

18.7.2017

ח"כ רחל עזריה

יו"ר ועדת הרפורמות

שלום רב,

הנדון: הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון – דיור בהישג יד)

אנו מברכים על קידום התיקון שבנדון, שהינה אבן דרך משמעותית בהסרת החסמים ליצירה של דיור בהישג יד. יחד עם זאת, כמי שחוקרים את תחום התכנון ומדיניות הדיור בישראל ופועלים לקידום הטמעת היבטים חברתיים בתכנון - אנו פונים אליך כדי להבטיח שמתווה החוק יהיה ישים ויקדם דיור בהישג יד, אשר נותן מענה לצרכים החברתיים של משקי בית בעשירוני הביניים ובעשירוני נמוכים.

על מנת להשיג מטרות אלו יש לערוך ארבעה שינויים מהותיים בהצעת החוק:

1. גמישות בקביעת דמי השכירות בדיור בהישג יד – דיור בהישג יד מחייב יצירת זיקה בין ההכנסות של משקי בית מאוכלוסיית היעד ובין מחיר דמי השכירות. אחת המטרות לשמן יוצרים דיור בהישג יד ברחבי העולם, היא לאפשר למשקי בית שאינם יכולים לעמוד במחירי השוק להתגורר באזורים מבוקשים, וליהנות מההזדמנויות שאזורים אלו מציעים. בכך משיגים מטרות עירוניות וחברתיות רחבות שנוקפות לזכות קיומו של תמהיל חברתי מגוון.

עד כה החוק נוקט בגישה לפיה דמי השכירות בדיור בהישג יד ייקבעו ביחס למחיר השוק. זוהי גישה לגיטימית, אולם יש להבטיח שההפחתה ממחיר השוק תעשה תוך יצירת זיקה בין שיעור ההפחתה ובין ההכנסה של אוכלוסיית היעד, ובהתחשב בהוצאה הראויה של משק בית על דיור.

לאור השונות הקיימת במחירי השכירות ברחבי הארץ, תהיה זו טעות לקבוע שיעור הפחתה אחיד ושרירותי של 20% ממחיר השוק. כחלופה, אנו מציעים להבטיח גמישות בקביעת דמי השכירות, וסבורים כי יש להסמיך את מוסדות התכנון לקבוע הפחתה ממחיר השוק באופן דיפרנציאלי, כך שבאזורי ביקוש ההפחתה תהיה גדולה יותר מאשר באזורים בהם ערכי הקרקע נמוכים.

2. תנאי זכאות – דיור בהישג יד הוא דיור שאמור להיות מיועד לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה. תנאי הזכאות על פי הצעת החוק זהים לתנאי הזכאות של 'מחיר למשתכן', אף על פי שאוכלוסיית היעד לדיור בהישג יד אינה חופפת במלואה לאוכלוסייה שיכולה לרכוש דירה במחיר למשתכן. כך למשל, מחד אין הצדקה למנוע מרווקים שגילם נמוך מ-35 להיות זכאים לדיור בהישג יד, ומנגד יש מקום לקבוע מבחני הכנסה על מנת להבטיח שדיור בהישג יד ייועד לעשירוני ביניים ועשירוני נמוכים. בהיבט זה יש לקבוע תנאי סף לזכאות (כגון חסר דירה ותקרת הכנסה) ובמקביל לאפשר לרשויות מקומיות לקבוע תנאי זכאות נוספים במסגרת מדיניות עירונית (שאפשר שתאושר על ידי גורם ממשלתי מפקח).

3. סמכויות ועדה מקומית עצמאית – הצעת החוק קובעת תמריץ שרירותי לדיור בהישג יד שהינו תוספת זכויות בניה של 25% על הזכויות המאושרות בקרקע. קביעה זו משקפת חוסר אמון בוועדות המקומיות העצמאיות. בשל חוסר האמון מוכן המחוקק להעניק זכויות בניה כתמריץ גם באזורים שבהם כלל אין צורך בהיקף זכויות כאמור, תוך הגבלת שיקולים תכנוניים. אנו מציעים להמיר את הפתרון השרירותי לחוסר האמון במנגנון פיקוח פשוט כגון חו"ד שמאית, ובמקביל להסמיך את הוועדות העצמאיות לקבוע תוספת זכויות בניה עד 25%, לפי שיקול דעת הוועדה ולשם הבטחת כדאיות כלכלית לבניית דיור בהישג יד.

4. **שיעור יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת** – הצעת החוק יוצרת תמהיל המשלב דיור להשכרה במחיר שוק ודיור להשכרה במחיר מופחת ביחס של 75% ו-25%, בהתאמה. אנו מברכים על השילוב בין סוגים שונים של שכירות, אך סבורים שגם במקרה הזה נכון להותיר גמישות למוסד התכנון לקבוע את תמהיל השכירות, תוך שמירה על מינימום של 25% דיור בהישג יד במחיר מופחת. קביעת יחס קשיח ושרירותי עלולה לצמצם את התועלת החברתית של הצעת החוק, בפרט בערים שבהן מחירי השכירות בשוק מאד גבוהים.

פרופ' אורן יפתחאל ראש הקתדרה ללימודים עירוניים המחלקה לגיאוגרפיה ופיתוח סביבתי, אוניברסיטת בן גוריון בנגב

פרופ' אילה רונאל, ביה"ס לאדריכלות אוניברסיטת תל אביב

ד"ר אמילי סילברמן, המחלקה לגאוגרפיה וראש הקליניקה האורבאנית באוניברסיטה העברית

ד"ר אפרת טולקובסקי, מנהלת כללית מכון גזית גלוב לחקר הנדלן המרכז הבינתחומי

ד"ר גילת בן שטרית, מרצה במכללת עמק יזרעאל ובטכניון

ד"ר דני בן שחר, ראש מכון אלרוב לחקר הנדלן, הפקולטה לניהול אוניברסיטת תל אביב

פרופ' טובי פנסטר, ראשת המעבדה לתכנון סביבה וקהילה, החוג לגיאוגרפיה וסביבת האדם, אוניברסיטת תל אביב

ד"ר טלי חתוקה, ראש המעבדה לעיצוב ותכנון עירוני, אוניברסיטת תל אביב

ד"ר אדר' טליה מרגלית, בית ספר עזריאלי לאדריכלות, הפקולטה לאומנויות, אוניברסיטת תל אביב

אדריכלית ד"ר יעל פדון, ראש מחלקת עירוניות וצדק חברתי, עמותת במקום - מתכננים למען זכויות תכנון

פרופ' ישי בלנק, הפקולטה למשפטים אוניברסיטת תל – אביב, פרופסור אורח, ביה"ס למשפטים הרווארד

אדר' ליאת בריקס אתגר, ראש היחידה לאדריכלות אזרחית, בצלאל

פרופ' נטע זיו, הפקולטה למשפטים, מנהלת אקדמית של מרכז הגר, אוניברסיטת תל אביב

פרופ' נעמי כרמון, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל

ד"ר נתי מרום, מרצה בכיר, בית הספר לקיימות, המרכז הבינתחומי הרצליה

ד"ר רות חננאל, החוג למדיניות ציבורית, אוניברסיטת תל-אביב

אדר' שמואל גרואג, אדריכל ומתכנן ערים, מרצה בכיר במחלקה לארכיטקטורה בבצלאל