זאת להכליל את הפסקה האמורה בהחלטה.

יובל טלר, נציג אג"ת, מבקש לדון על היקף הצרכים של הדיור הציבורי, לפני שמתקדמים עם התכנון והקצאות קרקע.

מבקש להציג את החישוב שעמד בבסיס הנתונים שהוצגו בדברי ההסבר להחלטת הממשלה. יו"ר הצוות הנחה את מר רונן כהן, סמנכ"ל בכיר אכלוס, שיציג ויעביר לחברי הצוות את התפיסה של החישוב שעל בסיסו נדרשים 72,000 יח"ד בעשור, ויראה את הדברים בהינתן שיש הגמשת קריטריונים. הגידול הטבעי, תור ממתנים ותור משרד הקליטה.

מוסיף כי במידה ולמישהו מהצוותים חסר מידע כלשהו, סמנכ"ל אכלוס יספק לו את המידע תוך שבוע. כמו כן הוא ייפגש בתוך יומיים אם כל מי שמעוניין.

בשולי הדברים: נקבע דיון צרכים

העתקים: משתתפים

רשמה: מלי פינקלשטיין

הרחבה מוצעת - פוטנציאל לכ- 750 יח"ד

- בניית מודל שיניב פוטנציאל הקצאה לשילוב של 3% - 10% יח"ד ציבורי במכרזי הקרקע לבנייה רוויה לפי הפרמטרים:
- צורך: מספר הממתינים לדיור ציבורי באותה הרשות/אגן ההיקוות של הרשות.
- יכולת הנשיאה הכלכלית של התכנית: מודל שייתן שיעור שילוב לפי גובה ערכי קרקע-מינימום 160 אש"ח ליח"ד, שיעור שילוב (3-10%) לפי צורך



3

הרחבה מוצעת

- שילוב אלמנט תיחור על שיעור יח"ד שיוקצו לדיור ציבורי שישוקלל עם ציון המחיר על הקרקע במתווה מדורג עולה שיתמרץ הקצאה
- שילוב מנגנון פיצוי (כופר) כנגד התנגדות לשילוב מצד גורם משווק- מצריך תיקון החלטת מועצה 1538 (50%? מגובה השומה ליח"ד המיועדות לשילוב)

סטטוס מצב קיים

- בהתאם לסעיף 3.4 בהחלטת מועצת רמ"י 1538 שאושרה כהחלטת ממשלה:
- "הועדה לתכנון ופיתוח רשאית לקבוע כי עד 5% מכלל דירות מחיר למשתכן במתחם שיווק מסוים, יבנו עבור משרד הבינוי והשיכון ללא תמורה לטובת דיור ציבורי"
- בישיבת הות"פ מיום 22.11.17, אושר שילוב 425 יח"ד שיוקצו ללא תמורה לדיור הציבורי ב-9 מכרזים ראשונים
- מכרז ראשון לשילוב 40 יח"ד ציבורי פורסם בבאר יעקב (צריפין) יצא לדרך – תוצאות ב- 20.08

מודל BOT



תיחור\פרמטרים

- המחיר הנמוך למ"ר לזכאי הדיור הציבורי
- שיעור\מספר יח"ד להשכרה במחיר מופחת
- שיעור\מספר יח"ד לדיור הציבורי- עד 25% (מניעת "סלאמס")
- שיעור שטחי המסחר
- תקופת התפעול- 25 שנים או יותר

אופציה להיוון הכנסות עתידיות משכירות דיור ציבורי
(בתקופת התפעול)

קרקע ציבורית שהוקצתה למוסד ציבורי



הוספת זכויות בנייה לדיור הציבורי כנגד פטור מתשלום דמי היתר לרמ"י- דורש תיקון החלטת רמ"י, הועבר נוסח מוצע.

פוטנציאל לעד- 2,600 יח"ד רק בפרויקטים בקידום הסוכנות היהודית

מודל BOT



סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבנייה מגדיר כייעוד ציבורי:

- עד 20% מסחר
- דיור להשכרה במחיר מופחת
- תיקון הסעיף כך שיגדיר גם דיור ציבורי כ"ייעוד ציבורי"
- תמריצים לרשות:
 - מגורים בשכירות מופחתת לבני המקום
 - בתום תקופת ההפעלה (25 שנים)- הדירות בבעלות הרשות (כנגד התחייבות להמשך הקצאתן לזכאי הדיור הציבורי)
 - הגדלת פוטנציאל מבני הציבור
- תמריצים ליוזם (התכווננות ל-8-9% רווח יזמי)



סיכום דיון: של הצוות הבין משרדי מכוח החלטת ממשלה מספר 4078 מיום 29.7.18 – ישיבה מס' 6

שהתקיימה ביום 26.8.18

חברי הועדה

- חגי רזניק, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
- חביב קצב, סמנכ"ל בכיר, משרד העלייה והקליטה
- חיים אביטן, מנהל הרשות להתחדשות עירונית
- שי אהרונוביץ, סמנכ"ל מיסוי מקרקעין, רשות המיסים
- עפרה אבן כרמון, מנהלת תחום תכנון, משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים
- אוראל יפרח, סגן החשב הכללי, משרד האוצר
- יובל טלר, רכז שיכון, אגף התקציבים, נציג סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר
- אילן דגני, רשות מקרקעי ישראל

משקיפים

- אלעד לב, מנהל אגף תכנוני ובניה, משרד הפנים
- עו"ד איריס פרנקל, ייעוץ וחקיקה, משרד המשפטים

משתתפים נוספים

- שאול גליקסברג, סמנכ"ל כספים עמידר
- שרית דנגור, רמ"ט ראש רשות המיסים
- בני דרייפוס, משנה למנכ"ל, משרד הבינוי והשיכון
- אייל חסידים, מנהל תחום בקרת מכרזי שיווק, אגף בכיר שיווק, משרד הבינוי והשיכון
- רונן כהן, סמנכ"ל אכלוס, מנהל מינהל לסיוע בדיוור, משרד הבינוי והשיכון
- יוסי שבת, מנהל אגף מימון ותקציבים, משרד הבינוי והשיכון
- עו"ד אלעזר במברגר, יועמ"ש משרד הבינוי והשיכון
- עו"ד אמיר כז, לשכה משפטית, משרד הבינוי והשיכון
- עו"ד שחר יששכר, לשכה משפטית, משרד הבינוי והשיכון
- ויקטוריה סליון, סגנית חשב, משרד הבינוי והשיכון
- ארבל אלטשולר, רפרנט שיכון המקרקעין, באגף החשב הכללי, משרד האוצר
- שני מנדל-לאופר, רפרנטית שיכון, אגף תקציבים, משרד האוצר
- עו"ד נור חאיק, לשכה משפטית, משרד האוצר
- איתי חנן, משרד רו"ח

המרת קרקע חומה למגורים



ע"פ חוק התכנון והבנייה קרקע המשנה את ייעודה מציבורי למגורים חוזרת לבעלות המדינה

מודל תימרוץ לשינוי ייעוד מחומה למגורים כנגד:

- הגדלת זכויות הבנייה למסחר (עד כ- 20%)
- 30-50% מיח"ד שיווצרו יוקצו לדיוור הציבורי
- יתרת הדירות על שם הרשות המקומית

**קרקעות בבעלות פרטית
מודל לתימרוץ מיסויי-
יוצג בפגישה הבאה**



12

רקע לדיון:

הצוות הוקם מכוח החלטת ממשלה מס' 4078 מיום 29.7.18, על מנת להמליץ על תכנית פעולה ממשלתית להגדלת מלאי הדיור הציבורי באופן עקבי ובר קיימא. על פי החלטת הממשלה, הצוות יבחן מגוון כלים אפשריים להגדלת מלאי הדיור הציבורי ושימורו, ובין היתר הכלים הבאים:

לא | בחינת האפשרות לגיוס אג"ח על ידי חברת "עמידר" לצורך מימון רכש דירות דיור ציבורי חדשות לבעלות המדינה במתכונת דומה לגיוס אג"ח קודם שביצעה החברה, באופן שאינו חורג מהותית מפעילות "עמידר" ובכפוף לכל דין.

לב | בחינת האפשרות להקצאת קרקע על ידי רשות מקרקעי ישראל לטובת הגדלת מלאי דירות הדיור הציבורי.

לג | רכישת דירות לבעלות זכאי דיור ציבורי, וזאת באמצעות מימון בנקאי הניתן לזכאי, כאשר ההחזר מבוסס על סיוע כספי מטעם המדינה, השתתפות עצמית של הזכאי ותקבולי קרן הדיור הציבורי. והכל בכפוף להוראת חוק יסודות התקציב, תשמ"ה - 1985.

לד | עידוד בניית דירות דיור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה, כתנאי לקבלת זכויות בנייה נוספות בפרויקטים חדשים, בקרקעות מדינה ובקרקעות בבעלות פרטית.

לה | תמריצים לבניית דירות דיור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה במסגרת בנייה חדשה והתחדשות עירונית, והכל בכפוף להוראות חוק יסודות התקציב, תשמ"ה - 1985.

לו | הקצאת חלק מהדירות המשווקות במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן" לטובת דיור ציבורי בבעלות המדינה.

עיקרי הדיון:

יו"ר הצוות, פתח את הדיון בנושא צרכי התכנית "לגור בכבוד" - 72,000 יח"ד שמורכבות מתור הממתינים במשרד העלייה והקליטה, תור הממתינים במשרד הבינוי והשיכון, גידול טבעי של האוכלוסייה, מיצוי זכויות, והן בהינתן הגמשת קריטריונים של הדיור הציבורי. רונן כהן יציג נייר עבודה על הצרכים והנתונים. יתקיים דיון בנושא האמור בהשתתפות יובל טלר, רונן כהן, בני דרייפוס ואלעזר במברגר, הזימון פתוח לכל חברי הצוות.

יו"ר הצוות הודה לנציגי רשות המיסים וציין כי סיכם עם רמ"ט ראש רשות המיסים כי בסיום הדיון ימליץ להקים צוות שמטרתו הוספת דירות למלאי הדיור הציבורי, אותו יתכלל ראש רשות המיסים.

בני דרייפוס

הציג את נושא המיסוי לטובת דירות לדיור הציבורי, ביצע בדיקה ראשונית בלבד והציג

כלים אפשריים בעולם המס לטובת התכנית האמורה. הצוות יבחן את מידת האפקטיביות של תמריצי המס, העלויות והחלופות השונות למשרד הכלכלה, כלי מס בחוק עידוד השקעות הון שיכולים לתמוך בהגדלת מלאי הדיור הציבורי.

הציג מספר מודלים:

1 | בנייה והפעלת הדיור הציבורי על ידי יזם פרטי על קרקעות של אדמת ישראל (כדוגמת 5% במחיר למשתכן). אפשר לתת ליזם הקלות במס הכנסה, מע"מ, מס שבח, היטל השבחה וכיו"ב. כלים אחרים פחות רלוונטיים מאחר והקרקע לא נשאת בבעלותו.

2 | הטבה מאוד אפקטיבית - "פחת מואץ", המאפשרת לתת ליזם להתחיל לקזז מהמס שהוא משלם על חשבון השבח שהוא ישלם בעתיד.

שי אהרונוביץ

ציין, כאשר הקבלן בונה כשמדובר בפחת מואץ, בעצם מגדילים לו את ההוצאה. למשל פחת מואץ של 10% לשנה, מקזז את ההשקעה בחזרה תוך 10 שנים.

בני דרייפוס

טוען שלהבנתו פחת מואץ הוא כלי לעידוד בנייה כאשר הדירות נשארות בבעלות הקבלן ולא כשהן עוברות לבעלות המדינה. הקבלן יכול להזדכות על הוצאות הבנייה מרשויות המס בחוק עידוד השקעות הון. הכלי מתאים לדירות בבעלות הקבלן עצמו ותאגיד פרטי, אך לא בבעלות תאגיד עירוני.

שי אהרונוביץ

ציין שאם הכנסות התאגיד העירוני יהיו הכנסות עסקיות, אז ניתן לקזז פחת. אם הכנסות התאגיד פטורות ממס הכנסה, לא ניתן לקזז הוצאה.

יו"ר הצוות

שאל האם זה כלי אפקטיבי למשל שהחברה הכלכלית של כ"ת תבנה על קרקע חומה דירות לא כמו דיור ציבורי קלאסי?

שרית דנגור

ציינה שכשהוצאות מוכרות, הפחת המואץ יכול לעזור בעידוד מה שרוצים לקדם.

בני דרייפוס

אופציות נוספות:

1 | בנייה והפעלת הדיור הציבורי ע"י יזם פרטי על קרקעות המדינה, שירשמו על שם המדינה.

2 | בניית דיור ציבורי ע"י יזם פרטי בהזמנת המדינה, כמו שבוצע בבאר יעקב - הוצאת מכרז בו % מסוים מהדירות יהיה על שם המדינה (בנייה תקציבית). במודל זה רק מס הכנסה ומע"מ יכולים לשפר את הכלכליות.

יובל טלר

האם אתה מנסה לרכוש דירה בהטבת מס, או האם כשאתה רוכש דירה אתה מנסה לשפר את הכדאיות הכלכלית?

בני דרייפוס

גם וגם. **אופציה 2**, המדינה כבעלת הקרקע אומרת ליזם לבנות X דירות ו-1% מתוכן יחזרו למדינה. זה שירותי בנייה לטובת הדירות של הדיור הציבורי, המאפשרים ליהנות מהטבה במיסוי.

אופציה 1 אומרת שהמדינה היא בעלת הקרקע, והיזם רק בונה ומתפעל את הפרויקט ולא עובר על שמו כלום (בנייה תקציבית).

אופציה 3: המדינה רוכשת מבנים קיימים מיזם פרטי בקרקע לא מנוצלת, ועושה הסבה לטובת דיור ציבורי. המדינה לוקחת מהיזם מבנים בבעלותה ומייעדת אותם לדיור ציבורי.

הטבת המס היא במס הכנסה ובמע"מ, אך אין פחת כי המדינה היא הבעלים.

אופציה 4: מתן קרקעות המדינה לתקופה העולה על 25 שנה ליזמים פרטיים לטובת בנייה והפעלת הדיור הציבורי ע"י מכרזי BOT. לאחר 25 שנה (או יותר) הקרקע תחזור למדינה או לרשות המוניציפלית. החיסרון באופציה הזו הוא שבתום תקופת 25 שנה המדינה לא תוכל למכור בעלות לדיירי הדיור הציבורי.

ניתן להיטיב במס רכישה על הקרקע, מס הכנסה ומע"מ, ופחת מואץ שהינו משמעותי במודל זה.

יובל טלר

ציין שהמדינה רוכשת שירות מיזם פרטי ועל השירות מקבלת הטבת מס הכנסה. כלומר שהטבת המס ליזם מתגלגלת למדינה ממה שרכשה. פעמים רבות המדינה מעניקה הטבות, שזו בעצם הדרך של המדינה לממן לעצמה רכישת מוצר.

הוסיף כי נכס שהיה בידי ולא שילמתי עבורו היטל השבחה בעבר, אשלם אותו בעת מימוש הנכס.

בני דרייפוס

הציג את האופציות והכלים וציין שלא בהכרח שכולן אפקטיביות להגדלת מלאי הדירות, וזה תלוי ההטבה שתינתן.

היטל השבחה תלוי ביעוד התכנוני. מאחר שדיור ציבורי הוגדר כיעוד תכנוני מלכתחילה, אזי אין היטל השבחה כי מדובר באותם מקרים בהם ההשכרה מיועדת לזכאי הדיור הציבורי.

יובל טלר

ציין שמדובר בחלף היטל השבחה ושניתן לוותר על זה. מדובר בלקיחת הכנסות של הרשות המקומית.

שרית דנגור

ההקלות האפשריות עולות כסף. הציעה להקצות את הכסף למי שעומד בקריטריונים, במקום לתת הקלות מס שדורשות בדיקה ותפעול הרבה יותר בעייתי. תוהה מדוע ליצור מעקפים ולפנות לרשות המיסים.

יו"ר הצוות

ציין שהאידיאלי ביותר לרכוש דירות מתקציב קיים. קיימים כ-4,000 זכאי דיור ציבורי ממתינים שלא יקבלו דיור ציבורי. אם המדינה לא תשלב פתרונות שהם אינהרנטיים לעולם התכנון והמיסוי, האוכלוסיה הזו תיוותר זנוחה. חקיקה מיסויית תחייב את המדינה לייצר תקציב לאורך זמן.

בנוסף, בנייה הוא אירוע מתמשך, במדינת ישראל יבנו תמיד על קרקע פרטית וציבורית, לכן ככל שנשלב פתרונות הדבר הוא בר קיימא יותר. נקודה נוספת, מכיוון שמדובר בסל פתרונות, המדינה לא היחידה שנושאת בעלות התקציבית אלא גם היזם, רשויות מקומיות המוכנות לייצר אובדן הכנסות מהיטלי השבחה או חילף היטלי השבחה והן שותפות לנשיאה בעלות התקציבית.

הוסיף כי המשרד ביצע השוואה למדינות קפיטליסטיות ב-OECD והתברר שאף בארה"ב - 4.1% ממשקי הבית הם בדיור ציבורי. במידה ומדינת ישראל לא תעשה משהו בנדון היא תגיע לפחות מ-1%. התמהיל של מיסוי, תכנון ושילוב עירוני של תאגידי עירוניים מגדיל את המלאי.

עו"ד אלעזר במברגר

הממשלה הקימה צוות שמטרתו לגבש כלים להגדלת ושימור מלאי הדיור הציבורי. הכלי הפשוט הינו לתקצב רכש דירות, אבל הנחת העבודה הייתה שיש מקום לנסות למצוא כלים אלטרנטיביים שיש בהם יתרונות על פני תקצוב ישיר.

שרית דנגור

הציעה להחליף את הטבת המס ליזם במימון, היינו למצב בו במידה ויעמוד בקריטריונים הוא יקבל בסוף הבנייה תקצוב בגובה הטבת המס לה היה זכאי (וכתחליף לה). אותו סכום שהתכוונת לתת לו בדרך של הקלת מס (הפסד הכנסה), תיתן לו בתקצוב (הוצאה).

יובל טלר

ההצעה מבקשת לרכוש באמצעות הטבת מס. מעבירים נכס לבעלות המדינה אך מכיוון שלמדינה אין כסף אז המדינה תשלם ליזם באמצעות הטבת מס. בשונה מחוק עידוד השקעות הון שנותן הטבת מס למי שמייצר פעילות כלכלית.

בני דרייפוס

על מנת לבנות דירות להשכרה ארוכת טווח שעוברות לבעלות המדינה, נדרש לתת ליזם כסף. תשלום מראש ליזם אומר שהכסף יוצא ב-100%, אך במסלול של הקלות מס היזם צריך להחליט האם הוא משלב דיור ציבורי, ואז הכסף לא יוצא ב-100%. אנחנו ניתן הטבות שנגדיר כהטבות אטרקטיביות. אם השוק החופשי ישלב דיור ציבורי או לא, זה יהיה לפי הצרכים שבאותו אזור, ליזם לא תהיה התחייבות או רשת ביטחון, ואז יכול להיות שנשלם פחות. הולכים על הטבות במס ולא על הוצאה.

יו"ר הצוות

ככל שיגדילו את משקי הבית הבנויים בישראל, כך יהיה יחס מקביל של דיור ציבורי, וע"י מענק ליזם או הקלות במס, זה יתמרץ בניית דיור ציבורי.

חלק מהקריטריונים לזכאות לדירת דיור ציבורי הם קריטריונים נוקשים. המענה התקציבי, אג"ח, שעשינו יחד עם נציגי משרד האוצר, מתייחס על הוצאה קבועה ולכך יש התנגדות. כמו כן, אף לפתרונות שונים ואחרים יש התנגדות, ולכן ניתן למצוא לטרנטיבה בעולם המיסוי והתכנון. מציע לרכז צוות שבוחן את הנושאים לבחינת פתרונות מיסויים. על אחת כמה וכמה שזה קורה בעולם.

יובל טלר

מבקש לדעת מה קיים בעולם. דבר שני, לגבי שאלתך, בסוף אפשר לתקצב, אך על חשבון דברים אחרים.

בני דרייפוס

מציין כי לדירות בדיור ציבורי קיים פטור מהיטל השבחה. רשות מקומית צריכה תמריץ כדי להגדיל את מאגר הדיור הציבורי. אם אנחנו לא נאפשר

שדירות בסוף ירשמו על שמה ואחרי תקופה תוכל להפעילן ולקבל שכירות, או חלק ממהשכירות יירשמו על שמה והיא תוכל למכור ולהכניס לשוטר, או כל מני קומבינציות אחרות, זה לא יהיה תמריץ כדאי לטובת הדיור הציבורי.

בעניין של קרקעות מוניציפליות. המצב היום בישראל שיש מיצוי לא מיטבי של הקרקעות האלה, רואים בהמון מקומות קרקע חומה עם מבנה אחד של גן ילדים, טיפת חלב, שהזכויות לא ממוצות בו, אם בכלל.

באמצעות מכרזי BOT נוכל להנות כך שמחד על אותו מבנה ציבורי שמשמש את הקהילה יוכלו להתווסף דירות לטובת הדיור הציבורי, ומצד שני שאחרי 25 שנה הדירות האלה יעברו לרשות המקומית. ברגע שהם יעברו לרשות המקומית זה יהיה האינטרס הכלכלי שלה לתמוך בפרויקט ולתמוך בזה שעל הקרקע הזו יוקמו דירות לדיור הציבורי.

שי אהרונוביץ

קרקע חומה פטורה ממס שבח לפי סעיף 72, גם אם זו זכות במקרקעין.

בני דרייפוס

הרשויות ישמשו או יהפכו מבנים קיימים לדיור ציבורי. יש נכס שבנוי על קרקע חומה והרשות המקומית תוכל להגדיל את הזכויות.

שי אהרונוביץ

זו עסקה של החברה הכלכלית.

בני דרייפוס

אנחנו ודאי נעודד שזה יהיה באמצעות החברות הכלכליות של אותן רשויות. בעניין הזה נצטרך את אישור משרד הפנים, כי זה סוג של מיזם עסקי.

שי אהרונוביץ

כשזה עסקי יהיה גם מע"מ וגם מס הכנסה. במידה ויישאר במסגרת העירייה, מלכ"ר, כחלק מהמטרות הציבוריות של העירייה, כחלק מהפעולות שלה כרשות מוניציפלית אז תוכל לפטור אותה ממיסוי.

בני דרייפוס

לא נבחן כמיזם עסקי אלא כחלק מהמטרות הציבוריות שהעירייה עושה. החברה הכלכלית היא זרוע ביצוע לניצול מיטבי של קרקעות שמיועדות לצורכי ציבור.

בנוסף, מכרזי BOT לוקחים קרקע חומה ומחכירים אותה ליזם ל-25 שנה שיבנה ויפעיל.

מדובר על כל הדברים שמותר ואפשר לפי סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבנייה. אפשר לבנות ע"י יצירת מודל כלכלי המאפשר לתת לזום שזכה בקרקע של BOT הטבות מס משמעותיות (מס הכנסה, מע"מ, מס רכישה וכיו"ב).

חיים אביטן

למה היזם צריך לקנות את הקרקע? אם אתה עושה את העסקה עם הרשות עצמה, זאת אומרת שהיזם יבנה ל-25 שנה וישכיר במסגרת העירייה, ואחרי 25 שנה הנכס יחזור לעירייה והיא תוכל לממש או למכור אותו.

שי אהרונביץ

עסקה לפי חוק מיסוי מקרקעין עד ל-25 שנה, פוטרת את העירייה ממס, אבל לזום יש מס רכישה.

שרית דגור

מה קורה בסוף ה-25 שנה?

בני דרייפוס

זו קרקע חומה והשימושים אותם שימושים. היזם יחזיר וירוויח ואחרי 25 שנה הרשות תתחיל ליהנות מההכנסות האלה.

כל זה עומד על כך שבדיור הציבורי ההתחייבות לתשלום היא מהמדינה, כי אם יזם יתחיל לרדוף אחר תשלום מדיירי הדיור הציבורי אז זה לא ישים.

בסוגיית BOT, דיור ציבורי שייבנה על קרקעות המדינה, ניתן לאפשר לדיור לרכוש את הנכס.

יובל טלר

כמו משכנתא רוכשת. זה לא שאתה נותן לבן אדם סיוע מוגדל בשכר דירה ל-25 שנה, אלא אתה נותן לו זכויות מגורים למשך תקופה מוגדרת. מדובר בהגדלה של ההוצאה שלא קיבלת דירה בסופו של דבר.

בני דרייפוס

במקרים של BOT אתה ממשיך לשלם 3,500 ש, אבל גם היום אתה משלם.

תמיד הדירות של הדיור הציבורי יישארו דירות של הדיור הציבורי.

יו"ר הצוות

זה פתרון שיכול לאפשר לאנשים שיבחרו במסלול הזה לצאת מתור הממתינים הקיימים.

בני דרייפוס

קיימים שלושה חוקים לעידוד דיור להשכרה והתאמתם לשכירות לטובת דיור ציבורי.

יש מודל רך ואגרסיבי. מודל רך מדבר על שכירות כשוק חופשי - נותנים סיוע והזכאי צריך להוסיף למה שמקובל בשוק. אם אנחנו מכוונים את השכירות שלנו ל-3,500, כלומר 450 הדיור משלם ועוד ה-3,100 שהמדינה משלמת, אזי אנו מדברים על מודל שהוא צריך להיות הרבה יותר אגרסיבי בהטבות מס שלו.

היום התקרה בחוק עידוד השקעות הון היא 6,200 שכירות, אם אנחנו רוצים להיות אגרסיביים זה אומר שצריך לשים את התקרה 3,500, כי זה 400 ועוד 3,100 שאתה משלם.

יובל טלר

3,100 זה הממוצע, יש מקומות בארץ שאתה משלם יותר.

בני דרייפוס

צריך להתאים, אבל התמריצים צריכים להיות הרבה יותר אגרסיביים.

רון כהן

חוק עידוד השקעות קובע תקרה של 6,200 ש שכר דירה לחודש. מאחר ואין לנו מקורות למימון סכום זה אלא רק 3,500 ש (3,100 מדינה + 400 ש השתתפות עצמית), אנחנו צריכים לדאוג שבמשחק שלנו ישתתפו רק שחקנים שיעמידו דירות בסכום של כ-3,500 ש, ועל כן לעניין הדיור הציבורי הטבות המס צריכות לכוון לשם.

בני דרייפוס

אנו יודעים את הצרכים ואת גובה השכירות שאנו מוכנים לשלם, ובאמצעות החוק רוצים לייצר לא רק השכרה ארוכת טווח אלא הקצאת דירות לטובת דיור ציבורי.

יובל טלר

חוק עידוד השקעות הון הוא לתקופות של 5 שנים וגם אז הניצול שלו הוא מינימלי. גם ע"י הגדלת הטבות המס מגיעים לשיעורי מס נמוכים משמעותית.

בני דרייפוס

אופציה נוספת לשלב בקרנות הריט גם דיור ציבורי, שהרי גם היום מותר להם להשכיר, ואפשר לחייב שאחוז מסוים יהיה מושכר לטובת דיור ציבורי.

ההטבות שנותנים בחוק עידוד השקעות הון: מס הכנסה לחברה 11%, וליחיד 20%. אם רוצים לתת הטבות משמעותיות יותר, אז נדרש להוריד את מס החברות מ-11%, כחת

מואץ שזה 20% ואפשר להעלותו. לא צריך להגיד פה את המשחקים, אבל כמובן שיש פה מרחבים שאפשר לשחק איתם, כנ"ל על המס דיבידנד ולגבי מס רווחי הון.

במודל הרך, לפי דעתנו, כבר בכלים הקיימים אולי שינויים לא דרמטיים, למשל אם בחוק עידוד השקעות הון אתה חייב מינימום 20 דירות ויכול להיות אם אתה משלב דיור ציבורי נאפשר 15 דירות או מספר אחר, אבל בשינויים יחסית מינוריים אפשר לשכלל את החוק שיכלול דיור ציבורי. אם הולכים על מודל אגרסיבי לא יהיה מנוס לחדד ולהגדיל את עומק ההטבה.

לגבי 2 אני לא נוגע בו כי לא היה אפקטיבי גם ככה ולא חושב שהוא יהיה אפקטיבי עם דיור ציבורי.

לגבי ריט זה גם משהו שהוא מעניין, צריך לדעתי להשתמש באופן מאוזן, אך כשמדברים על בין 5-10% שילוב של דיור ציבורי שהמדינה מתחייבת לתשלום שכר הדירה, יש פה גם יתרון מאד גדול ליזם במובן הזה, יכול להיות שאפשר יהיה לייצר גם שם בשינויים לא דרמטיים עוד דירות לדיור ציבורי.

יובל טלר

החוק לעידוד השקעות הון בקרן ריט לא משגשג.

בני דרייפוס

שווה לעשות חשיבה מחודשת אם באמת רוצים לעודד.

שי אהרונוביץ

חוק עידוד היה בדיון בכנסת ונפל. היה מהלך חקיקתי.

בני דרייפוס

כפי ששרית אמרה, תמיד אפשר לחשוב למה ללכת על הטבה ולא לתת כמענק הקמה, אבל מבחינתי זו אותה שמיכה איך שאנו מעודדים את השוק לבנות את השכירות הזו לדיור ציבורי.

עפרה אבן כרמון

למה לא להשתמש במצאי הדירות שנבנה כיום ולפנות לקבלנים, ולייצר תמריץ מס שיאפשר מבניינים בבנייה לשאוב 2-3 דירות בכל בניין ולעשות מודל BOT, רק בלי ה-B. הקבלנים ישכירו למשרד ל-25 שנה, יקבלו את חלופת שכר הדירה ואחרי 25 שנה זה הופך להיות של המשרד. אז בעצם יצרת תוצאה שלדעתי היא רצויה במובן שזה משלב אוכלוסיות מהדיור הציבורי בפרויקטים של אוכלוסייה כללית וזה קצר טווח.

אני מקווה שכולנו נסכים שככל שניתן נחתור להשאר הנכסים בידי רשויות מקומיות.

בני דרייפוס

יש לזה מחיר, הדייר לא יכול לרכוש את זה לעולם, אבל אם אנחנו מכירים בחשיבות שלאנשים יהיה נכס כדי לצמצם פער עוני, יש לזה משמעויות חברתיות.

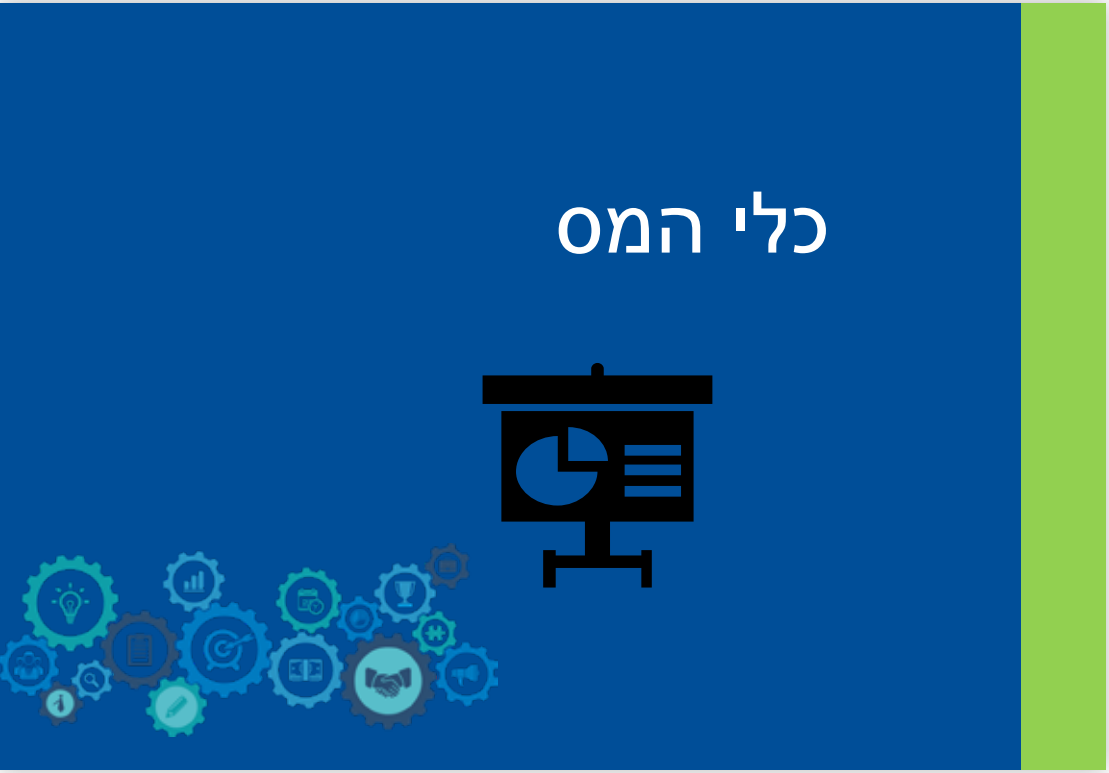
חיים אביטן

הדירה יכולה להיות אחרי 25 שנה בבעלות הרשות המקומית. הרי בסופו של דבר אותם דיירים שיש להם בעיות דיור, באים לעירייה גם בפינויים וגם בבעיות רווחה מסוימות, אז אולי בחברה הכלכלית יכולים לנהל את זה בצורה טובה יותר.

יו"ר הצוות,

לסיכום במסגרת ההחלטות יקום צוות בראשות ראש רשות המסים ביחד עם נציגים מאגף תקציבים, חשכ"ל, משרד הבינוי והשיכון, שיבחן את המודלים שהוצגו ומודלים נוספים שקיימים בעולם ובהתאם יבחן את הישימות, וככל שזה ישים יציג פתרונות. ידוע שמיסוי זה לא מייד, נדרשת עבודה משמעותית ורצינית.

רשמה: מלי פינקלשטיין



שימוש בקרקעות ומבנים בבעלות מדינת ישראל

1. בנייה והפעלת הדיור הציבורי על ידי יזם פרטי בהזמנת המדינה	2. בניית דיור ציבורי על ידי יזם פרטי בהזמנת המדינה	3. הפיכת מבנים קיימים לדיור ציבורי	4. בניית נכסים על קרקעות המדינה
מתן תמריץ בשיעור מס הכנסה ומע"מ ליום פרטי אשר יבנה ויפעיל את הדיור הציבורי בכפוף להוראות ופיקוח המשרד.	מתן תמריץ בשיעור מס הכנסה ומע"מ ליום פרטי אשר יבנה ויפעיל את הדיור הציבורי בכפוף להוראות ופיקוח המשרד.	המדינה תזמין שירותי בנייה מיזמים פרטיים לבניית פרויקטים שלמים של דיור ציבורי על קרקעותיה.	מתן קרקעות המדינה לתקופה העולה על 25 שנים ליוזמים פרטיים לטובת בניית והפעלת הדיור הציבורי בכפוף להוראות ופיקוח המשרד. החזרת הדירות לרשות המקומית בסוף התקופה.
✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓
✗	✗	✗	✓
✗	✗	✗	✓
✗	✗	✗	✗
✗	✗	✗	✗
✗	✗	✗	✓

4

רקע ומטרות

רקע:

- המצגת המצורפת מבקשת להציג מודל ראשוני המתאר את מקורות המימון להגדלת מספר יחידות הדיור הציבורי תוך התמקדות בנושא תמריצי מס שונים.
- המודל משקף הנחות אודות תגובת הגופים השונים במשק לשינוי באופן המיסוי בענף הדיור הציבורי.
- כיום בישראל קיים מספר רב של משפחות אשר זכאיות לדיור ציבורי וממתינות לקבלת דירה.

אתגר עיקרי

גידול משמעותי במספר יחידות הדיור הציבורי (כ-7,000 דירות לשנה) מצריך מקורות מימון משמעותיים.

מוטיבציה למודל:

1. הצגת תמריצי המס העיקריים	2. סקירת הנעשה בעולם	3. בדיקת אפקטיביות תמריצי המס	4. ניתוח עלויות החלופות השונות
-----------------------------	----------------------	-------------------------------	--------------------------------

2

שימוש בקרקעות ומבנים בבעלות רשויות מוניציפאליות

מבנים מוניציפאליים שירכשו על ידי המדינה	משמשת מבנים קיימים לדיוור ציבורי	בניית נכסים ע"י הרשות מוניציפאלית והעברתם למדינת ישראל	אית נכסים על קרקעות המדינה
העברת מבנים מוניציפאליים למדינה לטובת הפיכתם לדיוור ציבורי	הרשויות יממשו או יחפכו מבנים קיימים לדיוור ציבורי. הרשויות המקומיות יפעילו את הדיוור הציבורי וייתנו מהכנסותיו בכפוף לתוראות ופיקוח המשרד.	עידוד הפשרת קרקעות של רשויות עירוניות לטובת דיוור ציבורי בכך שירכשו על ידי המדינה.	העמדת קרקעות הרשויות העירוניות לתקופה העולה על 25 שנים ליומים פרטים לטובת בניית והפעלת הדיוור הציבורי בכפוף לתוראות ופיקוח המשרד. החזרת הדירות למדינה בסוף תקופת ההסכם
✗	✓	✗	✓
✗	✓	✓	✓
✗	✗	✗	✓
✓	✗	✓	✓
✓	✗	✓	✓
✗	✓	✗	✓
✗	✓	✗	✓

*מצבים 2-4 קלח בחשבון כי הבעלות והפועלות המוצעות יעשו על ידי החברות הכלכליות של רשויות מוניציפאליות. אחרת לא יחול מס על העסקאות (בין רשות מוניציפאלית והמדינה).

** נלקח בחשבון כי המכירה למדינה אינה תיפול תחת הגדרת "עסקת אקראי" ולא יחול מס הכנסה.

KPMG 2008 סומך חיקון שותפות ישראלית וחברה ברשת של פירמות עצמאיות המסונפות ל- KPMG International Cooperative ("KPMG International"), שית שותפות כל הזכויות שמורות.

5

שימוש בקרקעות ומבנים בבעלות פרטיים או תאגידים

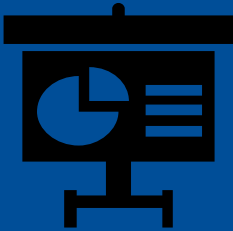
הפיכת דירות/מבנים קיימים לטובת דיוור ציבורי	בניית נכסים והעברתם למדינת ישראל	בניית נכסים על קרקעות התאגידים לטובת דיוור ציבורי
התאגידים/פרטים יממשו או יחפכו מבנים קיימים לדיוור ציבורי. הפעלת הדיוור הציבורי בכפוף לתוראות ופיקוח המשרד.	עידוד בנייה על קרקעות בבעלות תאגידים/פרטים ורכישתם על ידי המדינה.	עידוד בנייה על קרקעות בבעלות תאגידים/פרטים ורכישתם על ידי המדינה.
✓	✓	✓
✓	✓	✓
✗	✗	✗
✗	✓	✗
✗	✓	✓
✗	✓	✓
✓	✗	✓

*ההנחה כי התאגידים, עוסקים אינם מכירת מקרקעין. כמו כן, המכירות לא ייחשבו כ"עסקת אקראי" ולא תחול קקודת מס הכנסה בעת המכירה למדינה.

KPMG 2008 סומך חיקון שותפות ישראלית וחברה ברשת של פירמות עצמאיות המסונפות ל- KPMG International Cooperative ("KPMG International"), שית שותפות כל הזכויות שמורות.

6

כלי מס קיימים



חוקי עידוד קיימים לבניית דיוור להשכרה

הטבות בחוק	חוק עידוד השקעות הון (משרד הכלכלה)	חוק לעידוד בניית דיוור להשקעה (רשות המיסים)	קין ריט למגורים (רשות המיסים)
מע"מ	✓	✗	✓
מס הכנסה מוכחות	חברה – 11% יחיד – 20%	✗	20% ✓
פחת מואץ	20%	20% ✓	✗
מס דיבידנד	20% (במקום 25%/30%)	✗	N/A
מס רכישה	✗	✗	0.5% ✓
מס רווח הון/שבח	חברה – 11% יחיד – 20%	פטור מלא במכירה ✓	✗

מודלים אפשריים:

מודל רך – שילוב הדיוור הציבורי בחוקים קיימים

מודל אגרסיבי – שיפור הטבות המס במודלים הקיימים בשל מגבלת דמי שכירות של 3,500 ₪

KPMG 2008 סומך חיקון שותפות ישראלית וחברה ברשת של פירמות עצמאיות המסונפות ל- KPMG International Cooperative ("KPMG International"), שית שותפות כל הזכויות שמורות.

8

סיכום דיון של הצוות הבין משרדי מכוח החלטת ממשלה

מספר 4078 מיום 29.7.18 – ישיבה מס' 7 שהתקיימה בתאריך 30.8.18

חברי הועדה

- חגי רזניק, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
- חביב קצב, סמנכ"ל בכיר, משרד העלייה והקליטה
- אוראל יפרח, סגן החשב הכללי, משרד האוצר
- יובל טלר, רכז שיכון, אגף התקציבים, נציג סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר
- שירלי גונן, יועצת מנהל רשות מקרקעי ישראל
- איריס פלורנטיין, סמנכ"לית בכירה אגף שירותים אישיים וחברתיים, משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים

משתתפים נוספים

- איתמר ברטוב, יו"ר עמידר
- ראובן קפלן, מנכ"ל עמידר
- עו"ד שרון רוזנבלט, יועמ"ש עמידר
- יובל פרנקל, מנכ"ל עמיגור
- גיא טננבוים, מנהל תכנון והנדסה, עמיגור
- בני דרייפוס, משנה למנכ"ל, משרד הבינוי והשיכון
- רונן כהן, סמנכ"ל אכלוס, מנהל מינהל לסיוע בדיוור, משרד הבינוי והשיכון
- יוסי שבת, מנהל אגף מימון ותקציבים, משרד הבינוי והשיכון
- עו"ד אלעזר במברגר, יועמ"ש משרד הבינוי והשיכון
- עו"ד אמיר פז, לשכה משפטית, משרד הבינוי והשיכון
- עו"ד שחר יששכר, לשכה משפטית, משרד הבינוי והשיכון
- ויקטוריה סליון, סגנית חשב, משרד הבינוי והשיכון
- לימור לוי, מרכזת נכסים וחשבונות, משרד הבינוי והשיכון
- שרון ונטורו, מרכזת נכסים וחשבונות, משרד הבינוי והשיכון
- עינת גנון, סמנכ"לית התחדשות עירונית
- ארבל אלטשולר, רפרנט שיכון המקרקעין, באגף החשב הכללי, משרד האוצר
- שני מנדל-לאופר, רפרנטית שיכון, אגף תקציבים, משרד האוצר
- עו"ד רוני מר, לשכה משפטית, משרד האוצר



- איתמר מילרד, המועצה הלאומית לכלכלה, משרד רוה"מ
- יונית אפרתי, נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות, משרד המשפטים
- אהובה ליטוויק, נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות, משרד המשפטים
- בתיה לייטנר, מנהלת תחום דיור, אגף בריאות הנפש, מח' שיקום, משרד הבריאות
- ד"ר ורד עזרא, ראש חטיבת הרפואה, משרד הבריאות
- שיר אברמיצקי, סגן ראש חטיבת הרפואה, משרד הבריאות
- יהודה צוריאלי, רפרנט בריאות הנפש, משרד הבריאות
- עפרה אבן כרמון, מנהלת תחום תכנון, משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים
- רן מלמד, משנה למנכ"ל, עמותת ידיד

רקע לדיון:

הצוות הוקם מכוח החלטת ממשלה מס' 4078 מיום 29.7.18, על מנת להמליץ על תכנית פעולה ממשלתית להגדלת מלאי הדיור הציבורי באופן עקבי ובר קיימא. ע"פ החלטת הממשלה, הצוות יבחן מגוון כלים אפשריים להגדלת מלאי הדיור הציבורי ושימורו, ובין היתר הכלים הבאים:

- לז** | בחינת האפשרות לגיוס אג"ח ע"י חברת "עמידר" לצורך מימון רכש דירות דיור ציבורי חדשות לבעלות המדינה במתכונת דומה לגיוס אג"ח קודם שביצעה החברה, באופן שאינו חורג מהותית מפעילות "עמידר" ובכפוף לכל דין.
- לה** | בחינת האפשרות להקצאת קרקע ע"י רשות מקרקעי ישראל לטובת הגדלת מלאי דירות הדיור הציבורי.
- לט** | רכישת דירות לבעלות זכאי דיור ציבורי, וזאת באמצעות מימון בנקאי הניתן לזכאי, כאשר ההחזר מבוסס על סיוע כספי מטעם המדינה, השתתפות עצמית של הזכאי ותקבולי קרן הדיור הציבורי. והכל בכפוף להוראת חוק יסודות התקציב, תשמ"ה - 1985.
- מ** | עידוד בניית דירות דיור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה, כתנאי לקבלת זכויות בנייה נוספות בפריקטים חדשים, בקרקעות מדינה ובקרקעות בבעלות פרטית.
- מא** | תמריצים לבניית דירות דיור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה במסגרת בנייה חדשה והתחדשות עירונית, והכל בכפוף להוראות חוק יסודות התקציב, תשמ"ה - 1985.
- מב** | הקצאת חלק מהדירות המשוקות במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן" לטובת דיור ציבורי בבעלות המדינה.

עיקרי הדיון:

יו"ר הצוות

- 1 | מאשר את הפרוטוקולים של ישיבות מס' 3 ו-4 וככל שיתקבלו הערות טקסטואליות בהמשך נקבל זאת.
- 2 | הנושאים שעל סדר היום: א. קהלים נוספים. ב. מפרט שיפוץ. ג. מיזם משותף עם משרד הרווחה.
- 3 | רן מלמד, משנה למנכ"ל, עמותת ידיד, הוזמן להצגת הצעות הארגון.

רן מלמד

מציג 4 נושאים:

- 1 | פעולות להגדלת מלאי הדיור הציבורי
- 2 | זכאי הסיוע בשכ"ד - הרחבת מערך הסיוע הממשלתי
- 3 | ריטריונים/זכאות לדיור ציבורי
- 4 | זכויות הדייר בדיור הציבורי

מצ"ב מסמך מטעם הארגון שבו מפורטות ההצעות.

יו"ר הצוות מבקש מרונן כהן להיפגש עם רון מלמד לדיון בנושאים האמורים ומזמין את חברי הצוות להשתתף.

ציין כי חלק מהנושאים שהועלו ע"י רן נבחנים בצוות, כגון: מודל של דיור ציבורי בסופו הדירה תעבור לבעלות הדייר, שכירות משנה ארוכת טווח ושכירות על קרקע חומה. מציין כי הזמין לשיבה זו נציגים של נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות אשר יציגו עמדתם.

יונית אפרתי

באמנת האו"ם בדבר זכויותיהם של אנשים עם מוגבלות, ישנו הנושא של דיור בקהילה לאנשים עם מוגבלות, כלומר דיור שהוא בסיס לחיים בקהילה, להשכלה גבוהה, לתעסוקה, לקיום זוגיות, לחיים בכבוד כמו לכל אחד אחר.

הקריטריונים של הדיור הציבורי נועדו בעיקר למשפחות. לאנשים עם מוגבלות יש הקלה ל-2 ילדים במקום 3 ילדים. 60% מבין האנשים עם מוגבלות הם בודדים, ולמעשה מודרים מהדיור הציבורי. משרדי הרווחה והבריאות פיתחו מודל סיוע של דיור לאדם שגר בדיור עצמאי משרדים אלו יכולים לתמוך ולתת את השירות, אבל רכיב הדיור צריך להינתן ממשרד הבינוי והשיכון.

בתיא לייטנר

משרד הבריאות נותן שירותי דיור מוסדיים - 4,000 אנשים גרים בקבוצתיות ומוסדיות, אשר מנחים אותם מתי לקום וללכת לעבודה ולא מאפשרים להם להשתלב בקהילה כמו אנשים נורמטיביים. בשנים האחרונות חל שינוי בתפיסה ובאמונה שאנשים עם מוגבלויות, בין אם פיזית, שכלית או בריאות נפש, יכולים להשתלב, להשתקם ולהיות אזרחים שתומכים ותורמים למדינה ולחברה.

יו"ר הצוות מציין, פגוע נפש לא מקבל זכויות זהות כמו נכה שהוא רתוק לכיסא גלגלים.

אוראל יכרח מבקש להבין האם מדובר באוכלוסייה שלא מקבלת מענה או באוכלוסייה שמקבלת מענה וזקוקה למשהו אחר? אם מקבלת מענה, אזי שמדובר בהקצאת משאבים לא יעילה.

יונית אפרתי מציינת שמדובר בזכאות לדיור ציבורי. אדם עם מוגבלות נפשית/אוטיזם/מוגבלות שכלית, יוכל לגור בדירה משלו והמשרד ידע לתת את תמיכתו.

יו"ר הצוות ציין כי בעלי המוגבלויות לא מקבלים מענה הולם מהמדינה, לא בסיוע בשכ"ד ולא בזכאות לדירה.

יובל טלר מציין כי העיוות לפגועי הנפש אינו רק בנושא הדיור.

צריך לבחון מדוע הממשלה מסתכלת על האוכלוסיות האלה בצורה שונה. האם יש דרכי טיפול שונות? אם הם מתמודדים עם אתגרים אחרים, יכול להיות שגם בעולמות הדיור הפתרונות הם פתרונות אחרים.

יונית אפרתי

השוני הוא באופן נתינת השירותים. אדם עם מגבלות נפשית יכול להיות שזקוק לתמיכה כזו ואדם עם אוטיזם זקוק לתמיכה אחרת, אך הצורך בדירה כבסיס קיומי לחיים בקהילה הוא שווה לכל אדם.

יובל טלר

האם יש משמעות שונה לאופן בו הממשלה מטפלת באוכלוסיית נכי הנפש ואוכלוסיית נכים פיזית? ממה שאני מבין יש שינויים מאד גדולים.

יונית אפרתי

אנשים עם מוגבלות נפשית סובלים מאפליה וסטיגמות, ולכן אני חושבת שנוצרו כל העיוותים לאורך כל השנים.

עו"ד אלעזר במברגר

איזה תמיכה מקבל אדם עם מוגבלות נפשית שמאפשרת לו להיות בכבוד ולהשתלב, ומה הצעתכם בעניין זה?

יונית אפרתי

היום הוא לא מקבל את הדבר הבסיסי של דיור ציבורי. ההשלכה היא גם על רכיב שכ"ד. אדם עם מוגבלות יכול לקבל סיוע בשכ"ד 770 ש" או 540 ש", תלוי מיקום מגורים. לו היה ממתין בדיור הציבורי כאדם רתוק לכיסא גלגלים היה מקבל סיוע של שכ"ד של 3,000 ש". לכן צריך להגדיל את הסיוע בשכ"ד והשוואתו לממתינים בתור לדיור ציבורי. אנשים עם מוגבלות נפשית, או עם אוטיזם, צריכים יציבות בחייהם.

קריטריון חשוב להוספה "בעלות על דירה" - כאשר למשפחות עם דירה משלהם נולד ילד עם מוגבלות פיזית שמצריך מכשירים, הן נאלצות לעבור לדירה גדולה, נגישה ורחבה יותר. המשפחה תמכור את הדירה ובסכום המכירה לא תמצא דירה באותה סביבת מגורים.

בתיא לייטנר

רוב פגועי נפש בודדים ובכלל לא יכולים להיות מועמדים לדיור הציבורי.

14,000 אנשים מקבלים שירותי דיור וליווי בקהילה ע"י גורמים מקצועיים שהם זכאי חוק שיקום נכי נפש בקהילה. מתוך ה-14,000 יותר מ-10,000 אנשים היו יכולים לגור וליהנות מדיור ציבורי כדי שיהיה להם מקום יציב, כאשר יציבות זה אחד המרכיבים החשובים בשיקום נפגעי נפש. משרד הבריאות בנה הוסטלים, קהילות משקמות ותומכות בשירותי דיור מוגן, שזה מתפקידו של משב"ש.

איתמר מילרד שואל האם משרד הבריאות משלם יותר על דייר בהוסטל או דייר שגר בקהילה?

בתיא לייטנר משיבה כי בהוסטל. משרד הבריאות משלם רק על ליווי מקצועי.

רונן כהן

הדרך למימון המגורים הוא מהשתתפות בשכ"ד. הם צריכים לגור בדיור ציבורי ולא להמשיך לגור בהוסטלים.

איתמר מילרד

עש להפנות את הכסף של ההוסטלים למשרד הבינוי והשיכון.

רונן כהן

יש 21,000 יחידים נכים הזכאים לסיוע בשכ"ד של 700 ש" בגין אי כושר השתכרות. 12,000

מהם גרים בהוסטלים, בגלל שמגורים בקהילה עולים הרבה יותר. מממנים את המרכיב הדיורי בהוסטלים ע"י העברת סכום הזכאות שלהם לידי ההוסטלים.

בתיא לייטנר

עם התמיכות הנכונות כל אדם יכול לגור בקהילה גם לבד. משרד הבריאות יודע איך לשקם אנשים ולתת את התמיכות.

איתמר בר טוב

זה לא כסף תקציבי אלא עלויות של סך כל הטיפול באדם. לא ניתן לכמת את סך כל ההוצאות ולעשות צביעה והעברה תקציבית.

רונן כהן

צרכים להשקיע כדי לתת פתרונות ואחר כך כנראה שייחסך. החיסכון לא מיידי.

בתיא לייטנר

משרד הבריאות לקח את תפקיד משרד הבינוי והשיכון. אני לא מבקשת ממשרד הבינוי והשיכון לשקם אנשים, זו עבודתנו ואחריותנו ע"פ חוק. אני לא יכולה לבנות דיור ציבורי.

עפרה כרמון אבן

בשנתיים האחרונות משרד הרווחה מנסה לקדם מהלך שמטרתו לייצר מלאי דירות קבע לאוכלוסיות עם צרכים מיוחדים. המשרד בהתקשרויות עם ספקים ועמותות ששוכרות הוסטלים או דירות בקהילה ובהם משקמים אנשים עם צרכים מיוחדים. הגענו למסקנה שיש מקום לשנות את המערך הנוכחי כי ההתקשרויות הן זמניות וארעיות. המשרד מתקשר עם ספק ששוכר מספר דירות והוסטלים, והדיירים בפתרון מגורים ארעי ולא יכולים להשתלב בקהילה.

יו"ר הצוות מציין כי עמדת משרד הרווחה חשובה וכי יש משמעות שלשכבות החלשות יהיה דיור קבוע בר קיימא. השלב הבסיסי הוא דיור ציבורי, גם אם המודל הוא לא מודל בעלות כספית, עדיף דיור ציבורי מטלטול.

יובל פרנקל מציין כי משרד הרווחה סבור שזה מייצר חיסכון עתידי למדינה על ההוצאות הממשלתיות.

יו"ר הצוות מבקש להכין מסמך מקצועי עם משרד הרווחה לעלויות האלטרנטיבות שיוצג כעמדה תומכת.

רונן כהן

הזכאות לדיור ציבורי ניתנת למשפחות חד הוריות, עם 3 ילדים ויותר שמתקיימות מהבטחת הכנסה למשך 24 חודשים או מדמי מזונות. ביטוח לאומי פועל ע"פ החוק שתכליתו הבטחת הכנסה, במקרים שהגרוש אינו משלם את דמי המזונות ולא תלוי במבחן תעסוקה. המשפחות מבקשות לתת להן את אותן הזכויות כמו משפחות שמתקיימות מהבטחת הכנסה. הן טוענות לאפליה כי ביטוח לאומי דואג להבטחת הכנסתן במסלול אחר. למעשה המשפחות מקבלות סיוע בשכ"ד ולא זכאיות לדיור ציבורי. נוצר פער גדול ברמת הסיוע שהן זכאיות לו - משפחה עם 3 ילדים המתקיימת מהבטחת הכנסה זכאית לדיור ציבורי ומקבלת 3,100 ש, בעוד משפחה שמקבלת דמי מזונות מקבלת 1,470 ש. רק מי שיש לו 3 ילדים ומתקיים מהבטחת הכנסה מקבל דיור ציבורי. נשים עם דמי מזונות לא זכאיות לדיור ציבורי.

יובל טלר

האם יש סיבה לבחור בקבוצת הבטחת הכנסה ולא בדמי מזונות? האם אתה נותן זכאות למישהו בלי שהוא מיצה?

האם משרד הבינוי והשיכון שינה את עמדתו באשר למבחן תעסוקתי?

יו"ר הצוות ציין כי מדובר בנשים חד הוריות שננטשו ע"י בעליהן. אפשר להיטיב איתן בסיוע בשכ"ד.

איתמר מילרד שואל האם להגדיל את הסכום ולתת יותר שכ"ד לכל האנשים שחיים בהבטחת הכנסה או לתת רק לנשים נטושות?

יובל טלר

היא יכולה לקבל קצבת הבטחת הכנסה, שום זכות שלה לא נכגעת אם היא כונה למסלול הזה. הדבר היחיד שנפגע שהיא צריכה להוכיח שהיא לא ממצה כושר השתכרות.

איריס פולרנטין מציינת כי מדובר בנשים שחוות גירושין קשים והבעל לא משלם מזונות, ולכן הן ניגשות לביטוח לאומי, מתקשות לעבוד.

רונן כהן מציין כי זה צריך להיות ביחס למצב הסוציאלי שלהן, והן צריכות לקבל אותו שכ"ד.

יובל טלר

כמה מתוך מקבלות קצבת מזונות, הביטוח הלאומי מפסיק לתת להן את הקצבה כי מיצה את אפשרויות הגביה מבן הזוג שלהן? אני מכיר מנתונים שמדובר בעשרות אחוזים.

יו"ר הצוות

בטיפול במנגנון בסיוע בשכ"ד היא לא תקבל.

יובל טלר טוען כי אנו מעודדים את האישה לשכנע את בעלה להפסיק לשלם לה.

יו"ר הצוות

טיעון בעייתי להגיד שאדם לא ירצה לצאת מנכותו כי הוא יפסיק לקבל את הקצבה.

יובל טלר

אנשי משרד האוצר כעלו במשך מספר שנים לצמצום קצבאות הבטחת הכנסה. מה קרה לשיעורי התעסוקה של אותן אוכלוסיות שהיו זכאות לקצבאות?

יו"ר הצוות

כשאתה מקטין קצבאות אתה מעודד אנשים לצאת לעבודה. בעניין הזה לא הצעתי להגדיל את הקצבאות. אני מציע למצוא מנגנון של הגדלת התמיכה.

עפרה אבן כרמון

כשאם חד הורית יוצאת לעבודה ומשאירה את ילדיה מעל גיל 9 לבד, ישנן עלויות לממשלה.

יו"ר הצוות

אגף תקציבים מתנגד להגדלת סיוע לשכ"ד לקהל האמור בסעיף א'.

יובל טלר

אני סבור שלעניין השוואה בין מקבלות קצבת מזונות לבין מקבלי קצבת הבטחת הכנסה, הנחת היסוד של ההסכמות במשרד האוצר לבין משרד הבינוי והשיכון במשך עשרות שנים בנושא סיוע בדיוור, היו שאדם פועל למצות את כושר ההשתכרות שלו.

יו"ר הצוות

לעניין סעיף א', אני תומך במציאת מנגנונים משותפים עם אגף תקציבים. החלטה שאני רוצה לייצר היא למצוא את הדרך לטייב את מצבן של נשים חד הוריות שהוזנחו ע"י בעליהן ומקבלות חליף מזונות, במסגרת המנגנון לסיוע בשכ"ד.

יובל טלר

כולל להצביע על מקור תקציבי?

יו"ר הצוות

בנושא הזה מוכן להצביע על חלק מהמקור התקציבי. מדובר בכ-50 מיליון ש, אני מוכן להצביע על 25 מיליון.

האם אגף תקציבים מוכן לבחון איתי את הדבר הזה?

יובל טלר משיב שאין לו מקור תקציבי לזה.

יו"ר הצוות

אני מציע חצי מהעלות, ואתה אומר שאין מקור תקציבי, אז על מה יהיה מקור תקציבי? זה השוליים של ההחלטה הזאת.

אני שב ומבקש לקדם הסכמה לפיה הסעיפים יסוכמו בין אגף תקציבים למשרד הבינוי והשיכון כאמור בהחלטה.

האם זה מקובל עליך?

יובל טלר

לפי החלטתך.

רונן כהן

קריטריון נוסף: קבוצה של דיירי הרחוב - אנשים שמתגוררים ברחוב או בבתים נטושים למשך תקופה ארוכה, להם אין הכנסה מתעסוקה זמנית או קבועה. סכומי הסיוע בשנתיים הראשונות 1,170 ש, ויורד עד ל-883 ש. ברשויות המקומיות ישנם גורמים המוסמכים להכריז על אדם כדר רחוב בהתאם להגדרות של משרד הרווחה. צריכים סיוע במציאת דירה, לא יכולים להסתדר עם משכירי דירות בשוק החופשי.

יש למשב"ש 1,200 דיירי רחוב אשר מקבלים סיוע בשכ"ד, רק 60% מהם מנצלים את זכאותם ולשאר אין את המסוגלות לתהליכים בירוקרטיים. נדרש לייצר לפחות 400 דירות למגורים משותפים של זכאי דרי רחוב, דירות קבע, ולכן הדיון לא יכול להסתכם רק בסיוע בשכ"ד. מבקשים להגדיל את שכר הדירה ל-1,500 ש כדי שלעמותות יהיה מספיק כוח לייצר פתרונות ארוכי טווח. היום השלטר (SHELTER) נותן להם טיפול מידי לאושש אותו. הרבה פעמים מוצאים אותו במצב קשה. שלטר הוא לא דיור קבע ויש בו מגבלת זמן לשהות שם.

יובל טלר

אני ער לכך שמשרד הרווחה עשה תכנית לדיירי רחוב בשנים האחרונות.

יור הצוות

הגענו למסקנה שאנו יכולים להרחיב את הפתרונות לדיוור קבע על בסיס סיוע בשכ"ד. בסופו של דבר נייצר מצב שבמסגרת סיוע שכ"ד נשכיר דירה שתופעל ע"י העמותות והן יתנו גם אלמנט של הכשרה מקצועית. העמותות נותנות את ההדרכה ומייצרות תהליך שיקומי, וזאת ולעומת שלטר.

איריס פלורנטיין

יש הרבה סוגים של פתרונות.

בכל רצף השירותים המוצעים, הפתרון האמור אינו קיים. דר רחוב שנאסף מהרחוב לא יכול לטפל בעצמו, יש כאלה שלא צריכים יותר מדיוור ומקום נורמלי להיות בו. יש כאלה שעוברים שיקום, יש שלטר, יש ביי"ח והתוכנית שהוצגה לא קיימת היום.

יובל טלר

מי האוכלוסייה שאת מכוונת אליה מתוך דרי רחוב?

איריס פלורנטיין

אדם שלא יכול לחזור לביתו כי אין לו בית, וחולה במחלות כמו סכרת, סרטן וכד'. שלטר הינו מקום זמני לקבלת מינמום עזרה מיידית.

יובל טלר

נלמד את הדברים בצוותים מקבילים אצלנו.

יור הצוות

האם אנחנו יכולים לעבוד בצוותא על כל הדברים האלה?

יובל טלר

זה מעולמות הרווחה. מאחר ואני לא מתעסק בנושא הרווחה באופן שוטף חשוב לי לנהל את הדיון עם צוות רווחה אצלנו שמכיר את הנושאים לעומק.

רונן כהן

קריטריון נוסף: נכים שמתקיימים מכושר השתכרות של 75%. הכנסה מביטוח לאומי 3,200 ש, והסיוע בשכ"ד בין 490-770 ש. מדובר ב-21,000 נכים שמקבלים סיוע, ובגלל הסיוע הנמוך הם לא מצליחים למצוא את עצמם בקהילה. 12,000 מהם נמצאים בהוסטלים, שחלקם נמצאים שם בגלל אילוף. אנחנו חושבים שצריך לתת להם פתרון דיורי יותר יציב בקהילה

וסיוע גדול יותר בנושא דיור.

קבוצה אחרונה: תמרוץ אנשים לעבור למעגל התעסוקה. משפחה חד הורית/זוג עם 3 ילדים, שמשתכרים משכר מינימום, ומשפחה אחת זכאית לדיוור ציבורי ולכן מקבלת סיוע שכ"ד בין 3100-3900 ש, ומשפחה שנייה מקבלת בין 490 ל-1,470 ש, זה עיוות ברמת התפיסה וגם בעיה דיורית. שתיהן נמצאות באותו מצב, עם אותן הכנסות, זו מביטוח לאומי וזו מעבודה. לכן אנו חושבים שצריך לתת למשפחות עובדות פתרון דיור ציבורי או לחילופין סיוע בשכ"ד גבוה יותר.

תחזוקת הדיור הציבורי

ראובן קפלן

מציג את תקציב שיפוצים פנים דרתי הנדרש (מצ"ב מצגת).

בשביל לתחזק 55,000 דירות בדיוור הציבורי צריך 406 מיליון ש בשנה, כ-8,000 ש לדירה. כיום מבוצע עם 70 מיליון ש. ללא 406 מיליון ש, ממשלת ישראל לא מקיימת את חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי. המבנים שאנו מתחזקים בני 40 שנה ומעלה. יש בלאי מואץ - משכנים משפחה של 8 נפשות בדירה של 60 מטר. הבלאי של דירה כזו הוא לא כמו בלאי של דירה של 8 נפשות ב-150 מטר.

שני מנדל לאופר

זו הייתה המדיניות של משרד הבינוי והשיכון, שבחר לתת את זה למקום אחר.

ראובן קפלן

מדובר בסעיפי חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי. לקחנו את הדירות ששיפצנו באכלוס חוזר, וכך הגענו ל-55,000 אלף ש שלא כוללים מע"מ.

איתמר ברטוב

55,000 ש זה לקחת דירה במצב ירוד ביותר, ולהביא אותה למצב סביר. מדובר על מינימליזם.

יובל פרנקל

כל שנה מתכננת בעמידר ועמיגור 2,200 דירות. מינימום שיפוץ דירה אחרי שהדייר יוצא: מטבח, מקלחת, דלתות ותריסים, זה 60 אלף ש כולל מע"מ.

ויקטוריה סלין

לפני מספר חודשים חתמתם על הסכם שקובע שתתוקצבו ב-35 אלף ש.

ראובן קפלן

באופן עקרוני ע"פ ההסכם מתוקצבים 35 אלף ש"ח לאכלוס חוזר, לא כולל מע"מ. הצורך ב-55,000 ש"ח, וגם ה-35 אלף ש"ח לא בבסיס התקציב. בנוסף, כל דירה חייבת לעבור שיפוץ לפחות פעם ב-20 שנה.

ראובן קפלן

ע"פ חוק החשמל אנו מחוייבים לעשות הארקה לכל אחת מהדירות בעלות של 25 מיליון ש"ח.

רון כהן מציין כי התקציב השנתי של המשרד לתחזוקה הוא 34 מיליון ש"ח.

יו"ר הצוות

השנה קיבלנו 100 מיליון ש"ח, זה מה שצריך היה להיות. חלק מזה מורכב מתקציבים עתידיים של המשרד.

עו"ד רוני מר

אני לא מכיר את ההשוואה מול החוק. צריך לבדוק איך הגיעו לחישובים על הסכומים האלה, כולל על המשמעויות.

איתמר מילרד

רוה"מ ביקש לדבר על שכ"ד ארוך טווח.

יו"ר הצוות

הראשון הוא מנגנון BOT, השני הוא משכנתא רוכשת.

מנגנון של משכנתא רוכשת - הדירות לא נשארות בבעלות המדינה אלא עוברות לדייר ומטיבות את מצבו, זה תואם את עמדת רוה"מ. מנגנון BOT - על קרקע חומה לייצר BOT וחברות עירוניות ייצרו שכירות ארוכות טווח.

לסיכום

יו"ר הצוות מנחה לקיים דיון בנושא הגמשת הקריטריונים בנוכחות המנכ"ל, רון כהן, חשכ"ל ואגף תקציבים.

בנוגע לחוק בנושא מפרט שיפוץ - יו"ר הצוות מנחה את היועץ המשפטי למשרד ואת רון כהן, בסיוע עמידר, להוציא נייר הכולל את הנגזרות הריאליות לקיום החוק, ואת המסגרת התחיקתית הקיימת לתחזוקת הדיור הציבורי ולטיפול בסכנה הממשית שבאי הטיפול

בהארקה ע"פ חוק החשמל. ככל שמישהו מנציג משרד האוצר המעוניין להיות משולב בעבודה הזו, יפנה למנכ"ל המשרד ויו"ר הצוות בעבודה שאלעזר ורון ירכזו.

יו"ר הצוות

מבקש מראובן קפלן להציג את עבודתו עם משרד הרווחה בנוגע לפרויקט שיפוץ וקהילה.

ראובן קפלן

משרד הבינוי והשיכון בשיתוף עם משרד הרווחה מפעיל תוכניות שיקום חברתיות, ונדרש גם לבצע שיקום פיזי ע"י שיפוץ הבתים. לא ייתכן שהמשרד מפעיל תכנית שיקום, ובמקביל הדייר מתגורר בדירה ירודה ומוזנחת, וממתין לתורו בשיפוץ. מדובר בתכנית של 10 מלש"ח ממשרד הבינוי והשיכון ומשרד הרווחה, לשלב את התכניות החברתיות עם בית ראוי למגורים.

רשמה: מלי פינקלשטיין



**עמידור
החדשה**
בונים
עתיד.

**מצב האחזקה בדירות הדיור
הציבורי**



עמיגור
זרוע מוסד גמ"א - משרד הרווחה והשכונות

- המבנים המתוחזקים ע"י עמיגור / עמידור הינם בני 40 שנה ומעלה
- הדיור הציבורי מאופיין בבלאי מואץ
- בהיעדר תקציבים לא מצליחים לעמוד בקיום החוק
- ריבוי סעיפי תקציב שונים, המתייחסים לפרטי מבנה חלקיים ובתקצוב חסר – עובדה המקשה על ניהול האחזקה ויעילותה
- התקציבים התוספתיים אינם בבסיס התקציב דבר המקשה על בניית תוכנית עבודה רב שנתית בראיה כוללת של מצב הנכסים



AMIGOUR
On Dignity and Survival
Providing a safe and affordable home for Israel's elderly



www.amigour.com

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ



**עמידור
החדשה**
בונים
עתיד.

עמיגור
זרוע מוסד גמ"א - משרד הרווחה והשכונות

"לגור בכבוד"

תקציב שיפוצים פנים דירתי נדרש



AMIGOUR
On Dignity and Survival
Providing a safe and affordable home for Israel's elderly



www.amigour.com

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ



**עמידור
החדשה**
בונים
עתיד.

עמיגור
זרוע מוסד גמ"א - משרד הרווחה והשכונות






AMIGOUR
On Dignity and Survival
Providing a safe and affordable home for Israel's elderly



www.amigour.com

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ



**עמידור
החדשה**
בונים
עתיד.

עמיגור
זרוע מוסד גמ"א - משרד הרווחה והשכונות

תקציב נדרש

- אכלוס חוזר כ- 2,200 יח"ד X 55,000 ₪
- סה"כ 121,000,000 ₪
- שיפוץ עמוק (5% מיח"ד בשנה) 55,000 X 2,750 ₪ .
- סה"כ 151,250,000 ₪
- תחזוקת שבר 55,000 יח"ד X 2,446 ₪ .
- סה"כ 134,530,000 ₪
- תחזוקת פריטים נוספים מעבר למצוין בחוק (לא תומחר)

סה"כ תקציב שנתי נדרש 406,780,000 ₪

סה"כ תקציב קיים 67,605,000 ₪

- הסכומים אינם כוללים מע"מ
- ללא שבר בנינים



AMIGOUR
On Dignity and Survival
Providing a safe and affordable home for Israel's elderly



www.amigour.com

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

On Dignity and Survival
Providing a safe and affordable home for Israel's elderly

www.amigour.com

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

מפרט אכלוס חוזר/שיפוצ עמוק (לשון החוק)			
 עמיגור החדשה בונים עתיד חברת פיתוח דירות מגורים			
סעיף	אחוז ביצוע ב-3 שנים אחזרות	מחיר סעיף	מחיר משוקלל
1. מערכת מים ידיתית	95%	4,055 ₪	3,852 ₪
2. צנרת מים חמים ללא חד			
צנרת הסקה ומקרני חימום ועד לנקודות הקצה (רדיאטורים), במטבח ובחדר רחצה.			
3. כלים סטנדרטיים: אסלה, מושב אסלה, כיור מטבח, כיור רחצה, סיפון ומכל הדחה.	87%	4,420 ₪	3,845 ₪
4. מצמד - ביישובי הכפרה ובאיילת הלבד.			
5. התקנתו למכונת כביסה חיצונית, ניקוז וחשמל.	82%	2,300 ₪	1,886 ₪
6. מערכת חשמל ידיתית העומדת בתנאי כל תקן רשמי החל לגביה, לרבות הארקה, חיווט, לוח חשמל ומסמר	96%	5,780 ₪	5,549 ₪
7. גגרות ואולמיניום	75%	22,310 ₪	16,733 ₪
דלתות פנים - למעט דלת זוגיות.			
מטבח - לרבות פרזול			
תריסים, לרבות ארגז תריס.			
למעט מנועים לדלתות שאין לחדר שיחתיים ומקלחת.			
ארון מטבח תחתון.			
ארון מטבח עליון עד 2 מטרים (רק כאשר הדירה מיועדת למשפחה בת 8 נפשות או יותר).			
8. דלת כניסה (דלת הטעונה החליפה תוחלף לדלת פלדה).	75%	2,394 ₪	1,796 ₪
9. מרצפות.	76%	16,515 ₪	12,551 ₪
10. לוח שיש מעל ארונות מטבח תחתוניים.	78%	1,330 ₪	1,037 ₪
11. אריחי חיפוי בחדר רחצה, שירותיים ומטבח.	80%	4,395 ₪	3,516 ₪
12. סיד וצבע.	94%	4,560 ₪	4,286 ₪
13. גגות רעפים בדירת עלינות בבניי קומות או בדירות צמודות קרקע.			
14. בדירת קשיש -			
ידית אחיזה בשירותים ובחדר רחצה.			
סורגים בקומות קרקע ובבניה צמודת קרקע.			
סה"כ		68,059 ₪	55,051 ₪



עמידור
החדשה

תקצוב על פי חוק החשמל



עמידור
החדשה

- (ב) נוסף על האמור בתקנת משנה (א), ייבדקו מערכות ההארקה ואמצעי ההגנה בפני חשמול במתקן צריכה - (1) במבנה בלא הארקות יסוד, וכן בחצרים שבהם קיימת סכנה של איכול (קורוזיה) מוגבר של אלקטרוטת ההארקה - אחת לחמש שנים לפחות; (2) במבנה שקיימת בו הארקה יסוד - אחת לעשר שנים לפחות. (ג) בבדיקה יש לוודא קיום הוראות תקנות אלה במערכת ההארקה ואמצעי ההגנה בפני חשמול במתקן.
- לוח במיתקן דירתי יצויד במפסק מגן, אחד או יותר, כך שכל מעגל סופי במיתקן יוגן בפני זרם דלף העולה על 030.0 אמפר; מפסק המגן האמור יותקן בין המפסק הראשי לבין מבטחי המעגלים הסופיים, אך יכול שהוא יהיה יחידה משולבת עם המפסק הראשי.
- התקנת הארקה יסוד – כל מבנה אשר לו יסודות באדמה יצויד בהארקה יסוד
- תקינות מערכת ההארקה ואמצעי ההגנה בפני חשמול
 - מערכת ההארקה ואמצעי ההגנה בפני חשמול יהיו במצב תקין ויעיל בכל עת; נתגלו ליקויים במערכת ההארקה או באמצעי ההגנה בפני חשמול, יופסק המיתקן הלקוי או החלק הלקוי שלו או המכשיר הלקוי עד לתיקון התקלה, אלא אם כן נאמר אחרת בתקנות אלה.



עמידור
החדשה



www.amigour.com



עמידור
החדשה

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ



עמידור
החדשה

מפרט שבר



עמידור
החדשה

- **מצב קיים**
 - תקצוב לדירה על פי תקציב שבר 2017 – 611 ₪
 - התקציב מאפשר טיפול בכרבע מסך יח"ד
- **נדרש**
 - על מנת לטפל בכל הפניות של שבר בדירות אנו נדרשים לתקציב של 2,446 ₪ ליח"ד
- **המחיר אינו כולל מע"מ**
- **התקציב הנ"ל מתייחס לשבר פנים דירתי בלבד שאינו כולל שבר בניינים**



עמידור
החדשה



www.amigour.com



עמידור
החדשה

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ



עמידור
החדשה

תקצוב על פי חוק החשמל



עמידור
החדשה

- **מספר הבניינים ברוב שוכרים:**
 - עמידור – 250
 - עמידור – 800
 - סה"כ 1050 בניינים ברוב שוכרים
- **עלות טיפול לבניין הינה 27,000 ₪ + מע"מ**
- **סה"כ נדרש 28,350,000 ₪**
- **על מנת לעמוד בחוק החשמל נדרש 28,350,000 ₪**



עמידור
החדשה



www.amigour.com



עמידור
החדשה

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ



עמידור
החדשה

חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי- צרכים נוספים



עמידור
החדשה

- **הסעיפים שלא מתוקצבים :**
 - חידוש חדרי אמבטיות
 - מטבחים כולל שיש
 - דלתות פנים
 - מערכות חשמל
 - תיקון והחלפת תריסים וחלונות
 - צבע וטיח בדירה
 - סורגים לפי נחיצות



עמידור
החדשה



www.amigour.com



עמידור
החדשה

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

עמידור
החדשה

**כך צריך להראות הדיור
הציבורי**

עמידור
החדשה




AMIGOUR
On Dignity and Survival
Providing a safe and affordable home for Israel's elderly

www.amigour.com

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

עמידור
החדשה

**כך צריך להראות הדיור
הציבורי**

עמידור
החדשה




AMIGOUR
On Dignity and Survival
Providing a safe and affordable home for Israel's elderly

www.amigour.com

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

עמידור
החדשה

פערים בדיור הציבורי

עמידור
החדשה

תקציב נדרש

- אכלוס חוזר כ- 2,200 יח"ד X 55,000 ₪
- סה"כ 121,000,000 ₪
- שיפוץ עמוק (5% מיח"ד בשנה) 55,000 X 2,750 ₪ .
- סה"כ 151,250,000 ₪
- תחזוקת שבר 55,000 יח"ד X 2,446 ₪ .
- סה"כ 134,530,000 ₪
- תחזוקת פריטים נוספים מעבר למצוין בחוק (לא תומחר)

סה"כ תקציב שנתי נדרש 406,780,000 ₪

סה"כ תקציב קיים 67,605,000 ₪

- הסכומים אינם כוללים מע"מ
- ללא שבר בניינים

AMIGOUR
On Dignity and Survival
Providing a safe and affordable home for Israel's elderly

www.amigour.com

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

עמידור
החדשה

**כך צריך להראות הדיור
הציבורי**

עמידור
החדשה




AMIGOUR
On Dignity and Survival
Providing a safe and affordable home for Israel's elderly

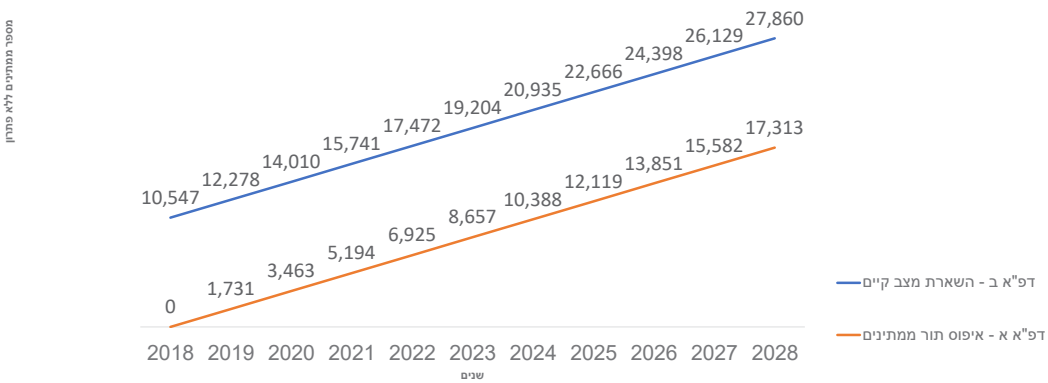
www.amigour.com

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ



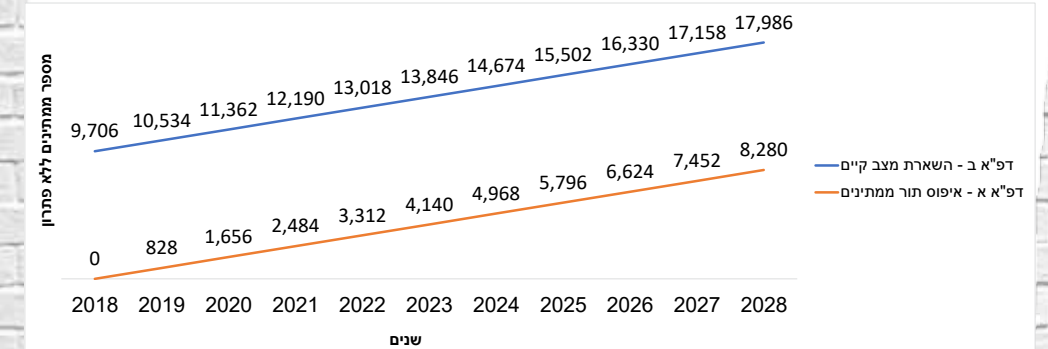
לגור בכבוד – מצילים את הדיור הציבורי

תור ממתנים – תחזית עד 2028, כולל גיל הזהב



לגור בכבוד – מצילים את הדיור הציבורי

תור ממתנים – תחזית עד 2028, לא כולל גיל הזהב

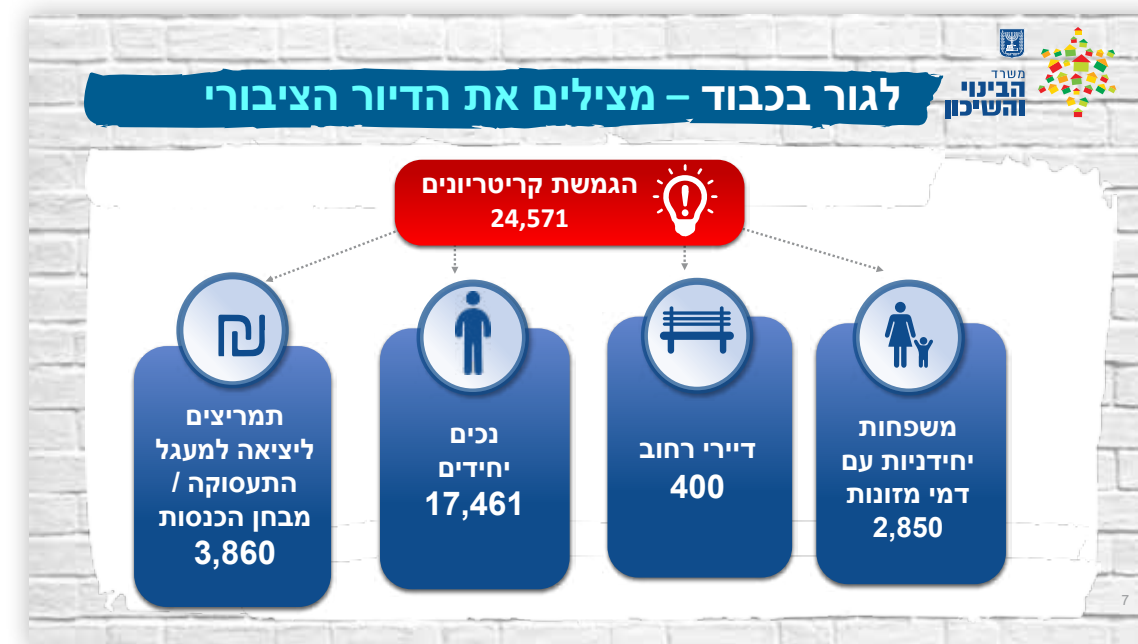


לגור בכבוד – מצילים את הדיור הציבורי

ישובים מעל 200 ממתנים – לא כולל גיל הזהב

ישוב	שכון קליטה	סה"כ
חיפה	208	778
ירושלים	521	706
באר שבע	96	597
נתניה	212	534
בת ים	127	479
אשקלון	104	464
אשדוד	172	457
פתח תקוה	120	424
תל אביב - יפו	167	304
חולון	92	278
ראשון לציון	76	243
בני ברק	200	238

שירות מלא דירות	שירות מלא דירות
מספר מלא דירות, %	מספר מלא דירות, %
Country	Country
34.1 Netherlands NLD	34.1 Netherlands NLD
26.2 Austria AUT	26.2 Austria AUT
22.2 Denmark DNK	22.2 Denmark DNK
18.7 France FRA	18.7 France FRA
17.6 United Kingdom GBR	17.6 United Kingdom GBR
12.9 Finland FIN	12.9 Finland FIN
8.7 Ireland IRL	8.7 Ireland IRL
8.3 Poland POL	8.3 Poland POL
6.4 Slovenia SVN	6.4 Slovenia SVN
6.4 Korea KOR	6.4 Korea KOR
5.8 New Zealand NZL	5.8 New Zealand NZL
5.5 Malta MLT	5.5 Malta MLT
4.9 Australia AUS	4.9 Australia AUS
4.6 Norway NOR	4.6 Norway NOR
4.3 United States USA	4.3 United States USA
עם Israel ILS (2028)	
4.06 תכנית	4.1 Canada CAN
4.1 Canada CAN	4 Hungary HUN
4 Hungary HUN	3.9 Germany DEU
3.9 Germany DEU	3.8 Japan JPN
3.8 Japan JPN	2.9 Israel ILS (2018)
2 Portugal PRT	2 Portugal PRT
עם Israel ILS (2028)	
1.74 תכנית	1.6 Luxembourg LUX



לגור בכבוד – מצילים את הדיור הציבורי



מאפיינים

משפחות יחידניות עם 3 ילדים ויותר המתקיימות מדמי מזונות של הביטוח הלאומי כדי להבטיח הכנסה, מאחר וההורה השני לא מעביר את דמי המזונות.

קצבת דמי המזונות זהה לקצבת הבטחת הכנסה

קצבת מזונות	קצבת הבטחת הכנסה	
2,906 ₪	2,906 ₪	גובה הקצבה עם ילד
3,383 ₪	3,383 ₪	גובה הקצבה עם 2 ילדים ויותר
760 - 1470 ש"ח	760 - 1470 ₪	סכומי הסיוע בשכ"ד
2,850		מס' הזכאים

משפחות יחידניות עם דמי מזונות



לגור בכבוד – מצילים את הדיור הציבורי



מאפיינים

"נכה" – אדם שמקבל קצבת אי-כושר השתכרות בשיעור 75% או יותר מהמוסד לביטוח לאומי
סכום קצבת הביטוח הלאומי = 3,272 ₪.

סכומי הסיוע בשכ"ד 490 - 770 ₪

מספר הזכאים: 21,041

נכים



לגור בכבוד – מצילים את הדיור הציבורי



מאפיינים

"דר רחוב" - הוא אדם המתגורר ברחוב, בבתי נטושים, בגנים, בשטחים ציבוריים ובאתרי בנייה במשך חודש לפחות. נמצא בניתוק ממשפחה וחברים, הזנחה גופנית ונפשית, בעל היסטוריה של משברים אישיים ומשפחתיים.

* חסר הכנסה מתעסוקה זמנית או קבועה (לא כולל קצבאות הביטוח הלאומי).

דר רחוב מוגדר על ידי מנהל המחלקה לשירותים חברתיים ברשות המקומית או על ידי מנהל "היחידה לדר רחוב" בערים שבהן יחידה מסוג זה

סכומי הסיוע:

שנתיים ראשונות: 1,170 ₪

שנה שלישית: 1,004 ₪

שנה רביעית: 883 ₪

מספר דרי הרחוב: 1,560

מספר מממשי סיוע: 1,200

דירי רחוב



לגור בכבוד – מצילים את הדיור הציבורי



מאפיינים

זוגות - אחד מבן הזוג עובד משרה מלאה
הורה עצמאי - כל הכנסה (כולל משרה חלקית)

תקרת הכנסה מזכה ברוטו

זוגות 5,685 ₪

זוג + 1 6,247 ₪

זוג + 2 ויותר 7,633 ₪

הורה עצמאי 9,851 ₪

סכומי הסיוע בשכ"ד 490 - 1,470 ₪

מספר זכאים מממשים:

מבחן הכנסות



סיכום דיון של הצוות הבין משרדי מכוח החלטת ממשלה

מכוח החלטת ממשלה מספר 4078 מיום 29.7.18 – ישיבה מס' 8 שהתקיימה ביום 3.9.18

חברי הועדה

- חגי רזניק, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
- חביב קצב, סמנכ"ל בכיר, משרד העלייה והקליטה
- ליאור מסינג, עוזרת מקצועית למנהלת מינהל תכנון
- עפרה אבן כרמון, מנהלת תחום תכנון, משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים
- יובל טלר, רכז שיכון, אגף התקציבים משרד האוצר
- אוראל יפרח, סגן החשב הכללי, משרד האוצר

משקיפים

- עו"ד אסתי בס, ייעוץ וחקיקה, משרד המשפטים
- אלעד לב, מנהל אגף תכנון ובנייה, משרד הפנים

משתתפים נוספים

- איתמר ברטוב, יו"ר עמידר
- ראובן קפלן, מנכ"ל עמידר
- בני דרייפוס, משנה למנכ"ל, משרד הבינוי והשיכון
- עו"ד אמיר כז, לשכה משפטית, משרד הבינוי והשיכון
- רונן כהן, סמנכ"ל אכלוס, משרד הבינוי והשיכון
- ויקטוריה סלין, סגנית חשב משרד הבינוי והשיכון
- יוסי שבת, מנהל אגף מימון ותקציבים, משרד הבינוי והשיכון
- עינת גנון, סמנכ"לית הרשות התחדשות עירונית
- עו"ד רוני מר, לשכה משפטית, משרד האוצר
- שני מנדל לאופר, רפרנטית שיכון, אגף תקציבים, משרד האוצר
- איתמר מילרד, המועצה הלאומית לכלכלה, משרד רוה"מ
- ארבל אלטשולר, רפרנט שיכון ומקרקעין, באגף החשב הכללי, משרד האוצר
- צביה אסקירה, מנהלת תחום אחזקת נכסים, משרד הבינוי והשיכון
- אורה דואק, מנהלת תחום בתי דיור גיל הזהב, משרד הבינוי והשיכון

רקע לדיון:

הצוות הוקם מכוח החלטת ממשלה מס' 4078 מיום 29.7.18, על מנת להמליץ על תכנית פעולה ממשלתית להגדלת מלאי הדיור הציבורי באופן עקבי ובר קיימא. על פי החלטת הממשלה, הצוות יבחן מגוון כלים אפשריים להגדלת מלאי הדיור הציבורי ושימורו, ובין היתר הכלים הבאים:

מג | בחינת האפשרות לגיוס אג"ח על ידי חברת "עמידר" לצורך מימון רכש דירות דיור ציבורי חדשות לבעלות המדינה במתכונת דומה לגיוס אג"ח קודם שביצעה החברה, באופן שאינו חורג מהותית מפעילות "עמידר" ובכפוף לכל דין.

מד | בחינת האפשרות להקצאת קרקע על ידי רשות מקרקעי ישראל לטובת הגדלת מלאי דירות הדיור הציבורי.

מה | רכישת דירות לבעלות זכאי דיור ציבורי, וזאת באמצעות מימון בנקאי הניתן לזכאי, כאשר ההחזר מבוסס על סיוע כספי מטעם המדינה, השתתפות עצמית של הזכאי ותקבולי קרן הדיור הציבורי. והכל בכפוף להוראת חוק יסודות התקציב, תשמ"ה - 1985.

מו | עידוד בניית דירות דיור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה, כתנאי לקבלת זכויות בנייה נוספות בפרויקטים חדשים, בקרקעות מדינה ובקרקעות בבעלות פרטית.

מז | תמריצים לבניית דירות דיור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה במסגרת בנייה חדשה והתחדשות עירונית, והכל בכפוף להוראות חוק יסודות התקציב, תשמ"ה - 1985.

עיקרי הדיון:

יו"ר הצוות, הישיבה תתמקד בנושאים שהועלו על ידי אגף תקציבים.

ראובן קפלן,

הנושא הראשון: **בחינת שימוש בנכסי רשות הפיתוח לטובת דיור ציבורי.** מציג את המצגת המצ"ב. לאחר ניתוח הקצאת דירות לטובת הדיור הציבורי, מדובר ב-218 דירות פוטנציאליות לדיור הציבורי, נכסים של רמ"י.

לעמידר לא ידוע מצבם הפיזי של הנכסים וייתכן כי יידרש להשקיע כחצי מיליון ש"ח בכל נכס על מנת להשמישו כראוי למגורים.

יו"ר הצוות,

האם מדובר בנכסים שניתן למכור ובתקבולים לרכוש דירות לטובת הדיור הציבורי?

ראובן קפלן,

בשלב הראשון יש לבצע סקר לבדיקת הסכום הכספי שנדרש להשקיע בכל אחד מהנכסים.

יו"ר הצוות, מנחה את אגף נכסים וחברות במשרד הבינוי והשיכון, בתיאום עם רמ"י, לבצע סקר נכסים מפורט ולאמת את הממצאים שהוצגו. בנוסף מבקש לאמץ כצוות החלטה, כי כל נכס של רשות פיתוח שלא משמש לצרכי דיור ציבורי יעבור לטובת הדיור הציבורי, לאחר קבלת התייחסות מצד האוצר.

ארבל אלטשולר, משיב כי בנכסי רמ"י יש רגישות ולכן צריך לקיים דיון.

אוראל יפרח,

שואל אם למשב"ש יש מנגנון של העברת הדירות.

יו"ר הצוות, העברת הדירות יכולה להיעשות ע"י מכירה או אכלוס.

בני דרייפוס,

מציע שבמקומות בהם יש צורך בדירות דיור ציבורי, יפוננו שוכרים לא מוגנים לטובת הדיור הציבורי, ובאזורים אחרים ימכרו הדירות, ובתקבול ירכשו דירות לדיור הציבורי.

ראובן קפלן,

הנושא השני: **הסכם התחדשות עירונית על נכסי הדיור הציבורי.** מציג את המצגת המצ"ב. במסגרת ההסכם אנו מקדמים שבעה פרויקטים שאושרו על ידי ועדת "סל-הפרוייקטים". גיבשנו מתכונת להאיץ ולהרחיב התחדשות עירונית בנכסי הדיור הציבורי.

סקרנו ומיפינו את כל נכסי עמידר ואיתרנו נכסים שהפוטנציאל שלהם הוא 13,000 ש' למ"ר ומעלה, כלומר בעיקר באזורי הביקוש. בסה"כ יש לנו 928 בניינים שבהם מעל 50% דירות מדינה מנוהלות על ידי עמידר.

מכל הפרוייקטים האלה מתקבל סכום של כחצי מיליארד ש"ח, שזה יכול לממן כ-400 דירות נוספות.

אנחנו גם משביחים במקביל 14,000 דירות.

כדי לתחזק את הדיור הציבורי צריך 400,000 אלף ש"ח בשנה, כך שבסוף התהליך יהיו 14,000 דירות חדשות ו-27,000 דירות נוספות. הפוטנציאל הוא חצי מיליארד ש"ח רווח מצד אחד ו-14,000 דירות דיור ציבורי שנקבל כחדשות.

אוראל יפרח,

האם אתה מבקש להרחיב את ההסכם הקיים שיש למשב"ש עם עמידר להסכם גדול יותר, בו המימון לא יבוא מעודפי עמידר אלא ממימון חוץ?

ראובן קפלן,

ההסכם מאפשר את זה.

היום הכסף הולך לחיזוק מבנים בפריפריה וההסכם שחתמנו עליו מאפשר בהסכמת הצדדים להסיט את הרווחים לרכישת דירות חדשות. זה כסף של המדינה ולא של עמידר. יש פה פוטנציאל גדול, ב-10 שנים 400 דירות, חצי מיליארד ש"ח בהנחה שמממשים את כל הפוטנציאל בקצב של 10 שנים, זאת אומרת 40 דירות לשנה.

עו"ד אסתי בס,

זה מהרווח היזמי?

יובל טלר,

אני מניח שזה רווח יזמי שלא מקובל בשוק אלא רווח יזמי קצת יותר נמוך.

אוראל יפרח,

כל הרווח יגיע למדינה במקום להגיע לגוף פרטי.

יובל טלר,

במקומות שבהם יש 13,000 ש"ח ערך מ"ר שהם בתקן 21 מייצרים בין 20%-25% רווח יזמי. האם זה לא אומר שבחברות פרטיות הרווח היזמי הוא נמוך יותר, 10%-15%, והיקף הפרוייקטים מתרחב?

ראובן קפלן,

ההסכם מדבר על מעל 15% ולא 20%-25%.

יובל טלר,

שואל לגבי מסגרת הזמנים.

רונן כהן,

תוך 10 שנים, 400 דירות.

ראובן קפלן,

אנו מבקשים להיעזר גם ביזמים נוספים, ולשם כך נצטרך לעשות תיקון להסכם.

יובל טלר,

מה החסמים שאתם נתקלים בהם היום בתוך ה- 7-10 פרויקטים שאושרו?

איתמר ברטוב,

הפרויקטים שונים אחד מהשני, ומנעד הפרויקטים רחב. לא ניתן להשיב בצורה כללית. כל החסמים הקיימים בפרויקטים אחרים מתקיימים גם אצלנו. אנחנו מתגברים עליהם, מיטיבים את הרווחיות שלנו ופועלים בהתאם.

יובל טלר,

מנסים לייצר דירות לדיור הציבורי, 10 שנים 400 דירות. כלומר שכל 5 שנים 200 דירות?

אוראל יפרח,

הכיוון הוא נכון וטוב, אנו תומכים וזה מרחיב את הפרויקט שכבר דיברנו וחתמנו עליו. צריך לבוא עם תכנית אופרטיבית ומחודדת יותר לביצוע, כלומר איך עושים את זה בהיבט הפיננסי, בהיבט של עבודה מול יזמים, לוחות זמנים וכן הלאה. הצוות תומך בתכנית הזו למימוש הפוטנציאל. מוטל על עמידר להביא תכנית אופרטיבית.

יו"ר הצוות

מבקש לקבוע שהכספים הולכים לרכש דיור ציבורי.

עינת גנון, המגבלה הקיימת היא הון עצמי. כרגע קיימים שישה פרויקטים.

רון כהן, מדובר בזרוע ביצוע של המדינה, ניתן להם קדם מימון.

ראובן קפלן,

החסמים הקיימים בפרויקטים האמורים:

- 1 | קיום אסיפות דיירים, תב"ע, תכנון.
- 2 | עמידה מוגבלת בהון העצמי.

על פי ההסכם אמורים להפקיד 35% מראש, מה שמכביד יותר על ההון העצמי מהרווח הצפוי. המדינה תצטרך לשנות את האפשרות של עמידר להיעזר ביזמים נוספים בשביל לעשות 5,000 פרויקטים במקביל.

עו"ד רוני מר,

האם אי אפשר לבצע את התכנית בלי לבצע את השינוי בהסכם?

ראובן קפלן, חד משמעית לא.

אוראל יפרח,

מציין כי ההסכם מדבר על כך שהרווח היזמי ישרת פרויקטים בפריפריה ויהפוך אותם מלא כלכליים למאוזנים.

רון כהן,

מתייחס לנושא "ייעול המלאי הקיים", ובהקשר זה מציג את הנתונים לגבי יחידים וזוגות שגרים בדירות דיור ציבורי ב-"שטח עודף", כלומר שטח גדול מהשטח לו הם זכאים על פי כללי המשרד.

מציין כי קיים קושי בקבלת הסכמה של אנשים קשישים המתגוררים בשטח עודף, כגון בדירת 4 חדרים, למעבר לדירת 2 חדרים.

יו"ר הצוות

מציין כי הוא מתנגד לפינוי בכוח של דייר דיור ציבורי ממקום למקום.

ויקטוריה סליון,

מציעה לבנות תמריצים ולא לפנות בכוח.

יו"ר הצוות

מוכן לבנות סט של תמריצים, אבל לא מוכן לפנות בכוח דייר מדירת דיור ציבורי.

איתמר מילרד,

האם לא נפנה בכוח גם באזורים בהם תור הממתינים ארוך?

יובל טלר,

דייר בודד בדירת 3 חדרים הינו ניצול לא יעיל.

רון כהן,

בחלק מהדירות מדובר בישובים שהם לא באזורי הביקוש.

אוראל יפרח,

ניתן למכור את הדירות גם במקומות שהם לא באזורי ביקוש.

רון כהן,

אזורי הביקוש הם בין באר שבע לחיפה.

החל משנת 2012 אנחנו מפעילים תכנית תמריצים לעידוד מעבר קשישים מדירות רגילות לדירות בבתי גיל הזהב. התכנית מעניקה לקשיש שיעבור לדירה קטנה יותר מענק בסכום שבין 75 אלף ש"ח ל-125 אלף ש"ח. פעלנו על מנת להקל ולסייע לדייר במעבר לדירה קטנה. נתנו תמריצים לעובדי החברה המשכנת. סה"כ עם כל התמריצים שלנו, 114 דיירים הצטרפו משנת 2012 עד היום. המענק הממוצע היה 85,000 ש"ח.

החסמים:

- 1 | חשש ממעבר לדירה בשטח קטן יותר.
- 2 | חסמים מנטליים.
- 3 | הבית של ההורים הוא מקום שבו בכל ערב שבת, חג וכד' המשפחה מתכנסת.

יו"ר הצוות

הצעתי לאנשים לעבור דירות. עיקר החסמים שנתקלתי בהם היו החשש מעזיבת שירותי הרווחה המקומיים, התרחקות מקהילה תומכת, וכד'.

עו"ד רוני מר,

בית גיל זהב זה מקום שמספק להם את כלל השירותים.

יובל טלר,

חסם נוסף הינו חוק המכר אשר חזר לתוקף ב-2014, ומאפשר לדיירי הדיור הציבורי לרכוש את הדירה במחיר מוזל באופן משמעותי ועל כן מפחית את המוטיבציה לעבור מהדירה.

רון כהן,

גם לפני חוק המכר המענקים לא היו תמריץ אפקטיבי מספיק למעבר לדירות קטנות. לאור זאת, מציע להגדיל את המענקים.

עו"ד אסתי בס,

מציעה לתת מענקים לא רק לקשישים שעוברים לדיור מוגן אלא גם במעבר לדירה קטנה יותר.

עו"ד רוני מר,

כל דירה שמתכננה ממנה זוג מבוגר ונכנסת אליה משפחה עם 2-3 ילדים עונה על מטרת הצוות.

יובל טלר,

משקף חוסר יעילות בדיור הציבורי.

אוראל יפרח,

בזמנו ראינו שיש פוטנציאל לדירות שיושבות על צמודי קרקע.

יובל טלר,

ועדת טרכטנברג הציעה להעלות את התשלום על שטח עודף.

יו"ר הצוות

אני לא נגד אכיפה, ויכול להיות שצריך לפנות בקצוות, אבל בשביל זה לא צריך ועדה. במהלך הדיונים לא הוצע פתרון על ידכם.

יו"ר הצוות

מסכים לאמץ החלטה לפיה מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון ומנכ"ל משרד העליה והקליטה יפעלו לטיוב של ניהול המלאי. בנוגע למענקים, האם אתם מוכנים להגדיל אותם?

יובל טלר,

מוכנים לבדוק בהמשך.

רון כהן,

מתייחס לנושא: **מכירת דירות צמודות קרקע.**

התמקדנו בכל הדירות שהן צמודות קרקע, בישובים בהם יש ערכי קרקע גבוהים יחסית. סה"כ 199 דירות שכולן מאוכלסות, (בין נפש אחת ל-10 נפשות). חסמים:

- 1 | בתים מאוכלסים.
- 2 | כל הכנסות ממכירת הקרקע עוברות לרמ"י.
- 3 | יש לקחת בחשבון עלות דירה אלטרנטיבית למשפחה שמתגוררת כיום בצמוד הקרקע.

יו"ר הצוות מנחה לבדוק מתן דירות חלופיות כנגד פינוי הנכס צמוד הקרקע, לשם הפקת יותר נכסים / יח"ד על אותה הקרקע.

רון כהן,

מתייחס לנושא: **הגמשת קריטריונים. מציב בהקשר זה את המצגת המצ"ב.**

יו"ר הצוות

בפריפריה הרחוקה עמדו שנים דירות ריקות וסגורות. הגמשנו את הקריטריונים על מנת לאפשר אכלוס של דירות אלה, תוך מתן פתרון לדיור לנזקקים ממעגל שני. ההצעה שנציגי האוצר מעלים היא לבטל את העיקרון של הגמשת קריטריונים?

יובל טלר,

כעת אתה נמצא עם 50 דירות פנויות, וצריך להחליט האם להגמיש עבורן קריטריונים או למכור אותם, לקבל את מורתן ולרכוש בתמורה דירות ביישוב בו קיים ביקוש של זכאים לדירות.

רון כהן,

מציג את הנתונים לגבי דירות המוחזקות ע"י שוכרים ציבוריים. לגבי דירות בהתיישבות הכפרית יש החלטה שמוכרים דירות ובכסף קונים דיור ציבורי ביישובים בהם יש ממתנים לדיור ציבורי.

יו"ר הצוות

מבקש לבדוק את כל האופציות ולטייב בהתאם. מציין כי המשרד מבצע תהליכים לטיוב השימוש במלאי הקיים, אך זה לא נותן את הפתרון להגדלת המלאי באופן מלא.

רון כהן,

מציג את קבוצות הסיוע ורמות הסיוע (מצ"ב מצגת). בנוסף, מבקש להתייחס לנושא של "התייעלות ברכש דירות". נכון להיום, לפי ההסכם הקיים עם עמידר בנושך רכד דירות עבור המשרד, אפשר לקבל אחוז עבור דמי תיווך. אנחנו שוקלים לתת תמריצים משמעותיים יותר לחברה הרוכשת, כנגד הפחתת אחוזי התיווך, ואולי כך נוכל לרכוש יותר דירות בפחות כסף. לגבי האפשרות של רכישת דירות חדשות מקבלן, מציין כי קיימים לכך יתרונות רבים, אלא שהחיסרון הינו קבלת הדירה בטווח הרחוק. רכישת דירות הנבנות במסגרת תמ"א - רכישת דירות זולות יותר מאשר דירות בשוק. החיסרון, גם כאן, שהדירות יתקבלו בעוד זמן רב.

יו"ר הצוות

מוכן לשקול בחיוב את כל הצעות הייעול בכלל הנושאים שהועלו. מעונין להתכנס סביב יתר הפתרונות ומבקש שיתוף פעולה של כלל חברי הצוות.

רשמה: מלי פינקלשטיין

העתקים: משתתפים



לגור בכבוד!

מצילים את הדיור הציבורי



לגור בכבוד!

מצילים את הדיור הציבורי

לגור בכבוד – מצילים את הדיור הציבורי

ייעול השימוש בדירות מאוכלסות

➤ ביישובי ביקוש

סה"כ	נפשות					חדרים
	5	4	3	2	1	
789		134	209	268	178	4
36		3	8	13	12	4.5
112	14	16	26	39	17	5
8	1	3		4		5.5
21	4	4	5	5	3	6
3	2		1			6.5
969	21	160	249	329	210	סה"כ

לגור בכבוד – מצילים את הדיור הציבורי

התייעלות ברכש דירות

נקודות לבחינה:

- הגדלת העמלה של החברה הרוכשת כנגד הפחתת % דמי התיווך.
- רכישת דירות מקבלן.
- רכישת דירות הנבנות במסגרת תמ"א.
- מחירון (הפחתת התוספת על מחירי מדל"ן, קביעת מחירון על סמך אשכול יישובים).
- יציאה למכרז חדש בתום תקופת ההסכם/עמידר כזרוע/הוספת חברה ממשלתית נוספת.

לגור בכבוד – מצילים את הדיור הציבורי

ייעול השימוש בדירות מאוכלסות

לא ביישובי ביקוש

סה"כ	נפשות					חדרים
	5	4	3	2	1	
2,010		328	378	669	635	4
96		13	15	34	34	4.5
146	22	15	26	47	36	5
14		2	2	6	4	5.5
126	9	21	23	40	33	6
2	1			1		6.5
15		2		6	7	7
2		1		1		7.5
10	2	3	5	4	5	8

לגור בכבוד – מצילים את הדיור הציבורי

מכירת דירות צמודות קרקע

מס' בתים	יישוב
1	אבן יהודה
6	אילת
7	אשדוד
10	אשקלון
15	באר שבע
1	בית שמש
4	בנימינה
1	בת ים
3	הוד השרון
8	הרצליה
5	זכרון יעקב
7	חדרה
3	חולון

לגור בכבוד – מצילים את הדיור הציבורי

תכנית עידוד מעבר מדיור רגיל לבית גיל זהב

- ✓ התכנית החלה בינואר 2012
- ✓ במסגרת התכנית הוענקו מענקי מעבר בסך 75,000 – 125,000 ₪ בהתאם לדירוג צרכי המשרד (ישוב, מס' חדרים, קומה).
- ✓ תנאים נלווים מיוחדים:
 - ❖ עדיפות בבחירת דירה בכל אחד מבתי גיל הזהב בארץ.
 - ❖ אפשרות ליחיד לקבל דירת שני חדרים.
 - ❖ דמי העברת תכולת הדירה.
 - ❖ תקופת הסתגלות וחרטה.
- ✓ תמריצים לעובדי החברה בסך 4,000 ₪ עבור כל העברה.
- ✓ סה"כ מצטרפים לתכנית: 114
- ✓ ממוצע המענק: 85,000 ₪.
- ✓ חסמים:
 - מעבר מדירות גדולות לקטנות.
 - מנטליים.
 - הדירה כמקום אירוח בשנות ובמועדים

לגור בכבוד – מצילים את הדיור הציבורי

מכירת דירות צמודות קרקע

מס' בתים	יישוב
3	חיפה
5	טירת
7	יבנאל
12	יבנה
4	יקנעם עלית
20	ירושלים
1	כפר סבא
1	כרמיאל
7	לוד
3	נהריה
1	נשר
4	נתיבות
1	נתניה

לגור בכבוד – מצילים את הדיור הציבורי



מכירת דירות צמודות קרקע

חסימים:

- ☐ בתים מאוכלסים
- ☐ הכנסות ממכירת הקרקע עוברות לרמ"י
- ☐ יש לקחת בחשבון עלות דירה אלטרנטיבית

לגור בכבוד – מצילים את הדיור הציבורי



מכירת דירות צמודות קרקע

מס' בתים	יישוב
13	עכו
11	עפולה
1	עתלית
2	פרדס חנה-כרכו
6	פתח תקוה
2	קדימה
1	קרית מלאכי
8	קרית עקרון
5	ראש העין
1	ראש פנה
1	ראשון לציון
1	רחובות

לגור בכבוד – מצילים את הדיור הציבורי



מכירת דירות צמודות קרקע

מס' בתים	יישוב
1	רמלה
2	רמת גן
2	רעננה
1	תל אביב - יפו
1	תל מונד
199	סה"כ בישובי ביקוש

בחינת שימוש בנכסי רשות הפיתוח לטובת דיור ציבורי

ספטמבר
2018



התפלגות יחידות דיור פנויות בייעוד מגורים

יחיד	2 חדרים	3 חדרים	4 חדרים	סה"כ יחידות
54	43	17	2	116

יחיד כ- 12 מ"ר

רוב מוחלט של הנכסים הפנויים הינו במצב שאינו ראוי למגורים/הרוס

ישוב	מספר יחידות
אזור	1
בת ים	1
יבנה	1
כפר קמא	1
קרית עקרון	1
רחובות	1
טירת כרמל	2
יהוד	2
נס ציונה	2
נצרת	3
קרית אתא	3
עכו	4
ירושלים	10
רמלה	15
חיפה	16
צפת	16
תל אביב - יפו	37
סה"כ	116

התפלגות 143 יח"ד בשכירות לא מוגנת בייעוד מגורים

התפלגות 102 יחידות לפי מספר חדרים

מספר חדרים	כמות יחידות
1	21
2	34
3	19
4	16
5	2
6	1
9	1
ללא נתון	8

יחיד כ- 12 מ"ר



מתוך 143 יח"ד:

- 25 דירות ני"ר (דייר מוגן חלמיש/משב"ש)
- 16 נכסים בשימוש אחר (כגון: בתי כנסת, גלריה, מועדון נוער, ישיבה, רשות הטבע והגנים וכד')
- רוב מוחלט של המתגוררים בנכסים הנ"ל – מצב סוציו-אקונומי מקביל לדיירי הדיור הציבורי

ישוב	יחידות מנוהלות
אור יהודה	2
אליעד(אליעל)	1
בת ים	1
גדידה-מכר	1
הרצליה	1
חיפה	6
יבנה	1
ירושלים	1
לוד	7
נס ציונה	1
עכו	3
ראמה	1
רחובות	1
רמלה	17
שיח דנון	1
שפרעם	2
תל אביב - יפו	55
סה"כ	102

פילוח נכסי רשות הפיתוח

ייעוד מגורים	ייעוד עסקים	סה"כ
יחידות מנוהלות	3,719	5,508
בשכירות	לא מוגנת	לא מוגנת
2,699	143	3,998
503	109	612
374	239	613

מתוך 374 יח"ד פנויות בייעוד מגורים:

258 נמצאות בתהליך גריעה ע"י רשויות/הליך מכר פעיל/קידום תכנון על ידי המנהל עקב קידום תכנון (מכבי יפו/אייזנברג/נס לגויים וכו')
או שמדובר ביח' מרתף/גג/כלואות ביח' תפוסות

סיכום דיון: של הצוות הבין משרדי

מכוח החלטת ממשלה מספר 4078 מיום 29.7.18 – ישיבה מס' 9 שהתקיימה ביום 9.10.18

חברי הועדה

- חגי רזניק, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, יו"ר הצוות
- חביב קצב, סמנכ"ל בכיר, משרד העלייה והקליטה
- חיים אביטן, ראש הרשות להתחדשות עירונית
- פרופ' אבי שמחון, יו"ר המועצה הלאומית לכלכלה
- ליאור מסינג, עוזרת מקצועית למנהלת מינהל תכנון
- עפרה אבן כרמון, מנהלת תחום תכנון, משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים
- אריאל יוצר, סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר
- אוראל יפרח, סגן החשב הכללי, משרד האוצר

משקיפים

- עו"ד אסתי בס, ייעוץ וחקיקה, משרד המשפטים
- אלעד לב, מנהל אגף תכנון ובנייה, משרד הפנים

משתתפים נוספים

- איתמר ברטוב, יו"ר עמידר
- בני דרייפוס, משנה למנכ"ל, משרד הבינוי והשיכון
- עו"ד אלעזר במברגר, יועמ"ש משרד הבינוי והשיכון
- עו"ד אמיר כז, לשכה משפטית, משרד הבינוי והשיכון
- עו"ד שחר יששכר, לשכה משפטית, משרד הבינוי והשיכון
- רונן כהן, סמנכ"ל אכלוס, משרד הבינוי והשיכון
- אהרון עבדי, חשב משרד הבינוי והשיכון
- ויקטוריה סלין, סגנית חשב משרד הבינוי והשיכון
- יוסי שבת, מנהל אגף מימון ותקציבים, משרד הבינוי והשיכון
- ורד סולומון ממן, אדריכלית ראשית משרד הבינוי והשיכון
- מאיר דקל, מנהל יחידת החברות, משרד הבינוי והשיכון
- צביה אסקירה, מנהלת תחום אחזקת נכסים, משרד הבינוי והשיכון
- עינת גנון, סמנכ"לית הרשות התחדשות עירונית

- יובל טלר, רכז שיכון, אגף התקציבים משרד האוצר
- עו"ד רוני מר, לשכה משפטית, משרד האוצר
- איתמר מילרד, המועצה הלאומית לכלכלה, משרד רוה"מ
- ארבל אלטשולר, רפרנט שיכון ומקרקעין, באגף החשב הכללי, משרד האוצר
- בני ארביב, מנהל התכנון, הלשכה המשפטית, משרד האוצר
- מורן גליקשטיין, יועץ למנהל רשות מקרקעי ישראל
- אילן דגני, רשות מקרקעי ישראל
- יובל פרנקל, מנכ"ל עמיגור
- אורי שכטמן, משרד הפנים
- דורון יהודה, יו"ר ארגון נכי הפוליו בישראל
- ששון עוזר, חבר הנהלה בעמותת איל"ן

רקע לדיון:

הצוות הוקם מכוח החלטת ממשלה מס' 4078 מיום 29.7.18, על מנת להמליץ על תכנית פעולה ממשלתית להגדלת מלאי הדיור הציבורי באופן עקבי ובר קיימא. על פי החלטת הממשלה, הצוות יבחן מגוון כלים אפשריים להגדלת מלאי הדיור הציבורי ושימורו, ובין היתר הכלים הבאים:

מח | בחינת האפשרות לגיוס אג"ח על ידי חברת "עמידר" לצורך מימון רכש דירות דיור ציבורי חדשות לבעלות המדינה במתכונת דומה לגיוס אג"ח קודם שביצעה החברה, באופן שאינו חורג מהותית מפעילות "עמידר" ובכפוף לכל דין.

מט | בחינת האפשרות להקצאת קרקע על ידי רשות מקרקעי ישראל לטובת הגדלת מלאי דירות הדיור הציבורי.

נ | רכישת דירות לבעלות זכאי דיור ציבורי, וזאת באמצעות מימון בנקאי הניתן לזכאי, כאשר ההחזר מבוסס על סיוע כספי מטעם המדינה, השתתפות עצמית של הזכאי ותקבולי קרן הדיור הציבורי. והכל בכפוף להוראת חוק יסודות התקציב, תשמ"ה-1985.

נא | עידוד בניית דירות דיור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה, כתנאי לקבלת זכויות בנייה נוספות בפרויקטים חדשים, בקרקעות מדינה ובקרקעות בבעלות פרטית.

נב | תמריצים לבניית דירות דיור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה במסגרת בנייה חדשה והתחדשות עירונית, והכל בכפוף להוראות חוק יסודות התקציב, תשמ"ה-1985.

עיקרי הדיון:

יו"ר הצוות:

פתח את הדיון וביקש מארגוני הנכים להציג במספר נקודות.

דורון יהודה:

מודה למשרד הבינוי והשיכון ולצוות המשרד. מרגישים התקדמות עצומה בנושא הדיון הציבורי ובפתרון בעיות נכים. מציע להגדיל את מלאי הדירות בעלות נמוכה וזאת ע"י סגירת דירות בבניינים על עמודים, כלומר סגירת קומת הקרקע ולהפוך אותם לדירות נגישות לנכים רתוקים על כיסא גלגלים.

פרופ' אבי שמחון:

(מצ"ב המצגת)

מדינת ישראל לא יכולה לאפשר מצב בו לאנשים אין אפשרות לגור בכבוד. הוועדה חשובה מאוד להשגת תכלית זו. אני מעוניין להציע פתרונות ככלכלן.

המחיר הממוצע של דירה בישראל הוא 1.5 מלש"ח. לעומת זאת, סיוע בשכ"ד שהמדינה נותנת כסיוע לזכאים הוא בין 3,100 ל-3,900 ש. השאלה היא מה עדיף? האם עדיף שהמדינה תקנה דירה ותיתן אותה למשכחה זכאית, או עדיף שהמדינה תיתן סיוע בשכ"ד לזכאים? נדרש להכיר את העלות היחסית של שתי האפשרויות.

אפשרות 1: המדינה תרכוש דירה ב-1.5 מלש"ח ותיתן אותה לשימוש משכחה זכאית. ישנם כללים המאפשרים לזכאים לקנות את דירתם בהמשך בסכום של כ-200-250 אלש"ח. לאחר קיזוז תשלום הזכאים, מתקבל הערך המהווה של העלות למדינה בגין קניית הדירה - כ-1.3 מלש"ח.

אפשרות 2: הפרט מקבל כ-3,300 ש לחודש סיוע בשכ"ד. במקרה כזה, למשל, העלות למדינה במשך 9 שנים היא כ-300-320 אלש"ח. הערך המהווה עומד על כ-360 אלש"ח. העלות המהווה במשך 40 שנים היא כ-820 אלש"ח. אלו העלויות למדינה, וההיוון זו העלות האמיתית למדינה שלוקחת בחשבון הוצאה על פני זמן ארוך.

המסקנה - עלות סיוע בשכ"ד נמוכה משמעותית מרכישה.

עפרה אבן כרמון:

שואלת האם נלקחו בחשבון עלויות עקיפות, כגון הפגיעה בתפקוד התעסוקתי של אם חד הורית הנדרשת מדי שנה לחפש דירה; חוסר יציבות בדירה והחשיבות למוביליות חברתית ע"י רכישת דירה.

פרופ' אבי שמחון:

הנקודות חשובות מאוד ונדרש להתייחס להן. מציין כי עלות סיוע בשכ"ד נמוכה משמעותית מעלות קנייה. ניתן למצוא פתרונות למשל ע"י כך שהמדינה תשכור ולא הזכאי, ובכך למעשה ניתן לאפשר לאם חד הורית יציבות ארוכת טווח באותה דירה, ללא חידוש מדי שנה. אינני אומר גם שמדובר ב-30 שנים, מכיוון שהזכאות לאם חד הורית כוללת 3 ילדים מתחת לגיל 18.

יו"ר הצוות:

לאחר 10 שנים, כשהיו לה 2 ילדים מתחת לגיל 18, היא תאבד את הזכאות ותהיה ברחוב.

פרופ' אבי שמחון:

המדינה יכולה להחליט על הנתונים לזכאות, ושאלם חד הורית עם ילד אחד תהיה זכאית. אנחנו מתבססים על הכללים הקיימים אבל ניתן לשנותם.

יו"ר הצוות:

מדובר בהרעת תנאים, שהרי כיום הזכאות מאפשרת להעמיד לרשותם את הדירה עד לסוף ימי חייהם. הרעת התנאים מאפשרת פתרון ליותר אנשים. אני לא פוסל את הצעתך, ולא רחוק מעמדתך, אך חושב שמבין הזכאים, גם לפי הכלכלנים, יש כאלו הנדרשים לסיוע בדירת קבע. יכול להיות שמבין הממתינים נדרש לייצר מסלולי שכירות ארוכת טווח, אך צריך להגיע להסכמות שזה לא הפתרון היחיד.

פרופ' אבי שמחון:

זו ביקורת נכונה שצריך להתייחס אליה. באופן טבעי נוצר מצב בו יש דירות באזורים פחות מבוקשים, ואנו לא רוצים לשלוח אנשים במצב סוציו-אקונומי נמוך לגור במקומות בהם הסיכוי למצוא עבודה הוא נמוך. עם זאת, לא נוכל לקנות דירות באזורים בהם הביקוש לעובדים הוא הגבוה ביותר, כי אז עלות דירה תהיה גבוהה. סיוע בשכ"ד מציע לזה פתרון, ומאפשר לתת לזכאים אפשרות לגור במקומות בהם ימצאו תעסוקה.

יו"ר הצוות:

מסכים, צריך למצוא תמהיל נכון, מכיוון שישנן אוכלוסיות שצריכות לקבל סיוע בדיון קבע. נדרש לוודא שמסלולי השכירות הם ארוכי טווח, ושהם נותנים יציבות וביטחון כלכלי. שהילד לא יחשש שכל יומיים או תקופה מסוימת הוא יעבור דירה ושאלו לו בית. זו הסיבה שקראנו לתכנית "לגור בכבוד". ישנן אוכלוסיות שצריכות פתרון באמצעות דירות קבע.

פרופ' אבי שמחון:

מציג את ההמלצות במצגת.

עלות קניית דירה ב-1.5 מלש"ח, היא מעין סיוע בשכ"ד ב-5,000 ש' לחודש לזכאים.
זכאי לדיוור ציבורי הבוחר לקבל סיוע בשכ"ד ולהמתין עם קבלת דיוור ציבורי - לא צריכים לבטל לו את הזכאות.

יו"ר הצוות:

מקבל את ההמלצות, זה מכבד את הזכאי ומאפשר לו חירות לבחור במסלול כזה, לצד מסלולי שכירות נדרש גם פתרון לאוכלוסייה צמיתה בדמות דיוור ציבורי.

עפרה אבן כרמון:

ההמלצה של סיוע מוגדל בשכ"ד ל-3 שנים, עוזרת בטווח הקצר אך לא בטווח הארוך.

יו"ר הצוות:

יש להם זכות לבחור. אין לי בעיה שזכאי שמחליט מטעמו באופן וולונטרי, לצאת מהתור באופן זמני ולקבל בתקופה זו שכ"ד מוגדל, לחזור לתור. מדובר על השהיית הזכאות לדירה ולא בביטולה.

בני דרייפוס:

מה בנוגע לכך שהמדינה היא זו שתשכור את הדירות?

פרופ' אבי שמחון:

יש אנשים שיכולים להסתדר לבד עם הכסף, ויש אנשים שקשה להם והמדינה צריכה לשכור בשבילם את הדירה ולדאוג שלא יגרשו אותם ממנה. אפשר להתייעל ולעזור ליותר אנשים בפחות כסף. להציע לזכאים חבילה טובה יותר ממה שהם מקבלים היום, זו גם דרך להתייעל.

עפרה אבן כרמון:

מציינת כי פרופ' שמחון הציג עלות ממוצעת של 1.5 מלש"ח לדירה, הכוללת את רכיב הרווח של היזם. מציעה שהחברות המשכנות יבנו פרויקטים עם דירות קטנות מ-120 מטר ולהקטין את עלויות הרכישה. בכך הפער בין בעלות ושכירות מצטמצם.

אלעד לב:

אנו מציעים אפיק נוסף בהגדלת מלאי הדיוור הציבורי באמצעות רשויות מקומיות. יש

ערך מוסף שרשויות יעסקו בזה.

ורד סולומון ממן:

מציינת כי בשבוע האחרון השתתפה בכנס מקצועי, בו אדריכלים מהולנד הציגו שכל פרויקט אצלם על קרקע פרטית או אחרת, שיזם רוצה לשנות בה ייעוד קרקע: להגדיל, לשנות נפח בנייה, קווי בנייה, תוספות וכו', מחויב אוט' בהקצאה של 40% לטובת דיוור ציבורי, 40% דיוור להשכרה ורק 20% מכירה חופשית. הם ציינו שאין דרך אחרת, מכיוון שהדרך השנייה היא להרוס ולבנות מחדש, שזה לא כלכלי בעליל, ולמרות שזה נראה לכאורה מרתיע את היזמים, ההיפך הוא הנכון.

אלעד לב:

חלק מהצעתנו שחברות כלכליות ינהלו זאת, ולא רק המדינה. בדקנו עוד שותפויות ליצירת מקורות מימון חדשים.

איתמר ברטוב:

מהמכשירים שלי עם ראשי רשויות, אין ביניהם מישהו שיש לו מוטיבציה להגדיל את הדיוור הציבורי במחוזותיו.

יובל פרנקל:

ברוב העיריות אין רצון להתעסק עם החברות האלה ועם זכאות. טענתן שזו אחריות משרד הבינוי והשיכון, כאשר הן כלל לא רוצות את הסמכות.

אריאל יוצר:

הגעתי להציג את תפיסת העולם של אגף תקציבים, כמשרד האוצר, ומתואמים עם החשב הכללי. 4 נקודות עליהן ארצה לדבר:

1 | פרוצדורלית - הגיעו אליי פניות מגופים מסוימים שרצו להופיע בפני הוועדה, אך סורבו.

יו"ר הצוות:

אני מקפיד על פרוצדורה והזמנתי אותם אליי. הגיעו אליי אתמול יום לפני ועדה מסכמת. סוכם כי אם לא יהיה סיכום לוועדה ויידרש מפגש נוסף, נזמן אותם למפגש.

אריאל יוצר:

2 | סוגיית חוק הדיוור הציבורי (זכויות רכישה). על הוועדה להביע עמדה חד משמעית - אם רוצים לשמר מלאי אי אפשר להמשיך עם המכירה. אנחנו מנסים למלא בריכה

עם חור וזה בלתי אפשרי.

בנוסף, מכירת הדירות נעשית בדרך כלל במקומות בהם ערך הדירה לא גבוה, לכן אני בספק רב לגבי צמצום הפערים. יש דרכים הרבה יותר אפקטיביות לצמצום פערים, והמדינה עושה ומשקיעה בזה מיליארדים כגון בחינוך ורווחה. מטרת הדיוור הציבורי לספק קורת גג לאנשים, שללא המנגנון הזה לא היו מצליחים לקבל אותה. האמירה והמסקנה חייבת להיות חד משמעית, שהחוק לא נכון.

3 | סוגיית הבעלות של הדיוור הציבורי לא עובדת. ב-3 שנים האחרונות המדינה השקיעה לפחות 2.5 מיליארד ש' בהערכה גסה, ברכש של מעל 3,000 דירות. בכך תור הממתינים גדל. אם אנו רוצים לפתור את הבעיה, וממשיכים במתווה שבו הבעיה אמורה להיפתר על ידי רכש דירות, אין שום סיכוי לפתור אותה. תמיד יהיה תור ממתינים, שיקבל שירות גרוע, ותמיד יברחו לנו דירות. לוועדה צריכה להיות החלטה אמיצה שברכש, המדינה לא עושה את זה טוב ולא צריכה להיות הבעלים של הנכסים האלה. העלות התקציבית היא גדולה ואני לא רואה את היתרונות.

יו"ר הצוות:

מציין, כי פרוץ שמחון וגם פורום קהלת הזכירו כי תמיד יהיו קבוצות שידרשו למוצר עצמו, לדירה.

אריאל יוצר:

אני בספק. היום יש בבעלות המדינה 50,000 נכסים ואני מקווה שזה המספר שיישאר. מודל הבעלות נכשל כי הנכסים נעלמים, עושים בהם שימושים אחרים, לא ניתן לפנות אותם ולהחזירם לטובת המלאי האמיתי. המדינה אינה חברת נדל"ן. יש 3,300 משקי בית ברשימת המתנה וחלקם ממתינים 10-14 שנים.

יו"ר הצוות:

מה עם משרד הקליטה?

אריאל יוצר:

לגבי משרד הקליטה, יש לא מעט מסלולים.

אריאל יוצר:

4 | הקריטריונים לזכאות של משרד הבינוי והשיכון הם מחמירים. תקופת ההמתנה היא תקופה שבה הם מקבלים שירות שהוא נחות יותר. מי שנכנס לדיוור ציבורי, נכנס

כשוכר דירה מהמדינה בממוצע של 400 ש' לחודש, ללא שום מעמד בעלות או זכויות קניין בנכס.

כל עוד הדייר זכאי, אך משב"ש אינו אוכף את כללי הזכאות, הוא ממשיך להיות שם. לדוג' אדם שגר בדירת דיור ציבורי, וזכה בפיס או קיבל ירושה - האם הוא צריך להמשיך להישאר בדירה?

יו"ר הצוות:

אנחנו מכירים את השכבות החלשות. האם אתה טוען שדייר דיור ציבורי, בעמיגור או עמידר, צריך על פי חוק להיזרק מהדירה כאשר הוא לא זכאי?

אריאל יוצר:

אלה הכללים ואיתם צריך לפעול.

אנחנו דנים על סוגיית מחסור כי התקציב מוגבל, ויש קושי למצוא פתרון לאוכלוסיה שבאמת קשה לה. האם זה בסדר שהוא גר בדירה שהוא לא זכאי ולוקח דירה מזכאי אחר שאולי מחכה בתור 12 שנים?

יו"ר הצוות:

חד משמעית כן. למדינה יש אחריות למגורים של הציבור.

אריאל יוצר:

עמדתי שאדם צריך לגור בדירה כל עוד הוא זכאי, וברגע שלא, הוא אמור לפנותה לזכאי שממתינ בתור.

אין מחלוקת שפרק הזמן בתור ההמתנה בעייתי ודורש שיפור. הוא בעל השלכות דרמטיות על התנאים הסוציאליים, על היכולת ליציבות, על הדרישה לקבלת ערבויות וחתימה על חוזים שנדרש שוכר לחתום עליהם.

לכן אנו מציעים שהוועדה תגיד: 1. שחוק הדיוור הציבורי (זכויות רכישה) צריך לעצור באופן מיידי. 2. שרכש דירות בבעלות המדינה הוא פתרון לא נכון שנדרש להפסיקו.

הפתרון שאנו מציעים הוא שהמדינה תצא במכרז להתקשרות ארוכת טווח ל-20 שנים עם בעלי הדירות, כאשר המדינה היא זו שמשלמת. בעלי הדירות לא מחתימים את הדייר על כלום ולא מבקשים ממנו ערבויות מלבד התחייבות שהוא נמצא שם. בנוגע לחוסר יציבות לזכאים - נוכל לבצע לדוג' בדיקת זכאות רק אחת ל-10 שנים, לא בדיקה לאחר 5 שנים כי נדרשת יציבות, צריך את האמצע, אך לא לתת זכאות לעולמי עד.

יו"ר הצוות:

אז יש פה כסף תקציבי.

אריאל יוצר:

זו שאלה. היום נותנים בממוצע 3,050 ש. אני יכול להתחייב לחברות לתזרים ודאי ללא קשר האם נמצא שם זכאי.

יו"ר הצוות:

יש לערבביות ערך כספי.

אריאל יוצר:

המודל שאני מציע מייצר את מה שאמור הדיור הציבורי לייצר, וזה קורת גג.

בני דרייפוס:

למה שהכסף לא ילך למשכנתא רוכשת?

אריאל יוצר:

תשלום משכנתא מורכב משניים: 1. בגין שירותי הדיור, על קורת גג לגור בה. 2. בגין רכישת הון, עליו אני מציע לוותר כי לא רואה בו שום ערך. מצד שני, גם אם יש לזה משמעות תקציבית, אני אומר באופן חד משמעי, שאם המדינה תתחייב על לפחות 20 שנה לתזרים ודאי, ונחייב את בעלי הדירות בתחזוקה ובמתן ערבויות שנוכל לחלט, ומשב"ש יפקח, אנחנו נצליח לייצר פתרון הרבה יותר טוב ונכון. אנחנו ניצור יציבות לשוכר ללא מעברי דירות בתקופת המתנה, וגם הזכאי יידע לכמה זמן נכנס. תהיה בדיקת זכאות למשל אחת ל-10 שנים, אפשר לדבר על התקופה, ובמידה ולא זכאי - שייצא. שכירות ארוכת טווח על קרקע חומה לא עובדת, ולא מייצרת שום כדאיות כלכלית לשוק, גם עם קומה מסחרית למטה, עם קרקע באפס עלות, ובמודל BOT. לא נכון ללכת לעולם הבעלות.

בניגוד לפתרונות האלה, החשב הכללי ואגף התקציבים יודעים ליישם את הפתרון שאני מציע, בפחות זמן וללא צורך בכנסת. צריך לדרוש במכרזים יכולות ניהול וחובה לתחזוקה. בנוסף, אנו מבטלים לחלוטין את החיכוך בין הבעלים הפרטי לבין הזכאי, כי המדינה חותמת. יש אפשרות לא לקנות דירות זולות במקומות לא טובים, אלא ליצור יותר מוביליות חברתית. יש גמישות לנהל בצורה טובה יותר, למשל לדרוש במכרזים התאמה לבעלי מוגבלויות ודירות בקומת קרקע.

יו"ר הצוות:

חושב שזה פתרון טוב, אך צריך להיות בשילוב.

אריאל יוצר:

אני חושב שכן. תמיד אנשים יעדיפו את ההבטחה לקבל דירה כמעט במתנה בקצה הדרך, למרות שבמקומות לא טובים ולמרות שמקבלים בדרך שירות גרוע וללא תקציב לתחזוקת הדירות. לכן הוועדה הזו היא הזדמנות אמיתית ומצוינת לקחת את הסוגיה של הדיור הציבורי למקום אחר טוב יותר.

בהינתן ויהיו שלושת האמירות של הוועדה:

1 | הפסקת מכר הדירות

2 | מודל הקנייה בטל

3 | הולכים לפתרון שהוצע

כעמדת משרד האוצר אנחנו חותמים.

יו"ר הצוות:

בסקירה על הדיור הציבורי, ראש הממשלה הציע לתת לאנשים את הדירות במתנה ובהמשך גם שר האוצר, גם עמדתי שמכר דירות מאפשר מוביליות למשפחות, וצריך לאפשר זאת בצורה מתונה כזו או אחרת, ככל שהמלאי נשמר. אשמח בהחלט לדון על חוק המכר ו/או התאמותיו לתוכנית, אך לא להכריז על ביטולו מראש. ברור שלמלא דלי עם חור גדול במעט מים זה לא אפקטיבי. האם אתה יודע להתחייב על 25 שנה ויותר תקציבי להצעה שלך?

אריאל יוצר:

אעמוד במה שיהיו תוצאות המכרז.

יו"ר הצוות:

אני לא אוהב את הפתרון שאחת ל-10 שנים תהיה בדיקת זכאות. יש אנשים עם בעיות שלא יפתרו, למשל נכים צמיתים או אם חד הורית עם שני ילדים אוטיסטים. יש ערך שהמדינה נותנת דירה בר קיימא שלא תעלם בשום חוזה שכירות.

אריאל יוצר:

אין כוונה להוציא נכה צמית מדירה. אני מציע לאכוף את הכללים שלך.

יו"ר הצוות:

אני מוכן בסעיף שמדבר בטיפול בתור הממתינים להגיד ששני הפתרונות, של משכנתא רוכשת ושל הצעתך, מוסכמים. הם מוצרים משלימים, אבל לא מוכן שפתרון השכירות יהיה היחיד.

יובל פרנקל:

פיתחתי בעמיתגור שיטה שאנחנו מעבירים אנשים מדירות גדולות לדירות קטנות, אך אני לא יכול לעשות זאת מתוקף החוזה הדורש את הסכמתם. החוזה שנחתם עם הדיירים נוסח ע"י המדינה לפני שנים רבות ואושר על ידי משרד המשפטים כ"חוזה אחיד". בחוזה לא מצויין שכאשר דייר אינו עונה על הקריטריונים מופסקת לו הזכאות והוא צריך לפנות את הדירה ולכן הטענה שהדייר נמצא שם מן ההפקר ובגלל שהמשרד אינו אוכף את הכללים איננה נכונה.

כל בדיקה מול כל גורמי הרווחה מדברת על החשיבות של דירה קבועה.

אריאל יוצר:

זה שהוא הבעלים בטאבו מוציא אותו מהעוני מהקשיים? אני מדבר על קורת גג קבועה.

יו"ר הצוות:

20 שנה זה לא קורת גג קבועה.

אריאל יוצר:

אם הוא זכאי בעוד 20 שנה, הוא יקבל עוד 20 שנה.

איתמר ברטוב:

יש הרבה מקרים שדורשים פתרונות שונים. אי אפשר להחליט שלא רוכשים דירות כלל, תמיד יהיו מצבים שצריך דירות כדי לפתור בעיות. יש אדם שיצא מהזכאות כי זכה בפיס, ויש אדם שיצא מזכאות כי הילד נפטר ויש פחות ילדים בבית. אתה תוציא אותו מהבית? בניסוח שלך הצעת כללים מאד ברורים, ואני מציע לרכך אותם. חייבים להשאיר אפשרות לפתרונות אחרים. האם הצעתך מסתיימת רק ברשימת ה-3,000 או כוללת אחרים שזכאים לסיוע בשכ"ד?

יו"ר הצוות:

אתה מוכן לקחת על עצמך את כל תור הממתינים במשרד הבינוי והשיכון?

אריאל יוצר:

נכון יותר לעשות זאת ב-2-3 פעימות ולא בבת אחת ל-3,000 דירות. הצעתי הרבה יותר ישימה. יש לי בעיה להגיד שנעשה גם וגם. חשיבות הוועדה להוביל להחלטת ממשלה אופרטיבית. אין לי בעיה לדבר על טווח הזכאות, ולייצר דיפרנציאציה. אך האמירה העקרונית הנדרשת היא שחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), בטל, ושעוברים למסלול של שכירות ומפסיקים את מסלול הרכש.

רונן כהן:

האם אתה מכיר בזה שיש אנשים, שהפתרון של 10-20 שנה הוא לא פתרון מספק? בהנחה שיתברר שיש אנשים שצריכים דיור קבע בבעלות המדינה, ושהמדינה תטפל בהם באופן אישי, האם תהיה מוכן, במסגרת הצעתך או במסגרת החלטת ממשלה, שיינתן גם לקבוצה הזו פתרון של הגדלת דירות בדיור הציבורי?

איתמר ברטוב:

אתה חייב להשאיר את היכולת גם לקנות דירות, כי יש מקומות בהם הפתרון של השכירות לא יעבוד. אני לא חושב שזה גורע מהצעתך שום דבר.

אריאל יוצר:

יש היום 50 אלף יחידות דיור בבעלות המדינה, ואין לי שום כוונה כאיש מקצוע למכור אף דירה. יש זרם משתנה של 1,500 דירות בשנה. יש פתרון ויש מלאי שאני שומר.

יו"ר הצוות:

אני תומך בדיור בר קיימא, לא בחוזה שכירות ולא בלקוח מוסדי כזה או אחר שמחר ישתנה החוזה. אני מוכן למפות את הקהלים ולראות מי הולך למסלול שכירות ומי הולך לדיור בר קיימא.

רונן כהן:

כעמדה מקצועית, הוועדה לא תשלים את תפקידה אם היא לא תדע שיש אוכלוסייה שהפתרון של שכירות ארוכת טווח לא נותנת לה מענה. כדאי שיהיו חלופות ולא נחזור אחרונה לדיונים. ולא לשים את כל הביצים בסל אחד.

אריאל יוצר:

במודל שאנו מציעים ניתן לתת מענה לאנשים שצריכים דירה 40 שנים. למשל חוזה ל-20

שנה עם אופציה לעוד 20 שנה.

איתמר ברטוב:

אם רוצים לייצר מנגנון אחר, צריך לנסות למשל על 100 משפחות וליישם את הפתרון, ולא לדבר במושגים של רק כך. צריך ללמוד מה המשמעויות ולא לוותר על הפתרונות הקיימים. נכון לתת לוועדה אפשרות לדרוש שינוי במבנה התקציבי הקיים וגם במציאת מקורות תקציביים חדשים, ולא כל דבר שהוא מקור תקציבי חדש מיד לחסום, כי אחרת נתגלגל סביב אותו מעגל ולא נפתור את הבעיה.

אריאל יוצר:

את סדרי העדיפויות הממשלתיים התקציבים לא קובע אגף תקציבים, אלא הממשלה קובעת. כל שר חתם דרך המנכ"ל שלו מול הסגן הרלוונטי על סיכום תקציבי, ועכשיו להגיד לי למצוא את הדרך להביא עוד מיליארדים זו לא דרך להתנהל.

שמתי פה הצעה להחלטה דרמטית לשים סוף לעניין הזה. זו לא כזו הצעה טריוויאלית ואם אני מציע אותה בשם משרד האוצר, אני חושב שאני מציע אותה בשם שינוי מדיניות.

יו"ר הצוות:

אני רוצה לברך את משרד האוצר שהגיע לראשונה עם הצעה חיובית שאת חלקה אני מקבל. יש עבודה שנעשתה שלא אהיה מוכן לוותר עליה. גיבשנו עמדה מקצועית כמשרד, שיש משמעות לדיור ציבורי כדיור ציבורי.

מציע שניקח הפסקה, ונדבר על העקרונות בינינו.

הפסקה

יו"ר הצוות:

סגן הממונה על התקציבים באוצר ואני, ליבנו חלק מהפערים ואני מודה לו על הנכונות. חשוב לי להתנצל בפני מי שנפגע ממני.

אנחנו נזמן עוד דיון וולונטרי, להצגת המודל יותר לעומק, ונזמין את פורום קהלת שמצדדים בעמדה הזו. הסברתי את המגבלות שמשרד הבינוי והשיכון לא יכול לבטל לאלתר את חוק המכר.

אריאל יוצר:

הצענו שיש להתקדם עם המודל שהצענו, ובנוסף לנסות להסיט את המגמה לשכירות ארוכת טווח.

יו"ר הצוות:

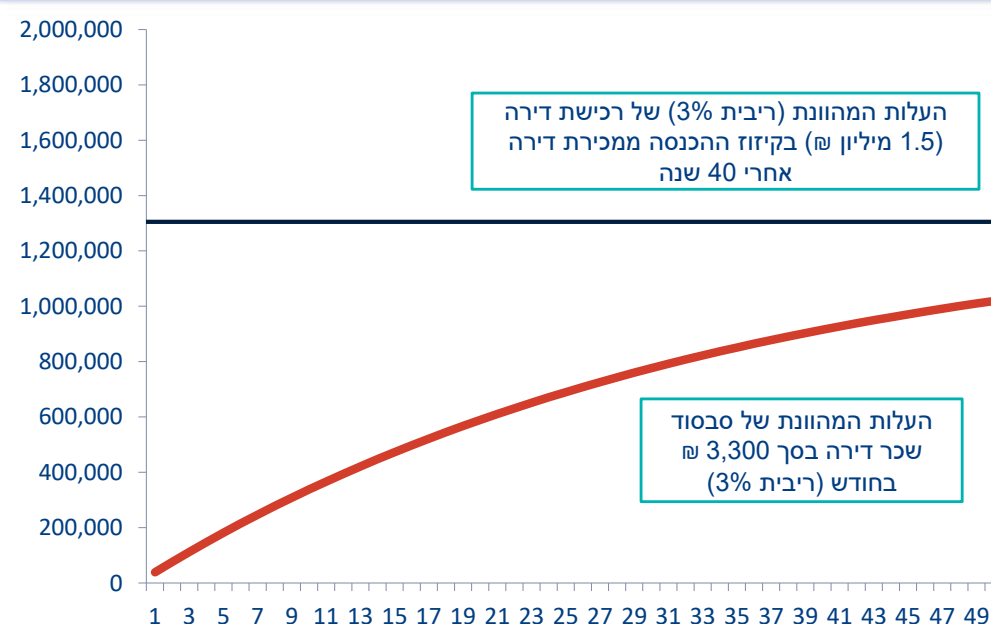
לא להסיט, אלא לשלב. בסוף נציג דו"ח מסכם שלא עוסק ברמת הדירה, אלא קובע עקרונות.

אני מודה לכם, במהלך דיוני הצוות הגענו גם להסכמות והיה דיון פורה.

רשם: אדם ארבל

העתקים: משתתפים

דירה ציבורית או סיוע בשכר דירה



דירה ציבורית או סיוע בשכר דירה

השכירות האלטרנטיבית לרכישת דירה בעלות של 1.5 מיליון ₪ עם מכירת הדירה בסוף התקופה של 30 שנה היא: 5,072 ₪ לחודש

השכירות האלטרנטיבית לרכישת דירה בעלות של 1.8 מיליון ₪ עם מכירת הדירה בסוף התקופה של 30 שנה היא: 5,822 ₪ לחודש

צוות לגור בכבוד

עמדת המועצה הלאומית לכלכלה

9/10/2018

אבי שמחון
יו"ר המועצה הלאומית לכלכלה

שכר דירה מוגדל או דירה ציבורית חדשה

מה העלות של דירה ציבורית חדשה אל מול תמיכה בשכר דירה מוגדל?

נתוני בסיס:

- מחיר דירה ממוצע בישראל הוא 1.5 מיליון ₪. מחיר דירה בחיפה/מרכז/ירושלים/ת"א הוא 1.8 מיליון ₪ ומעלה. דיירים הממתינים לדיר ציבורי זכאים לסיוע של בין 3,100 ₪ ל-3,900 ₪ לחודש ובממוצע 3,300 ₪.
- השכ"ד שמשלם דייר בעבור דיור ציבורי מתקזז מול עלות דמי הניהול והאחזקה השנתיים.
- על פי חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) – תשנ"ט 1998, דייר דיור ציבורי זכאי לרכוש את הנכס בו הוא מתגורר במחיר מופחת של עד 82.5% מהערכת שווי הנכס ו-90% באזורי עדיפות לאומית. כיום התקרה לחישוב ההנחה היא 915,000 ₪ ועבור נכים 1,091,000 ₪. קיים דייר רוכש את הנכס במחיר ממוצע של 250,000 ₪. הנחנו כי התקרה תישאר ללא שינוי.

המלצות

- הקמת מסלול סיוע חדש בו זכאי לדיור ציבורי אשר רוצה בכך יהיה זכאי לסיוע מוגדל בשכר דירה ל-3 שנים (אפשר גם יותר) בתמורה להשהיית זכאותו לדירה ציבורית והוצאתו מרשימת הממתנים.
- יש לבחון שימוש בתשתית דירה להשכיר לדיירי הדיור הציבורי (מתוך 25% מהדירות לזכאים של משרד השיכון, 25% יוקצו לזכאי דיור ציבורי אשר ישהו את הזכאות לדירה ציבורית).
- יש לבחון הגדלת היקפי ההשכרה של חברות השיכון הציבורי

סיכום דיון של הצוות הבין משרדי

מכוח החלטת ממשלה מספר 4078 מיום 29.7.18 – ישיבה מס' 10 שהתקיימה ביום 1.11.18

חברי הועדה

- חגי רזניק, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, יו"ר הצוות
- חביב קצב, סמנכ"ל בכיר, משרד העלייה והקליטה
- חיים אביטן, ראש הרשות להתחדשות עירונית
- עפרה אבן כרמון, מנהלת תחום תכנון, משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים
- אריאל יוצר, סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר
- אוראל יפרח, סגן החשב הכללי, משרד האוצר

משקיפים

- עו"ד אסתי בס, ייעוץ וחקיקה, משרד המשפטים

משתתפים נוספים

- עו"ד אלעזר במברגר, יועמ"ש משרד הבינוי והשיכון
- עו"ד אמיר פז, לשכה משפטית, משרד הבינוי והשיכון
- עו"ד שחר יששכר, לשכה משפטית, משרד הבינוי והשיכון
- רונן כהן, סמנכ"ל אכלוס, משרד הבינוי והשיכון
- גלעד שמיר, חשב משרד הבינוי והשיכון
- ויקטוריה סלין, סגנית חשב משרד הבינוי והשיכון
- יוסי שבת, מנהל אגף מימון ותקציבים, משרד הבינוי והשיכון
- מאיר דקל, מנהל יחידת החברות, משרד הבינוי והשיכון
- צביה אסקירה, מנהלת תחום אחזקת נכסים, משרד הבינוי והשיכון
- עינת גנון, סמנכ"לית הרשות התחדשות עירונית
- יהושע חזן, יועץ הרשות להתחדשות עירונית
- שני מנדל לאופר, רפרנטית שיכון, אגף התקציבים משרד האוצר
- יובל טלר, רכו שיכון, אגף התקציבים משרד האוצר
- עו"ד רוני מר, לשכה משפטית, משרד האוצר
- איתמר מילרד, המועצה הלאומית לכלכלה, משרד רוה"מ
- מורן גליקשטיין, יועץ למנהל רשות מקרקעי ישראל

- ראובן קפלן, מנכ"ל עמידר
- יובל פרנקל, מנכ"ל עמיגור
- ד"ר מיכאל שראל, ראש פורום קהלת לכלכלה
- ד"ר אשר מאיר, ראש מחלקה כלכלית פורום קהלת
- יונתן סורוצקין, חוקר פורום קהלת
- מיכל זליקוביץ, רכזת קשרי ממשל פורום קהלת
- ירון הופמן-דישון, חוקר מרכז אדוה
- ד"ר שלמה סבירסקי, מנהל אקדמי מרכז אדוה
- עו"ד נוגה דגן-בוזגלו, חוקר מרכז אדוה

רקע לדיון:

הצוות הוקם מכוח החלטת ממשלה מס' 4078 מיום 29.7.18, על מנת להמליץ על תכנית פעולה ממשלתית להגדלת מלאי הדיור הציבורי באופן עקבי ובר קיימא. על פי החלטת הממשלה, הצוות יבחן מגוון כלים אפשריים להגדלת מלאי הדיור הציבורי ושימורו, ובין היתר הכלים הבאים:

- נג** | בחינת האפשרות לגיוס אג"ח על ידי חברת "עמידר" לצורך מימון רכש דירות דיור ציבורי חדשות לבעלות המדינה במתכונת דומה לגיוס אג"ח קודם שביצעה החברה, באופן שאינו חורג מהותית מפעילות "עמידר" ובכפוף לכל דין.
- נד** | בחינת האפשרות להקצאת קרקע על ידי רשות מקרקעי ישראל לטובת הגדלת מלאי דירות הדיור הציבורי.
- נה** | רכישת דירות לבעלות זכאי דיור ציבורי, וזאת באמצעות מימון בנקאי הניתן לזכאי, כאשר ההחזר מבוסס על סיוע כספי מטעם המדינה, השתתפות עצמית של הזכאי ותקבולי קרן הדיור הציבורי. והכל בכפוף להוראת חוק יסודות התקציב, תשמ"ה-1985.
- נו** | עידוד בניית דירות דיור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה, כתנאי לקבלת זכויות בנייה נוספות בפרויקטים חדשים, בקרקעות מדינה ובקרקעות בבעלות פרטית.
- נז** | תמריצים לבניית דירות דיור ציבורי והעברתן לבעלות המדינה במסגרת בנייה חדשה והתחדשות עירונית, והכל בכפוף להוראות חוק יסודות התקציב, תשמ"ה-1985.

עיקרי הדיון:

יו"ר הצוות:

פתיחת ישיבה מסכמת.

הצגה קצרה של פורום קהלת ומרכז אדוה.

ד"ר אשר מאיר מפורום קהלת

מציין מחקר שביצע הפורום בנושא (מצ"ב המחקר, שהועבר לחברי הוועדה). מעבודת המחקרהתרשמנו שאין בעיה נרחבת של היעדר ביטחון דיור בישראל, וכי הפתרון למצוקת דיור הוא דיור ציבורי. אנו מבקשים לקבל הגדרה של ביטחון דיור ונתונים על יתרון דירה ציבורית על פני דירה שכורה.

פתרון דירה ציבורית הוא יקר יותר מסיוע בשכ"ד. רכישת דירות תלויה במצב השוק ולא בכל מקום נמצאות דירות בגודל המתאים לזכאי וזאת בשונה מפתרון פשוט של סיוע בשכ"ד. ניתן תמיד לסייע בכסף. יוקר נוסף נובע מחוק המכר שמכוחו אנשים קונים דירות בהנחה. המדינה מוותרת על מאות אלפי שקלים במסגרת מכירת נכסים אלה.

עפרה אבן כרמון:

מציינת כי מציגים טענות כבדות משקל ללא ביסוס. מצוקת הדיור היא בעיה נרחבת ולא זמנית, יש משפחות שגרות במרתף, ישנה תופעה שאין מוביליות חברתית ושהעוני מכפיל ומשלש את עצמו לדור שני ושלישי.

רון כהן:

הנתונים מצביעים על כך שלא השתנה מצבם הכלכלי של 90% מדיירי הדיור הציבורי ב-30 השנים האחרונות.

מיכאל שראל:

לא נעשתה בדיקת הכנסות לאימהות חד הוריות, אך מדי שנה נעשות הגדלות בהטבות להן, בטענה שהן צריכות עזרה, וזאת לעומת משפחות דו-הוריות שמצבן קשה יותר. נוצר מצב שרוצים לעשות משהו טוב, אבל בשלב מסוים זה מוגזם ויוצר תמריצים שליליים. אנשים מגיבים לתמריצים. אם התמריץ להיות משפחה חד הורית הוא מאות אלפי שקלים, אז הדבר משפיע על ההתנהגות, על כניסה לקשר זוגי או אי דיווח עליו. לא אחראי להגדיל את הזכאות מבלי לעשות בדיקה בנושא. אין היגיון לתת דיור ציבורי למשפחות חד הוריות, בייחוד שקיימת האופציה שבעתיד הן יוכלו לקנות את הדירה, כאשר הילדים כבר גדלו.

יו"ר הצוות:

אני קראתי את המחקרים שלכם ואני שומע מה אתם אומרים כל העת. כשאתם אומרים שנשים חד הוריות מקבלות עודף סיוע או כל דבר אחר בנושא הזה - האם מעבר לנתונים המובאים באקסלים, פגשתם פעם אם חד הורית ? האם ישבתם איתן באופן פרטני ושמעתם את המצוקות שלהן? האם ביצעתם גם מחקר איכותני וישבתם עם אימהות חד הוריות המסתייעות בקצבאות?

מיכאל שראל:

התקיימו ישיבות. אנחנו לא נגד עזרה לחלשים.

ההפרש בין משפחה חד הורית עם שני ילדים, בה ההורה לא מסוגל לעבוד ואין למשפחה שום הכנסה, לבין משפחה דו-הורית ששני ההורים לא מסוגלים לעבוד, הוא מאות אלפי שקלים.

יו"ר הצוות:

אני חוזר ושואל. וחשוב לי לברר. האם נפגשתם עם אותן אמהות? שמעתן את סיפור חייהן?

מיכאל שראל:

ישבנו עם אנשים שישבו עם אמהות חד הוריות.

יו"ר הצוות:

יש מימד לאם חד הורית ויש משמעות לזה שהיא מתמודדת כשאין לה מערכת זוגית והיא צריכה להגן על ילדיה. מציע לכם שבשביל להשלים את המחקר תייצרו גם מחקר איכותני ותפגשו איתן פנים מול פנים.

עו"ד אסתי בס:

מקובל במחקרים כלכליים, לפחות בתחום המשפט, להעזר גם בפסיכולוגים שיבססו את הטענות.

מיכאל שראל:

חלק גדול מהזכאים לדיוור ציבורי זה משפחות חד הוריות. מבין את הצורך לסייע, אך הפתרון במתן נכס נדל"ני למשפחה בה כרגע הילדים בני 15 ובעוד 5 שנים יהיו בני 20, כאשר בהמשך הנכס יעבור בהורשה לילדים, אינו יעיל. הסיוע צריך להיות בדרך אחרת. הפתרון יכול להיות זהה עם יעילות גדולה יותר, כשהוא משפיע על צד הביקוש ומוריד את תור הממתינים לדירות ציבוריות חסרות. סיוע בשכ"ד הוא הפתרון היעיל שצריך לשאוף אליו. דיוור ציבורי זה לא יעיל, ובא על חשבון האוכלוסייה שמקבלת פחות שירותי

חינוך, רווחה ובריאות. בסוף מישהו משלם על כל הוצאה חוץ תקציבית.

ירון הופמן-דישון מארגון אדווה

מופרך לדבר על נושא אימהות חד הוריות כתמריץ. אם חד הורית מרוויחה יותר מלהיות לבד? להבדיל, האם יש תמריץ להיות נכה?

דיוור ציבורי זה הפתרון המוכר והישים, עם ניסיון בישראל ובעולם, ומאפשר דיוור יציב ויעיל לאוכלוסייה חלשה. אין כמעט מדינה מערבית שאין לה פתרון של דיוור ציבורי. הממוצע בבעלות על דיוור ציבורי באירופה עומד על כ-12% מסך יחידות הדיוור, בהולנד אף 30%. לעומת זאת בישראל בעלות על דיוור ציבורי היא רק 2% מסך יחידות הדירות. הדיוור הציבורי בישראל למעשה נזנח, והפתרון לעבור לשכ"ד כבר קרה.

ועדת אלאוף מצאה שקבלת דירה ציבורית למשפחה שעד כה קיבלה סיוע בשכ"ד, מאפשר לה לצאת מהעוני. גם במדינות שקיימת מחלוקת כזו, הן לא הגיעו לשפל של לסגת לגמרי מדיוור ציבורי. בבריטניה הייתה ביקורת עצומה על ירידה בפתרון של דיוור ציבורי, וחזרו לתקצב את זה. לא הכל מספרים, במהלך המחקר היינו בקשר עם פורום הדיוור הציבורי ולמדנו על המצב בשטח. האמירה שלנו היא גם ערכית - מדינה שרוצה לתת מענה בדיוור לאוכלוסייה חלשה, צריכה לקחת אחריות ולהעמיד את פתרון הדיוור. שיקולים אחרים של כוחות השוק הם הסרה של אחריות המדינה.

פרופ' שלמה סבירסקי:

אל תיפלו למלכודת הימין השמרני האמריקאי - אישה חד הורית שמקבלת כסף לא קונה קדילק. זה הוביל לאסון.

עו"ד נוגה דגן-בוזגלו:

אין התייחסות לענף הסוציולוגי, להתפרקות המשפחה וכו'. דוח אללוף מראה שאי אפשר לשפר את מצב חינוך הילדים מבלי שמתייחסים לתנאי המחיה שלהם, והדיוור הוא פקטור מרכזי. סיוע בשכ"ד גורם למעברים תכופים, אי היכולת של עניים לשכור דירה בשוק החופשי מאפשר להם להגיע לדירות לא טובות בשוק.

יו"ר הצוות:

מודה לפורום קהלת ולמרכז אדווה שהגיעו. עצם המעורבות של מגזר שלישי ב מדיניות ציבורית הוא מבורך. בפגישה שקיימתי עם פורום קהלת נאמר לי על ידם שגם לשיטתם ישנה קבוצת אוכלוסיה אשר ראוי כי המדינה תסייע לה בדרך של דיוור ציבורי ממש. אני מוכן לצאת איתם למחקר בנושא.

אריאל יוצר:

הוצגה מצגת בפני הנוכחים.

אשמח לקבל מקרה שבו פתרון הדיור חייב להיות כזה שדווקא המדינה היא הבעלים של הדירה. המודל שאנו מציעים הוא מעין בעלות ברמת המוצר, אך למעשה לא הייתה רכישה של הנכס על ידי המדינה.

ביקשנו להסיט את המדיניות, לשמור על מלאי הדירות ולהפסיק את המכר, ולקבוע שהפתרון הוא שכירות ארוכת טווח.

חיבור שלושת הרגליים הוא פתרון בר קיימא ויעיל יותר תקציבית.

המודל מדבר על התקשרות חוזית של המדינה עם בעל דירה ל-20 שנה. פרק הזמן לבדיקה נוספת של עמידת הזכאי בתנאי הזכאות תהיה כעבור פרק זמן שהוגדר מראש - 3, 5, 10, או 20 שנה. בתום פרק הזמן שהוחלט על פי המדיניות תיבדק הזכאות מחדש. אם מצבו השתפר, הדייר יפנה את הדירה לבא בתור. אם מצבו זהה, הוא יקבל את הזכאות הנוספת לאותו פרק זמן, עם היציבות הקיימת של המגורים לאותה תקופה. צריך להחליט על פרק הזמן המינימלי שזכאי נכנס לדירה ללא בדיקה והצגת מסמכים.

י"ר הצוות:

אני בעד גם וגם. צריך לעשות בדיקה מי צריך סיוע בשכ"ד ומי צריך דירה. אני נגד לשלול לגמרי את הדיור הציבורי מכיוון שבסוף נשארים תלויים בחסד של נבחרי הציבור, המשתנים מעת לעת.

אריאל יוצר:

זה עניין של החלטה. יובל פרנקל ציין בישיבה הקודמת שלא בודקים זכאות, ולא ניתן לפנות דיירים מכיוון שהחוזים הם היסטוריים.

אלעזר במברגר:

מבהיר כי אין קושי משפטי לפנות את הדיירים. המשרד לא מפנה דייר שהשתפר מצבו לא בשל קושי משפטי, אלא לאור מדיניות ארוכת שנים, הנובעת ממניעים סוציאליים ברורים, לפיה לא מבצעים בדיקת זכאות עיתית לדייר, והדייר נכנס לדירה לצמיתות.

אריאל יוצר:

יש תמריץ של משב"ש לעבור מדירה גדולה לדירה קטנה. את אותה עמדה אפשר לייצר במודל שאנחנו מציגים.

משנת 2015 יש קפיצה בתור הממתינים.

הגדרת הבעיה המרכזית בדיור הציבורי, היא שבזמן ההמתנה לדיור ציבורי אנשים מקבלים סיוע בשכ"ד ועוברים בין דירות. לא מכיר ב-20 שנה האחרונות רכש מסיבי של דירות כפי שנעשה כיום. תמיד היה יעד של סגירת התור ע"י הקצאת כסף. בשנים האחרונות נרכשו 3,000 דירות, ולמרות זאת התור גדל. כדי לסגור את התור לא ניתן להמשיך עם מודל הבעלות.

פתרון השכירות יהיה זול יותר, שהרי מרכיב רכש הדירה הוא עם עלות. קניית שירותים זולה יותר מרכישת הון.

הבעיה - 3,300 ממתנים מקבלים סיוע בשכ"ד, ונתקלים בהמון בעיות: מעברי דירות תכופים; חוזי שכירות דרקוניים; דרישה לערבויות, שהיא כמעט בלתי אפשרית לזכאי הדיור הציבורי, וכל זה מתעצם בישובים בהם פרק זמן ההמתנה הוא ארוך.

פילוח ממתנים לפי משך זמן ההמתנה. חצי מהממתנים לדיור ציבורי ממתנים פחות משנתיים, זה מצב לא רע, אך צריך להסתכל פרטנית. זה בעייתי שיהיו אפילו עשרה אנשים שמחכים 6 שנים ומקבלים פתרון לא ראוי מהמדינה.

הפתרון: שכירות ארוכת טווח.

המדינה תצא למכרז לתקופה של לפחות 20 שנים, להתקשרות עם בעלים פרטיים של דירות, כמו שעשו עם המקבצים במשרד הקליטה. הכסף עובר מהמדינה לבעלים, ויש לה עמדה חזקה יותר מול בעלי הדירות מאשר הזכאים.

חיים אביטן:

איזה תמריץ יש ליזמים לייצר מודל כזה?

אריאל יוצר:

תשואה על אג"ח מדינה ל-10 שנים זה 2.8%, ובמודל 2.7%.

יתרונות: יציבות, פיזור מיטבי, ייעול התקציב הקיים, פתרון מהיר וישים. גם אם לא ישים - נדע מהר, בשונה מפלטפורמות אחרות של חקיקה.

מורן גליקשטיין:

אפשר לייצר גמישות ולעשות רף שונה לכניסה לדיור ציבורי, ורף שונה לבדיקת הזכאות. המילה צמית אינה הגיונית, כאשר אדם קיבל דירה בירושה זה לא הגיוני להמשיך ולראות בו זכאי לדיור ציבורי.

י"ר הצוות:

במידה ויבדקו זכאות כל 3 שנים, הרסנו את הדיור הציבורי. אני מוכן לבדוק את המלאי,

את הדיור הציבורי, את הממתינים, את המכר, אבל נדרש לשמור על פתרון הדיור הציבורי. אשמח שנקבע עקרונות למיפוי. גם פורום קהלת ופרופ' שמחון אמרו וציינו שיש גרעין קשה של ציבור שצריך סיוע בדיור.

אריאל יוצר:

אני חושב שצריך להזיז את המדיניות משמעותית לטובת השכירות, ולא על כך שלא יהיה רכש לחלוטין. צריך לשמור על 1,500 הדירות בבעלות המדינה. במידה ולאחר שנעשה סקר, נגלה שאוכלוסיות מסוימות צריכות רכש, אז ניתן להם.

חביב קצב:

אי אפשר לקבל עמדה אחת של רק שכירות או רק רכש. צריך לקבוע קריטריונים מי לזה ומי לזה. בעד כלים שלובים. יש קהלים שלא התייחסנו אליהם שחייבים רכישת דירות. מודל שכירות יעלה הרבה כסף, ברמת התקופה, האחריות, הערבויות. כאשר המדינה יוצאת במבצע של שכירת דירות, זה שונה ממחיר שאדם פרטי מגיע אליו. המדינה מחויבת ללכת לפי כללים נוקשים, והמשמעות שהדברים יעלו הרבה יותר כסף. אפשר ללכת גם על מענקי משכנתאות בצורה כזו של עלות-תועלת, שלאורך זמן תוריד את העלויות למדינה.

איתמר מילרד:

בכל פתרון שמציעים חשוב לתת את זכות הבחירה לדייר. בפתרון סיוע בשכ"ד, צריך לאפשר גם את מתן הכסף ישירות לדייר למצוא את הדירה. יש אנשים שלא רוצים שהמדינה תבחר ותשכיר להם דירה, אלא רוצים את הכסף למצוא לבד.

עפרה אבן כרמון:

מבקשת שיהיו קריטריונים בשכירות ארוכת טווח, ושדיירים לא בסוף ימצאו את עצמם בחוץ. בנוסף, מבקשת לייצר כממשלה פתרון לתקופה ארוכה אף ל-60 שנה, שהרי תוחלת החיים היא +80, ואנשים נכנסים לדירות כבר בגיל +20.

יו"ר הצוות:

מציין כי בדיקת הזכאות לאחר זמן, זו הרעת תנאים. המדינה צריכה לתת לחלק מהאוכלוסייה פתרון דירה לצמיתות.

אריאל יוצר:

אפשר להחליט שלא בודקים, אך אני לא חושב שזה נכון. מי שקיבל זכאות בגלל שהוא נכה - אין מה לבדוק, זה מצב פרמננטי. אבל ככל שהמדינה

הכירה בזכאות הדייר בגלל נתון דינאמי, שעשוי להשתנות, אז על המדינה לבדוק את זה לאחר תקופה מסוימת. אי אפשר להגיד שכאשר הדירה בבעלות המדינה היא צמיתה, וכאשר שכירות אז לא, כי אז זה עושה את המודל נחות.

יובל פרנקל:

אני מתעסק בבניה. המוסדיים מייקרים את ההליך, והמחירים של השכירות גבוהים יותר ממה שכתוב. קשה לאתר דירות, אני לא רואה 3,000 דירות באזורי הביקוש שמוכנות לשכירות לציבור הזה.

האם משפחה שתלך לשכירות תאבד את ההמתנה בתור לדיור?

אריאל יוצר:

לא מדבר על שיפור מסלול ההמתנה עד הגעה לדירה המיוחלת. המדיניות צריכה להיות אחרת, ושהמאסה העיקרית צריכה ללכת למודל השכירות. מושג ההמתנה לדירה בבעלות אמור לעבור מן העולם.

יו"ר הצוות:

התמהיל צריך להיקבע באופן מקצועי, ולבדוק איפה לתת פתרון דיור ואיפה שכירות. אני בעד פתרון הוליסטי.

יובל טלר:

המודל לא יכול להיות עוד כלי, כי אז זה יהיה כלי שאף אחד לא ישתמש בו כי יעדיפו את הדיור.

אוראל יפרח:

קידמנו ביחד עם אג"ת את נושא שכירות ארוכת טווח, וזה נותן פתרון מצוין. לא נכנס למספרים, כי זה דורש המון עבודה, ואנחנו בוחנים חלופות נוספות. לא ראיתי פתרון עם נייר מסודר שמראה את האלטרנטיבות האחרות.

יו"ר הצוות:

מציג את סקירת ההמלצות לוועדה הבין משרדית. מציג את כיווני הפעולה המומלצים ע"פ מה שנאמר בדיונים:

דיור סוציאלי

מומלץ כי הממשלה תפעל לעידוד שירותי דיור לשכירות לטווח ארוך אשר יאפשר כניסתם של גורמים מוסדיים לשוק והרחבה משמעותית של היקף הדירות לזכאים. יש לפעול

להכנה ופרסום של מכרז למתן שירותי דיור בשכירות לטווח ארוך (דיור סוציאלי) עבור זכאי הדיור הציבורי תוך קביעת מגבלה לפיה גובה שכר הדירה מצד הדייר לא יעלה על זה המשולם בדירות הדיור הציבורי.

יציאה למכרז כאמור מותנית בקביעה מראש של היקף ומקור תקציבי וככל שיהא צורך בפעולה מאזנת עפ"י חוק יסודות התקציב.

משכנתא רוכשת

ישנו יתרון רב בסיוע לזכאים להגיע לבעלות על דירות במתווה של הסבת תשלומי שכ"ד חודשי לצד השלמת הון ע"י המדינה. יש לפעול ע"כ להגדלת מלאי פתרונות הדיור לזכאי הדיור הציבורי הממתינים לדירה, באמצעות רכישת דירות המבוססת על איגום המקורות הבאים - ניהול תקציבי הסיוע בשכ"ד הניתנים כיום לזכאים, השתתפות עצמית של זכאים, תקציב שיועבר מקרן הדיור הציבורי.

מהלך זה מותנה אף הוא בקביעה מראש של היקף ומקור תקציבי וככל שיהא צורך בפעולה מאזנת עפ"י חוק יסודות התקציב.

תכנון

מומלץ לערוך תיקוני חקיקה שיביאו לידי ביטוי את הצורך בדיור ציבורי אשר אינו מוגדר כיום כמטרה ציבורית בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, לצד הטמעת החשיבות שבהגדלתו למוסדות התכנון ברבדים השונים:

1 | סיווג דיור ציבורי ייחשב כמטרה ציבורית לעניין סעיף 188 ולעניין סעיף 62א(א) (3) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. כפועל יוצא יוסמכו מוסדות התכנון לייעד בתכנית מגרש לדיור ציבורי, או לייעד חלק ממבנה הכולל שימושים מעורבים כך שישמש לדיור ציבורי.

2 | קביעת יעד שנתי של תכנון יחידות דיור לדיור ציבורי בקרקע מדינה. בהתאם תגובש ע"י מינהל התכנון תכנית עבודה רב שנתית לעמידה ביעד זה למול מוסדות התכנון השונים.

3 | יוקם צוות משותף למשרד הפנים ומשרד הבינוי והשיכון, בהשתתפות מרכז השלטון המקומי ופורום ה-15. הצוות יבחן פתרונות ותמריצים להגדלת מלאי הדיור הציבורי על ידי הרשויות המקומיות וכן שימושים בקרקע חומה.

התחדשות עירונית

קיימת חשיבות מכרעת בשילוב דיור ציבורי בפרויקטים להתחדשות עירונית, וקוראת למוסדות התכנון לפעול בשיתוף הרשויות המקומיות הרלוונטיות לקידום תכנון מתארי ומפורט לסוגיו אשר יאפשר הרחבת תמהיל הדיור הציבורי בתחומם.

כפועל יוצא סבורה הוועדה כי יש לנקוט בצעדים הבאים:

1 | מתן הנחיות מתאימות לוועדות המחוזיות לבחון ולשלב בתכניות להתחדשות עירונית שימוש של "דיור ציבורי", וזאת בהתאם לבדיקת צרכים ביישוב, ולהשפעה על הכדאיות הכלכלית של התכנית.

2 | עדכון תקן מס' 21 בדבר בדיקה שמאית כלכלית לתכניות פינוי-בינוי באופן שעלויות בניית דיור ציבורי, לרבות המרכיבים הנלווים להן, יכללו בחישוב הכדאיות הכלכלית של תכניות פינוי-בינוי.

3 | הרחבת ההתקשרות הממשלתית למול חברת עמידר בנושא פרויקטים של התחדשות עירונית, כך שתבצע ככל האפשר התחדשות עירונית בכלל המבנים שבהן דירות בניהולה, במתכונת של פינוי-בינוי, במטרה למצות את פוטנציאל הגדלת מלאי הדירות הציבוריות במבנים אלה ולשכר את מצבן של הדירות הקיימות.

שימושי קרקע

התפיסה הרווחת לפיה דיור ציבורי כמעט ואינו נכלל במכרזי רמ"י בקרקעות מדינה, זאת למצער לצד העדרו המוחלט ממכרזי רשויות מקומיות.

יש להאיץ שורה של פעולות מתקנות שיביאו לשינוי המציאות ויבטיחו שמקסום ההכנסות מקרקעות ציבוריות יהא כרוך אף בניצול פוטנציאל הבניה לדיור ציבורי:

1 | הכנה ופרסום של מכרזי רמ"י במתכונת מחיר למשתכן באופן שיכללו בנייה של יחידות דיור ציבורי בהיקף של 750 יחידות דיור לשנה לפחות.

2 | יציאה בקול קורא לרשויות המקומיות לשם פרסום מכרזים על ידן או מי מטעמן, במתכונת BOO, שישלבו דיור ציבורי, דירות להשכרה ארוכת טווח ושטחי מסחר, באופן שמאפשר כדאיות כלכלית למכרז.

3 | מומלץ כי משרדי הפנים והבינוי ושיכון יפעלו בצוותא ע"מ לבחון ולגבש המלצות לפתרונות נוספים על המתואר לשם קידום בנייה של דירות דיור ציבורי בקרקע שבבעלות רשויות מקומיות.

4 | תקודם החלטה במועצת רמ"י לפיה גוף ציבורי אשר אושרה לו תוספת זכויות בנייה לטובת בניית דיור ציבורי, יהיה פטור מתשלום דמי היתר.

מיסוי

בשל מורכבות המהלכים המפורטים בדו"ח זה יש לפעול להקמת צוות מקצועי בראשות מנהל רשות המיסים, בו חברים נציג אגף התקציבים, נציג אגף החשב הכללי, ונציג משרד הבינוי והשיכון, אשר יבחן מודלים למתן תמריצי מס לטובת בניית דיור ציבורי, לרבות

מודלים שנבחנו על ידי הצוות הבין-משרדי ומודלים נוספים.

סיוע מוגדל בשכר דירה

1 | יבחן מסלול נוסף להעמדת סיוע מוגדל בשכר דירה לזכאי דיור ציבורי הממתין לדירה, כנגד ויתור על זכאות לתקופה של 3 שנים (מדי שנה תעמוד אפשרות לזכאי לחזור לתור הממתינים).

2 | יש לגבש תכנית סיוע שתאפשר לקשישים הזכאים לדיור ציבורי לבחור בפתרון מסלול סיוע בשכר דירה ארוך טווח כתחליף לזכאותם בדיור הציבורי.

מכר דירות דיור ציבורי

יתקיים דיון נוסף ובו יבחן את הצורך בהתאמת חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998 (להלן - החוק), לשם מימושו של מסמך המלצות זה.

דירות רשות הפיתוח

עריכת סקר במסגרתו ימופו ויאותרו כלל נכסי רשות הפיתוח תוך בחינת השימוש הנוכחי בהן. בהתאם לתוצאות הסקר תיבחן אפשרות העברת נכסים אלה לשימוש זכאי דיור ציבורי.

ייעול השימוש במלאי הקיים

עריכת סקר שתוצאותיו יעודכנו מעת לעת, במסגרתו ימופו כלל דירות הדיור הציבורי ויבחן השימוש הנוכחי בהן, במטרה לבחון שימוש מיטבי של מלאי הדירות הקיים. תוצאות המיפוי יפורסמו לציבור בדו"ח שנתי.

אוכלוסיות מיוחדות

כאמור בהחלטת הממשלה על משב"ש ואג"ת לסיים דיון בנושא חד הוריות ופגועי נפש כ"כ לקבוע מכרז שיפוך מחייב לחברות המשכנות ולהטמיעו.

אריאל יוצר:

על יו"ר הוועדה להעביר טיוטת דוח להערות החברים, ואני מבקש זמן להתייחסות.

עפרה אבן כרמון:

צריך להוסיף פסקה שאומרת באיזה מקרים יש פתרון של שכירות ארוכת טווח, וגם שרשות מקומית תוכל לספק כי אז נוכל לייצר עוד הכנסה.

כולנו צריכים להיות מוטרדים מהפערים, שהנורמה בעולם היא 15% מלאי דיור ציבורי ובישראל רק 2%. חסר בישראל המידע על העלויות העקיפות שמשרד הרווחה וביטחון פנים מטפלים בהם.

מורן גליקשטיין:

יש השלכות משמעותיות על רמ"י, כאשר במקביל יש חוזים עם הרשויות המקומיות. הסעיף של הדיור הציבורי מאוד קריטי לנו וצריכים להבין את המשמעויות. מבקשים זמן להגיב.

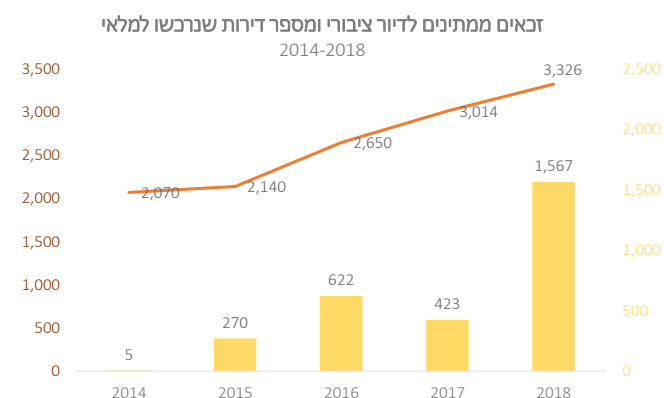
יו"ר הצוות:

אשלח את טיוטת הדו"ח להתייחסותכם.
מודה לכולם על דיוני הצוות.

רשם: אדם ארבל

העתיקים: משתתפים

הבעיה: תור הממתינים



גידול במספר הממתינים למרות גידול משמעותי ברכש דירות

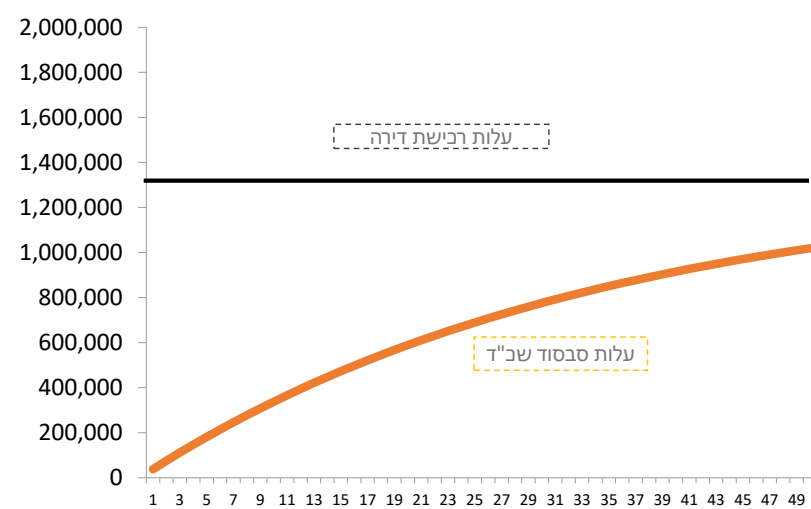
3

דיור סוציאלי

הצעה לפתרון לדיור ציבורי בשכירות ארוכת טווח

נובמבר 2018

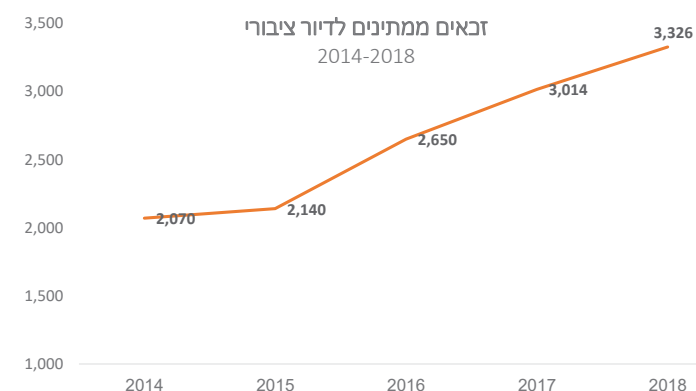
דירה ציבורית / סיוע בשכר דירה



מקור: המועצה הלאומית לכלכלה

4

הבעיה: תור הממתינים



ביקוש גדל לעומת מלאי פוחת

2

הפתרון: שכירות ארוכת טווח



יצירת התקשרות עבור דירות ביישובים עם משך המתנה ארוך



מכרז מדינה להתקשרות לשכירות ארוכת טווח לתקופה של 20 שנה

חובת תחזוקה וניהול על הגוף המשכיר

המחאת תשלומי המדינה לגוף המשכיר

7

בעיות במתן פתרונות דיור במנגנון השכירות



חוזים דקוניים

מעבר בין דירות מרובות



זמן המתנה ארוך ביישובים מסוימים

דרישה לערבויות



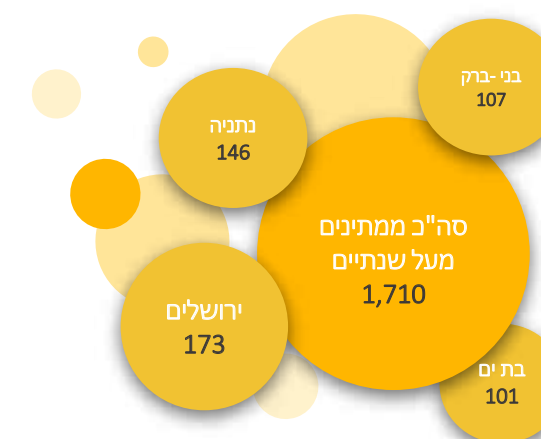
5

המודל



8

ממתינים מעל שנתיים



6

מקור: משרד הבינוי והשיכון

יתרונות המודל



ייעול התקציב קיים

ניתוב של התקציבים המושקעים כיום בסיוע מוגדל בשכ"ד לממתינים ומעניק פתרון מתאים יותר לזכאים

יציבות

העמדת פתרון דיור בוודאות מלאה לפרק זמן ארוך

פתרון מהיר וישים

יישום המודל באופן מהיר

פיזור מיטבי

גמישות רבה יותר בבחירת מיקום הדירה שתאפשר התאמה טובה יותר לדיירים

11

תודה רבה

המודל



משמעויות כספיות נוספות:

הנחת שכירות לטווח ארוך

עלויות תחזוקה וניהול



9

הנחות המודל: חברת ניהול דוגמא – דירה בירושלים



- שכר דירה המשולם ע"י המדינה: 3,900 ש"ח לחודש - שכר דירה המשולם ע"י הדייר: 400 ש"ח לחודש - תקופת ההתקשרות: 20 שנה	מגבלות תקציב
תשואה שכ"ד (שוק): 2.7%	הנחות אקסוגניות
מחיר דירה מקסימלי: 2,150,000 ש"ח	דירות אפשריות

10

לכל אדם בישראל יש את הזכות לבית - לקורת גג.
גם למעוטי היכולת ולשכבות החלשות.
הרחבת הפערים היא איום על החוסן החברתי.

זו פצצה מתקתקת שתוביל אותנו למשבר לאומי.

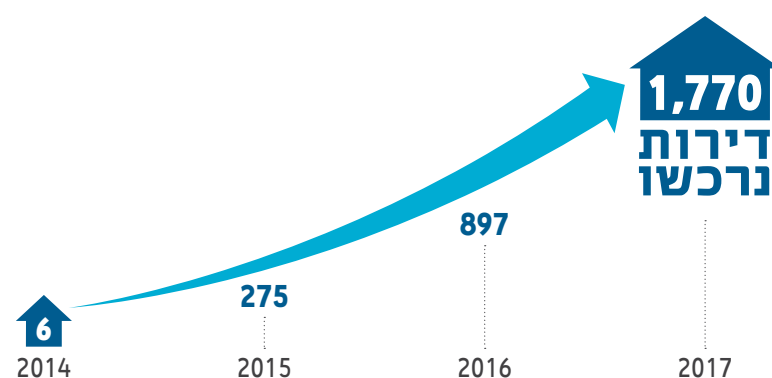


לגור בכבוד!

מצילים את הדיור הציבורי

Designed by: www.design.co.il

ב-3 השנים האחרונות שם משרד הבינוי והשיכון
את נושא הדיור הציבורי בראש סדר העדיפויות.



בואו נתחיל מהסוף.

לפני שנדבר אתכם על נתונים, תקציבים, מטרות,
לפני שנראה לכם גרפים וטבלאות,
אנחנו רוצים להדגיש מילה אחת.

בית.



עשינו יותר מכל מה שנעשה עד כה,
ועדיין

הגיע הזמן להסתכל קדימה ולהפעיל את

תכנית "לגור בכבוד!"



אבל זה לא הכל...



**לגור
בכבוד!**



סבב אג"ח נוסף

מה? הקצאת מיליארד ש' נוספים לרכישת דירות בסבב אג"ח נוסף.

למה? יש לנו היום חלון הזדמנויות לביצוע איגוח נוסף, לאור האיגוח שנעשה לאחרונה.

איך? ישנה תשתית קיימת משוכללת שהוקמה ועובדת היטב:

- הסכם משפטי קיים עם עמידר.
- תשקיף קיים ומפורסם הכרחי לביצוע האיגוח.
- מנגנון תפעול עובד ומשוכלל המאפשר רכישה של מאה דירות בחודש.
- תנאי ריבית שוק אטרקטיבית המאפשר לבצע איגוח בריבית הנמוכה ביותר בכל הזמנים.

בקיצור - התשתית קיימת, עכשיו חייבים להמשיך!

כמה? **800 דירות** בסבב אג"ח נוסף של מיליארד ש'



✓ **אכלסנו 600** דירות שנותרו פנויות תקופה ארוכה
ע"י הגמשת קריטריונים.

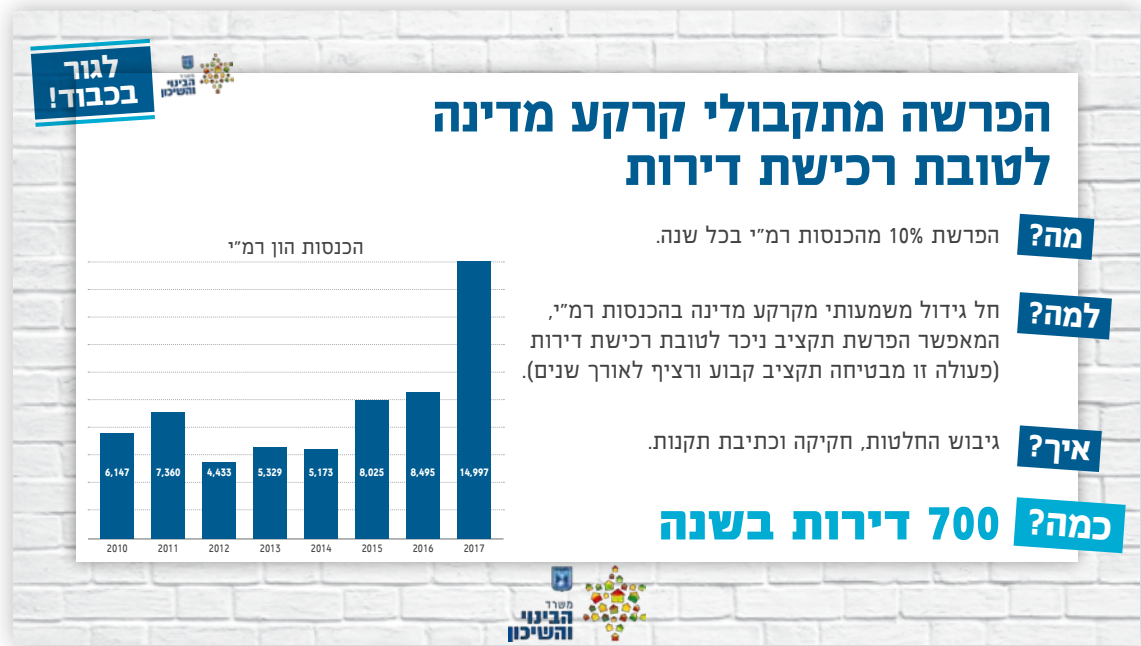
✓ **הוסכנו 20,000** משקי בית לסיוע בשכר דירה.

✓ **גייסנו 1,000,000,000 ש'** לרכישת דירות חדשות.

✓ **בונים 2,650** דירות חדשות בשיתוף עם הסוכנות היהודית.

✓ **הקצנו 5%** דירות ממחיר למשתכן לדיור ציבורי בפרויקטים כלכליים.





**לגור
בכבוד!**

מה?

מה?

איר?

מה?



**לגור
בכבוד!**

סה"כ 7,200 דירות בכל שנה
סה"כ בעשור קרוב ל- 73,000 דירות נוספות



**לגור
בכבוד!**

מה?

מה?

איר?

מה?



**לגור
בכבוד!**

כמו כן, מקימים צוות חיצוני שיבדוק את אופי ניהול המלאי הקיים של הדיור הציבורי.



מימוש התכנית "לגור בכבוד!" ישראל מול מדינות ה-OECD



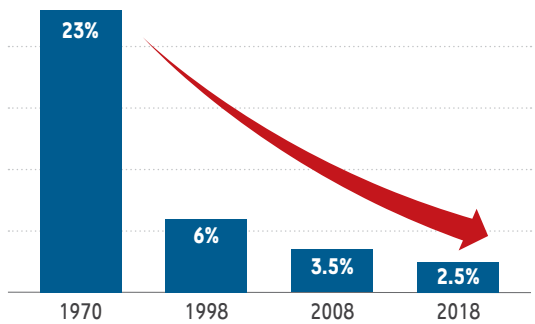
אחוז הדירות הציבוריות מתוך מלאי הדירות בישראל

בשנת 2038, ללא מימוש התכנית,
ישראל תדרדר ל-
פחות מ-1%

רק לאחר מימוש התכנית,
בשנת 2028 נהיה במקום ראוי,
בסמוך למדינות ה-OECD
הדואגות לאזרחיהן:

Norway	4.6%
United States	4.3%
Israel	4.06%
Canada	4.1%
Hungary	4%

ירידה חדה במלאי דירות דיור ציבורי בישראל
לאורך השנים



1



30/08/2018

הדיור הציבורי החדש – מסמך המלצות לוועדת רזניק

"ידיד" הוקמה בשנת 1997 במטרה לצמצם פערים חברתיים ולכליים בחברה הישראלית. אנו פועלים באמצעות סיוע לאזרחי ישראל לממש את זכויותיהם החברתיות והכלכליות. להשגת מטרה זו פועלים 15 מרכזי הזכויות ברחבי הארץ, בהם יכול כל אזרח לקבל מענה וסיוע אחד מהנושאים המרכזיים בהם עוסקת "ידיד" הוא הדיור הציבורי בו אנו מתמחים כבר יותר מ-20 שנה הן בטיפול פרטני והן בקידום מדיניות ממשלתית שכללה חוקים רבים שיזמנו וכן חוקים שסייענו לקדם.

במסמך שלהן נציג רשימה של נושאים אשר הטיפול בהם חייב, לדעתינו להיות חלק ממערכת ההחלטות הסופיות של הוועדה. המסמך המורחב והמפורט יוגש ככל שיתבקש על ידי הוועדה.

- המסמך יעסוק במספר תחומים, חלקם הגדול משיק להחלטת הממשלה על הקמת הוועדה והמנדט שניתן לה
1. מודלים חדשים לדיור ציבורי והגדלת המלאי
 2. התייחסות לזכאי הסיוע בשכר דירה
 3. הזכאות לדיור ציבורי
 4. זכויות הדיירים בדיור הציבורי

חשוב לציין. לכל אחד מהסעיפים המופיעים מטה הכינה עמותת "ידיד" הצעות חוק רלוונטיות או נוסחים לתיקון תקנות/נוהלים

מודלים חדשים לדיור ציבורי והגדלת המלאי

1. הרחבת רשימת הערים בהם נרכשות דירות בדיור הציבורי ובמיוחד במגזר הערבי מה שיאפשר מתן סיוע בשכ"ד מוגדל
2. פיתוח שוק להשכרה ארוכת טווח ומפוקחת המיועדת לזכאים המחזיקים בתעודת זכאות וכן למקבלי סיוע בשכר דירה. עד לבניית שוק שכזה מומלץ כי משרד השיכון ישכור בעצמו מספר מסויים של דירות אשר יועמדו לרשות משפחות המתגוררות בעיקר באזורי הביקוש ואשר הן חוששות לאבד את זכאותן לדיור ציבורי אם יקבלו סיוע בשכ"ד מוגדל.
3. מודל דירות משותפות בשכירות לדיירים בודדים מבוגרים שרמת הסיוע בשכר דירה שהם מקבלים אינה מאפשרת שכירת דיור נאות
4. תוספת תקציבית ממשלתית של 200 מיליון ש"ח לשנה לרכש דירות לממתינים 5 שנים ומעלה
5. חובת הקצאת דירות ציבוריות במסגרת בנייה על קרקע ממשלתית/קק"ל והטלת קנסות כבדים עד כדי הפסקת האפשרות לרכוש קרקע ממשלתית בעתיד ואי יכולת להשתתף במכרזים ממשלתיים כל שהם.
6. דירות תמורת קרקע - לטובת השכרה לדיירי דיור ציבורי – במקום לקבל כסף מקבלנים על קרקע לקבל דירות.
7. התקנת מעליות במבנים בני 3 קומות ויותר בהם יש דירות דיור ציבורי – יאפשר אכלוס משפחות, כולל עם בעלי מוגבלויות
8. הפיכת דירות של רשות הפיתוח לדירות דיור ציבורי – יש פוטנציאל של לפחות 200 דירות שכאלה בערים מעורבות כמו עכו, חיפה, תל אביב יפו, ירושלים, אשדוד, אשקלון
9. בניית מבני דיור בקהילה לחסרי בית וחסרי דיור
10. הגדרה מחודשת של "חסרי דירה/בית" והכפפתה להגדרה בתכנית מחיר למשתכן.

ידיד - מרכזי זכויות בקהילה (ע"ר)
משרד ראשי: רח' פייר קניג 28 ירושלים 93469 טל': 02-6790710 פקס: 02-6790340
כתובת לראשי: ת.ד. 53151 ירושלים 91531
web: www.yedid.org.il e-mail: yedid@yedid.org.il





זכאי הסיוע לשכר דירה

1. מתן ערבות מדינה למשכירי דירות לזכאי הסיוע בשכר דירה (הצ"ח "ידיד" וח"כ פולקמן)
2. הצמדת סכומי הסיוע בשכר דירה למדד יוקר הדיור
3. הגדלה גורפת של סכומי הסיוע בשכ"ד
4. קידום חוק שוכרים ותיקים בהתחדשות עירונית
5. הקצאת דירות מעבר/מקלט למשפחות שנקלעו למצוקה כלכלית ופגנו מדירות בשכירות חופשית כיון שלא הצליחו לעמוד בתשלומי שכ"ד – המודל יופעל במשותף על ידי חברות משכנות ומחלקות לשירותים חברתיים. הצ"ח בנושא הוכנה על ידי "ידיד" בעבר והונחה על שולחן הכנסת.

זכאות לדיור ציבורי

1. זכויות דיירים ממשיכים במקרה שהדייר הפך לסייעודי
2. שינוי הקריטריונים לזכאות לדיור ציבורי – מספר הילדים – אמהות חד הוריות
3. אפשרות קבלת זכאות לדיור ציבורי לאמהות חד הוריות במסלול מזונות של הביטוח הלאומי (ללא מבחן תעסוקה)
4. ביטול חוזה שכירות בעת קבלת דיור ציבורי – מי ששכר דירה בשוק הפרטי עד לקבלת הדירה בשיכון הציבורי, מוצא את עצמו כשהוא נדרש בהתאם לתנאי חוזה השכירות לשלם למשכיר קנס בגין ביטול החוזה במועד מוקדם, אשר לפעמים עומד על מספר חודשי שכירות. מוצע לקבוע כי במקרים כאלה הקנס בגין ביטול חוזה במקרה זה יעמוד על חודש שכירות בלבד. ביחד עם הצעת חוק זה, מוצע גם כי בנהלי משרד הבינוי והשיכון ומשרד העלייה והקליטה ייקבע כי במקרה המתואר לעיל משרד הבינוי והשיכון ימשיך לשלם סיוע בשכר דירה בגין חודש אחד נוסף גם לאחר קבלת דירה בשיכון הציבורי. הצ"ח שכתבנו מוכנה.
5. חישוב מחודש של חובות הדיירים המוגדרים כפולשים וכן עדכון ותיקון חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי – חוק שבעטיו ישנם דיירים שאינם משלמים את שכר הדירה שלהם באשר הם טוענים לזכויות המגיעות להם ואשר אינם מקיימות על ידי חברות הדיור הציבורי.
6. שינוי נוהל סירובים בקבלת דירה כך שתתאפשר לזכאים מידת גמישות גדולה יותר
7. שינוי הקריטריונים לחישוב גובה שכ"ד בדיור הציבורי כך שיתאים למודל ההכנסות וההוצאות העדכני
8. ביטול הדרישה לערבים בעת חתימה על חוזה לדיור ציבורי

זכויות הדיירים בדיור הציבורי

1. חובת השקעת הכנסות שכ"ד בתחזוקת הדירות וזאת בנוסף לתוספות תקציבות ממשלתיות והגדלת הסכום המוקצה שנתיית לכל דירה
2. שיפור מערכת החשמל הדירית כך שתאפשר שימוש במכשירי חשמל חוסכי אנרגיה שיביאו להפחתת חשבון החשמל של הדיירים
3. עדכון חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי (חוק גוז'נסקי)
4. שינוי חובת החברה המשכנת לתחזוקת בתים בדיור הציבורי מ- 50% ל- 80% . כיום אחריות החברה המשכנת לבניין מסתיימת ברגע שנמכרו 50% מהדירות הציבוריות. מוצע להעלות את האחוז ל 80% כיון שהרוכשים אינם מסוגלים בעצמם לדאוג לתחזוקת הבניין והוא נהרס
5. אפשרות קיזוז בשכ"ד במצב בו החברה המשכנת אינה עומדת בכללי שיפוט/תחזוקה
6. ביטול ה"תמריצים/קנסות" לפינוי דיירים שלא עומדים בתשלום חובותיהם.
7. חתימה מיידית על תקנות הנחה בארנונה לדיירי דיור ציבורי בהתחדשות עירונית

ידיד - מרכז זכויות בקהילה (ע"ד)

משרד ראשי: רח' פיר קניג 28 ירושלים 93469 טל': 02-6790710 פקס: 02-6790340
כתובת לוחא: ת.ד. 53151, ירושלים 91531
web:www.yedid.org.il e-mail:yedid@yedid.org.il



- המחלקה הכלכלית -

פורום קהלת (ע"ר)
עם ועולמו 8 ירושלים
משרד 026312720
office@kohelet.org.il
www.kohelet.org.il

כ"ב בחודש חשוון תשע"ט
4 בנובמבר 2018

ממצאי פורום קהלת על מצב הדיור הציבורי בארץ ועל תכנית החירום הנשקלת כיום

ד"ר אשר מאיר ויונתן סורוצקין

במחקרים אינטנסיביים שביצענו לפני הקמת הצוות הבין-משרדי לדיור ציבורי ואחריה, לא מצאנו ראיות כלשהן למצב חירום בדיור בישראל, ולא ראיות שיש תועלת בהגדלת מלאי הדיור הציבורי. ככלל אנו מוצאים שבכמעט כל המקרים, סיוע בשכר דירה הוא אמצעי עדיף על דיור ציבורי (בהנחה של עלות ציבורית דומה), הן מבחינת הזכאים והן מבחינת הממשלה, על דיור ציבורי. (כמובן, לא נגזר מכך בהכרח שמדיניות של סיוע בשכר דירה היא אופטימלית; יתכן שבמקרים רבים סיוע ברווחה, חינוך, או בריאות עדיף בהרבה.)

א. מצב "ביטחון דיור" מצטייר דומה בין חמישוני הכנסה שונים

הוסבר לנו שעמדת משרד הבינוי והשיכון שנדרשת תוספת במלאי הדיור הציבורי מבוססת על עמדת מומחים לרווחה אשר גילו ש"ביטחון דיור" או יציבות דיור הוא תנאי התפתחותי חיוני למשק בית. החשש הוא שמשקי בית עניים רבים, מחמת מצוקת המשאבים, אינם מצליחים לשכור דירות שיוכלו לספק יציבות דיור לטווח סביר ולכן נאלצים להתגלגל מדירה לדירה.

במסגרת הנתונים הסטטיסטיים הקיימים לא ניתן להפריך לחלוטין חשש זה, אבל אפשר לומר שבמחקר אינטנסיבי לא מצאנו לו ראיות כלשהן שהתופעה נרחבת. מצאנו שדפוס וותק הדיור בקרב העשירונים התחתונים פחות או יותר זהה לזה של העשירונים העליונים.

ותק דירה עד שנה, אין דירה בבעלות או דירה ציבורית	ותק דירה עד 5 שנים, אין דירה בבעלות או ציבורית	
8%	17%	חמישון הכנסה תחתון
8%	20%	יתר החמישונים

ההבדלים באחוזי וותק דירה בין החמישון הנמוך ושל יתר החמישונים אינם מובהקים סטטיסטית.
מקור: סקר חברתי 2013-2016

אנחנו סבורים שכתנאי בסיסי ליזמה כלשהי להרחבת הסיוע הייעודי בדיור, יש צורך לבסס את הנתון הבסיסי ביותר, שאכן קיים היעדר נרחב של "ביטחון דיור".

גם מצב הדיור בפועל של העשירונים הנמוכים מצטייר באופן כללי משביע רצון. על פי סקר משקי בית ל2016, בקרב עשירות ההכנסה הנמוך ביותר, צפיפות הדיור הממוצעת היא 1.45 נפשות לחדר – מספר פחות או יותר זהה למספר החציוני עבור כל המדינה בשנת 1976. אם העניים ביותר היוו גרים בתנאים הדומים למשפחה ממוצעת לפני דור אחד, קשה להאמין שקיים משבר נרחב של זמינות דיור. יותר סביר להניח שיש תופעה ממוקדת שדורשת פתרון ממוקד.

סך הוצאות על דיור, או אחוז ההוצאות שמופנה לדיור, אינם יכולים בשום פנים ואופן להצביע על "מצוקה" בדיור או ברמת חיים. לכל היותר הם יכולים לעורר סימני שאלה. אם רוצים לבדוק האם קיימת מצוקה של דיור או של רמת חיים, יש לבחון ישירות את המצב. זה מה שעשינו: בדקנו ישירות את מצב ביטחון דיור ותנאי דיור בקרב המשפחות בעלות הכנסה נמוכה ולא גילינו סימנים כלשהם של מצוקה נרחבת. יש ללא ספק משקי בית רבים הזקוקים לעזרה אבל לא הוצגו שום ראיות שמצב של מצוקה או של משבר שורר כלפי עשרות אלפי משפחות בישראל.

ב. מחקרים מראים שדיור ציבורי ככלל נחות מבחינה סוציאלית/נפשית כפתרון להיעדר ביטחון דיור לעומת סיוע כספי

מתן ביטוי להעדפות

במידה שאכן נמצאות משפחות רבות בביטחון דיור לוקה, מתן דירה ציבורית הוא פתרון נחות מבחינת המשפחה. סיבה פשוטה לכך היא "ריבונות הצרכן" – החשיבות לתת לפרט, כולל הפרט הנזקק, לתת ביטוי להעדפות שלו. סיוע כספי מאפשר למשפחה שיקול דעת נרחב לגבי תכונות מקום המגורים (גודל, מיקום, אופי וכו'), בכל המקרים בהם מדובר בפרטים ובמשפחות שמסוגלים לקבל החלטות בצורה טובה יחסית.

סטיגמה שלילית כלפי דיירי דיור ציבורי, המופנמת על ידי הדיירים, על פי מחקרים בחו"ל
סיבה נוספת היא, שמחקרים רבים מצביעים על סטיגמה שלילית שנקשרת לדיירים בדיור ציבורי, אשר משפיע גם על התדמית וגם על הדימוי העצמי של הדיירים. סטיגמה זאת נמצאה גם כאשר הדירות הציבוריות אינן מרוכזות באזור או שכונה מסוימים (כמו שמצוי בחו"ל), אלא גם כאשר דירות ציבוריות נמצאות בשכונות של דירות רגילות. בעיה זאת אינה קיימת בסיוע כספי שכן אין שום בידול בתנאי הדיור בין משפחות שמקבלות סיוע ואילו שמשלמות באמצעים פרטיים.

"פרברים עניים באוסטרליה עם מספר גבוה מן הממוצע של דיירי דיור ציבורי סובלים לא רק ממחסור חומרי, אלא גם מסטיגמה שלילית שמתעצמת באמצעות הנחות סטיגמטיות אשר מציירות את הדיירים בצורה שלילית".¹

"דיירי דיור ציבורי חווים סטיגמה שלילית כאלו השייכים לתת-מעמד עירוני. תגובת מדיניות אחת היא יצירת שכונות מעורבות-הכנסה . . . תושבים מדווחים שחוויות הסטיגמה מתעצמת בדרכים אחרות."²

אין ראיות לכך שדיור ציבורי משפר מצב נפשי של הזכאים

בבדיקות שערכנו באמצעות הסקר החברתי של שנות 2013-2016, עם מדגם כולל של עשרות אלפי נסקרים, דיירי הדיור הציבורי לא דיווחו פחות על תחושות שליליות (דיכאון, קשיים לעמוד בהוצאות) מאשר קבוצה מותאמת הכנסה המתגוררת בשכירות רגילה. (הבדיקה נעשית ללא זקיפת ההטבה של הדיור הציבורי להכנסה. זקיפת ההטבה הייתה מעלה את ההכנסה של משקי הבית בדיור ציבורי, והקבוצה המותאמת של שוכרים הייתה עשירה יותר ומתאפיין במצב נפשי טוב יותר.)

¹ Palmer, Catherine, et al. "Challenging the stigma of public housing: preliminary findings from a qualitative study in South Australia." *Urban Policy and Research* 22.4 (2004): 411-426. Translation: Forum Kohelet.

² McCormick, Naomi J., Mark L. Joseph, and Robert J. Chaskin. "The new stigma of relocated public housing residents: Challenges to social identity in mixed-income developments." *City & community* 11.3 (2012): 285-308. Translation: Forum Kohelet.

ג. ניהול מלאי דירות כרוך בהכרח בבזבוז משאבי דיור בעשרות אחוזים

כמחצית ממשקי הבית הגרים היום בדיור ציבורי גרים בדירה הגדולה אף מן הגבול העליון של נוהלי הזכאות. בנוסף, צפיפות הדיור בקרב דיירי הדיור הציבורי כמעט זהה לזאת של כלל הציבור.

בניתוח של סקר משקי בית 2016, נמצא כי 48% ממשקי בית אלו גרים בדירה גדולה מן הגבול העליון של הנוהל, עם עודף חדרים של 23%. אם מתייחסים לגבול התחתון המותר על פי הנוהל, 77% גרים בדירה גדולה מן המתבקש ובזבוז השטח מגיע ליותר מ-40%.

כ-50% של דיירי הדיור הציבורי גרים בדירה עם צפיפות נמוכה מזאת של החציון עבור כלל הציבור, ואילו הצפיפות הממוצעת בקרב משקי בית אלו כמעט זהה לזה של הציבור הכללי (0.90 נפשות לחדר עבור כלל הציבור, 0.87 עבור הדיור הציבורי, ההבדל אינו מובהק).

בכשל ניהול נוסף, מבקר המדינה גילה כי כ-1% מהדירות עומדות ריקות, וכ-5% מושכרות לגופי חוץ.

מצב זה אינו כשל מקרי אלא פועל יוצא מובנה ממתן סיוע בדירות במקום בכסף. בכל אזור יש מספר מוגבל של דירות ציבוריות ואין אפשרות לספק הקצאה מדויקת לצרכי המשפחה אפילו במצב סטטי בעת מתן הדירה, כל שכן שאין אפשרות לשמור על התאמה של הסיוע לצרכי המשפחה במצב הדינמי של משפחות בישראל, כאשר מספר הנפשות והמצב הכלכלי נתונים לשינויים תמידיים. כל זה לעומת סיוע כספי שניתן לתפוך בדיוק למידות הצרכים המידיים של הזכאים.

ד. ניהול מלאי דיור ציבורי כרוך בהכרח ביחסים טעונים בין דייר למשכיר

על פי מידע שמסרה חברת עמידר, החברה מנהלת כ-8,000 הליכים משפטיים נגד דיירה (כ-16%) ומבצעת כ-11,000 מעקבים בשנה.

בדיקות מצאו כי מצב התחזקה של דירות ציבוריות לוקה לעומת המצב בשוק החופשי. מדובר בתופעה שמדווחת גם בחו"ל לאורך השנים.

שכירת דירות בשוק החופשי מתבססת על הסכמה הדדית ועל תועלת הדדית, וממילא מקרים של עימות אמנם קיימים אבל הם נדירים יחסית. לעומת זאת, דירה ציבורית ניתנת למעשה בעל כורחה של החברה המשכנת וגם של המשפחה השוכנת. מצב זה של יחסים כפויים לצד המדיניות של "אין פינוי בכוח" מייצר תמריצים מעוותים והופך יחס של יריבים לבלתי נמנע.

ה. ניהול מלאי דירות כרוך בהכרח בתוצאות לא שוויוניות

יותר מ-40% משקי הבית הגרים בדיור הציבורי אינם עניים על פי ההגדרה של הביטוח הלאומי. לאלפי משפחות הגרות בדיור ציבורי יש הכנסה מעל החציון הארצי, וזאת עוד לפני התחשבות בערך הדירה הציבורית.

דירה ציבורית היא לרוב פתרון של קבע, המושט למשק בית שעובר מצוקה שהיא לרוב חולפת אחרי שנים אחדות. בעיה זאת מתעצמת לאור ההסדר החוקי והמבצעים התכופים שמאפשרים לדיירי דיור ציבורי לרכוש את הדירה בהנחה. מתן הדירה בעת מצוקה רגעית הופך למתנה בעלת ערך רב לצמיתות. בעיה זאת אינה קיימת בסיוע בשכר דירה, שניתן בקלות להפסיק לתת אותו למשק בית שמפסיק להיות נזקק.

בסקר נמצאו 2,600 משקי בית הגרים בדיור ציבורי (רווח סמך בין 1,100 ל-5,100) עם הכנסה שהיא לא רק מעל קו העוני, אלא אף מעל חציון ההכנסה הארצי. כמעט כולם משקי בית עם נכים.

ו. תנאי הזכאות לדיוור ציבורי יוצרים תמריצים הנוטים להנציח מצב של מסכנות

סימולציה מראה שהעלות הפוטנציאלית מנקודת ראותה של אם חד-הורית של אובדן מעמדה כ"הורה עצמאי" יכולה להסתכם ב-30% עד 68% מהכנסתה נטו. כאשר האם גרה בדיוור ציבורי, העלות היא גבוהה הרבה יותר. (להרחבה – ר' נייר מדיניות <https://qoo.gl/ZWwNDn>)

דירה ציבורית היא הטבה מאוד משמעותית. הרצון לא לוותר על הזכאות עלול להנציח את המציאות שהביאה מלכתחילה לצורך בסיוע: אובדן מקור הכנסה, אובדן כושר עבודה, פירוק משפחה.

ז. בהשוואה לעולם, התור לדיוור הציבורי הוא גם קצר וגם קטן.

מספר הממחכים לדירה ציבורית בישראל ומשך זמן ההמתנה נמוכים למדי בקנה מידה בינלאומית. נבדק מצב ההמתנה לדיוור ציבורי במדינות קנדה, צרפת, בלגיה, בריטניה ואוסטרליה. התור הממוצע בכל המדינות האלה הוא ארוך יותר מהתור בישראל (העומד על כ-3 שנים). בנוסף, במרבית המדינות שבדקנו התור לדיוור ציבורי עולה על 4% מכלל הדירות, לעומת פחות מ-0.2% בישראל.

ח. המתווה המקודם על-ידי משרד הבינוי והשיכון אינו חשוף לביקורת ציבורית ראויה

כל אמצעי המימון המוצעים הם מחוץ לספר התקציב.

בהחלטת הממשלה מוצע לבחון מימון של רכישת הדירות באמצעות:

- הנפקת אג"ח של החברות המשכנות (בערבות ממשלתית);
- שימוש בכספי רמ"י;
- "עסקת חליפין" של דירות ציבוריות תמורת זכויות בנייה או בתוך מכרזים של מחיר למשתכן.

המכנה המשותף לכל דרכי המימון האלו הוא שאינם מופיעים בספר התקציב. בכך העלות האמתית לא תוצג לעולם לציבור ולנציגיו בכנסת, כך שיוכלו לשקול את התועלת של דירות ציבוריות נוספות לעומת אפיקים חלופיים לסכומים האדירים (עשרות מיליארדי ₪) שמשרד הבינוי והשיכון מציע להוציא ברכישת דירות.

ככלל בדיוור ציבורי יש ליקוי בשקיפות תקציבית שכן ערך השוק של שכירות הנכס אינו נרשם כהוצאה באופן שוטף. אבל אופן הקנייה המוצע יוצר מציאות שההוצאה אינה נרשמת לא בעת הרכישה וגם לא לעת ההשכרה, ונוצר גירעון סמוי. ציבור משלם המסים יישא בסופו של בעלות אבל לא ניתנת לו הזדמנות תקנית לשקול כמה הוא משלם כנגד מה הוא מקבל.

בנוסף, בעסקת חילופין מסוג זכויות תמורת דירות, הערך של הזכויות הציבוריות עלול להיות גדול פי כמה מהערך של רכישה ישירה, כי באופן מימון זה לא קיים שום מנגנון ליצור יחס מידתי ומבני בין ערך הדירות וערך התמורה.

עמוד 4 מתוך 4



האופציה הציבורית בדיוור דיוור ציבורי אוניברסלי כמענה למשבר הדיוור בישראל

שלמה סבירסקי | ירון הופמן-דישון

נובמבר 2017

עיקרי הדברים

מסמך זה מציג הצעה להתמודדות עם משבר הדיור באמצעות יצירת **אופציה ציבורית**, שעיקרה יוזמה ממשלתית לבניית דירות מגורים המיועדות לשכירות לטווח ארוך במחירים שבהישג יד של כלל האוכלוסייה.

הצעתנו מתבססת על הערכה כי המגמות הכלכליות והחברתיות שהובילו למשבר הדיור הנוכחי תימשכנה גם בעתיד הנראה לעין, הערכה שפירושה כי מודל המגורים בדירה בבעלות, מודל השולט בכיפה מאז קום המדינה, אינו יכול עוד להיות בסיס בלעדי למדיניות דיור אוניברסלית.

ההוצאה המשפחתית על דיור – נטל כבד מדי

מסמך זה מתבסס על ההנחה, המקובלת בארצות רבות, כי ההוצאה על דיור צריכה לעמוד על לא יותר מ-30% מסך ההכנסה הפנויה של משק הבית. בישראל, משקי בית רבים מוציאים בפועל סכומים גבוהים יותר.

בקרב משקי הבית המתגוררים בשכירות, אלה הנמנים עם חמשת העשירונים הנמוכים הוציאו במוצאם למעלה מ-30% מסך ההכנסה הכספית נטו שלהם על שכר דירה ועל הוצאות נלוות.

נטל המשכנתא כבד פחות מנטל שכר הדירה. בכל זאת, בקרב משקי בית מארבעת העשירונים הנמוכים המתגוררים בדירה שבבעלותם ומשלמים החזרי משכנתא, ממוצע נטל ההוצאה על דיור היה גבוה מ-30% מהכנסתם הכספית נטו.

אומדן שערךנו, המביא בחשבון את גובה החזר

המשכנתא ואת הוצאות הדיור הנלוות והמניח כי אלה צריכות לעמוד על לא יותר מ-30% מן ההכנסה הכספית נטו של משק הבית, מעלה בבירור כי כיום רכישת דירה באזורי הביקוש היא זכות השמורה לעשירונים הגבוהים בלבד. למעשה, **עבור כ-60% מאוכלוסיית ישראל, רכישת דירה באזורי הביקוש מבלי שיעמוד לרשותם הון עצמי משפחתי משמעותי גוררת עמה פגיעה ברמת החיים, עקב ההוצאה הגבוהה על תשלומי המשכנתא.**

"מחיר למשתכן" ו"דירה להשכיר": פתרונות מוגבלים

כיום, הממשלה מנסה להתמודד עם מצב זה באמצעות שתי תוכניות, "מחיר למשתכן" ו"דירה להשכיר". לדעתנו, אף אחת מהן אינה צפויה להתמודד בהצלחה עם משבר הדיור.

"מחיר למשתכן" מוזילה אמנם במעט את הדירות המוצעות לזכאים, אך אינה מספקת פתרון למשבר, שכן גם בהיתן המחירים המוזלים, חלק גדול מהדירות המוצעות נותר מחוץ להישג ידם של משקי הבית מן העשירון השביעי ומטה.

"דירה להשכיר" אמנם מציעה דיור להשכרה לטווח ארוך, אך על רקע מחירי השכירות הגבוהים באזורי הביקוש, אין באפשרותה לספק מענה למרבית משקי הבית. בנוסף, עד כה - בשל היקפה הזעיר ובשל העובדה שמרבית הדירות שבמסגרת התוכנית מושכרות ב"מחירי שוק" - אין ביכולתה להשפיע על מחירי השכירות בשוק הפרטי.

מה כן? אופציית דיור ציבורית

אל נוכח מגבלותיהם של מחיר למשתכן ו"דירה להשכיר", אנו מציעים כי הממשלה תחרוג מן ההסתמכות הבלעדית של מדיניות הדיור שלה על עקרונות של שוק חופשי, בין אם במודל הבעלות ובין אם במודל השכירות.

אנו מציעים מודל חדש והוא בנייה ממשלתית של דיור להשכרה לטווח ארוך, בבעלות ציבורית ובמחירים זולים ממחירי השוק. במילים אחרות, **אנו מציעים הרחבה מאסיבית ושיפור מהותי של הדיור הציבורי.**

המלצה זו מבוססת, בין היתר, על הנתונים המראים כי שוק השכירות הפרטית הוא ביסודו הסדר של העברת הון מהשכבות מעוטות ההכנסה אל השכבות המבוססות, הסדר שהפך לגורם חשוב בעיצוב מפת האי שוויון בחברה. 71% מכלל תשלומי שכר הדירה המשולמים לבעלי דירות המשכירים את דירותיהם, מגיעים לשלושת העשירונים הגבוהים; כאשר העשירון העליון לבדו זוכה לכ-45% מהכנסה זאת.

בנוסף, במציאות הקיימת כיום בשוק השכירות הפרטית, גם לאחר חקיקת "החוק לשכירות הוגנת", בעלי הדירה שומרים בידם את הזכות לסיים את החוזה בכל רגע,

תוך התראה קצרה, דבר ההופך את השוכרים לנוודים בעל כורחם. משפחות עם ילדים הנמצאים במסגרות חינוך, עלולות להתמודד עם מעברים תכופים, דבר הכרוך בעלויות כבדות ובפגיעה במהלך החיים הסדיר.

האופציה הציבורית בדיור: מודלים של דיור חברתי מהעולם

המודל שאנו מציעים מבוסס על התנסותן של ארצות רבות, בעיקר באירופה המערבית. במהלך המאה העשרים ובעיקר בשנים שלאחר מלחמת העולם השנייה, כמעט כל המדינות הללו הנהיגו תכניות ממשלתיות לשיקום, חידוש והרחבה של מאגר דירות המגורים, במטרה לאפשר למעמד הביניים ולמעמד הפועלים דיור ראוי. מחויבות זו עמדה איתנה במשך שלושה עשורים. ה"דיור החברתי", כלומר דיור בבעלות ציבורית המושכר במחירים מוזלים למשפחות הזקוקות לכך, הפך לאופציה משמעותית, עד כדי היכולת להתחרות בשוק הדיור הפרטי, הן מבחינת כמות והן מבחינת איכות. מעורבות זו, גם אם היא נחלשה במהלך השנים, מעולם לא נעלמה. יש הקובעים כי מדינות מתועשות אינן מסוגלות כלל להתנהל ללא כל מעורבות מדינתית בתחום הדיור.

כיום, בהשוואה בינלאומית, נמצאת ישראל במיקום נמוך מאוד בכל הנוגע להקצאת דיור ציבורי: בשנת 2015, רק כ-2% ממשקי הבית התגוררו בדיור ציבורי, בעוד שבארצות שונות באירופה, בהן הולנד, אוסטריה, שבדיה, בריטניה וצרפת, היו היקפי הדיור הציבורי גבוהים בהרבה ונעו בין 17% ל-32% מכלל משקי הבית.

הדיר הציבורי בישראל: תמונת מצב

הדיר הציבורי בישראל שונה מזה של מערב אירופה. בניגוד למדינות אירופה, הבנייה המאסיבית של דיור ציבורי ביוזמה ובמימון של הממשלה בראשית שנותיה של המדינה לא צמחה מתוך תפיסה סוציאל־דמוקרטית שביקשה לייצר חברה שוויונית יותר באמצעות הענקת רמת חיים ראויה למעמד הבינוני ולמעמד הפועלים. במקום זאת, הדיר הציבורי צמח מתוך צורך **לאומי** ליישב את מאות אלפי העולים היהודים שהגיעו בשני העשורים הראשונים לאחר הקמת המדינה. פרויקט הדיר הציבורי היה לאומי גם במובן זה שהוא נועד אך ורק לאוכלוסייה היהודית.

מצד שני, גם בישראל, כמו במרבית ארצות אירופה המערבית, נרשם תהליך של הפרטה של הדיר הציבורי - אלא שבישראל הוא התחיל מוקדם יותר. בשנת 1959 היוו הדירות בבעלות ציבורית כ-23% ממלאי הדיר בישראל - ואז התחיל שיעור זה לקטון, בעקבות הפסקת הבנייה ומכירת הדירות לדיירים. בראשית שנת 2000 עמד מלאי הדיר הציבורי על כ-107,000 יחידות דיור, וב-2016 הוא ירד לפחות מ-60 אלף דירות.

לא זו בלבד שהמלאי קטן ואינו מתחדש, הקשיים בפניהם ניצבים הנוקמים לדיור ציבורי הולכים וגוברים. אלה כוללים את ההקשחה המתמשכת בקריטריונים לזכאות, תנאי תחזוקה ירודים וכן יחס שלילי מצד הגופים המנהלים.

בהינתן הקריטריונים המחמירים הקובעים כיום את הזכאות לדיור ציבורי עולה, כי גם אם הייתה הממשלה פועלת לבינוי דירות לדיור ציבורי לכלל אוכלוסיית הזכאים הקיימת, צעד צודק והכרחי לכשעצמו, עדיין היה זה פתרון בעל משקל שולי, שאין בו כדי לספק מענה למרבית המשפחות שנפגעות ממשבר הדיר. למותר לציין כי אין בפתרון שכזה כדי להשפיע על שוק הדיר בכללותו.

בהיעדר בנייה חדשה והשקעה בתחזוקה נאותה, ההוצאה התקציבית העיקרית של המדינה היא על סיוע בשכר דירה. תקציב הסיוע בשכר דירה בשנת 2015 עמד על כ-1.5 מיליארד ש"ח, 28% מתוך תקציב משרד

הבינוי והשיכון באותה השנה. וכ-149,000 משפחות נהנות כיום מסיוע זה. הסיוע החודשי הממוצע אותם מקבלים הזכאים עומד על כ-860 ש"ח. סכומי הסיוע הנמוכים והעובדה שהמשפחות המקבלות סיוע נאלצות להתמודד בכוחות עצמן עם משכירים פרטיים הופכים את מדיניות הסיוע בשכר דירה למדיניות בעייתית למדי.

מ'דיר לאומי' מדולדל לדיור ציבורי אוניברסלי ואיכותי

אנו מציעים כי הממשלה תהפוך לגורם הפועל ישירות בשוק הדיר במטרה לכוון אופציית דיור ציבורית של שכירות לטווח ארוך, שתפעל לצד האופציה של בעלות ולצד האופציה של שכירות פרטית. האופציה של שכירות ציבורית תשמש הן כפתרון דיור למי שאין ביכולתם או ברצונם לרכוש דירה ובו בזמן תשמש גם כגורם ממתן מחירים בשוק השכירות הכללי.

המודל המוצע כאן צריך להתבסס על העקרונות הבאים:

1. יצירת פתרונות דיור איכותיים, בתוך אזורי הביקוש או בסמיכות להם, בשכר דירה (כולל הוצאות נלוות כדוגמת מסי ארנונה ותשלומים עבור חשמל, מים וכיו"ב) שאינו עולה על 30% מסך ההכנסה של משק הבית המתגורר בהן.
2. פעולה ישירה של הממשלה, במקום תלות מתמדת בשיקולי הרווח של יזמים פרטיים או של "משקיעים", המבקשים להחזיר את השקעתם בתוספת רווח.
3. הדירות יישארו בבעלות ציבורית וימשיכו להיות חלק ממאגר הדירות לשכירות ציבורית, ללא צורך למכור אותן לבעלות פרטית לאחר תקופה כלשהי.
4. הקצאת הדיר הציבורי תעשה תחת קריטריונים מרחיבים, כך שהזכאות תהיה אפשרית למשקי בית - שאין בבעלותם דירה - מתוך כלל האוכלוסייה, גם כאשר אנו מניחים שעיקר הביקוש יגיע ממשקי בית הנמנים עם ששת העשירונים הנמוכים.

5. כמעשה של צדק חברתי היסטורי, משפחות הזכאיות כיום לדיור ציבורי תהיינה הראשונות לקבל דירות שייבנו לפי מתווה זה. אולם יש להדגיש כי ההצעה הנוכחית קוראת לפתרון דיור לשכבות רחבות הרבה יותר, כולל המעמד הבינוני.

יש לציין כי הפתרון המוצע כאן אינו חייב לבוא במקום מעורבותה של המדינה לסיוע בדיור באמצעים אחרים, לרבות בתוכניות שונות לסיוע ברכישת דירות כמו מתן משכנתאות מסובסדות בערבות מדינה.

מסמך זה גם אינו קורא לביטולו של שוק השכירות הפרטי, אלא לרגולציה שתהפוך אותו לבר תחרות עם הדיר הציבורי כפי שהוא מוצע כאן. יש לציין כי במבט בינלאומי עולה כי הסדרה מיטבית של שוק השכירות הפרטי מתקיימת בעיקר במקרים שבהם לצדו של שוק זה מתקיימת אופציה של שכירות ציבורית הבנויה על שמירה על שכר דירה סביר, על תנאי השכרה סבירים ועל תחזוקה איכותית של המבנים.

