



06 אוקטובר, 2024

הגב' אוראל בן גוזי
משרד השיכון
בדוא"ל: orell@moch.gov.il

לכבוד
מר יהודה מורגנשטרן
מנכ"ל משרד השיכון
בדוא"ל: mankal@moch.gov.il

שלום רב,

הנדון: עמדת תכנית קרסו-הגר לעניין התכנית האסטרטגית לשכירות ארוכת טווח

תכנית קרסו-הגר בפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב עוסקת מעל עשור במחקר מעשי ובקידום מדיניות בתחום הדיור ההוגן. בין היתר חקרנו היבטים רבים של תחום השכירות למגורים, ובפרט [שוק ההשכרה לטווח ארוך](#) ומגוון נושאים הקשורים בדיור בהישג יד – דיור המוגדר בישראל כדיור להשכרה לטווח ארוך ודיור להשכרה במחיר מופחת. **אנו רואות בתהליך התכנון האסטרטגי של השכירות ארוכת הטווח הזדמנות חשובה להתייחס לדיור בהישג יד ככלי חשוב להתמודדות עם משבר הדיור ולצמצום פערים חברתיים.**

בישראל, כ-28.6% מהדירות משמשות לשכירות.¹ דיור בהישג יד ושכירות מוסדית הם שני תחומים חדשים יחסית בשוק זה, ומתאפיינים בין היתר בהעדר מסגרת מסדירה אחידה ויעדים ברורים. על רקע זה, נציג להלן את ההתערבות הממשלתית הנדרשת לשיטתנו בתחום הדיור להשכרה, בדגש על **מאפיין הנשיגות (affordability)** – דיור שמייצר נטל עלות של עד 30% מהכנסת משק הבית ברטו.

בפתח הדברים נבקש להתייחס למגמה הגוברת של ייעוד קרקע לדיור להשכרה בבעלות אחודה - חשוב להבהיר כי עצם ייעוד קרקע ככזה אינו מייצר דיור בהישג יד במובן של עלות הדיור. יח"ד למגורים בייעוד להשכרה מושכרות במחיר שוק. לצד זאת, הייעוד להשכרה מביא לצניחה בשווי הקרקע ומהווה השקעה ציבורית משמעותית ביצירה של דיור להשכרה.

לפי ניתוח כלכלי שערכנו לתכנית בהכנה תמל/ 3007 דרום גלילות, המצויה באזור הביקוש הגבוה, שווי קרקע ליח"ד למכירה במחירי שוק בתחום התכנית הוא 1,700,000 ₪, ואילו שווי קרקע לדיור להשכרה לצמיתות הוא 505,000 ₪ - הפחתה של כ-60% בערך הקרקע. מכאן שהיעוד להשכרה פוגע משמעותית בערך הקרקע בעוד שהתועלת הציבורית שהוא מייצר אינה גבוהה – אין חובה לשכירות ארוכת טווח, אין עדיפות לאוכלוסייה זכאית ואין התערבות בגודל יח"ד או בתנאי השכירות ובפרט במחיר השכירות.

חשוב להיות ערים לנקודה זו ולבחון את ההתאמה של ייעוד קרקע להשכרה בתכנון כאמצעי להשגת מטרות ציבוריות באזורים שונים. לעמדתנו אין מקום לשימוש ביעוד להשכרה באזורי ביקוש, שם נדרשים כלים המבטיחים יציבות בשכירות ומחירי שכירות נמוכים ממחיר השוק.

¹ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בעלות על דירה 2013-2023, לוח א', 12.3.2024, https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/077/04_24_077b.pdf



א. שיפורים נדרשים בחקיקת השכירות

1. **החלת הטבת המס בחוק עידוד השקעות הון על דב"י במחיר מופחת:** כיום אין התאמה בין התבחינים להטבת המס הרלוונטית בחוק עידוד השקעות הון לבין הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה העוסקת בדב"י. בשל כך, באופן אבסורדי, ניתנת ההטבה שבחוק עידוד השקעות הון רק לבניית דירור להשכרה במחיר שוק, ולא לדירות דב"י במחיר מופחת. **יש לתקן את החקיקה כך שההטבה תינתן גם לבניית דירות להשכרה במחיר מופחת**, שם היזם סופג ירידת ערך קרקע גדולה יותר והציבור נהנה מתועלת ציבורית רבה יותר.

2. **תיקון חוק ותמ"ל לטובת קידום המטרה של יצירת מלאי דירור בהישג יד:** תכנון בקרקע מדינה אמור לייצר חלק ניכר מעתודות הדב"י – זוהי גם אחת ממטרות החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014 (''חוק ותמ"ל''). לצד זאת, דב"י בקרקע מדינה בתכניות ותמ"ל עומד להשכרה רק למשך 15 שנה – לעומת 20 שנה בקרקע פרטית; היקפי הדב"י הקונקרטיים (להבדיל מהשיעורים הקבועים בחוק וכפופים בחלקם לשיקול דעת) אינם נקובים או נקבעים בתכניות ותמ"ל, אלא רק בשלב השיווק, הרחק מעין הציבור; ובשלב השיווק ניתן למכור את מחצית דירות הדב"י בתכנית – כך שהמלאי מצטמצם משמעותית.² **יש לקבוע כי דב"י בקרקע מדינה יעמוד להשכרה למשך 20 שנה לפחות; לחייב כי תכנית ותמ"ל תציין במפורש כמה יח"ד דב"י ייבנו מכוחה, לרבות דב"י במחיר מופחת; ולבטל את הוראת חוק ותמ"ל המאפשרת מכירת דירור הנבנה לטובת מלאי דב"י.**

ב. יישום חקיקה קיימת

3. **מינוי מנהל לדירור בהישג יד:** כיום אין מנהל/ת ייעודית/ת לדירור בהישג יד במשרד השיכון, ושום חובה מחובות הפיקוח על הדב"י אינה מתמלאת: למיטב ידיעתנו אין דיווח על קבלת היתר לבניין הכולל דירור בהישג יד, על העברת בעלות ועל אישור תכנית בסמכות מקומית הכוללת דירור בהישג יד. אין ניהול רישום של פרטי יחידות הדב"י ושל בעלי הדירות ואין מנגנון לביורר פניות הציבור בענין הפרת הוראות התוספת השישית. גם אכיפה אינה נעשית. מצב זה מקשה מאוד על מעקב אחרי מאגר הדב"י, וככל שתהיינה יותר יחידות דב"י מאוכלסות כך נחזה ביותר תוצאות שליליות של העדר הניהול והפיקוח. יש למנות מנהל לדירור בהישג יד במשרד השיכון, להניע את גלגלי האכיפה ולהתחיל בבניה של התמחות בנושא אצל הפקידות המקצועית, בד בבד עם התפתחות הענף – כפי שנעשה בהקמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

ג. היבטים ניהוליים וארגוניים

4. **יצירת מאגר מידע על שוק השכירות:** נתונים רשמיים על שוק השכירות בישראל קיימים כיום בעיקר אצל הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס). לנתונים אלה אופי מקצועי. הם אינם נגישים ויזואלית לציבור הרחב ואינם עונים לכל נקודות העניין. כך למשל אין נתונים לגבי מחיר שכירות ממוצע בשכונה (להבדיל מנתון דומה ביחס לעיר). אתרים פופולריים כמו מדלן המציעים פילוח מידע מתבססים על מחיר שכירות מבוקש באתר, ולא על המחיר שסוכם. גם לגבי שוק השכירות המוסדי ישנו חוסר במידע בסיסי, למשל ביחס לנתוני חברת דירה להשכיר, נתונים

² סעיף 4(ב)4 לחוק הוותמ"ל.



ביחס להיקף הדב"י המתוכנן והמבוצע בפועל על ידי הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל) ועוד. נדרשת פניה פרטנית לכל גוף בנפרד ועבודה רבה כדי להגיע לבסוף למידע חלקי.

מאגר נתוני דב"י בישראל אינו קיים כלל, בין היתר בשל העדר מנהל כאמור לעיל. מצב זה מקשה מאוד על קבלת תמונה כוללת בנוגע לשוק השכירות ארוכת הטווח, ועל זיהוי חסמים והצעת פתרונות. **יש לייצר את מאגר המידע הנדרש לפי סעיף 12 לתוספת השישית לחוק הת"ב, כך שיהיה פשוט לשימוש נגיש לכלל הציבור**, בדומה למשל להנגשת **נתוני המפקד האחרונים** של למ"ס.

מאגר המידע על דב"י המחוייב מכוח החוק³ (וכאמור אינו קיים כיום) יכול להיות תשתית למאגר מידע רחב יותר על שכירות בכלל. על מנת לתמרץ את הזרמת המידע מהציבור, ניתן למשל להתנות פטור ממס על שכירות בדיווח על השכירות למאגר ואף הזנת החוזה בין הצדדים – כפי שמקובל עבור שירותים עירוניים. חלופה אחרת יכולה להיות חובת דיווח של רשויות מקומיות, המכירות את נתוני השכירות בתחומן מנתוני הארנונה.

5. **העברת סמכות הפיקוח על הדב"י לשלטון המקומי:** סמכויות הפיקוח על הדב"י נתונות למדינה,⁴ שכיום אינה מיישמת אותן. מכל מקום, לדעתנו אופי הפיקוח הנדרש מתאים להיעשות על ידי הרשות המקומית. הצורך בפיקוח ואכיפה יגדל ככל שיגדל המלאי ולכן יש חשיבות רבה לנושא זה.

6. **הכשרה לרשויות מקומיות בנושא דיור בהישג יד ברשות המקומית:** נושא הדב"י מוסדר במספר רב של הוראות חוק שונות, והדבר מקשה מאוד על הבנת הוראות אלה ויישומן. חשוב לפשט ולהנגיש את המסגרת המסדירה של הדב"י לרשות המקומית ולפתוח ערוץ תקשורת עם נציגות מקצועית ממושרד השיכון לענין זה. הכשרה המתקיימת כיום בנושא דב"י ביוזמת עיריית תל אביב-יפו, בהשתתפות כ-20 נציגי ונציגות רשויות מקומיות, נולדה כמענה לפניות, מהן עולה בבירור שיש צורך רב בשיתוף ידע כזה. המתבקש הוא כי משרד השיכון יוביל הכשרות אלה – למשל באמצעות הגוף הארצי המנהל, לכשיוקם כאמור בחוק.

ד. הצבת יעדי דב"י מבוססי נתונים

7. **קביעת יעדי תכנון דב"י מקומיים בהתאמה לצרכים:** מלאי הדב"י המשמעותי ביותר בישראל מיוצר בקרקע מדינה באמצעות תכניות ותמ"ל, המחייבות הקצאת 30% מהדיור בתחומן לדב"י בכפוף לחריגים.⁵ אולם, לא קיימת זיקה מובנית בין צרכי הדיור והדב"י המקומיים לבין היקפי ההקצאה הוותמ"לית, וההחרגות מהקצאות ברירת המחדל שבחוק מתבססות בעיקר על שיקולי שווי קרקע. במקומות בעולם אותם בדקנו,⁶ מחוייבת הרשות המקומית לבצע הערכה מבוססת נתונים של צרכי הדיור המקומיים ובהתאם להערכה זו מתקבל מימון ממשלתי ליצירת דב"י בעיר. מוצע לייצר גם בישראל זיקה בין צרכי הדב"י לבין היקפי התכנון (ומכאן גם הסבסוד), באמצעות הצגת צרכים מבוססת של הרשות המקומית והקצאת הדב"י בהתאם (ניתן לעשות זאת גם בקרקע פרטית בעיר). המגמה של בחינת צרכי דיור וקביעת מדיניות דיור מקומית כבר קיימת ברשויות מקומיות בישראל – למשל **בתל אביב**, **פחת תקווה**

³ סעיף 12 לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

⁴ ר' התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, פרק ד' – פיקוח על דיור בהישג יד.

⁵ לממשלה סמכות להורות על סטייה מהקצאה זו ואז על מכירת מחצית הדירות (סעיפים 4(ב)(2), 4(ב)(4) לחוק ותמ"ל, בהתאמה).

⁶ שרון קרני כהן, נטע זיו, ריית חננאל, **השלטון המקומי כמנוע לפיתוח דיור בהישג יד**, אוניברסיטת תל אביב, ספטמבר 2024, להלן "השלטון המקומי כמנוע", עמ' 44. לינק?



ורמת השרון. התאמת התכנון בתחום העיר לצרכים שנסקרו באופן סדור על ידי הרשות תיצר תכנון רלוונטי ובד בבד תסייע לרתום את השלטון המקומי לעיסוק בנושא הדיור.

כחלק מקביעת יעדי תכנון לפי צרכי המקום, נדרשת גם התאמה מיטבית בין מדיניות דב"י עירונית לדב"י בקרקע מדינה. במצב הקיים, החלת מדיניות דיור עירונית (היכן שקיימת) על קרקע מדינה, תלויה בהסכמות רמ"י, ולכן נוצר פער בין משאבי דב"י, המבוסס רק על הבעלות בקרקע ולא על סיבות ענייניות-תכנוניות.⁷

יעדי תכנון מקומיים לדב"י נדרשים במיוחד **בערים שעוברות התחדשות עירונית**, המצמצמת את מלאי הדיור הזול הקיים. מלאי חלופי נדרש הן לתקופת הביניים שבין הבניה לאיכלוס מחדש והן כאמצעי למיתון תהליכי דחיקה.

8. **יעדי שיווק דב"י שקופים ומבוססי נתונים:** רמ"י מחוייבת בחוק לקבוע יעדים לשיווק יחידות דב"י ודיווח שנתי על מימוש יעדים אלה.⁸ לא ברור אם הדיווח **מתקיים כנדרש**. כמו כן, למיטב ידיעתנו קביעת היעדים נעשית ללא שיטה סדורה (מתודולוגיה), ללא דיון ציבורי ובפועל גם ללא פיקוח. כל זאת כאשר מדובר בהטבה יקרה עבור מוצר במחסור ניכר. הצבת יעדים לשיווק דב"י ברמה הלאומית בהתבסס על הערכה מקצועית תאפשר הקצאה מיטבית של הסבסוד למטרה זו, ולימוד הפערים בין מספר יחידות הדב"י המתוכננות לבין אלו המשוקות בפועל.

ה. יצירת תנאי זכאות לדיור בהישג יד בהתאמה לקהל היעד

9. דיור מוזל הוא הטבה משמעותית הממומנת מכספי הציבור ומצויה במחסור משמעותי. ככל הטבה, גם לדב"י נדרש לקבוע תנאי זכאות מוקפדים אשר ישמשו כלי לאיתור קהל היעד אשר לו מיועד מוצר זה. בישראל ההגדרה הסטטוטורית ל"דיור בהישג יד" היא דיור להשכרה לטווח ארוך ודיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, ותנאי זכאות קיימים רק ביחס לסוג השני.⁹ תנאים אלה הם מעטים ומוגדרים בצורה רחבה – בעיקר העדר בעלות בדירה וקריטריון גיל. במהלך השנה החולפת הוגשה להערות הציבור טיוטת תקנות למבחן הכנסה כתנאי זכאות לדב"י.¹⁰ לדעתנו, מבחן הכנסה המוצע בתקנות יביא בחלק מהמקרים לזכאות של עשירי הכנסה גבוהים. כמו כן, התקנות נעדרות מרכיבי זכאות **חינוכיים** נוספים, אינן מייצרות התאמה בין גודל משק הבית לגודל הדירה המיועדת (כלומר, משק בית בן שלוש נפשות יכול ליהנות מהטבה מפליגה של דיור מוזל בדירת 4 חדרים) ואינן מאפשרות שיקול דעת לרשות המקומית בתהליך הקצאת הדירות, בשונה מהמקובל בעולם.

10. על בסיס **מחקר מקיף שערכנו בנושא תנאי זכאות לדב"י** ועל רקע המוצע בטיטת התקנות בנושא זה, אנו מציעות מודל אחר של תנאי זכאות, המבוסס על התאמת תקרת ההכנסה למחירי הדיור המקומיים והתאמה בין גודל משק בית זכאי לגודל יחידת הדיור. בנוסף אנו מציעות מבחן הון עצמי, שריון דיור לאנשים עם מוגבלות והרחבת שיקול הדעת ברמה המקומית בהתאם לכללים מסויימים. לפירוט המודל המוצע ראו **הנספח המצורף**.

⁷ השלטון המקומי כמנוע, עמ' 28.

⁸ סעיף 22 לחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.

⁹ ר' תוספת שיטת לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

¹⁰ טיוטת תקנות התכנון והבניה (תנאים נוספים לזכאות לשכירת יחידת דיור במחיר מופחת), התשפ"ג-2023.



1. פתרון דיור למשקי בית בעשירוני הביניים בגיל השלישי – שכירות ארוכה מותאמת

11. כידוע, המגמה העולמית בתחום הדיור בהקשר של זקנה עוסקת ב"הזדקנות במקום". מגמה זו משתקפת גם במדריך המקצועי שערך משרד השיכון, "תדריך תכנון סביבות מגורים לעת זקנה" (יוני 2023). אולם לצד זאת, לא קיים כיום בישראל פתרון דיור למעמד הביניים בגיל הזיקנה. הפתרונות הקיימים, של דיור מוגן סחיר או בתי גיל הזהב המוחזקים על ידי המדינה, מתאימים לעשירוני הגבוהים או הנמוכים ביותר. הפתרון בפועל הקיים עבור משקי בית בעשירוני הביניים של ההכנסה הוא המשך המגורים בבית, לעתים בסביבה לא מותאמת וללא שירותי שגרה נגישים ותוך חשיפה לבידודות. בד בבד, השימוש התכנוני של שכירות ארוכת טווח הולך וצובר תאוצה, ובהתאמות הוא עשוי לייצר פתרון מותאם לקשישים למגורים בקהילה לטווח ארוך.
12. מודל השכירות הארוכה הקיים היום ומיועד לכלל משקי הבית אינו מותאם לזקנים המתגוררים בשכירות. להלן הצעותינו להתאמות במודל השכירות הקיים עבור דיור לקשישים במעמד הביניים:
- **הארכת משך תקופת השכירות:** לפי הרגולציה הקיימת, משך הזמן העומד לרשות שוכר/ת בדיור בהישג יד (דב"י) במחיר שוק הוא 10 שנים לכל היותר, ובדיור בהישג יד במחיר מופחת – 5 או 6 שנים לכל היותר, לפי סוג הבעלות בקרקע.¹¹ זהו פרק זמן קצר מדי שלאחריו נותר הדייר/ת ללא פתרון. לאור הצורך ביציבות בגיל הזקנה, נדרשת השכרה לתקופה ייעודית לזכאים, שיכולה להיות עד 120 של הדייר/ת או עד מעבר מרצון. על מנת ליצור הסדר כזה יש להאריך את פרק הזמן שדירות עומדות להשכרה תחת בעלות אחודה.¹²
 - **הגדלת מלאי הדב"י במחיר מופחת:** דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר שוק מסיר לתקופת מה את איום הפינוי, ודיור להשכרה לצמיתות עשוי להסיר איום זה כליל. אולם בשני סוגי דיור אלה נותרת בעינה בעיית היכולת לשלם את דמי השכירות באזורי הביקוש, במיוחד בשלב בחיים בו ההכנסה מצטמצמת. לכן חשוב למצות את פוטנציאל הגדלת היקף הדב"י במחיר מופחת, למשל – באמצעות שימור מלאי זה בתכניות ותמ"ל (מבלי למכור את מחציתן במחירי הנחה, כפי שמאפשר החוק).
 - ניתן כיום לבנות דיור בהישג יד במחיר מופחת לצמיתות בקרקע המיועדת לצרכי ציבור.¹³ ישנם חסמים רבים ובראשם חסם המימון ליישום כלי זה.¹⁴ פתרון סוגיית המימון, למשל באמצעות קרן ייעודית לדיור, או עשוי לקדם משמעותית את יצירת מלאי הדב"י בקרקע לצרכי ציבור.
 - לצד הגדלת מלאי הדב"י במחיר מופחת, נדרש תנאי זכאות ייעודי המאפשר הקצאת דב"י לזכאים מעל גיל זיקנה מסויים. תקדים להטמעת רף גיל גבוה בהיבטים של תכנון ודיור קיים למשל בחקיקת ההתחדשות העירונית.¹⁵
13. ליישום עקרון ההזדקנות במקום נדרשות גם התאמות משלימות, חלקן פיזיות כמו מרחבי התכנסות בבניינים וחלקן מקצועיות כמו יצירת תקן עו"ס קהילתית ליווי התושבים הללו, הפעלת מרכז יום, שירותי רפואה ועוד.

¹¹ סעיף 1 לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

¹² כיום דירות דב"י עומדות להשכרה למשך 15 שנים בקרקע מדינה, 20 שנה בקרקע פרטית, ו-5 או 15 שנים בדירות שנבנו לפי חוק עידוד השקעות הון, בכפוף למועד בנייתן

¹³ תקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014.

¹⁴ השלטון המקומי כמנוע, עמ' 24.

¹⁵ ר' למשל סעיף 2(ב)(6) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006.



14. נזכיר כי מסלול דב"י ייעודי לקשישים מאד מצוי במדינות אחרות ונתפס כמוצר מרכזי במסגרת תמהילי הדיור הקיימים.¹⁶

2. השלמה וחיזוק של מעטפת ההסדרה בהקשר של דיור להשכרה ודיור בהישג יד

15. לצד הקשיים הידועים בהתערבות בשוק השכירות הפרטי יש לזכור כי זהו המלאי המשמעותי ביותר של דיור להשכרה. מוצע להקים צוות עבודה להתמודדות עם פערי הכוחות המאפיינים שוק זה ויצירת תמריצים. למשל, התניית הפטור ממס לתקרת שווי יכולה להינתן בכפוף לחוזה שכירות לפרק זמן מזערי, ו/או הכולל עליה במחיר השכירות בצמוד למדד בלבד. הדיווח על תנאי החוזה רלוונטי גם ליצירת מאגר מידע אותו הזכרנו לעיל.

16. בהקשר של דיור בהישג יד ישנם מספר דברי חקיקה המצויים בעבודה. *לתקנות בנושא תנאי זכאות התייחסנו לעיל. בנוסף פורסמו להערות הציבור בדצמבר 2023 טיוטת תקנות התכנון והבנייה (דרכי עריכת הגרלה ופיקוח), התשפ"ד-2023. לדעתנו, ההסדר המוצע בתקנות אלה אינו יעיל: הוא מונע דירות מתאימות ממשפחות גדולות הזקוקות לדיור הולם ובמקביל מאפשר הטבה ניכרת שהיא בדרך כלל מעבר לצרכי המחיה הסבירים למשק בית קטן. בנייר עמדה שהגשנו ביחס לתקנות ההגרלות מוצע, כי הזכאים יחולקו לקבוצות לפי גודל משקי בית, ובתוך כל קבוצה כזו – תבוצע ההגרלה, כמקובל למשל בתל אביב ובניו יורק. הצענו גם לשפר את נגישות המידע בנוגע להגרלות כדי להגדיל חשיפה לציבור שאינו דובר עברית ו/או ללא אוריינות טכנולוגית. מכל מקום, ברור שהן בנושא תנאי הזכאות והן בעריכת ההגרלות נדרש לקדם את ההסדרה בהתאם לסמכויות שנקבעו לשם כך בחוק, כדי שהדברים יוכלו לצאת אל הפועל.*

נודה לכם על הזדמנות להציג את הדברים בפני הצוות המקצועי העוסק בתכנית האסטרטגית.

בכבוד רב,

עו"ד שרון קרני כהן
מנהלת קידום מדיניות

פרופ' נטע זיו
מנהלת אקדמית

תכנית קרסו-הגר

¹⁶ ר' למשל מידע על דיור לאזרחים ותיקים – המשרד לדיור ולפיתוח עירוני, ארצות הברית, נצפה 3.9.24, https://www.hud.gov/topics/information_for_senior_citizens



נספח: הצעת מודל לקביעת תנאי זכאות לדיור בהישג יד

מבחן הכנסה – מודל מוצע לחישוב תקרת ההכנסה בהתאמה לגודל משק הבית לפי שלבים:

- א. בחינת מחיר השוק הממוצע לשכירות לדירה סטנדרטית בגודל 2-5 חדרים, ברמה עירונית, באמצעות שמאות.
- ב. שיוך משקי בית בגדלים שונים לגודל דירה מתאים: ליחיד – 2 חדרים; זוג – 2-3 חדרים; יחיד/זוג עם עד שני ילדים – 3 חדרים; יחיד/זוג עם 3-4 ילדים – 4 חדרים; יחיד/זוג עם 5 ילדים ומעלה – 5 חדרים ומעלה (לפי הגודל המוצע בפרוייקט).
- ג. קביעת תקרת הכנסה לכל טיפוס של גודל משק בית, בהתאם לגודל הדירה המתאים לו ולפי מחירי הדיור העירוניים לכל גודל דירה. כאמור, ההנחה המקובלת היא כי על מנת שדיור יהיה בהישג יד נדרש ששך עלויות הדיור תהיינה עד 30% מהכנסת משק הבית (ברוטו). כיון שמעבר לעלות שכירות ישנן עלויות דיור קבועות נוספות (מים, חשמל, תחזוקה, מיסוי עירוני), נציע כי על עלות השכירות עצמה להיות עד 25% מהכנסת משק הבית (ברוטו) כדי להוות דיור בהישג יד. לפיכך, כדי לקבוע תקרת הכנסה לכל טיפוס של גודל משק בית בהתאם לגודל הדירה המתאים כאמור, נכפיל את המחיר העירוני הממוצע לשכירות ב-4. הסכום שיתקבל הוא גובה תקרת ההכנסה לכל גודל דירה. כלומר – מי שעברו מחיר השכירות לדירה המתאימה לגודל משק הבית שלו יהווה מעל 25% מהכנסת משק הבית יהיה זכאי.

דוגמה – קביעת תקרת ההכנסה למשק בית שהוא יחיד/זוג עם עד 2 ילדים בעיר חולון

- לפי מפתח גודל הדירה, משק בית שבו עד שני ילדים מתאים לדירה של 3 חדרים.
 - המחיר העירוני הממוצע של דירת 3 חדרים בחולון הוא 3,872 ₪.¹⁷
 - לכן, לדירת 3 חדרים בחולון, גובה תקרת ההכנסה המאפשרת זכאות הוא $4 \times 3,872 = 15,488$ ₪ (לעומת תקרה של 29,750 ₪ לזוג עם ילד בתקנות המוצעות).
 - משק בית שהכנסתו אינה עולה על סכום זה יוכר כזכאי.
- ד. בנוסף, מוצע כי לכל גודל דירה, יהיו רשאים להירשם להגרלה משקי בית אשר (א) מצויים בטווח הגודל המתאים (ב) עומדים בתקרת ההכנסה העירונית. לאותה דירת 3 חדרים בחולון יהיו רשאים להירשם זוג, או יחיד/זוג עם עד שני ילדים, שהכנסת משק הבית שלהם אינה עולה על 15,488 ₪. נציין כי הכנסה זו כוללת מקורות נוספים מעבר לשכר עבודה.

מבחן הון עצמי

1. כיום נדרש היעדר בעלות בדירה כדי להיות זכאי להטבה של דב"י. יש לבחון גם העדר הון עצמי מסוגים אחרים, כמקובל בעולם. מוצע לקבוע רף הון עצמי מזערי ברמה מקומית בהתאמה להון הראשוני הנדרש בדרך כלל על

¹⁷ ברבעון הראשון של שנת 2023 לפי לוח 4.9 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – מחירי שכירות - אוגוסט 2023, https://www.cbs.gov.il/he/publications/madad/doclib/2021/price10a/a4_9_h.xls



ידי הבנקים לקבלת משכנתא עבור רכישה דירה ראשונה במספר חדרים דומה בעיר במחיר ממוצע, לפי שיעור של הון עצמי מזערי 18.25%.

שריון דירות דב"י לאנשים עם מוגבלות

2. מקובל בעולם לתת קדימות או לשריין דיור בהישג יד לאנשים עם מוגבלות.¹⁹ בישראל ישנו כיום תעדוף כזה רק בקריטריון הגיל,²⁰ החל בין היתר על מי שנעזר בכיסא גלגלים, נפגעי פעולות איבה ונכי משרד הביטחון. מוצע להעמיק תמיכה באנשים עם מוגבלות ולהקצות עבורם שיעור מסויים של דב"י.

מתן שיקול דעת לרשות המקומית בקביעת תנאים ייחודיים

3. לרשויות מקומיות שונות ישנם צרכים שונים בהקשר של דיור, וקביעת תבחינים ליישום מקומי עשויה לקדם פתרונות לצרכים אלה. כך למשל, הקצאת דב"י למשלח יד מסויים הוא כלי מקובל ליצירת תמהיל חברתי מגוון מבחינת מקורות הפרנסה וכושר ההשתכרות, בד בבד עם פתרון לצרכים עירוניים בעלי אופי מקומי, כמו מחסור בצוותי חינוך או רפואה. במקומות שונים בעולם ניתנת קדימות בהקצאת דב"י לעובדים סוציאליים ושוטרים.²¹

4. מוצע להסמיך את הרשות המקומית לקבוע תבחינים מקומיים בהתאם לצורכי העיר, למשל ע"י תיעודף ברשימת המתנה או הקצאה ייעודית של שיעור מסויים מיחה"ד לבעלי משלח יד. כדי לנטרל את השפעת האינטרס הפוליטי המקומי, ולהכיר במגבלות המשאבים המקומיים, ניתן לשלב בין סמכות ארצית למקומית, למשל, לקבוע קריטריונים לתעדוף משלחי יד ולאפשר לרשות המקומית לבחור אילו ממשלחי היד לתעדף, בכפוף לעמידה בקריטריונים הארציים, ובאישור משרד השיכון. החלטת מועצת העיר בהקשר זה תהיה כפופה לכללי ההחלטה המינהלית כמו ביסוס תשתית עובדתית וכד'.

¹⁸ המפקח על הבנקים, מגבלות למתן הלוואות לדיור, ניהול בנקאי תקין – הנחיה מס' 329, עמ' 2, <https://www.boi.org.il/media/awzpw01q/329.pdf>

¹⁹ שרון קרני כהן, חן פירסט, תנאי זכאות לדיור בהישג יד – סקירה משווה והצעות להסדרה בישראל, אוניברסיטת תל אביב, דצמבר 2023, להלן "תנאי זכאות", בעמ' 5. כך למשל בלונדון, וינה וניו יורק.

²⁰ הזכאות לבעלי נכויות יחידים היא מגיל 21 ומעלה, להבדיל מגיל 35 או 26, כתלות בתכנית הדב"י.

²¹ תנאי זכאות, עמ' 22.