



ארגוני שוכרים: פעילות והשפעה

מקרי בוחן מרחבי העולם

כתיבה: ד"ר סיגל פלח

עריכה: עו"ד שרון קרני כהן, פרופ' נטע זיו

מאי 2026

Carasso – Social Housing Research
and Development Program
Hagar – The Buchmann
Faculty of Law
Tel Aviv University

برنامج كراسو للأبحاث
وتطوير الإسكان
الاجتماعي
هاجر - كلية بوخمان للحقوق
جامعة تل أبيب

תוכנית קרסו למחקר
ופיתוח דיור חברתי
הגר - הפקולטה למשפטים
ע"ש בוכמן
אוניברסיטת תל אביב



ארגוני שוכרים: פעילות והשפעה

מקרי בוחן מרחבי העולם

כתיבה: ד"ר סיגל פלח

עריכה: עו"ד שרון קרני כהן, פרופ' נטע זיו

מאי 2026

מחקר זה נערך בתמיכת רשות הדיור בעיריית תל אביב-יפו, מר יואל קרסו וקרן ביחד.



תוכן עניינים

1	תקציר מנהלים
3	הקדמה
4	מקרה בוחן 1: ניו זילנד
12	מקרה בוחן 2: טורונטו, אונטריו, קנדה
19	מקרה בוחן 3: לונדון, אנגליה
29	מקרה בוחן 4: לוס אנג'לס, קליפורניה, ארצות הברית
37	השוואה וסיכום
42	מקורות
56	נספח: שלב מקדים בעבודת הסקירה: מיפוי ארגוני שוכרים

תקציר מנהלים

רקע ומטרת הסקירה

נוכחותם והשפעתם של ארגוני שוכרים בזירת הדיור המקומית הפכו לדומיננטיים במיוחד מאז המשבר הכלכלי העולמי של שנת 2008, על רקע עלייה עקבית במחירי השכירות ומשברי דיור מתמשכים במדינות ה-OECD. סקירה זו נועדה למפות ולנתח לעומק את פעילותם של ארגוני שוכרים נבחרים, תוך מיקוד במוטיבציות להקמתם, זירות ואסטרטגיות הפעולה שלהם, מבניהם הארגוניים, מקורות המימון העומדים לרשותם, מערכת היחסים שלהם עם הרשויות המקומיות והשפעתם על רווחת שוכרי דירות בעיר בה הם פועלים.

מתודולוגיה

המחקר בוצע בשני שלבים:

- **שלב א':** מיפוי של 22 ארגוני שוכרים הפועלים ב-17 מדינות ברחבי העולם.
- **שלב ב':** ניתוח עומק של ארבעה מקרי בוחן מבין מדינות אלה, במדינות המשתתפות על ערכים ליברליים ועקרונות השוק החופשי, בהן זכויות הקניין נתפסות כזכויות אינדיבידואליות: ניו זילנד (אוקלנד, פלמרסטון נורת' ווולינגטון), טורונטו (אונטריו, קנדה), לונדון (אנגליה) ולוס אנג'לס (ארצות הברית). המידע נאסף באמצעות ראיונות עומק (בניו זילנד ובטורונטו) לצד ניתוח מקורות מידע אקדמיים, תקשורתיים ואתרי הארגונים (בלונדון ובלוס אנג'לס).

ממצאים מרכזיים

ניתן להבחין בין שני סוגים עיקריים של ארגוני שוכרים הפועלים בזירות שונות ובטקטיקות משתנות:

1. ארגוני סנגור (הדור ה"וותיק")

- **מאפיינים:** ארגונים שהוקמו ברובם בשנות ה-70 וה-80 (כגון ATPA ו-MTU בניו זילנד, ו-CFPT בלונדון).
- **דפוסי פעולה:** ארגונים אלה מתמקדים במתן סיוע פרטני, ייעוץ משפטי, אכיפת רגולציה קיימת וסינגור על דיירים מול בעלי הדירות ומול ערכאות משפטיות או מעין-שיפוטיות (כמו ועדת הערר בניו זילנד). הם פועלים לרוב מאחורי הקלעים ומקדמים מדיניות (לובינג) מול הרשויות באופן ממוסד.
- **מימון ומשאבים:** ארגונים מסוג זה מסתמכים בעיקר על מענקים ממשלתיים, קרנות פילנתרופיות, או מימון ישיר מהרשות המקומית (כמו במקרה של קמפן בלונדון). משאביהם לרוב מוגבלים, ומצטמצמים בשנים האחרונות.

2. איגודים אקטיביסטיים (הדור ה"חדש")

- **מאפיינים:** ארגונים מבוססי-חברים שהוקמו בעיקר לאחר המשבר של 2008 והמחאות החברתיות של 2011 (כגון RU בניו זילנד, YSWU ו-TCTU בטורונטו, LRU בלונדון, ו-LATU בלוס אנג'לס).
- **דפוסי פעולה:** ארגונים מסוג זה פועלים בזירה הציבורית ומבססים את כוחם על התאגדות המונית "מלמטה" (Grassroots). האסטרטגיה שלהם כוללת בניית זהות קולקטיבית, העצמת דיירים, קמפיינים תקשורתיים רחבים, הפגנות, הגנה פיזית מפני פינויים ופעולות ישירות כגון עצומות ושבתות שכר דירה מתוכננות.
- **מימון ומשאבים:** הארגונים/איגודים האקטיביסטיים שואפים לעצמאות פוליטית וכלכלית מוחלטת מהממשלה ומקרנות, ומממנים את פעילותם באמצעות דמי חבר (לעיתים במודל פרוגרסיבי), תרומות קטנות ומימון המונים. הם מנוהלים כמעט לחלוטין על ידי מערך מתנדבים מבזר (LATU, TCTU) או שילוב של מתנדבים וצוות עובדים בשכר (LRU).

השפעת ההקשר המקומי על טקטיקות המאבק

הדוח מציג ניתוח השוואתי של השוני במסגרות הרגולטוריות והחוקיות בין ארבעת מקרי הבוחן. ניתוח זה מעלה כי מאפייני שוק השכירות והמבנה הרגולטורי המקומי בכל עיר מכתבים את "נקודות הלחץ" שבהן הארגונים בוחרים לפעול:

- **שוק עם שיעור גבוה של בעלות תאגידית בדירות (טורונטו ולוס אנג'לס):** באזורים שבהם תאגידים מחזיקים בבנייני מגורים שלמים, האיגודים מקימים "ועדי שוכרים" ברמת הבניין ומפעילים לחץ ישיר משותף על המשכיר התאגידי (למשל, שביתת שכר הדירה שנמשכה 16 חודשים בטורונטו והובילה להורדת שכר הדירה).
- **שוק שבו רוב המשכירים הם אנשים פרטיים (לונדון וניו זילנד):** באזורים שבהם רוב המשכירים הם אנשים פרטיים, ולכן אין ריכוז גבוה או מוחלט של משכיר אחד בבניין, קשה יותר לייצר שביתות ממוקדות בניין, ולכן הפעילות מופנית כלפי המערכת הרגולטורית והמשפטית (כמו קמפיין "לא יכולים לשלם, לא נשלם" בלונדון ב-2020, שהתבסס על מגבלות במערכת הרגולטורית-משפטית ונועד להעמיס על בתי המשפט).

הישגים וסיפורי הצלחה

הארגונים שנחקרו השיגו הצלחות משמעותיות:

- **שינויי חקיקה ורגולציה:** לובינג ממושך הוביל לחקיקת "חוק זכויות השוכרים" באנגליה (2025) המבטל את האפשרות של פינויים ללא עילה וחוזי שכירות לתקופה קצובה. בלוס אנג'לס, מאבק הדיירים הוביל לביטול קבוע של "שיפוץ נרחב" כעילה חוקית לפינוי ("פינוי לשם שיפוץ"). בניו זילנד הוכנסו הגנות לקורבנות אלימות במשפחה ותקנות בריאות לנכסים (הישג נוסף – ביטול פינויים ללא עילה – בוטל אחרי החלפת שלטון).
- **מניעת פגיעה במלאי הציבורי:** איגוד MTU בניו זילנד בלם בשלוש הזדמנויות שונות את כוונת הרשות המקומית למכור את מלאי הדיור הציבורי שלה לשוק הפרטי.
- **הישגים מוניציפליים:** עבודת הארגונים הובילה לקידום חוקי עזר מקומיים כמו חוק רישוי שיפוצים בטורונטו (2025) ופיילוט לפיקוח על שירותי שכירות בוולינגטון.

לקחים מרכזיים לקראת הקמת איגוד שוכרים חדש

הדוח מציג ארבע תובנות יישומיות עבור גורמים המבקשים להקים ארגון חדש:

1. **התבססות על כוח התנדבותי ומנהיגות מקומית:** ארגונים מצליחים נשענים על מתנדבים מסורים בעלי מחויבות עמוקה לחזון, המגיעים מתוך פעילות השטח הקהילתית. מכאן, שיש לבנות אסטרטגיה ברורה לאיתור מתנדבים, שימורם ופיתוח מנהיגות מתוכם.
2. **צמיחה מתוך מאבק ונוכחות בשטח:** מומלץ לא לבזבז משאבי זמן רבים על בניית מבנים ארגוניים תיאורטיים בשלבים הראשונים, אלא לצאת לשטח באופן מיידי (מעבר מדלת לדלת, שיחות עם דיירים וסקרים) סביב מאבק קונקרטי ובוטל כדי לייצר מומנטום ולמשוך חברים.
3. **גיבוש זהות ומבנה אסטרטגי:** יש להגדיר מראש את קנה המידה של הפעילות (ריכוזי או מבוזר לסניפים שכונתיים) ואת מודל ההפעלה, תוך התחשבות במאפייני הרגולציה ובמבנה שוק השכירות הרלוונטי.
4. **קיימות כלכלית ועצמאות:** גביית דמי חבר (אפילו סמליים) חיונית להבטחת הישרדות הארגון ולשמירה על עצמאותו הפוליטית. הניסיון מראה כי שוכרים מגלים נכונות לשלם כאשר הם חשים שותפות, בעלות ותועלת ישירה מהאיגוד המגן על זכויותיהם.

הקדמה

ארגוני שוכרים, קרי: ארגונים המובלים על ידי שוכרי דירות ומייצגים אינטרסים של שוכרים, פועלים בהיקפים ובעוצמות משתנות במדינות ובערים רבות. נוכחותם והשפעתם בזירה המקומית בערים הפכה לדומיננטית במיוחד מאז המשבר הכלכלי העולמי בשנת 2008 (Card, 2022), וביתר שאת לאור העלייה העקבית במחירי השכירות ברבות ממדינות OECD.

סקירה זו מתמקדת בשאלות הבאות לגבי ארגוני שוכרים ממדינות ה-OECD:

1. מהן המוטיבציות להקמת ארגוני שוכרים?
2. מהן זירות הפעולה המרכזיות של הארגונים? באילו תחומים הם עוסקים?
3. מהן אסטרטגיות הפעולה של הארגונים, ואלו כלים הם מפעילים?
4. מהו המבנה הארגוני של הארגונים? מהם מקורות המימון שלהם?
5. מהם המאפיינים של היחסים בין ארגוני השוכרים והרשות המקומית, וגופים ציבוריים מקומיים אחרים?
6. מהי ההשפעה של ארגוני שוכרים על היבטים שונים הנוגעים לשכירות ולרווחת שוכרי דירות בעיר?

בשלב א' של הסקירה, מיפינו ותיארנו 22 ארגוני שוכרים הפועלים ב-17 מדינות ברחבי העולם. בשלב ב', המטרה היא לנתח לעומק את פעילותם של ארבעה ארגוני שוכרים נבחרים, על רקע מאפייני שוק השכירות בערים בהן הם פועלים.

מתודולוגיה

לאחר סיום שלב א' של הסקירה, שלחנו בקשות לראיונות ל-12 ארגוני שוכרים – בדנמרק (1), לונדון (2), אמסטרדם (3), ברלין (1), ארצות הברית (2), ניו זילנד (2) וטורונטו (1). התוכנית המקורית הייתה ליצור ארבעה מקרי בוחן מארבעה מקומות שונים בעולם באמצעות ראיונות. בפועל, נענו בחיוב רק שלושה ארגונים משתי מדינות: TPA מאוקלנד (ניו זילנד), MTU מפלמרטון נורת' (ניו זילנד), ו-TCTU מטורונטו (קנדה¹). הראיונות עם נציגי שלושת הארגונים הללו התקיימו בהתוועדות מרחוק ("זום") בין ה-10 ל-23 בנובמבר 2025. הוחלט לשלב את הממצאים משני הראיונות מניו זילנד למקרה בוחן ארצי אחד, ולצרף למקרי הבוחן מניו זילנד וטורונטו מקרים נוספים מלוס אנג'לס (קליפורניה, ארצות הברית) ולונדון (אנגליה) באמצעות שימוש במקורות מידע אחרים. כל ארבע מדינות אלה – ניו זילנד, קנדה, ארה"ב ואנגליה – מושתתות על ערכים ליברליים ועל עקרונות השוק החופשי. זכויות הקניין נתפסות כאינדיבידואליות, ואין הכרה רחבה בתפקיד החברתי של קניין (Foster & Bonilla, 2011). השלמנו את המידע עבור כל ארבעת מקרי הבוחן באמצעות חיפוש מקורות מידע אקדמיים ותקשורתיים על ארגונים רלוונטיים.

¹ במהלך הראיון עם הנציג מ-TCTU בטורונטו, עלה כי הוא יכול לקשר בינינו לבין ארגון נוסף בעיר. ביקשנו ממנו לעשות זאת והוא נענה בחיוב. פנינו לארגון הנוסף, אך לא קיבלנו מענה.

מקרה בוחן 1: ניו זילנד

רקע – מדיניות דיור ומאפייני שוק השכירות

ניו זילנד היא מדינה קטנה, עם אוכלוסיה של כ-5,200,000 ב-2023 (Stats NZ, 2025a). הרגולציה של שוק השכירות מנוהלת בדרג הארצי/מדיני.

במדינה קיימים שני סוגי שכירות עיקריים: שכירות פרטית ודיור ציבורי (state housing/social housing). על פי נתוני מפקד האכלוסין משנת 2023, אחוז משקי הבית אשר מתגוררים בשכירות הוא 32% (Stats NZ, n.d.) ומתוכם הרוב (84%), שוכרים בשוק הפרטי. בסך הכל, כ-27% ממשקי הבית מתגוררים בשכירות בשוק הפרטי (Stats NZ, n.d.). ביחס לבעלי הדירות – רוב בעלי הדירות בשוק השכירות הפרטי הם יחידים (70%) ורובם בעלי דירה אחת או שתיים (Saville Smith & Fraser, 2004, p. 7). למרות זאת – מספר משמעותי מבעלי הדירות אינם מנהלים את הנכסים בעצמם: יותר מ-40% מהדירות המושכרות בשוק הפרטי מנוהלות על ידי חברות ניהול נכסים (New Zealand Government, 2022).

השכירות הפרטית והציבורית כפופות לחוק השכירות למגורים (Residential Tenancies Act) משנת 1986. חוק השכירות למגורים כולל מספר הוראות המגילות על זכויות השוכרים, ביניהן:

- **הגבלה על תדירות העלאת שכר הדירה** – ברוב המקרים, ניתן להעלות את שכר הדירה אחת ל-12 חודשים לכל היותר.
- **הגבלה על גובה הפיקדון** – סכום הפיקדון לא יעלה על סכום השווה לארבעה שבועות שכירות, ואין לדרוש בטחונות נוספים.
- **סיום השכירות על ידי השוכר** – השוכר רשאי לסיים את השכירות ללא עילה, אך עליו לתת התראה בכתב של 21 יום מראש לפחות. שוכרים החווים אלימות במשפחה רשאים לסיים את השכירות באופן מיידי וללא סנקציה.
- **סיום השכירות על ידי המשכיר** – המשכיר רשאי לסיים את השכירות רק עם התראה מראש של 90 יום (עם אפשרות של הודעה מוקדמת של 14 יום במקרה שהשוכר ביצע מעשה בלתי חוקי).

מבחינה היסטורית, מדיניות הדיור התאפיינה בתנודתיות בהתאם לזהות המפלגה שבשלטון. בנוגע לדיור הציבורי, מפלגת המרכז-ימין (מפלגת National) פעלה לצמצום מעורבות המדינה בתחום הדיור, בין היתר באמצעות מכירת מלאי הדיור הציבורי והצמדת שכר הדירה למחירי השוק (Manatū Taonga – Ministry for Culture and Heritage, 2014). באשר לשכירות פרטית, ממשלת המרכז-שמאל האחרונה (מפלגת Labour, בשלטון 2017-2023) הגבירה את מנגנוני ההגנה על השוכרים דרך תיקון חוק השכירות למגורים (2020) שהגדיר מספר מוגבל של סיבות לסיום השכירות על ידי המשכיר. לאחר שמפלגת המרכז-ימין (National) חזרה לשלטון ב-2023, היא השיבה את הסעיף בחוק שמאפשר את סיום השכירות על ידי המשכיר ללא סיבה (תיקון לחוק משנת 2024).

ניו זילנד חווה משבר דיור מאז שנת 2002, כאשר מחירי הדירות החלו לעלות בקצב מהיר משמעותית משיעור האינפלציה (Department of the Prime Minister and Cabinet, 2008; Easton, 2017). ב-2025, נשיגות הדיור ממשיכה להיות נמוכה, ויש בעיות הניכרות באיכות הדיור, צפיפות יתר בדירות, ותופעת חסרי הבית (Barber & Ika, 2025; Stats NZ, 2025b).

ארגוני השוכרים – הקדמה

ראיינו נציגים משני ארגוני שוכרים בניו זילנד: "הסוכנות להגנת דיירים" (Tenants' Protection Agency – ATPA²) שבאוקלנד, ואיגוד השוכרים של מנוואטו (Manawatu Tenants' Union – MTU³) שבפלמרסטון נורת'. כל ארגון משרת את תושבי העיר שלו ואת תושבי האזור הסובב אותה – אוכלוסייה של כ-1.8 מיליון באזור אוקלנד וכ-251,000 באזור מנוואטו. המרחק בין הערים הוא כ-400 ק"מ. קיימת היכרות בין נציגי הארגונים, והם משתפים פעולה בקמפיינים ארציים, אך ביום-יום מתמקדים במתן סיוע לשוכרים מקומיים. בנוסף לארגונים אלה, יש ארגון ארצי בניו זילנד בשם "שוכרים מאוחדים" (Renters United – RU⁴) אשר מייסדיו התראיינו ב-2022 וטקסט הראיון פורסם בכתב העת COUNTERFUTURES (Whitaker et al., 2022).

הקמת הארגונים

ה-ATPA וה-MTU הוקמו בשנות ה-70, כחלק מהתארגנות חברתית-פוליטית אשר קמה באותה התקופה. לפי עדויות, הקבוצות האלה צמחו בין היתר מתוך המחאה נגד מלחמת ויאטנם, והרצון להתמקד בבעיות מקומיות (Chisholm, 2022). באותה תקופה ההגנה החוקית על שוכרים הייתה חלשה מאוד. לכן, הארגונים התמקדו בשלושה כיוונים עיקריים: (א) לחץ על הממשלה לקידום מדיניות של "דיור שוויוני" דרך מחאות ופרסום בעיות בשכירות בעיתונות; (ב) פעולות מחאה ישירות כגון פלישה למבנים (squatting) ושכירות שכר דירה (rent strikes); ו-(ג) תמיכה בשוכרים דרך ייעוץ ומשא ומתן עם בעלי הדירות (Chisholm, 2022).

חקיקת חוק השכירות למגורים (Residential Tenancies Act) בשנת 1986 שינתה את מיקוד פעילות ארגוני השוכרים. החוק קבע הגנות נחוצות לשוכרים, אך עדיין נותר הצורך בתמיכה בדיירים ובאכיפת הרגולציה. היום, לנוכח תקציבים וכוח אדם מוגבלים, המיקוד של ה-ATPA וה-MTU הוא תמיכה בשוכרים מול בעלי הדירות.

הארגון "שוכרים מאוחדים" (Renters United – RU) הוקם בשנת 2015 עם הסיסמה – "על ידי התארגנות משותפת, נוכל להפוך את השכירות לטובה יותר עבור כולם" (Renters United, 2015). הגרעין המייסד של RU הגיע מקמפיין פוליטי משנת 2011, שפעל למען שימור שיטת הבחירות בניו זילנד לקראת משאל עם. קמפיין זה היה מוצלח, וכשהפעילים חיפשו להקים ארגון חדש "מלמטה" (grassroots), הם הבינו שחסר גוף שייתן לשוכרים קול קולקטיבי ושיוביל קמפיינים למען שינוי במערכת השכירות. הארגון החל את דרכו בעיר וולינגטון והפך לארגון ארצי בשנת 2019 (Whitaker et al., 2022).

לדברי מייסדיו, הצעד הראשון שנקט ארגון "שוכרים מאוחדים" (Renters United – RU) היה לבחור שם שישקף את הרצון לבנות "זהות קולקטיבית סביב נושא השכירות" (Whitaker et al., 2022, p. 12). הצעד הבא היה ליצור תוכנית המורכבת מסדרה של "הצהרות זכויות" – שבעה דברים שהם מאמינים שלשוכרים צריכה להיות הזכות אליהם (ראו תיבה 1). לאחר מכן, המארגנים ערכו אסיפה פומבית בה השתתפו כ-150-200 איש, שרבים מהם הביעו עניין להיות מעורבים. כך הם החלו לבנות את בסיס המתנדבים שלהם.

הקמפיין הפוליטי הראשון שהוביל ארגון RU היה פרויקט בשם "סקירת השוכרים העממית" (The People's "Review of Renting"), עליו עבדו בשיתוף עם ActionStation – ארגון קהילתי לקידום מאבקים חברתיים. הפרויקט כלל סקר נרחב בקרב שוכרים שנועד לאסוף נתונים איכותניים על חוויות השכירות של אנשים. הסקר נוהל בעיקר על ידי ActionStation, בעוד שתפקידו של RU היה לקדם את הסקר ואת ממצאיו, כולל בפני חברי ממשלה. בשנת 2019, לאחר מספר קמפיינים מוצלחים לגיוס כספים, צוות הארגון שכר מארגן ארצי (national organizer), אשר עזר לעצב את מבנה הארגון.

² <https://tpauckland.org.nz/>

³ <https://tenantsunion.org.nz/>

⁴ <https://rentersunited.org.nz/>

תיבה 1: הצהרת הזכויות של "שוכרים מאוחדים" (Renters United)

1. לגור בבית בטוח ובריא.
2. לשלם שכר דירה בר-השגה.
3. למצוא ולשכור דירה ללא אפליה, איומים או הטרדות.
4. לצפות למערכת יחסים מכבדת וקשובה עם בעלי הבית.
5. להחזיק בחוזה שכירות המעניק ביטחון ויציבות לטווח ארוך.
6. גישה למתקני בישול, כביסה ושירותים תקינים.
7. להפוך את הבית לשלהם ("Make their home their own") באמצעות שינויים סבירים.

זירות ואסטרטגיות פעולה

ה-ATPA וה-MTU פועלים באופנים דומים. עבור שני הארגונים, התפקיד המרכזי הוא מתן מידע, ייעוץ ושירותי סינגור (advocacy) לשוכרים. הם מפעילים מענה טלפוני ושעות קבלה במשרד על מנת שדיירים יוכלו לפנות אליהם אם הם נתקלים בבעיות עם הדירה או עם בעליה. במקרה של MTU, המרואיין שלנו דיווח כי רוב הפניות משוכרים כוללות בקשות למידע וייעוץ. לדוגמה, סיבה חוזרת לפנייה לייעוץ היא עקב סירוב בעלי הדירות להחזיר את הפיקדון (bond). הצוות והמתנדבים של ATPA ו-MTU מספקים מידע משפטי רלוונטי ומציעים צעדים מעשיים שהשוכר יכול לנקוט. אם השוכר מתקשה בחלק כלשהו של התהליך, הארגונים יכולים לפעול כמעין סנגורים מטעמו ישירות מול בעלי הדירות. במקרים אלו, למוניטין של הארגונים יש תפקיד משמעותי:

"...לפעמים אם שוכר מגיע אלינו, אנחנו יכולים פשוט לשלוח אימייל מהיר לבעלי הבית ופתאום הם כבר נסוגים, כי הם יודעים שיש לדייר תמיכה ומישהו שבאמת הולך להילחם... בשבילו". (נציג MTU)

אם הנושא לא נפתר בתקשורת מול בעלי הדירות, השלב הבא הוא הגשת בקשה לדיון בוועדת הערר לנושאי שכירות (Tenancy Tribunal). לוועדה זו סמכות לקבל החלטות מחייבות משפטית בסכסוכים בין שוכרים למשכירים. כל צד יכול להגיש בקשה לדיון וכל צד חייב לייצג את עצמו, אלא אם כן אינו מסוגל לכך (למשל, עקב בעיות בריאות הנפש או מוגבלות). עורכי דין מורשים להופיע רק אם שני הצדדים מסכימים לכך. ה-ATPA וה-MTU מסייעים לשוכרים בתהליך הגשת הבקשה ותומכים בהם במהלך הדיון. כאשר השוכרים אינם מסוגלים לייצג את עצמם, הארגונים מייצגים אותם.⁵ עם זאת, כפי שתואר לעיל, בעלי הדירות מגובים לעיתים קרובות על ידי חברות ניהול נכסים, אשר בין השאר גם מופיעות בוועדה – כך שבמקרים רבים מגרש המשחקים אינו מאוזן:

"...רוב הזמן זה מול חברות ניהול נכסים. כמובן, עבור מנהל נכסים, זו העבודה שלו. הוא אמור להכיר את החוק מלפני ומלפנים. בעוד שעבור השוכר, זה פשוט משהו שהוא נתקל בו מדי פעם. אז לצערי עדיין קיים חוסר איזון גדול מאוד בידע. אנחנו בהחלט עוזרים לצמצם את הפער הזה מעט..." (נציג MTU)

לפיכך, ייעוץ, תמיכה, סינגור וייצוג הם תפקידי הליבה של ה-ATPA וה-MTU. בנוסף לתפקידים אלה, שני הארגונים עוסקים גם ברמת המדיניות ומגישים ניירות עמדה לממשלה כאשר נידונים תיקונים לרגולציית השכירות, ובמקרים

⁵ חוק השכירות למגורים (RTA) קובע שקטין, אדם עם מוגבלות, או כל אדם אחר שאינו מסוגל לייצג את עצמו, רשאי להיות מיוצג על ידי נציג שאושר על ידי בית הדין (סעיף 93(5)).

הרלוונטיים, מפעילים לובי מול חברי פרלמנט לביצוע שינויים נוספים. הארגונים למעשה חוברים יחד לצורך פעילות הלובי:

"הקמנו יחד עם TPA אוקלנד, ובעבר גם עם TPO כריסטצ'רץ' [שאינו פעיל עוד], גוף שנקרא 'רשת סנגורי השוכרים' (Tenant Advocates Network), שמנסה לאסוף את אותם סנגורי דיירים שעדיין קיימים בניו זילנד ולחבר ביניהם כדי שנוכל לחלוק מידע ופשוט לשפר את הסינגור על דיירים באופן כללי... וכחלק מהארגון הזה... אנחנו מקיימים פגישות עם שר השיכון מדי חצי שנה, כמו גם עם משרדי הממשלה השונים כשאנחנו יכולים. כך אנחנו מסוגלים לדבר איתם ישירות, בסגנון 'היי, אנחנו מתחילים לראות את הבעיות האלו, הנה כמה פתרונות אפשריים.' " (נציג MTU)

גם ארגון "שוכרים מאוחדים" (RU) נכלל ב"רשת סנגורי השוכרים" כשהוקם. פעילים ב-RU ציינו כי ההזמנה לשוחח עם שר השיכון היא "מועילה" (Whitaker et al., 2022, p. 24). פעילויות הליבה של RU כוללות לובי מול הממשלה לשיפור רגולציית השכירות וקמפיינים למען זכויות שוכרים. מעבר להגשת עמדות על תיקונים מוצעים ומפגשים עם שרי ממשלה, הם מארגנים עצרות ומחאות ויוזמים עצומות. המרואיין שלנו מ-MTU ציין לגבי RU:

"...אחד [הקמפיינים] הטובים שהם עשו – יש חברת ניהול נכסים, [הפועלת בעיקר] בוולינגטון, שהייתה נוראית לחלוטין. הם תמיד שיווקו את עצמם כ'הדיירים ישנאו אותנו כי אנחנו תמיד יכולים להשיג לכם את הכסף שלכם' עבור בעלי הדירות. אז, 'שוכרים מאוחדים' התאספו והפגינו מחוץ למשרד שלהם. הם פשוט הרימו שלטים, ישבו שם, ופשוט עזרו למשך תשומת לב לכמה גרועים הם היו. ובסופו של דבר זה יצר מספיק פרסום שלילי לחברה, Quinovic, שמבנה הממשל התאגידי שלהם היה חייב להשתנות לא מעט. ואלו שעשו את כל הבלגן הזה נדחקו החוצה." (נציג MTU)

היבט מרכזי נוסף בעבודת RU הוא איסוף ופרסום מידע, במיוחד בפורמטים שניתן להפיץ לתקשורת. הם הכינו דוחות כמותיים על היבטים שונים של שכירות ואוספים ומפרסמים סיפורים אישיים של אנשים על חוויות השכירות שלהם:

"...לסיפורים יש את הכוח האמיתי. סיפורים הם מה שהתקשורת והפוליטיקאים נאחזים בו ומה שהציבור מגיב אליו. לספר את הסיפורים של אנשים על איך בעלי הבית דפקו אותם בזמן הסגר, שרבים מהם קיבלו זמן אוויר בתקשורת, יצר השפעה משמעותית והיה חשוב יותר מכל הנתונים הכמותיים על מצב הדיור שהעברנו לתקשורת באותו זמן." (Whitaker et al., 2022, pp. 27–28)

ל-ATPA אין נוכחות ברשתות החברתיות. הם שוקלים לבקש ממתנדב ליצור חשבונות אך טרם עשו זאת. ל-MTU יש חשבונות בפייסבוק⁶ ובאינסטגרם⁷, שם הם משתפים סיפורים הקשורים לדיור מניו זילנד ומהעולם. המרואיין שלנו ציין שפייסבוק אינו מגיע לדור הצעיר, אך אינסטגרם – הרשת החברתית שקהל היעד שלה הוא גילאים נמוכים יותר – מוגבל מבחינת סוג התוכן ש-MTU משתפים מכיוון שפוסטים אינם יכולים לכלול קישורים. בנוסף לרשתות החברתיות, ל-MTU יש פודקאסט שמשודר גם כתוכנית רדיו דו-שבועית: "Flattening Today".

⁶ <https://www.facebook.com/manawatutenantsunion>
⁷ <https://www.instagram.com/manawatutenantsunion>

ל"שוכרים מאוחדים" (RU) יש חשבונות בפייסבוק⁸ ובאינסטגרם⁹. הם הצטרפו גם ל-טוויטר/X.com¹⁰ בשנת 2015, אך נראה שלא פרסמו בפלטפורמה זו. דף הפייסבוק שלהם הושק ב-2015 בעוד שהאינסטגרם הושק ב-2020, אך כיום האחרון הוא החשבון הפעיל יותר מבין השניים. שני החשבונות מפרסמים את הקמפיינים של RU, מפנים תשומת לב לכלים שיכולים לסייע לשוכרים, ומדגישים סוגיות של שוכרים.

מבנה ארגוני

ל-ATPA יש חברת צוות אחת בשכר: הרכזת. תפקיד זה הוא במשרה חלקית (20 שעות בשבוע) וכולל תיאום מתנדבים, פגישות עם קבוצות קהילתיות אחרות, גיוס כספים ואדמיניסטרציה. בנוסף, הרכזת עונה לפניות דיירים יומיים בשבוע, בעוד מתנדבים עונים לטלפונים בשלושת הימים האחרים של שבוע העבודה. ATPA מנהלת על ידי ועד מנהל. בנוסף לרכזת, הוועד מורכב מיו"ר, גזבר וכל מתנדב נוסף שמבקש או מוזמן להצטרף. כיום ישנם תשעה חברים בוועד. ישיבות הוועד מתקיימות אחת לחודש ומעבר להחלטות תפעוליות, הן משמשות כפלטפורמה לדיון בכל תיקי השכירות הפעילים.

MTU הוא עמותה ("incorporated society") – ישות משפטית עם חברים. רוב החברים הם ארגונים קהילתיים, עם מספר שוכרים שביקשו להיות מעורבים יותר. היסטורית לא היו דמי חבר, אך הדבר השתנה לאחרונה עקב מגבלות מימון. הארגון מנהל על ידי ועדת היגוי הכוללת יו"ר, יו"ר לשעבר, נציגי איגודים מקצועיים, נציגי הקהילה הילידית, ועובדת סוציאלית שהתנדבה בארגון במסגרת הכשרתה המקצועית (כשבעה חברים בסך הכל). הוועד נבחר מדי שנה באסיפה כללית לחברי MTU.

ל-MTU יש שני אנשי צוות בשכר: הרכז, שעובד במשרה מלאה, ואנליסט-אדמיניסטרטור במשרה חלקית. תפקיד הרכז הוא בעיקר מול השוכרים – מתן ייעוץ ותמיכה – אך כולל גם משימות ניהוליות. האנליסט-אדמיניסטרטור מתמקד בעיקר בבקשות מימון ודיווח לתורמים. בנוסף, הם מספקים גיבוי לרכז במענה לפניות שוכרים, מארגנים אירועים, מגישים ניירות עמדה לממשלה על שינויים רגולטוריים מוצעים, ומנהלים את חשבונות המדיה החברתית של הארגון. כיום, ישנם שני מתנדבים העובדים עם MTU: אחד שעוזר בדרך כלל בסידור המשרד והכנה לאירועים, ואחרת שהיא סטודנטית לעבודה סוציאלית ועובדת על הכנת ערכות מידע לשוכרים.

"שוכרים מאוחדים" (RU) הוא עמותה. הוא מנהל על ידי ועד מנהל המורכב משבעה תפקידים: נשיא/ה, מזכיר/ה, גזבר/ית, מזכיר/ת חברות, מנהל/ת קמפיינים (campaign officer), מנהל/ת מדיה ומנהל/ת שותפויות: "הוועד המנהל הוא הישות המשפטית מאחורי הארגון, והוא אחראי לכל מה שקורה ב-RU. אם מישהו ירצה לתבוע אותנו, יש לנו אחריות מלאה" (Whitaker et al., 2022, p. 16).

הארגון מבוסס על מתנדבים, אך שוכר קבלנים לביצוע משימות ספציפיות לפי הצורך וכשהתקציב מאפשר. למשל, ב-2019 הם שכרו מארגן ארצי שהציע את המבנה הארגוני הקיים כיום. לארגון יש שני סניפים, כל אחד עם אוטונומיה מסוימת – ב-Pōneke (וולינגטון) וב-Tāmaki Makaurau (אוקלנד). אלו מנהלים על ידי מתנדבים והם המפתח למעורבות הארגון עם החברים. סניפים נוספים עשויים לקום בעתיד, אם יהיו מתנדבים שירצו בכך.

"בצד השני יש לנו את קבוצות העבודה, שהן המנועים הארגוניים. חלק מקבוצות העבודה שלנו עוסקות במדיניות, צמיחת חברים, קמפיינים, מדיה ועיצוב. קבוצות העבודה אינן חלק מהחוקה שלנו, מה שאומר שהן זמניות – אנחנו בונים אותן ומפרקים אותן לפי הצורך." (Whitaker et al., 2022, p. 16)

⁸ <https://www.facebook.com/rentersunitednz>

⁹ <https://www.instagram.com/fairrentnow>

¹⁰ <https://x.com/rentersunited>

מקורות מימון

כדי לממן את פעילותם ATPA, ו-MTU מסתמכים בעיקר על מענקים מקרנות לוטו, ממשלה וארגונים פילנתרופיים. כיום, מקור המימון העיקרי של שני הארגונים הוא קרן הקהילה של הלוטו (Lotteries Community fund.) הם מקבלים כספים גם מקרנות אחרות מבוססות-הימורים, כולל ה-Lion Foundation ו-Community Organization Grant Scheme המנוהלת על ידי משרד הפנים הממשלתי בשם ספקי הימורים קטנים יותר. לעיתים קרובות קרנות אלו מספקות מענקים רב-שנתיים. למשל, ל-MTU יש מענק של 20,000 דולר ניו-זילנדי לשנה למשך שנתיים.

ATPA ו-MTU מקבלים כל אחד סכום קטן של מימון שנתי מהממשלה המרכזית – לא באופן אוטומטי, אלא בכפוף להגשת בקשה מחדש כל שנה. המימון הממשלתי לארגונים אלה צומצם משמעותית בשנים האחרונות, באופן המשפיע מאוד על הפעילות: למשל, MTU מקבל פחות משישית מהסכום שהיה מקבל לפני שנים ספורות מהממשלה המרכזית. ירידה זו הובילה להחלטה להתחיל לגבות דמי חבר כדי להבטיח את הישרדות הארגון.

MTU מקבל מימון גם מהשלטון המקומי – מועצת העיר פלמרסטון נורת' (PNCC) – דרך "מענקי עדיפות אסטרטגית".¹¹ מענקים אלו אינם בלתי מוגבלים: MTU חייב להגיש בקשה מחדש כל שלוש שנים למענק תלת-שנתי חדש וחייב לספק דיווח (accountability report) כל חצי שנה. למועצת העיר אוקלנד יש תקציב המיועד למטרות דומות אך בפועל לא הוענק ל-ATPA בשנים האחרונות.

גופי מימון אחרים כוללים זרועות פילנתרופיות של בנקים גדולים וארגוני צדקה קטנים שונים. גופים אלו בדרך כלל מספקים מענקים מבוססי-פרויקט ויש להגיש אליהם בקשה על בסיס כל מקרה לגופו.

"זה מאוד לא ודאי, אבל יש גם את ארגוני הצדקה של הפאבים (pub charities). הם ייתנו לך כמה דולרים פה וכמה דולרים שם, אבל את צריכה להמשיך לעשות את זה כל הזמן. פשוט אין לי את הזמן להמשיך לעשות את זה כל הזמן." (נציגת ATPA)

ארגון "שוכרים מאוחדים" (RU) מסתמך על גיוס כספים מתורמים קטנים. החברות היא בחינם, אך הם עורכים קמפיינים תקופתיים של מימון המונים¹² ומעודדים חברים ומבקרים באתר שלהם לתרום כפי יכולתם.

יחסים בין הארגונים לבין הרשויות המקומיות

כל שלושת הארגונים במקרה הניו-זילנדי הוקמו באופן עצמאי לחלוטין מהשלטון המקומי. כפי שצוין לעיל, רשויות מקומיות יכולות לספק מימון בצורת מענקים, אך אלו אינם מובטחים ואין מחויבות מתמשכת של הרשויות המקומיות לממן ארגוני שוכרים.

במקרה של ה-ATPA וה-MTU, יש אינטראקציה מוגבלת מאוד בין הארגונים לבין הרשויות המקומיות שלהם. המראיין שלנו מ-MTU ציין שמועצת העיר פלמרסטון נורת' (PNCC) מחזיקה דיור "חברתי" (דיור ציבורי שהיא משכירה בדמי שכירות השווים ל-30% מהכנסות הדייר), ולכן הם מתפקדים כבעלי דירות:

"...יש לנו מערכות יחסים טובות עם ארגוני השלטון המרכזי והמקומי ש... מספקים דיור באזור. אז אנחנו יכולים גם להתערב והם הרבה יותר נכונים לתקשר איתנו מאשר עם הדיירים לפעמים... התמזל מזלנו שמכל מי שמגיע לראות אותנו, דיירים שגרים בדיור של מועצת העיר פלמרסטון נורת' מהווים את החלק הקטן ביותר. אז הם באמת בעלי בית

¹¹ ראו: <https://www.pncc.govt.nz/Community/Community-funding/Strategic-Priority-Grants>

¹² למשל – <https://givealittle.co.nz/cause/boost-the-renters-united-election-campaign-fair>

טובים מאוד. וכשבעיות כן קיימות, אנחנו יכולים פשוט לשבת ולדבר עם צוות ניהול הנכסים שלהם. רוב הזמן זה נפתר ממש יפה, מהר ובקלות."

הקונפליקטים המשמעותיים היחידים בין MTU לבין PNCC (לפחות בשנים האחרונות) התרחשו בתקופות בהן PNCC הציעה למכור את מלאי הדיור הציבורי שלה. MTU תמיד מתנגד להצעות כאלו. במקרה של ATPA, יש אפילו פחות אינטראקציה, מכיוון שמועצת העיר אוקלנד (ACC) אינה בעלת דיור ציבורי. מדי פעם ל-ACC יש פגישות קבוצת עבודה בנושא דיור, אך מארגני ATPA שומעים על פגישות כאלו בזכות קשרים אישיים, ולא עקב הזמנה מפורשת להשתתף.

"שוכרים מאוחדים" פעילים בוולינגטון ויש אינדיקציות לכך שיש להם הן קונפליקט והן השפעה מול מועצת העיר וולינגטון (WCC). קונפליקט יכול להיווצר כשהם מגישים התנגדויות רשמיות לשינויים מוצעים במדיניות ה-WCC (Renters United, 2017). אך הם גם השפיעו על מדיניות ה-WCC – באופן ספציפי, פיילוט לפיקוח על שירותי שכירות יצא לדרך לאחר ש-RU יצרו אמנת "התחייבות לבתים בריאים" (Healthy Homes Commitment) (Wellington City Council, 2023).

השפעת הארגונים – סיפורי הצלחה

ההישג המרכזי שהוזכר על ידי המרואיינת מ-ATPA היה השינוי בחוק השכירות למגורים ב-2020, שביטל את היכולת של בעלי דירות לפנות דיירים ללא "סיבה מוצדקת". הדבר הושג על ידי קבוצת סנגורי דיור מ"רשת סנגורי השוכרים" (TAN) שביצעו לובי ישיר מול פוליטיקאים:

"... כשהממשלה הזו [ממשלת Labour האחרונה] הייתה באופוזיציה, הצלחנו להשיג את... הדובר לענייני דיור [shadow minister for housing]. והוא לא ידע [שבעלי דירות יכלו לפנות ללא סיבה מוצדקת]. והוא היה כל כך מזועזע. הוא אמר – 'אני הולך ל-אנחנו הולכים לשנות את זה'. וזה היה אחד הדברים הראשונים שהם עשו כשהם ניצחו בבחירות." (נציגת ATPA)

לרוע המזל, תיקון זה בוטל לאחר מכן על ידי הממשלה הבאה, כפי שצוין לעיל.

הישג מרכזי שצוין על ידי נציג MTU היה הכנסת תקנות אלימות במשפחה לחוק השכירות למגורים ב-2020, שגם הוא הושג דרך דיונים עם פוליטיקאים באמצעות ה-TAN:

"...בעבר, אם היית במקרה קורבן לאלימות במשפחה בדירה שכורה, לא הייתה לך דרך קלה לצאת מלבד לתת התראה של 21 יום. או אם הצלחת להיפטר מהאדם שגרם לך את כל הנזק... אם הצלחת פשוט לעזוב והם עדיין עשו את כל הנזק לבית... בעלי הבית עדיין יכלו לרדוף אותך כדי לקבל [פיצוי על] כל הנזקים שבן הזוג שלך עשה לבית. אז, בהחלט הדגשנו את [זה]... והם אמרו, 'הו, לא חשבנו על זה... אנחנו ננסה ליישם חלק מהדברים האלה'. אז עבשיו קורבן לאלימות במשפחה יכול לעזוב בהתראה של שלושה ימים ואז כל השאר צריכים לכסות כל שכר דירה נוסף, ושכר הדירה גם מופחת עבורם לתקופה מסוימת, והקורבן כבר לא צריך לשלם על הנזקים הנוספים של מה שבן/בת הזוג המתעלל/ת עשו." (נציג MTU)

הישג נוסף של MTU היה שהם מנעו את מכירת הדיור הציבורי שבבעלות השלטון המקומי:

"...המועצה המקומית שלנו, הם מחזיקים בדיוור ציבורי, כלומר הם גובים רק שליש מהכנסת הדייר כשכר דירה. אז זה הרבה, הרבה יותר זול מהשוק הפרטי... אבל הם כל הזמן מקיימים דיונים על הרצון למכור את יחידות הדיוור הציבורי שלהם. כמובן, יש הרבה משלמי מיסים שלא כל כך שמחים לתמוך בדיוור ציבורי... אבל כשמועצות ערים אחרות מכרו את הדיוור הציבורי שלהן, מה שנוטה לקרות זה שזה עובר לשוק הפרטי וכל המחירים עולים. והרבה מהדיירים מוצאים את עצמם נזרקים החוצה או מגלים שהם לא יכולים לשלם ונאלצים לעזוב... הצלחנו להדגיש בפני מועצת העיר פלמרסטון נורת' את הערך של שימור הדיוור הציבורי שלהם... אז, בשלוש הפעמים שהם דנו ברצון למכור אותו, הצלחנו להגיע עם תמיכה של הדיירים הנוכחיים וארגונים קהילתיים אחרים... כדי להגיד – 'היי, זה עדיין עובד טוב. אם תיפטרו מזה, יש הרבה בעיות פוטנציאליות.' וכך, הם תמיד נסוגו מהמכירה עד כה..." (נציג MTU)

MTU היה מעורב בעבר גם במחקר ופיתוח מדיניות:

"...היינו יכולים לעשות הרבה יותר מחקר בעצמנו ולהתחבר לחוקרים שונים מ-Massey [אוניברסיטה] במיוחד, כיוון שהם באותה עיר, ולהזין חלק מהמידע שלנו בדרך זו כדי לעזור לתמוך במחקר ופיתוח מדיניות." (נציג MTU)

המרוויחים מ-ATPA ו-MTU ציינו כי בשנים האחרונות, לאור משבר הדיוור וכעת הממשלה השמרנית, המיקוד העיקרי שלהם הוא בתמיכה מיידית בשוכרים בשטח. לעיתים קרובות תמיכה זו מבטיחה ששוכרים בודדים מוגנים מפעולות בלתי חוקיות של בעלי הבית שלהם, וחשוב מכך, שהם לא מפונים מביתם באופן לא הוגן.

"שוכרים מאוחדים" (RU) טוענים להצלחות נוספות, כולל העלאת המודעות לנושאים ושינויים רגולטוריים שונים:

"עבדנו היטב בתקשורת... העובדה שעזרנו להפוך את השכירות ואת הבעיות עם שכירות במדינה הזו למדוברות יותר. היו גם שורה של רפורמות כמו תקנות הבידוד שעברו על ידי הממשלה בראשות מפלגת National ב-2016, האיסור על דמי תיווך (letting fees) ב-2018, תקנות 'בתים בריאים' ב-2019, ושינויים בחזקה בדיוור (tenure) בחוק תיקון השכירות למגורים 2020. כמובן, הרפורמות האלו לא הלכו רחוק כפי שרצינו, אבל הן שיפרו מהותית היבטים מסוימים של שכירות במדינה הזו." (Whitaker et al., 2022, pp. 24–25)

בנוסף, בשנת 2023, מועצת העיר וולינגטון הודיעה שתחל בפיילוט של שירות פיקוח על שכירות בשותפות עם הממשלה המרכזית כדי לשפר את איכות הדירות השכורות בוולינגטון. הצגת תוכנית פיילוט זו הושפעה ישירות מפעילות הלובי של "שוכרים מאוחדים" (Wellington City Council, 2023).

מקרה בוחן 2: טורונטו, אונטריו, קנדה

רקע – מדיניות דיור ומאפייני שוק השכירות

בקנדה, רגולציה של שוק השכירות מנוהלת בדרג המדינה/פרובינציאלי (province). טורונטו היא עיר הבירה של מדינת אונטריו. אונטריו היא המדינה הגדולה ביותר בקנדה מבחינת גודל האוכלוסייה. בשנת 2021, אוכלוסיית אונטריו מנתה כ-14,200,000 תושבים ואוכלוסיית טורונטו מנתה כ-2,800,000 תושבים (Statistics Canada, n.d.).

באונטריו, שוק השכירות מתאפיין במבנה דואלי המורכב משני אפיקים עיקריים: השוק הפרטי והדיור הקהילתי (Community Housing). על פי נתוני מפקד האוכלוסין הקנדי משנת 2021, אחוז משקי הבית השוכרים את דירתם באונטריו עומד על כ-32% (Statistics Canada, 2023). מתוכם, הרוב (כ-86%) שוכרים בשוק הפרטי, כך ש-27% ממשקי הבית באונטריו שוכרים את דירתם בשוק הפרטי. בעיר טורונטו, אחוזי משקי הבית השוכרים גבוהים במעט – 35% ממשקי הבית שוכרים את ביתם ו-30% ממשקי הבית שוכרים את ביתם בשוק הפרטי.

השוק הפרטי באונטריו מתחלק בין "שוק השכירות הראשוני" (בניינים ייעודיים להשכרה) לבין "שוק השכירות המשני" (דירות בבתים משותפים - קונדומיניום). השוק הראשוני נשלט באופן מסורתי על ידי תאגידים וחברות ענק (כולל קרנות ריט – REITs) בעוד השוק המשני מורכב ממשקיעים פרטיים. ב-2016, 57% מהדירות בשכירות היו בשוק הראשוני, אך הצמיחה במלאי דירות אלה בשנים 2011-2016 היוותה רק 20% מהצמיחה הכוללת במלאי הדירות לשכירות (URBANATION Inc, 2018).

כל סוגי השכירות כפופים לחוק השכירות למגורים (Residential Tenancies Act) משנת 2006. הוראות בחוק זה אשר מגינות על זכויות השוכרים כוללות:

- הגבלה על תדירות העלאת שכר הדירה: ברוב המקרים, ניתן להעלות את שכר הדירה אחת ל-12 חודשים בלבד.
- הגבלה על שיעור העלאת שכר דירה: בבנייני מגורים ובתים שנבנו ואוכלסו לפני נובמבר 2018, העלאת שכר הדירה לא תעלה על אחוז מסוים בהתאם להנחייה (guideline) שנקבעת מדי שנה.¹³ בבנייני מגורים ובתים שנבנו אחרי תאריך זה, אין הגבלה על העלאת שכר הדירה.
- הגבלה על גובה הפיקדון (rent deposit): סכום הפיקדון לא יעלה על סכום השווה לחודש שכירות או מחזור שכירות אחר (הנמוך מביניהם). אין לדרוש בטחונות נוספים ועל המשכיר לשלם לשוכר ריבית על הפיקדון.
- סיום השכירות על ידי המשכיר:
 - המשכיר רשאי לסיים את השכירות רק מהעילות שנקבעו בחוק, שהן צורך של המשכיר או הקונה למגורים בדירה, או תכנית להריסה או שיפוץ נרחב. במקרים אלה, על המשכיר:
 - לתת התראה של 60 יום לפחות ולפצות את השוכר בסכום ששווה לחודש שכירות לפחות (במקרה של פינוי ובינוי של חמש או יותר יחידות דיור, סכום הפיצויים שווה לסכום של שלושה חודשי שכירות).
 - או לתת התראה של 120 יום לפחות, בתנאי שסיום תקופת ההתראה הוא בסוף תקופת השכירות.
 - במקרים של אי-תשלום שכר הדירה, המשכיר רשאי לסיים את השכירות עם התראה של שבעה ימים. אם השוכר משלם את שכר הדירה תוך שבעה ימים אלה, השכירות לא מסתיימת.

¹³ המשכיר רשאי לפנות ל"וועדת משכירים ושכירות" (Landlord & Tenancy Board – LTB) בבקשה להעלות את שכר הדירה מעבר לשיעור הנקבע ב"הנחייה" – הליך הנקרא Above Guideline Increase (AGI) application. על בעלי הנכסים ליידע את הדיירים על הגשת בקשה זו, והדיירים מצדם רשאים להתנגד לה בהליך משפטי.

– סיום השכירות על ידי השוכר: השוכר רשאי לסיים את השכירות בסוף תקופת השכירות רק עם התראה של 60 יום לפחות.

חוקרים בתחום מדיניות הדיור בקנדה ובאונטריו מסכימים באופן כללי כי למרות שלחלק ממדיניות הדיור הקיימת יש שורשים סוציאל-דמוקרטיים, חל מעבר לעבר ניאו-ליברליזם ופננסיאליזציה (financialization – הפיכת הדיור למוצר פיננסי) מאז שנות ה-90. שינוי זה החל ב-1993 כאשר הממשלה הפדרלית הפסיקה ליצור דיור ציבורי (Suttor, 2016; Hackworth & Moriah, 2006; Buccieri et al., 2022). זמן קצר לאחר מכן, אונטריו הסירה את המימון המדיני (provincial) מהמגזר והעבירה את האחריות לדיור ציבורי ובר-השגה לידי העיריות, ומאוחר יותר לספקי דיור מקומיים הקשורים לעיריות (Hackworth & Moriah, 2006). כתוצאה מכך, פיתוח יחידות דיור ציבורי כמעט ופסק בין השנים 1995 ל-2017, בעוד רשימות ההמתנה הלכו והתארכו (Office of the Auditor General, 2017; Ontario Ministry of Municipal Affairs and Housing, 2025). לאור נטל הדיור הגובר, הציגה הממשלה הקנדית ב-2017 את "אסטרטגיית הדיור הלאומית", שבמסגרתה היא מספקת מלאי מוגבל של דיור ציבורי חדש לאוכלוסיות מחוסרות בית, מממנת פיתוח מחדש של מלאי הדיור הציבורי הקיים, מממנת פיתוח של דיור ציבורי ו"דיור בהישג יד"¹⁴ חדש, ומספקת סיוע בשכר דירה לאוכלוסיות נזקקות (Canadian Government, 2018).

היבט נוסף של שינוי המדיניות באונטריו בשנות ה-90 היה הצגתו של חוק שכירות חדש. "חוק הגנת הדייר 1997" החליף את "חוק הפיקוח על שכר דירה" משנת 1992, ואחד משינויי המדיניות המרכזיים שהשתקפו בחוק החדש היה הצגת המנגנון של "הסרת פיקוח בעת התפנות נכס" (vacancy decontrol) (Mahoney, 2001): לפני 1997, היה שכר דירה מקסימלי שניתן היה לגבות עבור כל יחידת דיור, והמשכירים לא יכלו להעלות את שכר הדירה מעבר למקסימום זה גם לאחר סיום השכירות (למעט ההעלאה השנתית המותרת). חוק השכירות למגורים משנת 2006 שימר מדיניות זו, כך שמאז 1997, כאשר תקופת שכירות מסתיימת ודיירים חדשים נכנסים, אין הגבלה על הסכום שהמשכיר יכול לגבות מהדייר החדש. יש הטוענים כי שינוי זה תרם לרמות שכר דירה שאינן בנות-השגה ולפננסיאליזציה של דיור להשכרה (Pomeroy, 2023).

מגמת הפננסיאליזציה באה לידי ביטוי גם בתופעה של קרנות ריט (REITs – קרנות להשקעות במקרקעין). על פי החוק הקנדי, תאגידים המסווגים כ"נאמנויות" (trusts) אינם ממוסים ברמת התאגיד. הסדר זה הוצג ב-1993 ויצר פרצת מס לכל סוג עסק שאימץ את מודל הנאמנות. ב-2007, "תוכנית הוגנות המס" החדשה של הממשלה הפדרלית סגרה את הפרצה הזו עבור רוב הנאמנויות, אך החריגה באופן ספציפי את קרנות הריט. חוקרים מצאו כי למהלך זה הייתה משמעות רבה בפננסיאליזציה של הנדל"ן, שכן השקעות תאגידיות גלובליות הוזרמו למגזר יחיד זה (August, 2020).

באונטריו, השינויים הרגולטוריים נמשכו ב-2018, עם תיקון לחוק השכירות למגורים (2006) אשר החריג "בנייה חדשה" (בנייני מגורים שנבנו לאחר נובמבר 2018) מהתקרה על העלאות שכר הדירה. חוקרים ציינו כי החרגה זו מעלה את שכר הדירה באופן כללי ומקבעת את כוחם של בעלי הדירות (Tranjan & Vargathoth, 2024). לאחר מכן, בנובמבר 2025, העבירה ממשלת אונטריו את "חוק 60", אשר (בין היתר) תיקן את חוק השכירות למגורים באופן המטיב עוד יותר עם בעלי הדירות. באופן ספציפי, בנוגע לפינוי דיירים לצורך שימוש עצמי של בעל הנכס: בעוד שבעבר נדרשו בעלי הדירות לתת התראה של 60 יום לפחות בצירוף פיצוי כספי, התיקון פוטר אותם מתשלום פיצויים אם הם מספקים התראה ארוכה יותר של 120 יום לפחות.

נכון לשנת 2026, קנדה חווה משבר יוקר דיור (housing affordability crisis). מוסכם באופן כללי ששורשי המשבר נעוצים בקיצוץ במימון הדיור הציבורי ב-1993, וכי התיקונים לחוק שנעשו לאחר מכן רק החריפו את המצב (Pomeroy, 2024; Rozworski, 2019).

¹⁴ בהקשר הקנדי, מחירי השכירות בדיור ציבורי הם מותאמים להכנסות הדייר. דיור בהישג יד הוא דיור שבו שכר הדירה נקבע מתחת למחיר השוק, אך אינו מותאם להכנסת הדייר.

ארגוני השוכרים במקרה הבוחן – הקדמה

ראיינו את אחד ממייסדי איגוד השוכרים של מרכז טורונטו (Toronto Centre Tenant Union – TCTU)¹⁵. מרכז טורונטו (Toronto Centre) הוא איזור מוגדר, התואם את גבולות מחוזות הבחירות (electoral districts) של שלוש רמות הממשל של קנדה (פדרלי, מדיני/פרובינציאלי, ומקומי). ב-2021, אוכלוסיית האיזור מנתה כ-122,000, עם צפיפות האוכלוסייה הגבוהה בעיר וכן בכל אונטריו (Federal Redistribution, 2023). באיזור שיעור השכירות מאוד גבוה: ב-2021, אחוז משקי הבית באיזור ששכרו את דירתם עמד על 70% (City of Toronto, 2024a).

ב-2024, המייסדת של ארגון נוסף בטורונטו, איגוד השוכרים של יורק סאות'-ווסטון (York South-Weston Tenant Union – YSWTU)¹⁶, התראיינה לפודקאסט של Activists Make History של כתב העת הקנדי Perspectives (Padovani & Nash, 2024). YSWTU נוסד בשנת 2020 ומייצג איזור במערב העיר עם ריכוז גבוה יחסית של מעמד הפועלים (City of Toronto, 2024b). גם באיזור זה, שיעור השכירות גבוה יחסית לאחוז הכללי בעיר: ב-2021, 51.9% ממשקי הבית הפרטיים גרו בשכירות (City of Toronto, 2024b). על פי המראיון מ-YSWTU, TCTU הוא איגוד השוכרים הכי גדול בטורונטו.

הקמת הארגונים

איגוד השוכרים של יורק סאות'-ווסטון (YSWTU) נוסד בשנת 2020. המייסדת, קיארה פדובני (Chiara Padovani), התמודדה למועצת העיר בשנת 2018, כשהיא מונעת בעיקר על ידי משבר הדיור בטורונטו:

"הרגשתי את הלחץ כשוכרת. ראיתי עוד ועוד אנשים נדחקים החוצה מהשכונה שגידלה אותי... וחיפשתי מנהיגות אצל נבחרים הציבור שלנו. וממש התאכזבתי. הייתה תחושה ש'טוב, ככה זה עכשיו'." (Padovani & Nash, 2024)

במהלך הקמפיין שלה, פדובני והצוות שלה השתמשו במשאבי הקמפיין כדי להדפיס מידע על זכויות שוכרים ולהפיץ אותו ל-50,000 משקי בית. הם החלו לאגד שוכרים ב"ועדי שוכרים" (Tenant Associations) ברמת הבניין, ובאמצעות עבודה זו רשמו ניצחון: דרך התנגדות משפטית (Henry, 2024) ומשא ומתן (Thompson, 2023), הם השיגו הפחתה משמעותית בהעלאת שכר הדירה שתוכננה על ידי בעל הדירות (חברה תאגידית) באחד הבניינים, בו גרו מאות דיירים¹⁷. (Padovani & Nash, 2024).

פדובני לא זכתה במושב במועצה בבחירות 2018, אך בין השנים 2018–2020 המשיכה לפעול למען זכויות שוכרים. ב-2020, פדובני ופעילים נוספים הקימו את YSWTU, כאשר שלושה-עשר ועדי שוכרים בבניינים שונים היוו את החברים המייסדים.

איגוד השוכרים של מרכז טורונטו (TCTU) נוסד בנובמבר 2023. המייסד העיקרי הוא שוכר בטורונטו משנת 2010 שחוה כמה מהבעיות המשמעותיות עמן מתמודדים שוכרים, כשהשיא הגיע ב-2023:

"בדירה הנוכחית שלי – אני כאן קצת מעל לחמש שנים – היו לי בעיות איומות... ב-2023, לא היו לי מים חמים במשך שבוע בערך, ואמרתי לעצמי: אוקיי, זהו זה... אני הולך לעשות משהו. לא אכפת לי כמה מאמץ זה ידרוש." (מראיון מ-TCTU)

¹⁵ [/https://tctu.ca](https://tctu.ca)

¹⁶ [/https://www.tenantunion.ca](https://www.tenantunion.ca)

¹⁷ למרות זאת, שוכרים ששילמו את השכירות המוגדלת לפי ההעלאה המקורית לא קיבלו החזר כאשר ההעלאה הופחתה – מצב שתרגם לארגון שביתת שכר דירה בהמשך (Henry, 2024).

המייסד החל לחקור ארגונים קיימים שרצו, לדבריו, "לשנות את [נושא ה] הדיור". הוא מצא את איגוד YSWTU והחל להתנדב אצלם. לאחר תקופת התנדבות ב-YSWTU, הוא אמר לעצמו – "אני רוצה דבר כזה בשכונה שלי" והקים את TCTU.

השלב הראשון בבניית TCTU כלל פנייה לקבוצות קהילתיות קיימות כדי ליצור גרעין של פעילים. במהלך החודשים הראשונים, מספר האנשים שהיו מעורבים בבניית הארגון עלה לשמונה. אך באפריל 2024, רק ארבעה אנשים הגיעו לפגישה בה הצביעו החברים על אישור החזון והמטרות של TCTU. במאי 2024, החל האיגוד את הקמפיין הראשון שלו בבניין קונדומיניום בבעלות תאגידית. הם החלו בעבודת "דלת-לדלת" ושיחות עם תושבים, ולאחר מכן ביצעו סקר שוכרים. הסקר הוביל ליצירת עצומה, עליה חתמו מספר משמעותי של תושבים, והיא נמסרה לחברה המשכירה.

הקמפיין הראשון שימש כמודל לעבודה עתידית אך לא הוביל מיד לפעילויות נוספות. לאחר תקופה של שקט, בשנת 2025 ביצע TCTU סקרים במספר בניינים והמשיך להכנת עצומות עבור כל אחד מהם. נכון לדצמבר 2025, הארגון נמצא בשלב של הערכת הצעדים הבאים ובחינת אופן הצמיחה שלו.

זירות ואסטרטגיות פעולה

המיקוד של TCTU הוא השגת תנאים טובים יותר לשוכרים על בסיס "בניין-אחר-בניין" – בבניינים שבבעלות תאגידית. כשהם מתחילים קמפיין בבניין מסוים, הם מתחילים במעבר מדלת לדלת כדי לשוחח עם הדיירים, לחלק מידע ולבצע סקרים. ברגע שהם מצוידים במידע, הם פועלים בשני אפיקים מרכזיים: אם הם מזהים יחידים עם בעיות ייחודיות בדירה שלהם, הם **מסייעים להם בסינוור** עצמי מול בעל הדירה. עבור בעיות משותפות או קולקטיביות, הם **מנסחים עצומה** לבעלי הדירות ואוספים חתימות מהדיירים. ברגע שמושגת מסה קריטית של חתימות, הם מוסרים את העצומה לחברה המשכירה.

מדי חודש, TCTU מקיים מפגש **הדרכה לציבור**. במפגשים אלה הם מספקים מידע על זכויות שוכרים והתארגנות, כולל הצעדים המעשיים שהם נוקטים כדי להיאבק למען זכויות שוכרים (סקרים ועצומות). הם דנים בהקשר המשפטי המאפשר לשוכרים להתאגד ומפרטים מה ניתן לעשות אם בעל הנכס מחליט להתנכל למארגן שוכרים. לבסוף, הם מזמינים את המשתתפים להתנדב בארגון. TCTU אינו עוסק, בשלב זה, בקידום מדיניות (לובי) מול פוליטיקאים או בניהול קמפיינים פוליטיים ועצרות, אך הם תומכים בקמפיינים שמנהלים על ידי קבוצות אחרות – בעיקר על ידי קידום עצרות ואירועים.

איגוד YSWTU פועל הן ברמת הבניין הבודד והן ברמה המחוזית כולה. ועדי השוכרים של YSWTU (ברמת הבניין) מקיימים פגישות כדי לדון בנעשה בבניין שלהם, מריצים עצומות ומסנגרים על שוכרים מול בעלי הדירות (Henry, 2024). בנוסף, הם ארגנו שביתות שכר דירה כלל-בנייניות במספר בניינים, כדי להפעיל לחץ על בעלי הדירות התאגידיים לשפר תנאים או להפחית את העלויות שכר הדירה (Dobrusin, 2025; Padovani & Nash, 2024).¹⁸ הפעילות המחוזית של הארגון כוללת הרצת הדרכות לשוכרים, פרסום מידע לשוכרים, לובינג מול חברי ממשל, ארגון עצומות לממשלה, אירועים חברתיים לשוכרים וקיום עצרות נגד חקיקה המקצצת בזכויות שוכרים, כולל "חוק 60" (Bill 60) מהעת האחרונה (Henry, 2024; YSW Tenant Union, n.d.-b, 2023).

ל-TCTU יש אתר אינטרנט פשוט, וכן חשבון אינסטגרם.¹⁹ הם משתמשים באינסטגרם כדי לקדם אירועים – לרוב שלהם, אך לעיתים של ארגונים אחרים. ל-YSWTU יש אתר מפורט יותר, וכן עמוד פייסבוק,²⁰ קבוצת פייסבוק,²¹

¹⁸ שביתות שכר דירה אלו אינן חוקיות טכנית, אך הצליחו במספר מקרים בזכות מספר הדיירים שהצטרפו. במקרים מסוימים, לדיירים ששבתו בבניין אחד הצטרפו דיירים בבניין אחר השייך לאותו בעל בית. (Dobrusin, 2025)

¹⁹ <https://www.instagram.com/to.centre.tenants>

²⁰ <https://www.facebook.com/yswtentants>

²¹ <https://www.facebook.com/groups/yswtentants>

וחשבונות בטוויטר (X),²² אינסטגרם²³ וטיקטוק.²⁴ הם משתמשים בחשבונות אלה כדי לגייס תמיכה ולספק עדכונים על קמפיינים שונים.

מבנים ארגוניים

הן TCTU והן YSWTU מנוהלים לחלוטין על ידי מתנדבים ומקבלים בברכה כל מי שמעוניין להתנדב. YSWTU מתפקד במידה רבה כארגון גג ל"ועדי שוכרים" ספציפיים לבניין, שחבריהם מתכנסים יחד כדי להשיג מטרות ברמת האיזור. נכון לדצמבר 2024, לאיגוד היו ארבעה-עשר ועדים חברים (Henry, 2024). כל ועד אחראי על פעילויות בבניין שלו ובוחר "נציג בניין" שיכול (אך לא חייב) להצטרף לוועד המנהל (Executive Committee) של האיגוד. הוועד המנהל מחליט על הפעילויות שהאיגוד יקדם, מקשר בין ועדי שוכרים ושוכרים יחידים שונים, ומנהל את כספי האיגוד. בוועד המנהל ישנם שלושה תפקידים נבחרים: יושב ראש, מזכיר וגזבר (YSW Tenant Union, 2020).

מבחינה רשמית, ל-TCTU יש שתי רמות במבנה הארגוני: ישנה קבוצה של "חברים בעלי זכות הצבעה" המקבלים החלטות לגבי הכיוון והאסטרטגיה של הארגון. לצדם, ועדת ההיגוי (steering committee) מנהלת את התקשורת, הלוגיסטיקה, אירועי ה"דלת-לדלת" וכל תלונה שעולה בקרב החברים. נכון לדצמבר 2025, היו שבעה חברים בעלי זכות הצבעה, וועדת ההיגוי כללה אדם אחד בלבד, שהוא המייסד העיקרי של הארגון.

מקורות מימון

איגוד YSWTU ממומן על ידי החברים בלבד. שוכרים מוזמנים להירשם לחברות עם תשלום דמי חבר חודשיים או שנתיים. בעת ההרשמה, החברים בוחרים את הסכום שישלמו. מתוך אתר YSWTU:

"החברים משלמי דמי החבר שלנו נהנים מהטבות כגון הדרכה לארגון שוכרים, מרפאה (clinic) לשוכרים, מרפאה להחזרי מס, מוצרי מרצ'נדייז של האיגוד בחינם ועוד. כמו כן תוזמנו לפגישות שלנו, למפגשים חברתיים קהילתיים ולאירועי גיוס והנעה". (YSW Tenant Union, n.d.-a)

איגוד TCTU נמצא כרגע במימון עצמי. המרואיין שלנו, חבר מייסד, הצהיר:

"...העלויות שלנו נמוכות מאוד... זה בעיקר עלויות הדפסה... כפתורים (סיכות)... אני משלם על הכל באופן אישי בעצמי. למרות שמה שאנחנו עושים זה לעזור לדיירים בבניין להקים ועד שוכרים ואז הם עשויים לקחת על עצמם את העלויות [עבור הבניין שלהם]... אנחנו לא מבקשים תרומות. אין לנו דמי חבר. לא קיבלנו שום מענקים או משהו... אבל העלויות נמוכות, אז זה לא עניין גדול מדי".

יחסים בין הארגונים לבין הרשויות המקומיות

YSWTU הוקם על ידי מועמדת למועצת העיר. מאחר שלא זכתה במושב, הקשרים של הארגון לממשל המקומי מתקיימים בעיקר דרך קידום המדיניות שלהם לחוקים מקומיים לחיזוק זכויות שוכרים. לדוגמה, ביולי 2025, מועצת העיר טורונטו יישמה חוק עזר לרישוי שיפוצים (Rental Renovation License Bylaw): מכיוון שבעלי בית יכולים לפנות דיירים רק מהסיבות המנויות בחוק השכירות למגורים, ישנם ככל הנראה בעלי בית שנותרים הודעת פינוי,

²² <https://x.com/yswtenants>

²³ <https://www.instagram.com/yswtenantunion>

²⁴ <https://www.tiktok.com/@yswtenants>

לכאורה כיוון שהם מתכננים לשפץ, אך לאחר מכן לא מבצעים את השיפוץ בפועל ("Renoviction"). חוק העזר החדש מחייב בעלי בית להשיג רישיון לכל שיפוץ הדורש פינוי דיירים. פעילי YSWTU נאבקו למען חוק חדש זה ושיבחו אותו בזמן כניסתו לתוקף (Tiberio, 2025).

ל-TCTU יש תקשורת מוגבלת מאוד עם הממשל המקומי. בדיון על האופן שבו הממשל המקומי עשוי לסייע למטרתם, המרואיין ציין כי בתוך TCTU קיימת התנגדות להסתמכות על השלטון המקומי:

"...החזון שלנו הוא לראות שוכרים ממעמד הפועלים עובדים יחד כדי לדרוש שינוי, בניגוד להסתמכות על הממשלה לסיוע... צריך לגרום לשוכרים להבין, כאילו, שאי אפשר פשוט לסמוך על הממשלה... בעלי הנכסים תמיד יבואו קודם כשזה מגיע לשלטון המקומי".
(מרואיין מ-TCTU)

עם זאת, חברים בודדים הן בממשל המקומי והן בממשל הפרובינציאלי הציעו לעיתים סיוע או הזמינו את הארגון לאירועים רלוונטיים. הדוגמה המשמעותית ביותר לכך הייתה כשהנציג הפרובינציאלי של האיזור קישר את TCTU עם מרכז קהילתי, המספק להם חלל בחינם למפגשי ההדרכה שהם מארגנים.

לקחים שנלמדו

המרואיין מ-TCTU ציין שני דברים שהיה עושה אחרת לו היה יכול לחזור בזמן לשלבי ההקמה של הארגון: ראשית, הוא היה משקיע פחות זמן במבנה הארגון לפני ביצוע פעולה מעשית –

"...בדיעבד, הייתי עושה דברים אחרת לגמרי... הניסיון להבין מי חבר בעל זכות הצבעה ומהו החזון... זה הכל מאוד רעיוני, ואתה רוצה שזה יהיה מעוגן בפעולה מעשית כלשהי כמו דפיקה על דלתות ושיחה עם דיירים."

שנית, הוא לא היה קורא לאיגוד "Toronto Centre", שכן האיגוד עובד עם שוכרים גם באזור המקיף את מחוז הבחירה הספציפי של מרכז טורונטו.

השפעת הארגונים – סיפורי הצלחה

ההשפעה העיקרית של YSWTU הייתה ארגון הדיירים בוועדי שוכרים וחיבורם יחד לקמפיין למען זכויותיהם (Padovani & Nash, 2024). התארגנות מוקדמת זו סייעה להם להשיג הצלחות משמעותיות, במיוחד באמצעות **משא ומתן ושבתות שכר דירה**.²⁵ שביתת שכר הדירה הגדולה ביותר שלהם, שכללה מספר בניינים בבעלות אותו בעל בית תאגידי, נמשכה 16 חודשים והניבה תוצאות טובות לשוכרים:

"לאחר כמעט שישה עשר חודשים של מאמץ מתמשך, השביתה הגיעה לבסוף לסיום מוצלח. בחצות של יום שבת, בעל הנכס שלח הצהרה עם התנאים לתחילת משא ומתן וחתימה לפתרון. במפנה חסר תקדים ובלתי צפוי, מאות דיירים נכנסו למשא ומתן פנים-אל-פנים מול תאגיד רב-לאומי. כוחם, הם הדגישו, טמון באחדותם ובמספרם הרב. קצת יותר משנה לאחר השקת שביתת השכנים, היא השיגה ניצחונות משמעותיים, כולל שכר דירה נמוך יותר, פיצוי על שנים של תיקונים שהוזנחו, והכרה רשמית באיגוד השוכרים כקול קולקטיבי לגיטימי. והכי חשוב: אף אחד לא איבד את ביתו." (Dobrusin, 2025)

²⁵ טקטיקה זו רלוונטית רק כאשר המשכיר הוא תאגידי.

ל-TCTU היו הצלחות צנועות יותר, בהיותו ארגון חדש וקטן יותר. בקיץ 2024, הם אספו 100 חתימות דיירים על עצומה לשיפור תנאי הבניין ומסרו אותה לחברה המשכירה. בספטמבר 2025, הם מסרו עצומה דומה לחברה משכירה אחרת, הפעם עם 200 חתימות. האיגוד ממשיך לעבוד על עצומות לבניינים אחרים, ולעיתים בעלי הנכס מבינים שהדיירים שלהם החלו להתארגן ונוקטים בפעולת מנע. למשל, חברה משכירה אחת הודיעה שהיא מתכננת לשפר את ההדברה בבניין.

TCTU סייע לשוכרים גם ברמה הפרטנית:

"... דיירת אחת נדרשה להרבה תיקונים ועזרנו לה להפעיל קצת לחץ על בעל הבית שלה, ואני חושב שבסופו של דבר היא קיבלה ממנו פיצוי של 800 דולר." (מרואיין מ-TCTU)

חלק מההצלחות האישיות הללו מונעות ממצב השוק:

"... ברגע, שכר הדירה בטורונטו יורד... יש הגירה נטו שלילית מטורונטו כי שיעור האבטלה די גבוה... ולכן... עזרתי לאחת החברות שלי לנהל משא ומתן על הפחתת שכר דירה מול בעל הבית שלה, בהתבסס על מחיר השוק." (מרואיין מ-TCTU)

לבסוף, המרואיין שלנו מאמין שהצלחה מרכזית של האיגוד הייתה חיבור בין אנשים, ליצירת קול קולקטיבי חזק:

"אני גם חושב... שדרך העבודה שלנו, הרבה יותר אנשים מכירים את השכנים שלהם, שזה בעיניי ניצחון ענק... זה היסוד שעליו אפשר לבנות..." (מרואיין מ-TCTU)

מקרה בוחן 3: לונדון, אנגליה

רקע – מאפייני שוק השכירות ורגולציה

בלונדון, רגולציה של שוק השכירות מנוהלת בדרג הארצי. בשנת 2021, אוכלוסיית לונדון מנתה כ-8.8 מיליון ואוכלוסיית אנגליה כולה מנתה כ-56.5 מיליון (Office for National Statistics UK, 2022).

על פי נתוני סקר הדיור האנגלי, כ-19% ממשקי הבית באנגליה שוכרים את דירתם בשוק הפרטי, ועוד 16% שוכרים בדיור ציבורי. בלונדון, אחוזי השכירות גבוהים יותר – 28% ממשקי הבית שוכרים את ביתם בשוק הפרטי ו-21% ממשקי הבית שוכרים בדיור ציבורי (Ministry of Housing Communities & Local Government, 2025).

באנגליה, רוב (81%) משקי הבית בשוק השכירות הפרטית שוכרים מיחידים, והשאר שוכרים מחברות (או שילוב של חברות ויחידים). מתוך בעלי הנכסים, 45% משכירים דירה אחת בלבד, ועוד 38% משכירים 2-4 דירות (Ministry of Housing Communities & Local Government, 2024).

האסדרה של מגזר השכירות הפרטית (PRS – Private Rented Sector) באנגליה מבוססת על מארג של חוקים, הכולל בין היתר את חוק המשכיר והשוכר משנת 1927 (Landlord & Tenant Act), חוק ההגנה מפני פינוי (Protection from Eviction Act) 1977, חוק המשכיר והשוכר משנת 1985²⁶, חוק הדיור (Housing Act) משנת 1988 וחוק עמלות השכירות (Tenant Fees Act) משנת 2019. הוראות בחוקים אלה אשר מגנות במידה משתנה על זכויות השוכרים כוללות:

- **הגבלה על תדירות העלאת שכר הדירה:** ברוב המקרים, ניתן להעלות את שכר הדירה לא יותר מאחת ל-12 חודשים.
- **הגבלה על גובה הפיקדון (tenancy deposit):** סכום הפיקדון שמפקיד השוכר בידי המשכיר לא יעלה על סכום השווה לחמישה שבועות שכירות (במקרה של שכירות שנתי של עד 50,000 פאונד) או שישה שבועות שכירות (במקרה של שכירות שנתי מעל 50,000 פאונד).
- **סיום השכירות על ידי המשכיר:**
 - **לכל סוגי חוזי השכירות, בכל שלב בחוזה:** המשכיר רשאי להגיש בקשה לבית המשפט לפינוי שוכר מעילות ספציפיות, לרבות פיגורי שכר דירה והתנהגות אנטי-חברתית (חוק הדיור, נספח 2). לפני הגשת בקשה לבית המשפט, על המשכיר למסור הודעה לשוכר, כאשר תקופת ההודעה משתנת בהתאם לעילה.
 - **במקרה של חוזה שכירות לתקופה בלתי קצובה או בתום חוזה שכירות לתקופה קצובה:**
 - המשכיר רשאי לסיים את השכירות מכל סיבה (בכפוף לחריגים מסוימים²⁷) אך חייב לתת התראה של לפחות חודשיים (חוק הדיור 1988, סעיף 21).
 - **במקרה שהמשכיר אינו יכול לפנות את השוכר ללא סיבה (סעיף 21), והוא מגיש בקשה לבית המשפט לפינוי מסיבה של הריסה או פיתוח מחדש (עילה 6, נספח 2, חוק הדיור):** החוק מחייב את המשכיר לשלם לשוכר הוצאות מעבר סבירות.
- **סיום השכירות על ידי השוכר:**
 - **במקרה של חוזה שכירות לתקופה בלתי קצובה:** השוכר רשאי לסיים את השכירות עם התראה של לפחות ארבעה שבועות (או חודש אחד, במקרה ששכר הדירה משולם מדי חודש).
 - **במקרה של חוזה שכירות לתקופה קצובה:** לא ניתן לסיים את השכירות לפני תום תקופת השכירות אלא אם יש סעיף סיום בחוזה.

²⁶ יש שני חוקים בשם חוק המשכיר והשוכר – אחד משנת 1927 ואחד משנת 1985. שניהם בתוקף.
²⁷ חריגים אלו כוללים, בין היתר, מצבים בהם המשכיר הפר חובות חוקיות מסוימות כלפי השוכר.

מדיניות הדיור של אנגליה עברה תפנית מהתערבות מדינתית לכיוון של "פיננסיאליזציה" (מימון-יתר של השוק) בין שנות ה-70 לשנת 2025. בתקופה שבין 1945 ל-1954, בניית דיור ציבורי היוותה יעד מדיניות מרכזי, כאשר הרשויות המקומיות היו הספקיות העיקריות (Malpass, 2004). לאחר 1954, קצב בניית הדיור הציבורי הואט, בחלקו בשל שינויי מדיניות ובחלקו בשל תנאים כלכליים, אך שיעור משמעותי מיחידות הדיור החדשות המשיך להיות מסופק על ידי הרשויות המקומיות עד אמצע שנות ה-70 (Malpass, 2008). עד סוף שנות ה-70, שלושה מתוך עשרה משקי בית באנגליה התגוררו בדיור ציבורי (Kemp, 2011).

שינוי מדיניות משמעותי חל בשנות ה-80, כאשר הממשלה השמרנית בראשות תאצ'ר הנהיגה את מדיניות "הזכות לקנות" (Right to Buy), אשר חייבה את הרשויות המקומיות למכור דיור ציבורי לדיירים ועצרה את תוכנית בניית הדיור הממשלתית, בעיקר באמצעות קיצוץ המימון לרשויות המקומיות (Hodkinson et al., 2012; Ryan et al., 2017). החל מסוף שנות ה-80, הממשלה אף עודדה רשויות מקומיות למכור דיור ציבורי לתאגידי דיור ללא כוונת רווח שקמו באותה התקופה ("Housing Associations", בהמשך – עמותות הדיור, Malpass, 2008). מודל זה של דיור מסובסד המנוהל על ידי ארגוני מגזר שלישי זכה לכינוי "דיור חברתי" (social housing).

בהמשך למגמת שינוי המדיניות, בשנת 1988 נחקק חוק דיור חדש, אשר הסיר את האסדרה משוק השכירות הפרטי (Kemp, 2011). באמצעות חוק זה, בוטל הפיקוח על שכר הדירה עבור שכירות חדשות²⁸ והביטחון בקביעות הדיור (security of tenure) נחלש (Ryan-Collins et al., 2017; Ronald & Kadi, 2018). לדוגמה, החוק יצר את מודל "השכירות המובטחת קצרת המועד" (Assured Shorthold Tenancy), שאיפשר לבעלי בתים לפנות דיירים ללא עילה (ראו לעיל) ולקבוע תקופות שכירות קצרות של שישה חודשים בלבד. לאחר מכן, ב-1996, תוך ניצול הסביבה נטולת הרגולציה של חוק הדיור מ-1988, התעשייה הפיננסית הציגה משכנתאות מסוג "קנה-להשכרה" (Buy-to-Let). מוצר זה מאפשר למשקיעים ליטול הלוואות בקלות כנגד הכנסות משכירות, מה שתרם לעלייה משמעותית במספר המשכירים "החובבנים" (Ronald & Kadi, 2018).

במקביל, המדינה הסיטה מימון מבניית דיור לעבר סובסידיות דיור מבוססות-הכנסה ("Housing Benefit" או "Local Housing Allowance") – כלומר, קצבאות שכר דירה שנועדו לסייע לשוכרים מעוטי יכולת לשכור דירות בשוק הפרטי. לטענת חוקרים, מהלך זה תרם לרמות שכר הדירה הגבוהות לאורך זמן (Kemp, 2011; Ryan et al., 2017). עבור אלו שנותרו בדיור החברתי, שינוי משמעותי הגיע ב-2011, כאשר הממשלה התירה לעמותות הדיור לגבות שכירות בשווי עד 80% ממחיר השוק, במקום דמי שכירות סוציאליים המותאמים לערך הנכס ולהכנסות התושבים באיזור (Localism Act 2011; UK Government, 2022).

שילוב של מדיניות ליברליזציה בשוק וגורמים כלכליים נוספים הוביל לעליות מחירים משמעותיות במחירי הדירות בבריטניה החל מ-1997 ואילך. מחירים אלו דחקו את הבעלות על דירה אל מחוץ להישג ידם של חלקים נרחבים באוכלוסייה. מ-2003 ואילך, שיעור משקי הבית המתגוררים בדירה בבעלותם החל לרדת בעוד שיעור השכירות הפרטית עלה (Byrne, 2019). לאחר מכן, משבר הדיור של 2008 הוביל לשינויים בנוהלי מתן הלוואות שהקשו עוד יותר על רוכשי דירה ראשונה, בעוד שמשקיעים נהנו מעליות שכר הדירה ומירידת מחירי הדירות (Byrne, 2019; Christophers, 2023; Ronald et al., 2019). חוקרים מייחסים גורמים אלו לפיננסיאליזציה של הדיור (Ronald et al., 2019; Christophers, 2023). לונדון, בירת ההשקעות של אנגליה, נמצאת במרכז מגמת הפיננסיאליזציה הזו (Christophers, 2015; Dorling & Cheshire, 2023).²⁹

²⁸ שכירויות ותיקות יותר היו מוגנות על ידי חוק השכירות של 1977, שהגביל את תעריפי השכירות עבור שכירויות אלו ל"שכר דירה הוגן" (Fair Rent) ששמר אותם מתחת למחירי השוק באזורי ביקוש גבוה. אך בסוף שנות ה-90, תקדימים משפטיים קשרו את "שכר הדירה הוגן" למחירי השוק הפתוח של שכירויות חדשות, מה שגרם לזינוקים פתאומיים בתעריפים של שכירויות ותיקות. כדי למתן זאת, הועבר ב-1999 הצו (שכר דירה הוגן מקסימלי) לחוקי השכירות, המגביל את העלאות שכר הדירה לשכירויות ותיקות למדד המחירים לצרכן (אינפלציה) + 5% (או + 5% במקרים מסוימים).

²⁹ מדיניות נוספת שתורמה לפיננסיאליזציה היא חוק הכספים 2006, שהציג את קרנות ההשקעה בנדל"ן (REITs), המאפשרות השקעה תאגידי יעילה מבחינת מס בנכסי מגורים בבריטניה (Seely, 2006).

קיים קונצנזוס רחב שאנגליה עוברת משבר דיור המאופיין במחסור בדיור, יוקר מחיה ועלייה במספר חסרי הבית (Lyons, 2014; Murray, 2014; Housing Digital, 2025). בנוסף לגורמים כלכליים ומדינתיים אחרים (Lyons, 2014; Murray, 2014), החלטות המדיניות השונות שתוארו לעיל תרמו למשבר זה, בהינתן שהן צמצמו את מלאי הדיור הציבורי והגדילו את אי-השוויון בבעלות על דיור.

על רקע משבר מתמשך זה, נכון לשנת 2026, אנגליה נמצאת בעיצומו של שינוי משמעותי לכיוון הרחבת זכויות השוכרים בשוק השכירות הפרטי. שינוי זה מגיע בעקבות חקיקת "חוק זכויות השוכרים" (Renters' Rights Act), שהתקבל באוקטובר 2025 וייכנס לתוקף במאי 2026. חוק זכויות השוכרים מבצע את השינויים המשמעותיים הבאים במסגרת הרגולטורית הנוכחית:

- **שוכרים רשאים להישאר בנכס כרצונם, אלא אם יפנו מעילה חוקית:**
 - חוזי שכירות לתקופה קצובה אינם חוקיים. כל השכירות יהיו לתקופה בלתי קצובה מהיום הראשון (וכל החוזים הקיימים יהפכו לחוזי תקופה בלתי קצובה).
 - פינויים ללא עילה (סעיף 21 לחוק הדיור 1988) בוטלו.
- **שוכרים יכולים לסיים את השכירות בכל עת** על ידי מתן הודעה מוקדמת של חודשיים.
- **אם המשכיר מעלה את שכר הדירה, עליו לתת הודעה מוקדמת של חודשיים.**
- **"מלחמות מחירים" (bidding wars) אסורות** – משכירים אינם רשאים לקבל הצעות העולות על מחיר השכירות שפורסם.
- **לשוכרים יש זכות בחוק לבקש להחזיק חית מחמד.** משכירים אינם רשאים לסרב ללא סיבה סבירה (אך רשאים לדרוש ביטוח לחיות מחמד).

כדי להבטיח את אכיפת התקנות החדשות, החוק מייסד מנגנוני אסדרה מקיפים. אלו כוללים הקמת נציב תלונות (Ombudsman) ייעודי לשוק השכירות הפרטי, שכל המשכירים יחויבו על פי חוק להירשם אליו, וכן הקמת מאגר דיור פרטי (Private Rented Sector Database) לאומי לרישום משכירים ונכסים מושכרים. כמו כן, החוק מרחיב משמעותית את סמכויות האכיפה של הרשויות המקומיות, לרבות מתן סמכות להטיל קנסות אזרחיים כבדים על משכירים שיפרו את ההוראות. שינויים אלו לחוק הם דרמטיים, שכן הם משפרים באופן משמעותי את זכויות השוכרים ואת הביטחון בקביעות הדיור, ובכך למעשה הופכים מגמה של צמצום ההגנות על שוכרים שנמשכה עשורים רבים.

ארגוני השוכרים במקרה הבוחן – הקדמה

מקרה בוחן זה מתמקד באיגוד השוכרים של לונדון (London Renters Union - LRU)³⁰ – ארגון מבוסס-חברים שהוקם בעשור האחרון והגדיל את מספר חבריו באופן משמעותי בשנות פעילותו הראשונות. בנוסף, אנו מרחיבים את המקרה עם מידע על פדרציית השוכרים הפרטיים של רובע קמדן (Camden Federation of Private Tenants - CFPT)³¹ – ארגון ותיק ומקומי יותר הפועל במקביל ל-LRU. המידע למקרה בוחן זה נאסף ממגוון מקורות, כולל אתרי האינטרנט של הארגונים, ראיונות עם פעילים ודיווחים תקשורתיים.

הקמת הארגונים

CFPT נוסדה ב-1980 "כקבוצת תמיכה הדדית לסיוע לקבוצת תושבים זו להתאחד כדי להתארגן, לנהל קמפיינים למען זכויותיהם ולשפר את תנאי הדיור שלהם" (CFPT, 2026). הארגון פועל כאגודה רשומה³² (אגודה שיתופית) מאז 1986 (Financial Conduct Authority, 2026).

³⁰<https://londonrentersunion.org>

³¹<https://CFPT.org.uk>

³²Industrial and Provident Society, עד 2014 כשהחוק שונה והיא הפכה ל-Community Benefit Society.

יסודות ה-LRU הונחו בשנת 2016, כאשר מספר ארגוני שוכרים יצרו שותפות אסטרטגית כדי לבנות הסכמה בנוגע לאופן שבו איגוד שוכרים פרטיים יכול לפעול בלונדון (New Economics Foundation, 2016). בהמשך לתהליך זה, הוקם האיגוד על ידי קואליציה של ארגוני שוכרים, שחלקם היו פעילים בסינגור ואקטיביזם למען שוכרים מזה מספר שנים:

"אנשים רבים היו מעורבים במאבקים קטנים יותר קודם לכן סביב בניין מסוים או מתחם דיור ספציפי בלונדון. ואנשים ראו שיש צורך לבנות ארגונים גדולים יותר, כדי לבנות סולידריות רחבה באמת." (Stringer & Butland, 2025)

הקואליציה כללה את ה-Radical Housing Network (שהיא עצמה קואליציה של קבוצות שוכרים), Generation Take Back the City, People's Empowerment Alliance for Custom House (PEACH), Rent Strike, Rent Digs Hackney Renters Union (London Renters Union, n.d.-a). אחד מהארגונים המייסדים הללו – Digs (ארגון מקומי של רובע האקני) – התמזג במלואו לתוך LRU ב-2018 והפסיק לפעול באופן עצמאי (Wilde, 2019). ארגון נוסף – Take Back the City – נראה גם הוא כמי שהפסיק לפעול עצמאית ב-2018.³³ שאר הארגונים עדיין פעילים בשנת 2026.

LRU התאגד רשמית כחברה בערבון מוגבל ללא כוונת רווח במאי 2018 (UK Government, 2025). עד יולי 2018 צבר האיגוד כ-200 חברים ובאותו חודש ערכו את פורום החברים הראשון שלהם. כ-40 איש השתתפו בפגישה, במהלכה דנו במשבר הדיור, שיתפו עדכונים על פעילותם והסכימו על רשימת דרישות מרכזיות ש-LRU יקדם (ראו תיבה 2; London Renters Union, 2018c, 2018d). דרישות אלו עודכנו והורחבו מאוחר יותר.

תיבה 2 – "על מה אנו נאבקים" – הדרישות המרכזיות של LRU משנת 2018

סטנדרטים הולמים בדירור: סטנדרטים מינימליים לכל הנכסים המושכרים, עם תהליכי פיקוח ואכיפה מלאים הקשובים לשוכרים.

פיקוח על שכר הדירה: דמי שכירות המתחשבים בהכנסות תושבים מקומיים, ונקבעים על ידי גופים דמוקרטיים.

דיור בהישג יד אמיתי: דיור שאינו מרושש אותנו, בין אם לקנייה ובין אם לשכירות.

שכירות ללא הגבלת זמן: סיום פינויים ללא עילה (סעיף 21 לחוק הדיור), הסרת תאריכי סיום מחוזי שכירות, והטלת מגבלות על העלאות שכר דירה.

איסור אפליה בגישה לדיור: איסור על משכירים להפלות מקבלי קצבאות (DSS), שוכרים עם ילדים, אלו שאינם יכולים לגייס פיקדונות גדולים, או על בסיס זהות.

דיור ללא גבולות: סיום דרישות "הזכות לשכור" (Right to Rent) ודרישות בדיקת אזרחות לדיור ציבורי, ללא בדיקות גבולות במשטר רישוי או אכיפת הדיור.

דיור ציבורי זמין לכול: סיום מדיניות "הזכות לקנות", מימון המועצות לבנייה ושיפוץ דיור איכותי עבור רשימות ההמתנה שלהן, תוך מתן עדיפות לכל אדם פגיע ונזקק.

דיור לאנשים ולא למטרות רווח: סיום הפוליטיקה והתרבות של נכס כהשקעה במקום כקורת גג לאנשים.

מקור: London Renters Union (2018d)

³³ בעוד שאיננו מודעים לתיעוד של שינוי זה, דף הפייסבוק שלהם (<https://www.facebook.com/TakeBackTheCity>) רדום מאז מאי 2018 והאתר שלהם ירד מהאוויר עד אפריל 2018 (ראו <https://web.archive.org/web/20180412132426/http://takebackthecity.org>)

עד יולי 2019 (שנה לאחר תחילת הפעילות הרשמית), מספר החברים ב-LRU עלה לכ-1,600. באותו חודש קיימו פעילי LRU את "אספת כל החברים" הראשונה, בה נכחו 100 חברים (London Renters Union, 2019c). הם השיגו צמיחה מהירה זו במספר החברים באמצעות מעבר מדלת לדלת (Wills, 2020), הקמת דוכני רחוב (London Renters Union, 2018a), ומאמץ לקבל ולעודד חברים חדשים:

"על ידי הבטחה שהמפגשים מונחים על ידי מנחים מיומנים ועל ידי אספקת שירותי השגחה על ילדים וכיסוי הוצאות נסיעה, LRU יוצר מרחבים מזמינים וחמים המעצימים חברים המתמודדים עם דחיקה לשוליים להשתתף. בנוסף, [הם] מארגנים פגישות אישיות עם חברים חדשים המתמודדים עם דיכוי מבני כדי לעודד ולתמוך בהם להשתתף בפגישות ולפתח ולתמוך במנהיגותם באיגוד." (Guerrilla Foundation, n.d.)

מלבד הגדלת בסיס החברים, LRU ניהל מספר קמפיינים בשנה הראשונה, ורשם מספר הישגים (London Renters Union, 2019a). מאז האיגוד נותר פעיל והמשיך לגדול; בשנת 2024 מנה הארגון כ-7,000 חברים (Kelly, 2024).

זירות ואסטרטגיות פעולה

CFPT מפרטת את פעילויותיה כדלקמן:

- "הפקה, הפצה וקידום מידע שימושי לשוכרים.
- ארגון מפגשים ואירועים.
- סיוע ותמיכה לשוכרים בפתרון בעיותיהם.
- עבודה ושיתוף פעולה עם קבוצות/אגודות שוכרים ודיירים מקומיות.
- יצירה והפעלה של פרויקטים הנותנים קול לדיירים במיקומים שונים.
- עבודה בשותפות עם מועצת קמפדן וקבוצות/ארגונים מקומיים, אזוריים וארציים אחרים לשיפור הסטנדרטים במגזר השכירות הפרטי." (CFPT, n.d.)

המיקוד של CFPT הוא במתן מידע ותמיכה לדיירים ברובע קמפדן שבלונדון ועבודה עם הרשות המקומית (מועצת קמפדן) לשיפור הסטנדרטים עבור שוכרים. סטרינגר (Stringer, 2023) טוען כי "המודל שלהם הוא לפעול כקבוצת לובי בעלת מערכת יחסים עם המועצה המקומית" (עמ' 47). ואכן, מועצת קמפדן מתייעצת עמם בנושאי שכירות. בנוסף, הם הרחיבו את עבודתם לרבעים סמוכים באמצעות פרויקט שהקימו בשם "Renters' Rights London" (Nationwide Foundation, 2026). פרויקט זה פעל במשך לפחות עשר שנים, עד ינואר 2026.³⁴

LRU פועל בקנה מידה גדול הרבה יותר, עם מיקוד בכוח קבוצתי וניהול קמפיינים רחבי היקף. בקריאה שלהם לפעולה נכתב: "דמיינו מה יכול לקרות אם נתארגן. יחד אנחנו חזקים: אנחנו יכולים לתמוך זה בזה, לעמוד מול בעלי בתים ולזכות בשכר דירה נמוך יותר, שכירות ארוכה יותר ודיור טוב יותר לכולם" (London Renters Union, n.d.-a). אסטרטגיית הליבה שלהם כוללת ארבעה אלמנטים מרכזיים: קהילה, סולידריות חברים, העצמה וקמפיינים המוניים (ראו תיבה 3).

הקמפיינים של LRU כוללים בדרך כלל סוגים שונים של מחאות ועצרות (London Renters Union, 2018b), לרבות התאספות מחוץ לנכסים כדי לעצור פינויים (Booth, 2021). באמצעות פעולותיהם, הם מבטיחים שסוגיות השכירות יישארו גלויות ועל סדר היום הציבורי, ולעיתים קרובות מוסרים הצהרות לתקשורת (Marsh, 2023;)

³⁴ <https://www.rentersrightslondon.org>. מצוין באתר כ"מושהה" מאז ינואר 2026. ייתכן שהגיע לסוף מחזור מימון (הפרויקט מומן היסטורית על ידי קרן Nationwide).

(Rafaeli, 2018). כדי לתמוך באלמנט ה"קהילה" באסטרטגיה שלו (ראו תיבה 3), LRU מתחזק רשת של סניפים מקומיים ברחבי לונדון, ומבטיח שההתארגנות מושרשת ברבעים או בשכונות ספציפיים.

בעוד הקמפיינים הרחבים שלהם מתמקדים בסוגיות המשפיעות על כלל השוכרים (או כלל השוכרים ברובע מסוים), הם מצאו דרכים לסייע גם ליחידים:

"אלמנט הפעולה הקבוצתית בא לידי ביטוי במקרים פרטניים, בהם איגוד הדיירים מחליט להפעיל לחץ על המשכיר או הסוכנים באופן קולקטיבי. אנחנו עשויים לכתוב מכתב לסוכן שנכשל בביצוע תיקונים בבית. לאחר מכן אנחנו מגיעים למשרד הסוכן עם 20 אנשים ואומרים: 'אלו הדרישות שלנו. אנחנו לא הולכים עד שתסדרו את זה. אנחנו הולכים למרר לכם את החיים עד שתסדרו את זה'." (Stringer & Butland, 2025)

פעולות אלו הן חלק מאלמנט "סולידריות החברים" באסטרטגיה שלהם (ראו תיבה 3). אלמנט זה מבקש לסייע לאנשים לנקוט בפעולה קולקטיבית:

"...הנקודה היא להבליט את המשותף בין השוכרים כדי שיוכלו להילחם יחד. שוכרים רבים מרגישים מבודדים מכדי לצאת נגד בעל בית המחזיק בכל הכוח. ללא תמיכה הם נושאים לבדם בנטל הלחץ וחוסר הביטחון הנובעים מקונפליקט עם אדם או סוכנות שיכולים להפוך אותם לחסרי בית. LRU שואף לבנות תמיכה בין חברים על מנת ליצור את הביטחון לנקוט בפעולה." (Stringer, 2019)

תיבה 3 – אסטרטגיית LRU

"אנו בונים את כוחנו ב-4 דרכים עיקריות:

1. **קהילה:** שוכרים מתארגנים כדי להצמיח קהילה חזקה הנאבקת למען השינויים הדרושים במערכת הדיור. אנו בונים סניפים שוקקי חיים ברחבי העיר המושרשים במקומות בהם אנו מתארגנים.
2. **סולידריות חברים:** אנו נוקטים בפעולה קולקטיבית נגד משכירים וסוכני נדל"ן המנצלים אותנו. הגישה שלנו מבוססת על סולידריות ולא על צדקה.
3. **העצמה:** אנו איגוד המובל על ידי חברים, המפקיד ידע ומיומנויות בידי השוכרים. אנו משתמשים בקבלת החלטות משתפת. אנו מעצימים ומציבים במרכז את אלו המושפעים ביותר ממשבר הדיור.
4. **קמפיינים המוניים:** ככל שאנו מגדילים את הבסיס שלנו ומפתחים תמיכה והשתתפות המונית, אנו יכולים לאיים ולנקוט בפעולה המונית ולמנף את כוחנו הקולקטיבי לזכייה בשינויים גדולים. אנו מסכימים על דרישותינו באופן דמוקרטי בהתבסס על חוויותינו כשוכרים."

מקור: London Renters Union (n.d.-b)

ב-2020, LRU ניהל קמפיין נועז של אי-ציות המוני שנקרא "Can't Pay Won't Pay" (לא יכולים לשלם, לא ישלמו), שהתאים לאסטרטגיית "קמפיינים המוניים" (ראו תיבה 3). קמפיין זה עודד שוכרים לשלם רק את סכום שכר הדירה שהם יכלו להרשות לעצמם, כדי להבטיח ששירות להם מספיק כסף למזון ומוצרים חיוניים (London Renters Union, 2020a). בהסבר הקמפיין לשוכרים, LRU הבהיר כי עיכוב תשלומי שכר דירה אכן טומן בחובו סיכון, בהתחשב בכך שמשכירים יכלו חוקית לפנות דיירים ללא עילה, או בעילת פיגור בתשלומים. עם זאת, ב-2020 הממשלה הטילה איסור זמני על פינויים, וכיוון שניתן לבצע פינויים רק דרך בתי המשפט, המטרה הייתה להעמיס על המערכת ברגע שהאיסור יסתיים, ובכך להפוך את הפינויים לבלתי אפשריים בפועל:

"על ידי הצטרפות משותפת באמצעות קמפיין 'לא יכולים לשלם, לא נשלם', אנחנו מנסים להפוך את פינוי האנשים להרבה יותר קשה עבור בעלי הבתים ובתי המשפט. יש לנו כוח במספרים. אם רוב הדיירים יסרבו לשלם את שכר הדירה, זה יהפוך לבלתי אפשרי עבור בתי המשפט לטפל בכל הודעות הפינוי, ואנחנו נבנה לחץ פוליטי על פוליטיקאים ובעלי בתים. ואם נהיה רבים, נוכל להתאחד ולהתנגד לפינויים. LRU מפתח דרכים חדשות לעזור לשוכרים להתנגד לפינויים ולהישאר בבתייהם." (London Renters Union, 2020c)

כחלק מהקמפיין, LRU יצר "עצומה מצולמת": דיירים עודדו לצלם את עצמם מחזיקים שלט המתאר את מאבקהם עם שכר הדירה בזמן הקורונה ולהעלות אותו לרשתות החברתיות עם ה"האשטאג" #cantpaywontpay ביום אחד – 1 באוגוסט 2020, לפני פתיחתם המחודשת של בתי המשפט (London Renters Union, 2020b). בסופו של דבר, הקמפיין לא הוביל לשינויים רגולטוריים שהוצהרו כמטרת העל (London Renters Union, 2020a), אך LRU סייע למספר חברים באותה תקופה, במיוחד על ידי מניעת פינויים, גם לאחר שהוסר איסור הפינויים (Booth, 2021).

LRU מעביר הדרכות שוטפות על זכויות שוכרים, התארגנות ופעילות בתוך התנועה (London Renters Union, 2024d, 2025b, 2025c). הדרכה זו היא חלק מרכזי באלמנט "העצמה" באסטרטגיה שלהם (ראו תיבה 3). לבסוף, כאלמנט אסטרטגי משני, LRU מגיש ניירות עמדה לממשלה בנוגע לשינויים מוצעים ברגולציית השכירות (London Renters Union, 2024c).

באשר לשימוש ברשתות חברתיות – CFPT מפעילה דף פייסבוק בו פעילה מפרסמים חדשות, אירועים וטיפים לשוכרים.³⁵ יש להם גם חשבון טוויטר (X)³⁶ אך אין פוסטים בחשבון זה. LRU פעיל הרבה יותר ברשתות החברתיות: חשבונות הפייסבוק,³⁷ האינסטגרם,³⁸ [10] וטוויטר (X)³⁹ שלהם כולם פעילים. הם משתמשים בהם לפרסום חדשות, אירועים, סיפורי שוכרים וקריאות לפעולה. בנוסף, LRU משתמש בווטסאפ לתקשורת בין החברים (London Renters Union, 2020d).

הן CFPT והן LRU חברים ב-"Renters' Reform Coalition" (קואליציית הרפורמה לשוכרים) – קבוצה של 19 ארגונים הפועלים יחד לשיפור זכויות השוכרים ומערכת הדיור באנגליה.⁴⁰ הקבוצה איחדה כוחות בשנת 2020 במטרה ראשית לשפר את ההגנות המשפטיות על שוכרים – במיוחד על ידי סיום פינויים "ללא אשמה" (סעיף 21 לחוק הדיור) (Renters' Rights Coalition, 2026). פעיל אחד ב-LRU ציין:

"LRU הוא חלק מהאקולוגיה התנועתית של ארגוני דיור שמתוכם הוא צמח, וסולידריות בין ארגונים היא חלק מרכזי בבניית תנועה מוצלחת להתמודדות עם משבר הדיור". (Stringer, 2019)

³⁵ <https://www.facebook.com/CamdenFPT>

³⁶ <https://x.com/CamdenFPT>

³⁷ <https://www.facebook.com/LondonRentersUnion>

³⁸ <https://www.instagram.com/londonrentersunion>

³⁹ <https://x.com/ldnrentersunion>

⁴⁰ <https://www.rentersreformcoalition.co.uk>

מבנים ארגוניים

CFPT מנוהלת על ידי ועד מנהל המורכב ממתנדבים. חברי הוועד המנהל נקראים דירקטורים. הדירקטורים כוללים את היו"ר, המזכיר והגזבר, וכן מתנדבים נוספים. ל-CFPT יש גם מספר קטן (2-3) של עובדים בשכר – מארגנים ועובדי פרויקטים (CFPT, 2021).

ל-LRU יש מספר סניפים ברחבי לונדון (6 נכון לשנת 2024: London Renters Union, 2024b). סניפים אלו מתוארים כ"יחידת המפתח של האיגוד" בה מתקיימים ההתארגנות המקומית והקמפיינים (London Renters Union, 2018b). בנוסף לסניפים מקומיים אלו, חברים מרחבי לונדון מתכנסים לעבודה על סוגיות ספציפיות באמצעות "קבוצות עבודה". ב-2018, קבוצות העבודה התמקדו בנושאים כמו הסברה וגיוס כספים, בעוד שב-2024, קבוצות העבודה הרשומות היו "דו"ר ללא גבולות" וחינוך (London Renters Union, 2018b, 2024b).

קבוצת הנהלה (Coordinating Group) מפקחת על התנהלות האיגוד, לרבות פיקוח על יישום האסטרטגיה, ניהול כספים, תיאום בין סניפים וקבוצות עבודה, ותמיכה בהקמת סניפים חדשים. קבוצת ההנהלה כוללת נציג אחד או שניים מכל סניף ומכל קבוצת עבודה, שני מובילי ועדת כוח אדם וכספים ושני מכנסי (Convenors) קבוצת התיאום (London Renters Union, 2024b). תקנון האיגוד מאפשר הוספת שלושה חברים כלליים נוספים לקבוצת ההנהלה, וכן עד שישה נציגים של "קבוצות ייצוג לאוכלוסיות מוחלשות" (liberation caucuses)⁴¹ (London Renters Union, 2021b). נציגי הסניפים, קבוצות העבודה וקבוצות הייצוג נבחרים בתוך הקבוצות הרלוונטיות, בעוד התפקידים האחרים נבחרים על ידי כלל חברי LRU (London Renters Union, 2024a). בעוד הארגון מנוהל ברובו על ידי מתנדבים, עובדים בשכר מועסקים בתפקידי ארגון, משאבי אנוש ואדמיניסטרציה (London Renters Union, 2021a, 2023b, 2024a, 2025a). נכון לסוף 2025, היו 12 חברי צוות בשכר ותפקיד נוסף פורסם (London Renters Union, 2025a).

חברים מדגישים את האופי הדמוקרטי של הארגון:

"ההתנהלות היומיומית של האיגוד נמצאת בתיאוריה בידי קבוצת ההנהלה הנבחרת, כאשר האסטרטגיה נקבעת אחת לשנה באספת כל החברים (AGM – Annual General Meeting). בפועל, לצוות יש גם השפעה משמעותית על כיוון האיגוד, יותר בשל הזמן שהם משקיעים באיגוד מאשר בשל עמדת כוח פורמלית כלשהי. למעשה, מייסדי האיגוד התכוונו שלצוות יהיה כמה שפחות כוח כדי להבטיח שהאיגוד יהיה כפוף למבנים הדמוקרטיים שלו, ויש להם פחות כוח פורמלי מאשר לצוות, למשל, ברוב האיגודים המקצועיים." (Stringer, 2023)

מקורות מימון

CFPT ממומנת באמצעות מענקים מהשלטון המקומי (מועצת קמדן) ומענקים מארגונים פילנתרופיים (CFPT, 2026; Nationwide Foundation, n.d.). פעילי CFPT אינם גובים דמי חבר אך פונים לציבור לתמיכה בעבודתם באמצעות תרומות.⁴²

LRU ממומן בחלקו מדמי חבר ובחלקו ממענקים מארגונים פילנתרופיים. נכון לשנת 2022, הסכום הכולל שקיבל האיגוד מארגונים פילנתרופיים היה גבוה מסכום דמי החבר. הם יצרו אסטרטגיה המבקשת לשנות באופן פעיל את המאזן הזה עד סוף 2025, אך לא ידוע אם השיגו את מטרותם (London Renters Union, 2022). כדי להבטיח

⁴¹ חברים מ"קבוצות מדוכאות" יכולים להקים תאים אלו. נכון ל-2023 היה קיים רק תא צדק לבעלי מוגבלויות (Stringer, 2023).
⁴² ראו <https://cfpt.org.uk/make-a-donation-towards-our-important-work-with-private-renters-and-housing-association-residents>

הכלה מקסימלית, שוכרים יכלו לבחור בחברות חנים עד 2023. מאז 2023, כל החברים החדשים מתבקשים לשלם דמי חבר של לפחות פאונד אחד לחודש (London Renters Union, 2023a).

יחסים בין הארגונים לבין הרשויות המקומיות

כפי שצוין קודם לכן, CFPT ממומנת על ידי מועצת קמדן. באתר מפורט כי הארגון הוא גוף מייעץ למועצה המקומית, עמה הם פועלים לשיפור מגזר השכירות הפרטי. מועצת קמדן מציינת את הארגון כשותף עצמאי (London Borough of Camden, 2021).

LRU עצמאי לחלוטין ביחס לרשויות המקומיות של לונדון ולעיתים קרובות ביקורתי כלפיהן, ומדי פעם ממקד קמפיינים נגד מועצות ספציפיות (Jaffer, 2026; London Renters Union, n.d.-c, 2025d). אנו מודעים לחריג אחד: סניף ניוהאם (Newham) פיתח מערכת יחסים מוצלחת עם מועצת ניוהאם והצליח להשפיע על תגובת המועצה לסוגיות שכירות (Guerrilla Foundation, n.d.). באופן כללי, פעיל אחד הצהיר כי "האיגוד שמח שיש כמה קובעי מדיניות לצידו, אך הם לא רוצים להיות תלויים בפוליטיקאים" (Stringer, 2019).

LRU וראש עיריית לונדון (Mayor of London) פעלו לעיתים יחד נגד הממשל המרכזי: ב-2019, LRU נפגש עם ראש העיר סאדיק חאן ותמך בקריאתו לממשלה הלאומית להעניק לו סמכויות להנהיג פיקוח על שכר הדירה (London Renters Union, 2019b). ב-2023, LRU וראש העיר חתמו במשותף על מכתב (יחד עם ארגונים אחרים) הקורא לממשל המרכזי להקפיא את שכר הדירה (London Renters Union, 2023c). אך ב-2024, כאשר חאן הבטיח לבנות דיור בהישג יד אם ייבחר שנית, LRU היו ביקורתיים, והדגישו את הצורך להמשיך להילחם על פיקוח שכר דירה (Morning Star, 2024).

השפעת הארגונים – סיפורי הצלחה

CFPT מציינת באתר האינטרנט כי, יחד עם ארגונים אחרים, היא הייתה גורם משמעותי במאבק סביב "צו שכר דירה הוגן מקסימלי" (Maximum Fair Rent Order) שנחקק ב-1999, והבטיח תקרה להעלאות שכר דירה בשכירויות ותיקות (ראו הערה 28). בנוסף, CFPT הפכה לשותפה אמינה של מועצת קמדן, המסתמכת עליה לסיוע לדיירים בתהליכי התייעצות (למשל, London Borough of Camden, 2019a) ובהליכים משפטיים (למשל, London Borough of Camden, 2019b).

LRU השיגו מספר הצלחות, גדולות וקטנות. ראשית, הם השיגו צמיחה משמעותית במספר החברים במהלך השנים הראשונות לפעילות. כפי שפורט קודם לכן, צמיחה זו הייתה חלק מאסטרטגיה מכוונת ליצירת קהילת שוכרים המועצמת לנהל קמפיינים למען זכויותיה. שנית, הם השיגו מספר ניצחונות בקנה מידה קטן עבור יחידים או קבוצות שנאבקו נגד בעלי בתים וסוכני השכרה – באמצעות מחאות, מכתבים רשמיים והליכים בבית הדין (Grierson, 2025; Marsh, 2023; Rafaeli, 2018). הסיפור הבא ממחיש את סוג הבעיות האישיות ש-LRU מתמודד עמן בקבוצה:

"מרי, המקבלת קצבת דיור, אוימה על ידי סוכן נדל"ן לשלם שכר דירה של שישה חודשים מראש – סכום מבעית של 5,000 פאונד – כדי להבטיח חוזה שכירות. לאחר שלוותה את הכסף וביצעה את התשלום, נאמר לה על ידי הסוכנות שהיא תצטרך למסור עוד 4,800 פאונד כשכר דירה מראש בעוד חצי שנה. כאשר מרי אמרה שהיא לא תוכל להיכנס לדירה על בסיס זה, סוכני הנדל"ן אמרו לה באופן לא יאומן שהם לא יחזירו ולו פני אחד מ-5,000 הפאונד ששילמה מראש. לאחר כמעט שנה של קמפיינים נחושים ויצירתיים ומחאות מצד מרי ואיגוד השוכרים של לונדון, סוכנות Advance Estates נכנעה לבסוף והחזירה למרי את מלוא הסכום." (London Renters Union, 2019a)

לבסוף, CFPT ו-LRU, יחד עם קואליציית הרפורמה לשוכרים, השיגו שינוי משמעותי ביותר במסגרת הרגולטורית להגנת הדיירים עם אימוץ "חוק זכויות השוכרים" ב-2025. LRU קראו לסיים את הפינויים ללא אשמה (סעיף 21) מאז הקמתם. הממשלה הקודמת (השמרנית/טורית) הודיעה על הכוונה לעשות זאת כבר בשנת הפעילות הראשונה של LRU, אך ארגוני זכויות שוכרים היו סקפטיים (Renters' Rights Coalition, 2026). זה היה מניע מרכזי להקמת קואליציית זכויות השוכרים, בה לקח LRU חלק פעיל. הקמפיינים של הקואליציה השתלמו לבסוף עם החוק החדש, המבטל פינויי סעיף 21 וחוזי שכירות לתקופה קצובה. כעת, מיקוד הארגונים הוא ביישום החוק החדש (Jaffer, 2026) ובשיפור תנאי המחיה וההישגות (פיקוח שכר דירה), בהם החוק אינו מטפל (London Renters Union, 2024e; Renters' Rights Coalition, 2026).

מקרה בוחן 4: לוס אנג'לס, קליפורניה, ארצות הברית

רקע – מאפייני שוק השכירות

בלוס אנג'לס, רגולציה של שוק השכירות מנוהלת על ידי המדינה (state) – קליפורניה, אך ניתן לערים שיקול דעת להרחיב את חוקי המדינה. במקרים מסוימים, גם למחוז (county) יש סמכות להתערב בהסדרה בנושאי שכירות. בשנת 2020, אוכלוסיית העיר לוס אנג'לס מנתה כ-3.9 מיליון, אוכלוסיית מחוז לוס אנג'לס עמדה על כ-10 מיליון, ואוכלוסיית קליפורניה כולה מנתה כ-39.5 מיליון (United States Census Bureau, 2020).

על פי נתוני סקר הקהילה האמריקאית (American Community Survey), כ-44% ממשקי הבית בקליפורניה שוכרים את דירתם. שיעור משקי הבית השוכרים את דירתם גבוה יותר בלוס אנג'לס – 54% ברמת המחוז ו-64% ברמת העיר (United States Census Bureau, 2024). לאחר הפחתת דירות שכורות בסבסוד פדרלי או מטעם המדינה, שיעור משקי הבית בשוק השכירות הפרטי עומד על 40% בקליפורניה, 51% במחוז לוס אנג'לס, ו-59% בעיר לוס אנג'לס (California Housing Partnership, n.d.).

אפיון בעלי הדירות בשוק השכירות בארצות הברית, ובמדינותיה, הוא מורכב. אחת הסיבות המרכזיות לכך היא שמשכירים פרטיים רבים בוחרים לרשום את הנכסים שלהם תחת חברה בע"מ (LLC). הם עושים זאת כמהלך עסקי, כדי ליהנות מעקרון "מסך ההתאגדות" – יצירת הפרדה משפטית בין נכסיו של האדם הפרטי לבין נכסי התאגיד. הפרדה זו מעניקה להם הגנה משפטית מפני חבות אישית במקרה של תביעות, וכן מאפשרת הטבות מס ואנונימיות מול השוכרים. כתוצאה ממבנה החזקות זה, נתונים על הזהות האמיתית של בעלי הדירות לא נאספים באופן שיטתי בפריסה ארצית או מדינית. בארצות הברית כולה, נמצא כי 32% מהדירות בבנייני מגורים קטנים (5-49 דירות) נמצאות בבעלות ישירה של אנשים פרטיים, ועוד 38% מוחזקות על ידי חברות (LLC) שמאחוריהם אנשים פרטיים (להבדיל ממשקיעים מוסדיים או תאגידי ענק; Shazia Manji & Decker, 2024). לגבי לוס אנג'לס, ידוע שכ-33% מבעלי הדירות המושכרות הם אנשים פרטיים המחזיקים בנכס בבעלות ישירה, ובעלי דירות אלה מחזיקים בממוצע 1.59 דירות (Ferrer, 2021). עם זאת, המספר הכולל של משכירים פרטיים כנראה גבוה יותר משמעותית, שכן רבים מהם פועלים באמצעות חברות בע"מ.

רקע – מדיניות ורגולציה

בארצות הברית, מדיניות הדיור התאפיינה היסטורית במעורבות מדינתית מוגבלת בייצור דיור או בהנגשת דיור בהישג יד. מאז שנות ה-30 של המאה ה-20, חקיקת הדיור התמקדה בתמיכה בבעלות פרטית על בתים, בפרט על ידי הקמת מוסדות לרכישה, חידוש וביטוח של משכנתאות פרטיות, ועל ידי סבסוד משכנתאות ליוצאי צבא (Fetter, 2011; Green & Wachter, 2005; National Archives, 2022). מדיניות הדיור בארה"ב ויישומה הושפעו משמעותית גם מסוגיות של הפרדה גזעית: לדוגמה, מאז שנות ה-30, תאגיד הלוואות לבעלי בתים (Home Owner's Loan Corporation) מנע באופן שגרתי אשראי למשכנתאות ממי שהתגוררו בשכונות של מיעוטים או אוכלוסיות מוחלשות כלכלית (redlining; Mitchell & Franco, 2018). בשנים האחרונות, שוק הדיור בארה"ב נתון למגמה של הפיכה לשוק פיננסי (שבה הדיור הופך להיות ערוץ השקעה ולא מוצר דיור) – שמוביל לצמצום היכולת לעמוד במחירי הדיור.

בעוד שבארצות אחרות היו תקופות של בנייה משמעותית של דיור ציבורי, בארה"ב היצע הדיור הציבורי תמיד היה מוגבל, ונועד רק למשקי הבית העניים ביותר (Radford, 1997).⁴³ בשנת 1974, הממשלה העבירה חוק הדיור ופיתוח הקהילה (Housing and Community Development Act), שהציג תוכנית דו-מסלולית: (1) סיוע מבוסס-

⁴³ אפילו בשיא תוכנית הדיור הציבורי בארה"ב באמצע שנות ה-90, המספר הכולל של יחידות הדיור הציבורי ברחבי המדינה עמד על 1.4 מיליון – פחות מ-1.5% מכלל יחידות הדיור, בהשוואה לנתוני מפקד האוכלוסין (U.S. Census Bureau, 2014; McCarty, 2014; Woodward & Damon, 2001).

פרויקט, שבו הממשלה חותמת על חוזה ארוך טווח עם יזמים או משכירים פרטיים לסבסוד דירות ספציפיות; ו-2) סיוע כספי מבוסס-שוכר (לימים, שוכרים) לשימוש בשוק השכירות הפרטי. הדבר העביר את האחריות לבנייה ולתחזוקה של דיור ציבורי לגורמים פרטיים, וניתב משפחות מדיור ציבורי לשוק הפרטי (Orlebeke, 2000). המסלול הראשון היה פעיל עד 1983, אז חוק חדש (Housing and Urban-Rural Recovery Act) ביטל את הסמכות הפדרלית לחוזים חדשים לבניית דיור ציבורי (Office of Policy Development and Research, n.d.). אותו חוק הגביל בנייה חדשה של דיור ציבורי למקרים שבהם העלות תהיה נמוכה מעלות רכישת דיור קיים (McCarty, 2014). לאחר מכן, ב-1986, הוצג זיכוי המס לדיור לבעלי הכנסה נמוכה (LIHTC), המציע זיכוי מס למשקיעים פרטיים המשכירים חלק מהדירות שלהם למשקי בית בעלי הכנסה נמוכה בדמי שכירות מפוקחים (Orlebeke, 2000).

בקליפורניה, אספקת דיור ציבורי הייתה מוגבלת החל משנת 1950. באותה שנה, בתגובה לאיסור על הפרדה גזעית מפורשת בדיור ציבורי (חוק הדיור של ארה"ב, 1949), אושר במשאל עם תיקון לחוקת המדינה (סעיף 34) הקובע כי אישור הבוחרים המקומיים נדרש (באמצעות משאל עם) לפני שער או מחוז יוכלו לבנות, לפתח או לרכוש דיור ציבורי לבעלי הכנסה נמוכה. תיקון זה מהווה עד היום חסם משמעותי לדיור בהישג יד (Dillon, 2019; Schultheis & Gardiner, 2024).

מדיניות מדינתית נוספת שלטענת חוקרים הגבילה את היצע הדיור (ולא רק דיור ציבורי) לאורך מספר עשורים היא "הצעה 13" (Proposition 13), שהתקבלה בשנת 1978. חוק זה קבע תקרה למסי ארנונה, והגביל קשות את הכנסות השלטון המקומי. כתוצאה מכך, לערים יש תמריץ משמעותי לייעד קרקעות לפיתוח מסחרי מניב הכנסות על פני בנייה למגורים (California Senate Housing Committee, 2021; Hill, 2018).

בשנת 1979, בתגובה לאינפלציה חמורה ולמחסור בדיור, חוקקה עיריית לוס אנג'לס חוק עזר מקומי לייצוב שכר הדירה (Rent Stabilization Ordinance – RSO) אשר הגביל את העלאות שכר הדירה באמצעות נוסחה המבוססת על מדד המחירים לצרכן (CPI). בתחילה חוק זה היה זמני, אך הוא הפך לקבוע עבור כל הבניינים שנבנו עד ה-1 באוקטובר 1978 (Belinkoff Katz et al., 2018). מאוחר יותר, המדינה החלישה פיקוח זה על שכר הדירה באמצעות שני חוקים משמעותיים: ראשית, חוק אליס (Ellis Act, 1985) מאפשר למשכירים לפנות שוכרים אם הם מוציאים את הנכס משוק השכירות – חוק המנוצל לרוב על ידי משכירים מסחריים/תאגידיים כדי לעקוף את הפיקוח על שכר הדירה (Ferrer, 2021). שנית, חוק הדיור והשכירות קוסטה-הוקינס (Costa-Hawkins Rental Housing Act, 1995) הוסיף שתי הגבלות מרכזיות: (א) הוא אוסר על רשויות מקומיות לעדכן את תאריך החתך בחוקי הפיקוח הקיימים על שכר הדירה ומגביל את הפיקוח על העלאות שכר דירה עבור בתים צמודי קרקע ובניינים שנבנו לאחר 1995; ו-(ב) הוא קובע כי משכירים יכולים להעלות את שכר הדירה למחירי השוק ברגע ששוכר מפנה את הנכס ("vacancy decontrol"). כך, חוק זה מגביל קשות את הפיקוח המקומי על שכר הדירה. בין 2018 ל-2024, מספר ניסיונות לבטל את חוק קוסטה-הוקינס סוכלו בעקבות לחץ מצד קבוצות לובי של חברות נדל"ן ובעלי נכסים.

בתחילת שנות ה-2000, מספר חוקרים הדגישו כי קליפורניה ניצבת בפני משבר של דיור בהישג יד (California Budget Project, 2000; Little Hoover Commission, 2002). משבר הדיור הוחרף לאחר מכן עקב המשבר הפיננסי של 2008, שבעקבותיו חברות השקעה וקרנות ריט (REITs) רכשו אלפי בתים פרטיים מעוקלים. נכסים אלו, המסווגים כבתים פרטיים להשכרה בבעלות מוסדית (SFRs), בולטים בלוס אנג'לס והמשכירים המוסדיים שלהם פוגעים בשוכרים באמצעות שיעורי פינוי גבוהים יותר והעלאות אגרסיביות של שכר דירה (Ferrer, 2021). כדי להחמיר את המשבר, קליפורניה פירקה בשנת 2011 את סוכנויות הפיתוח המקומיות שלה כדי לאזן את תקציב המדינה. סוכנויות אלו היו מנגנון עיקרי למימון בנייה מקומית של דיור בהישג יד (Blount et al., 2014).

רק לאחרונה ניסתה המדינה לשפר במפורש את היכולת לעמוד במחירי הדיור ולהגן על השוכרים, אם כי באופן מוגבל: בשנת 2019, קליפורניה חוקקה את חוק הגנת השוכר (AB 1482) – חוק זמני (יפוג ב-2030) אשר תיקן את הקוד האזרחי על מנת להוסיף הגנות לשוכרים בתחומים שבהם החוק שתק בעבר. חוק זה מחיל תקרת שכר דירה כלל-מדינתית (מדד המחירים לצרכן + 5%, עד מקסימום של 10%) והגנות מפני פינוי ללא "עילה מוצדקת".

בנוסף להיותו צעד זמני בלבד, רוב הוראות החוק מחריגות בניינים חדשים – שטרם חלפו 15 שנים ממועד השלמת בנייתם. בשנת 2023, לוס אנג'לס חוקקה חוק עזר מקומי בשם "עילה מוצדקת לפינוי" (Just Cause for Eviction – JCO Ordinance). חוק זה מגן על שוכרים מפני פינויים ללא עילה גם כאשר החוק הזמני AB 1482 יפוג. עם זאת, בעוד שהעירייה חוקקה חוקים משלימים לעניין הפינויים, חלק משמעותי מהשוכרים ייוותר ללא הגנה מפני העלאות שכר דירה כאשר תוקפו של חוק המדינה יפקע ב-2030 (שכן כאמור, חוק Costa-Hawkins המדינתי מגביל את שיקול הדעת של העירייה ומונע ממנה להחיל את ה-RSO על בתים צמודי קרקע ועל דירות שנבנו לאחר אוקטובר 1978).

נראה כי לא היה די בשינויים לעיל בחוק המדינה והעיר בכדי לבלום את משבר הדיור בקליפורניה. מומחים מציינים שורה של בעיות שממשיכות לאפיין את המשבר, כולל שכר דירה גבוה (בהשוואה להכנסות ולשכר הדירה הממוצע הארצי), חסרות בית, הפרדה גזעית ואי-שוויון כלכלי (Gender Equity Policy Institute, 2024; Phillips et al., 2022; Walters, 2024). על פי "מדד העוני המשלים" (Supplemental Poverty Measure - SPM) של מפקד האוכלוסין, אשר לוקח בחשבון את יוקר המחיה ועלויות הדיור, לקליפורניה שיעור העוני הגבוה ביותר בארצות הברית. חוקרים טוענים כי עלויות השכירות הגבוהות הן גורם תורם מרכזי לעוני זה (Parolin, 2025).

נכון לשנת 2026, הוראות בחוקי המדינה והעיר אשר מגנות על זכויות השוכרים כוללות (הוראות זמניות מסומנות ב-*):

- **הגבלה על תדירות העלאת שכר הדירה:**
 - **קליפורניה*:** ניתן להעלות את שכר הדירה **פעמיים ב-12 חודשים**, כל עוד הסך לא חורג מהתקרה השנתית – תקף רק לדירות שנבנו לפני יותר מ-15 שנה.
 - **לוס אנג'לס:** לדירות בתחולת החוק העירוני לייצוב שכר הדירה (RSO) – דירות שנבנו עד שנת 1978, ניתן להעלות את שכר הדירה רק **פעם ב-12 חודשים**. על דירות שנבנו לאחר שנה זו ועד ה-15 שנים האחרונות, חלה המגבלה הקיימת בקליפורניה כאמור.
- **הגבלה על אחוז העלאת שכר דירה:**
 - **קליפורניה*:** תקרה של 5% + **מדד (מקסימום 10%)** – תקף לדירות שנבנו לפני יותר מ-15 שנה.
 - **לוס אנג'לס:** לדירות שנבנו עד שנת 1978 (RSO), תקרת ההעלאה מחושבת על בסיס 90% מהמדד (תקרה מקסימלית 4%). לדירות שנבנו לאחר שנה זו ועד ה-15 שנים האחרונות, חלה המגבלה הקיימת בקליפורניה.
- **הגבלה על גובה הפיקדון (security deposit):**
 - **קליפורניה:** סכום הפיקדון מוגבל לשווי **חודש שכירות בלבד**. בעלי דירות קטנים (אנשים פרטיים שבבעלותם עד 2 נכסים ובהם מקסימום 4 דירות בסך הכל) רשאים לגבות **עד חודשיים**.
 - **לוס אנג'לס:** לדירות שנבנו עד שנת 1978, על המשכיר לשלם לשוכר ריבית שנתית על הפיקדון. לדירות שנבנו לאחר 1978 ועד ה-15 שנים האחרונות, חלה המגבלה הקיימת בקליפורניה.
- **סיום השכירות על ידי המשכיר:**
 - **קליפורניה*:** גם אחרי תום חוזה השכירות, לאחר שהשוכרים **התגוררו בדירה 12 חודשים** לפחות (או לאחר 24 חודשים אם התחלפו חלק מהשותפים), המשכיר **אינו יכול לפנות את השוכר ללא עילה חוקית מוצדקת** (Just Cause).
 - עילות מוצדקות על פי החוק כוללות הצורך "שימוש אישי" בנכס ושיפוץ נרחב (substantial remodel).
 - פינוי "ללא אשמה" (שימוש אישי, הריסה, הורדת הנכס משוק השכירות) מחייב סיוע במעבר דירה (relocation assistance) בגובה חודש שכירות. פינוי לעילת "שימוש אישי": המשכיר חייב לעבור לדירה תוך 90 יום מהפינוי ולגור בה למשך 12 חודשים רצופים.

- **לוס אנג'לס:** משנת 2023, חוק "עילה מוצדקת לפינוי" (Just Cause for Eviction Ordinance) חל לאחר 6 חודשי מגורים, בכל המקרים.
- משנת 2025, "שיפוץ נרחב" (substantial remodel) אינו נחשב "עילה מוצדקת" על פי החוק המקומי.
- לפינוי ללא אשמה, הסיוע במעבר דירה גבוה משמעותית מהסכום שנקבע בחוק המדיני, למעט לבתים פרטיים.
- **סיום השכירות על ידי השוכר:**
- **במקרה של חוזה שכירות לתקופה בלתי קצובה:** על שוכרים לתת התראה של 30 יום מראש כדי לסיים התקשרות.
- **במקרה של חוזה שכירות לתקופה קצובה:** ניתן לסיים חוזה לתקופה קצובה ללא קנס רק אם המשכיר מפר מהותית את החוזה (למשל, הפרה של הזכות לתנאי מגורים הולמים), יש "סעיף יציאה" בחוזה, או שיש פטור בחוק אחר (למשל יציאה לשירות צבאי).

ארגון השוכרים במקרה הבוחן

במקרה בוחן זה, אנו סוקרים את איגוד השוכרים של לוס אנג'לס (Los Angeles Tenant Union – LATU⁴⁴). בשנת 2024, מייסדי הארגון פרסמו את הספר "לבטל את שכר הדירה: כיצד שוכרים יכולים לשים קץ למשבר הדירור" (Abolish Rent: How Tenants Can End the Housing Crisis⁴⁵). במהלך מסע הקידום של הספר, המחברים העניקו מספר ראיונות אשר פורסמו במלואם, בעוד שחוקרים וכתבים פרסמו סיכומים וקטעים מתוך הטקסט. הניתוח להלן מבוסס על מקורות אלו, לצד אתר האינטרנט של הארגון, ערוצי הרשתות החברתיות שלו ודיווחי תקשורת שונים.

הקמת איגוד השוכרים

איגוד השוכרים של לוס אנג'לס (LATU) נוסד על ידי טרייסי רוזנטל, כותבת ופעילה, ולאונרדו וילצ'יס, ממייסדי Union de Vecinos – ארגון שוכרים שפעל מאז 1996 בשכונת בויל הייטס במזרח לוס אנג'לס (Abraham, 2024; Rosenthal, 2024; Taylor, 2024). השניים נפגשו ב-2012 במסגרת פרויקט אמנות אקטיביסטי בלוס אנג'לס בשם "בית ספר להדים" (School of Echoes), שבו חקרו מקרי ג'נטריפיקציה וסוגיות קשורות ברחבי העיר (Rosenthal, 2019).

בשנת 2015, לאחר מספר שנים של למידה וחשיבה על סוגיות של ג'נטריפיקציה, הזמינו המייסדים גורמים מעוניינים להיפגש ולדון בבעיות המשפיעות על הקהילות שלהם. בתחילה, הם ביקשו להציע "סדנאות זכויות שוכרים", אך מתוך הדיונים הבינו שהם רוצים לבנות ארגון יציב ומתמשך עבור "כל מי שלא שולט בדירור שלו" (Mabie et al., 2024). וילצ'יס נזכר ברגע שבו הפרויקט הפך לאיגוד השוכרים של לוס אנג'לס:

"... וככל שאנשים הגיעו, והרהרו, מאקו פארק, מסאות' סנטרל, מהוואלי ומקומות שונים... נבנתה הסכמה לגבי מה שאנחנו צריכים בלוס אנג'לס שזה... איגוד שוכרים, בעצם.... וזה מן סיפור מצחיק כי היינו, בערך, חמישה עשר אנשים בחדר, ואמרנו 'טוב, אוקיי', אז איך אנחנו מקימים איגוד שוכרים?' ואחת החברות בעצם אומרת, 'טוב, אתם יודעים, צריך שיהיו חברים, אז אני רוצה להיות חברה', והיא פשוט מניחה דולר אחד.... היא הפכה לחברה 001". (Vilchis, 2020, as cited in Smith, 2021, p. 8)

⁴⁴ <https://latenantsunion.org/en>

⁴⁵ <https://www.goodreads.com/book/show/205900042-abolish-rent>

הארגון השכונתי Union de Vecinos הפך לסניף המקומי של LATU עבור שכונות מזרח לוס אנג'לס. בדצמבר 2016, קיים LATU את האסיפה הכללית הראשונה שלו, בה השתתפו כ-80 איש. באותה עת, לארגון היו שלושה סניפים מקומיים ומספר ארגונים בעלי ברית (Los Angeles Tenants Union, 2017). באסיפה הכללית העלו המשתתפים סוגיות הנוגעות לשכירות בעיר ודנו באסטרטגיות ופעולות אפשריות שהתנועה יכולה לבצע. לאחר הפגישה, התבקשו החברים לדון בסוגיות אלו לעומק בסניפים המקומיים שלהם, ולחזור לפגישה הכלל-עירונית הבאה (שהתקיימה פעמיים בחודש) עם תשובותיהם (Los Angeles Tenants Union, 2017). פורמט זה חזר על עצמו מדי שנה במשך השנתיים הבאות, ואיפשר לתנועה לפתח עקרונות ואסטרטגיות לאורך זמן (Los Angeles Tenants Union, 2018, 2019a).

מראשית דרכו, LATU תמך בפעולות של סניפיו המקומיים. ניצחון מוקדם הגיע בשנת 2017, כאשר שוכרים של בניין בביל הייטס פתחו בהפגנות ובשביתת שכר דירה, לאחר שבעלי הדירה התחלפו והמשכיר החדש העלה את שכר הדירה ב-80%. כפי שמתואר מטה, ההפגנות ושביתת שכר הדירה הובילו בסופו של דבר להסכם קולקטיבי שהותיר את שכר הדירה בר השגה עבור השוכרים הקיימים (Rendón et al., 2025).

בדצמבר 2017, היו לאיגוד שבעה סניפים מקומיים, כ-230 חברים משלמי דמי חבר, ו-5,000 עוקבים ברשתות החברתיות (Card, 2017). מספר החברים המשלמים המשיך לגדול בקצב איטי בשנים הבאות, והגיע לכ-300 בתחילת 2020. מגפת הקורונה הביאה לעלייה משמעותית בקצב ההצטרפויות החדשות, מה שהוביל לצמיחה אקספוננציאלית: בינואר 2021, ל-LATU היו כ-3,000 חברים משלמי דמי חבר (Jedeed & Burley, 2021).

זירות ואסטרטגיות פעולה

ב-LATU מתארים את ערכי הליבה ואת המשימה שלהם באופן הבא:

"איגוד השוכרים של לוס אנג'לס הוא תנועה מגוונת, המונהגת על ידי שוכרים, הנאבקת למען זכות האדם לדיור לכל. אנו דורשים דיור בטוח ובר השגה ופיקוח אוניברסלי על שכר דירה. אנו מתארגנים נגד הטרדות מצד משכירים, פינויים המוניים ודחיקה החוצה. אנו מתגייסים למען ביטול חוק אליס וחוק קוסטה-הוקינס. המשימה שלנו היא לחזק את הכוח הפוליטי של שוכרים באמצעות חינוך, סנגור ופעולה ישירה." (Los Angeles Tenants Union, n.d.-c)

LATU פועל לחבר בין שוכרים ברמת הבניין, השכונה והעיר במטרה לצבור כוח. במילותיהם:

"זה עשוי להרגיש כאילו המשכיר מחזיק בכל הכוח. לקח שאנחנו לומדים שוב ושוב באיגוד השוכרים של לוס אנג'לס הוא ששוכרים בודדים חזקים יותר כשהם מתאגדים ומקימים ועד שוכרים [ברמת הבניין]. ועד שוכרים חזק יותר כשהוא מעורב בסניף המקומי של איגוד השוכרים של לוס אנג'לס, ובונה את כוח השוכרים בשכונה. כל סניף מקומי של האיגוד חזק יותר כשהוא נשאר פעיל ומחובר לתנועת איגוד השוכרים העירונית..." (Los Angeles Tenants Union, 2020b, p. 5)

בכל שלוש הרמות, אסטרטגיות הפעולה של LATU כוללות נקיטת פעולה ישירה, בפרט באמצעות קמפיינים ממוקדים, עצרות, הפגנות ושביתות שכר דירה. הם גם מספקים מידע לשוכרים על זכויותיהם (Los Angeles Tenants Union, 2019b). כדי למקסם נגישות ומעורבות, LATU שואף לדבוק בעקרון של "צדק לשוני" (language justice; Wav Records, n.d.) על ידי הפקת כל החומרים באנגלית ובספרדית ובמתן תרגום סימולטני במהלך פגישות (Los Angeles Tenants Union, 2017; Ross, 2022).

ברמת הבניין, LATU מנהל קמפיינים לעצירת העלאות משמעותיות בשכר הדירה ובפינויים. בדרך כלל ההתערבות נעשית, ראשית, ביצירת קשר עם המשכירים וניסיון לנהל משא ומתן, אך אם טקטיקות אלו לא מצליחות, הם עשויים לעבור להפגנות, ובעקבותיהן לשביתות שכר דירה (Chou, 2025; Lambert, 2019; Woocher, 2018). חברי LATU מוזמנים לתרום לקמפיינים שאינם רלוונטיים לבניינים או לשכונות שלהם – למשל, על ידי שליחת מכתבים למשכירים מסוימים או השתתפות בהפגנות.⁴⁶ במקרה אחד, קמפיין ברמת הבניין הפך לקמפיין המכוון לכלל פורטפוליו הנכסים של משכיר תאגידי באמצעות שיתוף מידע ושביתות שכר דירה מתואמות (K3 Tenant) (Council, n.d.; Mabie et al., 2024).

הסניפים המקומיים ברמת השכונה תומכים בוועדי שוכרים ברמת הבניין על ידי מתן הכשרה, תמיכה ומשאבים. הם גם מתאמים קמפיינים כלל-שכונתיים. חלק מהפעולות המוקדמות ברמת השכונה לא היו תגובות "סטנדרטיות" לבעיות בנושא השכירות, אלא ניסיון לבנות קהילה ולטפל בדאגות הקהילה כולה: וילצ'יס ציין כי "השוכר חי במקום מסוים, אז כל הרעיון הוא לבנות טריטוריה, לשלוט בטריטוריה, להגן על הטריטוריה, לבנות דמוקרטיה באותה טריטוריה ולשנות את הפוליטיקה של העיר" (Denvir et al., 2025). לדוגמה, כאשר הקהילה החליטה שיש צורך במעבר חציה ברחוב סזאן והרגישה שמועצת העיר אינה מגיבה לבקשותיהם, הפעילים התחפשו לבקרי תנועה ועצרו את התנועה כדי לאפשר לאנשים לחצות. הפעולה משכה את תשומת ליבה של מועצת העיר, שיזמה חקר תנועה. ביום המחקר, LATU אירגן את הקהילה לחצות את הרחוב "כמה פעמים שהם יכלו" (Mabie et al., 2024). בדוגמה נוספת לפעולה קהילתית מקומית, תושבי השכונה ניקו סמטה מקומית שהייתה ידועה כמקום מפגש של כנופיות והחלו לקיים בה ערבי סרטים, ובכך למעשה דחקו החוצה את אלימות הכנופיות (Mabie et al., 2024).

הסניפים המקומיים גם מקשרים עם קבוצות מקומיות אחרות לתיאום קמפיינים כלל-עירוניים. לדוגמה, בשלבים המוקדמים של מגפת הקורונה, LATU יזם שביתת שכר דירה כללית כלל-עירונית תחת הסיסמה "אוכל, לא שכר דירה" (food not rent; Alcocer, 2020; Alvarez, 2020). אתר הקמפיין המליץ לשוכרים להצטרף ל-LATU, לשלוח "מכתב אי-תשלום" למשכירים, לפרסם את הקמפיין על ידי תליית שלטים על הבניינים שלהם, ולהפיץ את הבשורה לחברים ולמשפחה (Los Angeles Tenants Union, 2020a).⁴⁷ רוזנטל העריכה שכ-10,000 שוכרים השתתפו בשביתה זו (Rosenthal, 2024).

חברים ועוקבים מוזמנים להצטרף לקמפיינים דרך הרשתות החברתיות. ל-LATU יש דפי פייסבוק⁴⁸ ואינסטגרם⁴⁹ פעילים מאז שנת 2016. הם מנהלים גם חשבון ב-Twitter/X.com (פחות פעיל).⁵⁰ בנוסף, רוב הסניפים המקומיים מנהלים חשבונות עצמאיים ברשתות החברתיות – בעיקר בפייסבוק או באינסטגרם.⁵¹ מלבד מידע על קמפיינים ו"קריאות לפעולה", עמודים אלו משמשים לשיתוף חדשות על עבודת האיגוד וסוגיות אחרות המשפיעות על קהילת השוכרים.

מבנה ארגוני

LATU הוא ארגון מבוסס, בו הפעילויות מבוצעות בעיקר דרך סניפיו המקומיים, וכן על ידי ועדות נושאות. הוא מנהל כולו על ידי מתנדבים (Baltz, 2024). אלו המבקשים להיות מעורבים מוזמנים להתחיל בכך שיגיעו למפגשים בסניף המקומי שלהם. נכון למרץ 2026, שבעה עשר סניפים מקומיים רשומים באתר האיגוד (Los Angeles Tenants Union, n.d.-b).

⁴⁶ ראו, לדוגמה – <https://www.instagram.com/p/DUtgGpiEpPZ/>

⁴⁷ ראו <https://foodnotrent.org>

⁴⁸ <https://www.facebook.com/latenantsunion>

⁴⁹ <https://www.instagram.com/latenants>

⁵⁰ <https://x.com/latenantsunion>

⁵¹ לדוגמה, <https://www.instagram.com/echoparklatu>, <https://www.facebook.com/latenantsNELo>

<https://www.facebook.com/latenantseastside/local/>

בשנת 2017, ל-LATU היו שמונה ועדות נושאיות – טיפול קהילתי, הגנה על מהגרים, צדק שפתי, תקשורת, קשרי קהילה (Outreach), דיור חברתי, מדיניות וקיימות. לא ידוע אם כל הוועדות התמידו בפעילותן מאז אותה תקופה, אך יש עדויות לכך שוועדות קשרי קהילה, צדק שפתי ותקשורת היו כולן פעילות בשנים האחרונות (Los Angeles Tenants Union, 2020b; Ross, 2022, 2024).

בשנותיו הראשונות של הארגון, LATU קיים ישיבות חברים כלל-עירוניות פעמיים בחודש ואסיפה כללית פעם בשנה (Los Angeles Tenants Union, 2017). כיום, נראה כי ישיבות החברים הכלל-עירוניות הסדירות הוחלפו בפגישות של כל סניף מקומי בנפרד. פגישות אלה מתקיימות או באופן שבועי או פעמיים בחודש (Los Angeles Tenants Union, n.d.-b).

מקורות מימון

LATU מממן על ידי שילוב של דמי חבר ותרומות מצד תומכים. באתר האינטרנט שלהם נאמר:

"אנו ממומנים ומנוהלים על ידי החברים שלנו. אין לנו צוות עובדים. כספי דמי החבר משמשים לשכירת חללי מפגש, אירוח אירועים ורכישת ציוד כמו מכשירי תרגום. אנו ממליצים על תשלום של 5-25 דולר בחודש בהתאם להכנסה שלכם. כל סכום יתקבל בברכה!" (Los Angeles Tenants Union, n.d.-a)

המייסדים הצהירו כי מטרתם היא לבנות מבנה פוליטי עצמאי שאינו נשען על הממשלה או על קרנות פילנתרופיות (Baltz, 2024). לכן, האיגוד אינו מקבל מימון ממקורות חיצוניים כלשהם (Rosenthal, 2019). עקרון פעולה זה משותף למספר איגודי שוכרים אחרים בארה"ב ובקנדה, שיחד הקימו את "רשת איגודי השוכרים האוטונומיים"⁵².

יחסים בין האיגוד לבין הרשות המקומית

כפי שתואר קודם לכן, LATU שומר על עצמאות מוחלטת מכל הרשויות הממשלתיות. מערכת היחסים שלהם עם המועצה המקומית מוגבלת לשדלנות (לובינג), הפגנות, ולעיתים הפרעה לישיבות המועצה (Abouzeid, 2024; Hunter & Estrada, 2023; Michelson, 2023; Slayton, 2023).

השפעת הארגון – סיפורי הצלחה

ל-LATU היו מספר הצלחות – ברמת הבניין וברמת העיר. דוגמה מוקדמת לניצחון ברמת הבניין היא שביתת שכר הדירה "מריאצ'י". בשלהי 2016, בניין דירות בשכונת בויל הייטס החליף ידיים. מספר חודשים לאחר מכן, המשכיר החדש הודיע לשבעה שוכרים ששכר הדירה שלהם יעלה משמעותית (ההעלאות נעו בין 60% ל-80%). השוכרים פנו ל-LATU (הסניף המקומי בבویل הייטס / Union de Vecinos) ולארגונים אחרים לקבלת סיוע בהתנגדות להעלאות אלו (Sulaiman, 2018). הקמפיין שלהם החל בעצרות קבועות מחוץ לבניין, שבהן דרשו להיפגש עם המשכיר תוך סירוב לשלם את התוספת לשכר הדירה. כשהמשכיר לא הגיב, הם ארגנו שביתת שכר דירה יחד עם שוכרים אחרים בבניין, שהבינו שהמשכיר כנראה פועל בשיטת "הפרד ומשול" ושכל שוכר עלול להיות הבא בתור (Lambert, 2019; Sulaiman, 2018). מאוחר יותר, השוכרים החריפו את המאבק באמצעות הפגנות מחוץ לביתו של המשכיר, וכאשר המשכיר ניסה לעצור אותם באמצעות תביעה משפטית, הם זכו לתמיכה מפעילי LATU ומעורכי דין שפעלו בהתנדבות (Sulaiman, 2018). בסופו של דבר, המאבק נשא פרי: השוכרים הגיעו להסכם עם המשכיר שהבטיח להם חוזה שכירות לשלוש וחצי שנים, והפחית את ההעלאה המיידית של שכר הדירה למקסימום של 15%, ועד 5% בכל שנה עוקבת (Lambert, 2019). ההסכם לא דרש מהשוכרים להחזיר את שכר הדירה שלא שילמו במהלך שביתת שכר הדירה, בהנחה שהעלאות שכר הדירה של 14-15% יכסו חובות אלו. יתר

⁵² ראו <https://atun-rsia.org/tenant-unions>

על כן, המשכיר הסכים לחזור לשולחן המשא ומתן בתום החוזה של ה-3.5 שנים (Sulaiman, 2018). אף שסכומי ההעלאה אינם זניחים, הישג זה נתפס כתוצאה חיובית חסרת תקדים (Lambert, 2019).

קמפיין שני שהחל ברמת הבניין הפך לניצחון כלל-עירוני: בשנת 2022 נמכר בניין דירות בשכונת אקו פארק (Echo Park) למשכיר חדש, וב-2023 חברת ניהול הנכסים שלו החלה להפעיל לחץ על השוכרים להתפנות. העילה הייתה שהמשכיר תכנן לשפץ את הדירות. מכיוון שהבניין נבנה לאחר 1978, הוא לא נכלל תחת החוק העירוני לייצוב שכר הדירה (RSO), שלרוב מבטיח לשוכרים את הזכות לחזור לאחר שיפוץ. במקום זאת, הבניין היה כפוף לחוק המדינה (AB 1482), שאפשר למשכירים להשתמש ב"שיפוץ נרחב" כעילה מוצדקת לפינוי לצמיתות – פרצה משפטית המכונה לרוב "פינוי לשם שיפוץ" (Chou, 2025; "renovictions").

בעזרת LATU, השוכרים החלו להתארגן, והקימו את ועד השוכרים של רחוב מוהוק (Mohawk Street). יחד, הם הסכימו להתנגד ללחץ לקבל תשלום תמורת פינוי מרצון ("cash for keys"). כאשר למרות התנגדותם החלו לקבל הודעות פינוי, הם פתחו בקמפיין ציבורי: הם תלו שלטים על הבניין שלהם והוקיעו את המשכיר ברשתות החברתיות. הם גם פתחו בקמפיין גיוס תרומות לתשלום ההוצאות המשפטיות במאבק נגד הפינויים. בינתיים, בפרטיות, הם קיימו פגישות קבועות ותיעדו הפרות של חוקי התכנון והבנייה כדי לבסס תיק משפטי נגד המשכיר (Chou, 2025). כל המאמצים הללו הובילו לתמיכה רחבה יותר בועד השוכרים – מחברי LATU, שוכרים אחרים בלוס אנג'לס, ועורכי דין שפעלו בהתנדבות (Chou, 2025). האחרונים עזרו לשוכרים להילחם בפינויים בבית המשפט ונחלו הצלחה: מספר שופטים דחו את היתרי השיפוץ של המשכיר (Abouzeid, 2024).

שוכרי רחוב מוהוק לא עצרו במאבקים שלהם: הם הבינו שבסופו של דבר, החוק אינו עומד לצידם, והם ביצעו שדלנות מול חברי מועצה כדי לשנות את החוק ולהפוך "פינויים לשם שיפוץ" לבלתי חוקיים. בסופו של דבר, יחד עם חברי עמותה בשם Strategic Actions for a Just Economy (SAJE), הם הצליחו לשכנע שני חברי מועצת העיר לוס אנג'לס להגיש הצעה לשינוי החוק (Abouzeid, 2024). באוקטובר 2024, מועצת העיר של לוס אנג'לס הצביעה בעד הסרת "שיפוץ נרחב" כעילה מוצדקת לפינוי, ובמרץ 2025 אימצה חוק זמני ברוח זו (Chou, 2025). ביולי 2025, לפני תפוגת החוק הזמני, החוק העירוני שונה לצמיתות (My News LA, 2025).

השוואה וסיכום

מאפייני שוק השכירות והרגולציה

מאפייני שוק השכירות והרגולציה המקומית בכל אחד מהמקרים אותם סקרנו מסוכמים להלן בטבלאות 1 ו-2. ההקשר המקומי הוא בעל חשיבות רבה כאשר בוחנים ארגוני שוכרים. המסגרת הרגולטורית המקומית קובעת את התשתית של זכויות השוכר שעל גביה שואפים ארגונים אלו להיבנות, ובמידה מסוימת, את הפעולות שביכולתם לנקוט כדי לקדם את מטרותיהם. כך למשל, שוכרים באונטריו נאבקים כדי לשמר ולהרחיב הגנות חזקות יחסית מפני פינוי ומפני עליות משמעותיות בשכר הדירה, בעוד ששוכרים בקליפורניה ובאנגליה השיגו רק לאחרונה חלק מהגנות אלו (בדרגות משתנות), ושוכרים בניו זילנד איבדו לאחרונה הגנות בסיסיות מפני פינוי "ללא עילה". בנוסף, מבנה שוק השכירות המקומי עשוי להשפיע על הטקטיקות של הארגונים: למשל, במקומות שבהם בעלי בתים תאגידיים הם רוב המשכירים ואלו מחזיקים בבניינים שלמים או אף בקבוצות של בניינים (כפי שלעיתים קרובות קורה באונטריו ובקליפורניה), שוכרים יכולים לנקוט בפעולה ארגונית-קולקטיבית משמעותית ישירות נגד בעלי הבתים שלהם באמצעות עצומות ושביתות שכר דירה.

טבלה 1: השוואת מאפייני שוק השכירות

נושא	ניו זילנד	טורונטו, אונטריו	לונדון, אנגליה	לוס אנג'לס, קליפורניה (ארצות הברית)
אוכלוסייה	5 מיליון	אונטריו – 14 מיליון טורונטו – 3 מיליון	אנגליה – 57 מיליון לונדון – 9 מיליון	קליפורניה – 40 מיליון לוס אנג'לס – 4 מיליון
אחוז משקי הבית השוכרים בשוק הפרטי	27%	אונטריו – 27% טורונטו – 30%	אנגליה – 19% לונדון – 28%	קליפורניה – 40% לוס אנג'לס – 59%
אפיון בעלי הדירות בשוק השכירות הפרטי	הרוב (70%) יחידים ורובם בעלי דירה אחת או שתיים.	57% מהדירות בשכירות הם בבניינים ייעודיים להשכרה (בבעלות חברות).	הרוב (81%) יחידים .	לוס אנג'לס – לפחות 33% מבעלי הדירות המושכרות הם אנשים פרטיים. אחוז זה עולה כאשר לוקחים בחשבון חברות (LLC) שהוקמו זה על ידי אנשים פרטיים.

היבט נוסף המודגש בטבלה 2 הוא הדינמיות של הרגולציה המסדירה את שוק השכירות, במיוחד בשנים האחרונות: בכל אחד ממקרי הבוחן בוצעו שינויים משמעותיים יחסית מאז שנת 2019, וברוב המקרים אף בשנתיים האחרונות. בישראל, לעומת זאת, לא חלו שינויים בחוק השכירות מאז שנת 2017, עת נוסף לו פרק "שכירות הוגנת".

טבלה 2: השוואת אסדרת שוק השכירות

נושא	ניו זילנד	טורונטו, אונטריו	לונדון, אנגליה	לוס אנג'לס, קליפורניה (ארצות הברית)
תקרת העלאת שכר דירה.	אין.	התקרה משתנה מדי שנה: 2.5% ב-2025, 2.1% ב-2026 – לא כולל דירות חדשות.	אין.	קליפורניה: זמני: 5% + מדד (מקסימום 10%) – לא כולל דירות חדשות. לוס אנג'לס: לדירות RSO (נבנו עד 1978) – תקרה מקסימלית 4%.
הגבלה על תדירות העלאת שכר הדירה	פעם ב-12 חודשים. לא ניתן להעלות את שכר הדירה במהלך תקופה קצובה אלא אם החוזה מתיר זאת במפורש.	פעם ב-12 חודשים. (ניתן להסכים על תדירות גבוהה יותר עבור שיפורים משמעותיים).	פעם ב-12 חודשים. חוזים לתקופה קצובה עשויים לכלול סעיף המפרט כיצד/מתי שכר הדירה יעלה.	קליפורניה: פעמיים ב-12 חודשים, כל עוד הסך לא חורג מהתקרה השנתית. לוס אנג'לס: פעם ב-12 חודשים.
סיום השכירות על ידי המשכיר (פינוי) (בסוף תקופה קצובה או במהלך שכירות לתקופה בלתי-קצובה)	ניתן לפנות שוכרים "ללא עילה" – המשכיר חייב לתת התראה של 90 יום לסיום השכירות.	לא ניתן לפנות שוכרים ללא עילה מוצדקת. פינוי לשימוש אישי מחייב פיצוי לשוכר של חודש שכירות או דירה חלופית או התראה מראש של 120 יום לפחות.	ניתן לפנות ללא עילה בהתראה של חודשיים (סעיף 21). ממאי 2026 (חוק זכויות השוכרים): פינוי ללא עילה יבוטל לחלוטין. זמן ההתראה מראש תלוי בעילה.	יש דירות הפטורות מכלל "עילה מוצדקת": פינוי בהתראה של 30 או 60 יום מראש. דירות תחת "עילה מוצדקת": פינוי "ללא אשמה" מחייב "סיוע בהתמקמות מחדש".
ביטול השכירות / סיום מוקדם של חוזה השכירות על ידי השוכר (בסוף תקופה קצובה או במהלך שכירות לתקופה בלתי-קצובה)	שוכר רשאי לבטל את השכירות עם מתן התראה בכתב למשכיר של לפחות 21 ימים מראש.	שוכר רשאי לבטל את השכירות עם מתן התראה (בד"כ 60 יום). אם קיבל הודעת פינוי מהמשכיר (למשל לצורך הריסה), רשאי להקדים את העזיבה עם התראה של 10 ימים.	שוכר רשאי לבטל את השכירות עם מתן התראה של לפחות 4 שבועות מראש.	שוכר רשאי לבטל את השכירות עם מתן התראה של 30 יום מראש.
שינויים מרכזיים בחוקי השכירות מהשנים האחרונות	תיקון לחוק השכירות (אוקטובר 2025) צמצם את זכויות השוכרים.	חוק מס' 60 (אוקטובר 2025, נכנס לתוקף 2026) מצמצם את זכויות השוכרים.	חוק זכויות השוכרים (נחקק ב-2025) ונכנס לתוקף במאי 2026) משנה לחלוטין את השוק לטובת זכויות שוכרים.	קליפורניה: חוק הגנת השוכר (AB 1482, 2019) – חוק זמני (עד 2030) הוסיף הגנות לשוכרים. לוס אנג'לס: חוק "עילה מוצדקת לפינוי" (2023) הוסיף הגנות לשוכרים.

מאפייני ארגוני השוכרים

מאפייני ארגוני השכירות שסקרנו במחקר זה מוצגים בטבלה 3.

טבלה 3: השוואת מאפייני ארגוני השוכרים

נושא	ניו זילנד			טורונטו		לונדון		לוס אנג'לס
	ATPA	MTU	RU	YSWTU	TCTU	CFPT	LRU	LATU
אופי הארגון	ארגון סנגור	ארגון סנגור	איגוד	איגוד	איגוד	ארגון סנגור	איגוד	איגוד
שנת הקמה	~ 1975	~ 1975	2015	2020	2023	1980	2016	2015
צוות בשכר	1	2	קבלנים זמניים	אין	אין	2-3	10-15	אין
ישות משפטית	כן	כן	כן	לא	לא	כן	כן	לא
מקורות מימון	מענקים מקרנות וממשלה	מענקים מקרנות וממשלה	מימון המונים	דמי חבר ותרומות קטנות	מייסד הארגון	מענקים מהשלטון המקומי + קרנות	דמי חבר ומענקים מקרנות	דמי חבר ותרומות קטנות
יחסים עם הרשות המקומית	יחסים מוגבלים	מעט מימון, יחסים מוגבלים	קונפליקט + קידום מדיניות	קידום מדיניות	יחסים מוגבלים	מימון + גוף מייצע למועצה	קונפליקט + קידום מדיניות	קונפליקט + קידום מדיניות
פעולות מרכזיות	מתן מידע, ייעוץ ושירותי סינגור	מתן מידע, ייעוץ ושירותי סינגור	לובינג, קמפיינים – הפגנות	בניית קהילה, הדרכות, לובינג, שביתות שכר דירה	סיוע בסינגור עצמי, עצומות	מתן מידע ייעוץ, וסיוע, שותפות עם המועצה	בניית קהילה, מחאות ועצרות, תמיכה בשוכרים	בניית קהילה, עצרות, הפגנות שביתות שכר דירה
הצלחות	הגנת שוכרים, שינוי חוק השכירות למגורים ב-2020	הגנת שוכרים מפני פעולות בלתי חוקיות	העלאת המודעות בנושאי שכירות, שינויים ברגולציה לטובת שוכרים	ארגון וועדי שוכרים לפי בניין, תנאים משופרים לשוכרים	מאות חתימות על עצומות למשכירים	סיוע לדיירים, שינויים ברגולציה לטובת שוכרים	ניצחונות אישיות לשוכרים + שינוי משמעותי בחוק לטובת שוכרים	ניצחונות ברמת הבניין + שינוי החוק המקומי לטובת שוכרים

ממצאי מחקר זה מצביעים על שני סוגים עיקריים של ארגונים:

(א) ארגוני סנגור, המתמקדים בייעוץ ותמיכה בשוכרים – הדור ה"וותיק" של ארגוני השוכרים. ארגונים אלה פועלים לרוב מאחורי הקלעים – במתן סיוע פרטני לשוכרים, וכן בדיונים וקידום מדיניות (לובינג) מול הרשויות. ארגוני הסנגור מסתמכים על מענקים ותרומות למימון פעילותם. אף שברוב המקרים מדובר בארגונים בעלי משאבים מוגבלים, תרומתם והאימפקט שלהם משמעותי הן בהגנה על זכויות שוכרים והן בהשפעתם על רגולציה.

(ב) איגודים אקטיביסטיים – הדור החדש יותר של ארגוני שוכרים, שהוקמו לאחר המשבר הכלכלי של 2008 והמחאות החברתיות של שנת 2011. איגודים אלו פועלים בזירה הציבורית: הם מבססים את כוחם על התאגדות המונית ומנהלים מאבקים פומביים בולטים – עצרות, הפגנות, ושבתות שחר דירה. האיגודים מסתמכים בעיקר (או באופן מלא) על פעילות התנדבותית, והם שואפים לעצמאות כלכלית המבוססת על דמי חבר.

באשר ליחסים בין הארגונים לרשויות המקומיות – מבין הארגונים שנסקרו, רק ארגון הסנגור של קמדן (לונדון) פועל בשיתוף פעולה עם הרשות המקומית ובמימונה. במקרה של ניו זילנד, נראה שהרשויות מגלות עניין מועט יותר בתחום השכירות, אך לעיתים מוכנות לממן פעילויות ארגוני הסנגור. איגודי השוכרים בכל מקרי הבוחן שומרים על עצמאותם מול הרשויות, אך זיהינו דוגמאות ללובינג מוצלח שהוביל לשיתוף פעולה עם חברי מועצות הערים הרלוונטיים.

באשר לפעילויות הארגונים – כפי שניתן לראות בטבלה 3, דפוסי הפעילות דומים בקרב ארגונים מאותו סוג: ארגוני סנגור מתמקדים במתן סיוע פרטני לשוכרים, בעוד שאיגודי שוכרים מארגנים עצומות, מחאות, ושבתות שחר דירה. עם זאת, ההקשר המקומי משפיע על אופיין ומטרתן של פעולות אלו. ניתן לראות זאת בבירור בהקשר של שבתות שחר דירה: בטורונטו ובלוס אנג'לס, שבהן קיים שיעור גבוה יחסית של דירות להשכרה בבעלות תאגידית, שבתות אלו מתרכזות סביב בניין או קבוצת בניינים כאשר כל הדירות הנמצאות בבעלות משכיר אחד. לפעולה זו יש פוטנציאל להשיג את דרישות השוכרים רק משום שהמשכיר נאלץ להתמודד עם השוכרים ככוח קולקטיבי. לעומת זאת, בלונדון, שבתות שחר הדירה שהתקיימה בשנת 2020 התבססה לא על המגבלות של המשכירים, אלא על מגבלות במערכת הרגולטורית-משפטית. הלקח עבור ארגונים הפועלים לקידום זכויות שוכרים בערים אחרות ברחבי העולם הוא שעליהם לאתר את "נקודות הלחץ" במערכת המקומית שלהם, ולכוון את פעולותיהם לנקודות אלו.

לקחים לקראת הקמת איגוד שוכרים חדש

ממצאי מחקר זה מציינים מספר לקחים עבור גורמים המבקשים להקים איגוד שוכרים חדש:

- 1. התבססות על כוח התנדבותי מתוך הקהילה:** מייסדי כלל איגודי השוכרים החדשים הגיעו מרקע של פעילות שטח. בשלביו המוקדמים של כל אחד מהארגונים, המייסדים והפעילים הראשונים השקיעו זמן ואנרגיות אדירים, על בסיס התנדבותי, על מנת להקים ולפתח את הארגונים. בכל ארבעת המקרים שנסקרו, גם שנים לאחר ההקמה וכאשר נוספו עובדים בשכר, הארגונים הוסיפו להישען על מתנדבים מסורים. מכאן, שיש לאתר מתנדבים בעלי מחויבות עמוקה לחזון, וכן לבנות אסטרטגיה לשימורם ולפיתוח מנהיגות מתוכם.
- 2. צמיחה מתוך מאבק ונוכחות בשטח:** בראשית דרכו, כל אחד מהאיגודים בנה את עצמו באמצעות פעילות יזומה וממוקדת. כך למשל, בטורונטו, מייסד איגוד TCTU ציין את החשיבות של קמפיינים אקטיביים לצורך משיכת חברים ובניית הארגון: הפעילים עברו מדלת לדלת ושוחחו ישירות עם שוכרים. בלונדון, הפעילים מינפו רשתות קשרים מקומיות כדי להפיץ את מאבקהם. יתרה מכך, בלונדון ובלוס אנג'לס, האיגודים

צמחו בקצב מואץ בזכות הובלת קמפיינים כלל-עירוניים על רקע מגפת הקורונה. הלקח הוא כי מומלץ ליזום קמפיין שטח בולט כבר בשלבי ההקמה הראשוניים של האיגוד כדי לייצר מומנטום למשיכת חברים.

3. **גיבוש זהות ומבנה אסטרטגי:** על מייסדי איגוד חדש לקבל החלטות מוקדמות לגבי אופיו ועקרונותיו של הארגון, ולבחון את החלופות העומדות בפניהם על רקע כל הגורמים הרלוונטיים כמו גם תיאוריות שינוי חברתיות. עליהם להביא בחשבון נושאים כגון המסגרת הרגולטורית, קנה המידה הנכון לפעילות ומבנה שוק השכירות. למשל, עליהם לשקול אם נכון לאמץ מבנה מבזר – סניפים שכונתיים (בדומה למודל בלונדון ובלוס אנג'לס) – או שעדיף לשמור על ניהול ריכוזי. סוגיה מהותית נוספת היא מודל ההפעלה – בעוד שחלק מאיגודי השוכרים שנבחנו נעזרים בעובדים בשכר לניהול השוטף של הארגון, מייסדי איגוד השוכרים של לוס אנג'לס (LATU) קיבלו החלטה עקרונית להתנהל על בסיס כוח התנדבותי בלבד.

4. **קיימות כלכלית ועצמאות:** כדי לאפשר הוצאה לפועל של מהלכים בעלי השפעה נרחבת, הארגון החדש יזדקק למשאבים. כדי לשמור על עצמאות וקיימות הארגון לאורך זמן, יש לשקול גביית דמי חבר. אף שניתן היה לצפות כי רוב השוכרים לא יגלו פתיחות לרעיון של תשלום מסוג זה, הניסיון מהשטח מראה כי הם עשויים לגלות נכונות רבה יותר אם יחוו תחושת שותפות ובעלות על האיגוד, ובפרט כאשר ייווכחו כי האיגוד פועל לשמירה על זכויותיהם ולשיפור תנאי השכירות.

מקורות

- Abouzeid, F. (2024, November 8). For One Group of Tenants, 'Renoviction' Win Caps a Long Fight. *Knock LA*. <https://knock-la.com/for-one-group-of-tenants-renoviction-win-caps-a-long-fight/>
- Abraham, R. (2024, October). LA Tenants Union Founders Call on Renters to Fight Back. *Shelterforce*. <https://shelterforce.org/2024/10/10/la-tenants-union-founders-call-on-renters-to-fight-back/>
- Alcocer, K. (2020). "We don't want to give in to a system that doesn't respect our lives." Poor People's Campaign. <https://www.poorpeoplescampaign.org/we-cry-power/kenia-alcocer/>
- Alvarez, A. C. (2020, April). Stay at Home. *N+1*. <https://www.nplusonemag.com/online-only/online-only/stay-at-home/>
- August, M. (2020). The financialization of Canadian multi-family rental housing: From trailer to tower. *Journal of Urban Affairs*, 42(7), 975–997. <https://doi.org/10.1080/07352166.2019.1705846>
- Baltz, G. (2024, August). *All Power to the Tenants*. <https://lpeproject.org/blog/all-power-to-the-tenants/>
- Barber, P., & Ika, A. (2025). *State of the Nation 2025*. https://www.salvationarmy.org.nz/wp-content/uploads/2025/02/TSA_SOTN25_DownloadVersion.pdf
- Belinkoff Katz, A., Chesney, P., King, L. A., Vestal, M., & Yaroslavsky, Z. (2018). "People Are Simply Unable to Pay the Rent": What History Tells Us About Rent Control in Los Angeles. https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/2022-01/Other_2018_Oct_UCLA_Study_People_Are_Simply_Unable_to_Pay_the_Rent.pdf
- Blount, C., Ip, W., Nakano, I., & Ng, E. (2014). *Redevelopment Agencies in California: History, Benefits, Excesses, and Closure* (Working Paper No. EMAD-2014-01). https://www.huduser.gov/portal/publications/redevelopment_whitepaper.pdf
- Booth, R. (2021, November 24). Renter activists block London eviction as end of Covid protections takes toll. *The Guardian*. <https://www.theguardian.com/society/2021/nov/24/renter-activists-block-london-eviction-as-end-of-covid-protections-takes-toll>
- Buccieri, K., Davy, J., Gilmer, C., & Whitmore, N. (2022). *What housing policy existed in the past?* Understanding Homelessness in Canada. <https://ecampusontario.pressbooks.pub/homelessness/chapter/1-what-housing-policy-existed-in-the-past/#:~:text=Greene further traces the development,out of creating social housing>
- Byrne, M. (2019). Generation rent and the financialization of housing: a comparative

- exploration of the growth of the private rental sector in Ireland, the UK and Spain. *Housing Studies*, 35(4), 743–765. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1632813>
- California Budget Project. (2000). *California's Affordable Housing Crisis*. <https://calbudgetcenter.org/app/uploads/0005lockedout.pdf>
- California Housing Partnership. (n.d.). *Affordable Housing Map & Benefits Calculator*. <https://affordablehomes.calhousingpartnership.org/>
- California Senate Housing Committee. (2021). *Overview of Housing Issues in California*. [https://shou.senate.ca.gov/sites/shou.senate.ca.gov/files/Overview of housing issues - 10.2021.pdf](https://shou.senate.ca.gov/sites/shou.senate.ca.gov/files/Overview%20of%20housing%20issues%20-%2010.2021.pdf)
- Canadian Government. (2018). *Canada's National Housing Strategy*. <https://housing-infrastructure.canada.ca/alt-format/pdf/housing-logement/ptch-csd/canada-national-housing-strategy.pdf>
- Card, K. (2017). *Multi-Ethnic Tenant Movements in Los Angeles and Berlin*. American-German Institute. <https://americangerman.institute/publication/multi-ethnic-tenant-movements-in-los-angeles-and-berlin/>
- CFPT. (n.d.). *Camden Federation of Private Tenants*. <https://cfpt.org.uk/>
- CFPT. (2021). *Camden Federation of Private Tenants: Annual Report*. <https://cfpt.org.uk/wp-content/uploads/2022/10/Annual-Report-All-Pages-2021.pdf>
- CFPT. (2026). *About Us*. Camden Federation of Private Tenants. <https://cfpt.org.uk/about-camden-federation-of-private-tenants/>
- Chisholm, E. (2022). 'The way to end housing problems': tenant protest in New Zealand in the 1970s. *Kotuitui: New Zealand Journal of Social Sciences Online*, 1–16. <https://doi.org/10.1080/1177083X.2021.2021957>
- Chou, E. (2025, April 23). The 'badass' Echo Park renters who defeated their landlord. *Los Angeles Public Press*. <https://lapublicpress.org/2025/04/the-badass-echo-park-renters-who-defeated-their-landlord/>
- Christophers, B. (2023). The rentierization of the United Kingdom economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 55(6), 1438–1470. <https://doi.org/10.1177/0308518X19873007>
- City of Toronto. (2024a). *Ward Profile: Toronto Centre: Key demographic information based on the Census of Population*. <https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2024/01/8c68-CityPlanning-2021-Census-Profile-Ward-13.pdf>
- City of Toronto. (2024b). *Ward Profile: York South-Weston: Key demographic information based on the Census of Population*. <https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2024/01/9426-CityPlanning-2021-Census-Profile-Ward-5.pdf>
- Denvir, D., Vilchis, L., & Rosenthal, T. (2025). *The Dig Podcast: Abolish Rent*.

- <https://thedigradio.com/podcast/abolish-rent-w-leonardo-vilchis-and-tracy-rosenthal/>
- Department of the Prime Minister and Cabinet. (2008). *Final Report of the House Prices Unit: House Price Increases and Housing in New Zealand*.
<https://www.dpmc.govt.nz/sites/default/files/2017-03/hpr.pdf>
- Dillon, L. (2019, February 3). A dark side to the California dream: How the state Constitution makes affordable housing hard to build. *Los Angeles Times*.
<https://www.latimes.com/politics/la-pol-ca-affordable-housing-constitution-20190203-story.html>
- Dobrusin, B. (2025). *Canada: How Tenants Fought Back*.
<https://progressive.international/wire/2025-03-19-canada-how-tenants-fought-back/en/>
- Dorling, D., & Cheshire, P. (2015). *Verbal Evidence Given to the Select Committee on Economic Affairs*. House of Lords. https://www.dannydorling.org/?page_id=5119
- Easton, B. (2017). *House prices relative to inflation*. Briefing Papers.
<https://briefingpapers.co.nz/house-prices-relative-to-inflation/>
- Federal Redistribution. (2023). *Federal electoral districts redistribution 2022*.
https://redecoupage-redistribution-2022.ca/com/on/rprt/othaut/p7_e.aspx
- Ferrer, A. (2021). *Beyond Wall Street Landlords: How Private Equity in the Rental Market Makes Housing Unaffordable, Unstable, and Unhealthy*. https://www.saje.net/wp-content/uploads/2021/03/Final_A-Just-Recovery-Series_Beyond_Wall_Street.pdf
- Fetter, D. K. (2011). *How Do Mortgage Subsidies Affect Home Ownership? Evidence from the Mid-Century GI Bills* (Working Paper 17166; NBER WORKING PAPER SERIES).
<http://www.nber.org/papers/w17166>
- Financial Conduct Authority. (2026). *Camden Federation for Private Tenants Limited*.
 Mutuals Public Register. <https://mutuals.fca.org.uk/Search/Society/8104>
- Foster, S. R., & Bonilla, D. (2011). The Social Function of Property: A Comparative Law Perspective. *Fordham Law Review*, 80, 101–113.
- Gender Equity Policy Institute. (2024). *The Origins of California's Housing Crisis: Fifty Years of Rising Housing Costs and the Unequal Impacts on Californians*.
<https://thegepi.org/the-origins-of-californias-housing-crisis/>
- Green, R. K., & Wachter, S. M. (2005). *The American Mortgage in Historical and International Context*. 19(4), 93–114.
<https://pubs.aeaweb.org/doi/pdfplus/10.1257/089533005775196660>
- Grierson, J. (2025, March 31). Tenants win £260,000 of rent back in legal fight with London 'rogue landlord.' *The Guardian*.
<https://www.theguardian.com/society/2025/mar/31/tenants-win-260000-of-rent-back-in-legal-fight-with-london-landlord>

- Guerrilla Foundation. (n.d.). *London Renters Union*.
<https://guerrillafoundation.org/grantee/london-renters-union/>
- Hackworth, J., & Moriah, A. (2006). Neoliberalism , Contingency and Urban Policy: The Case of Social Housing in Ontario. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(3), 510–527. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2006.00675.x>
- Henry, S. (2024). *How I ended up on a rent strike*. <https://education-forum.ca/2024/12/19/how-i-ended-up-on-a-rent-strike/>
- Hill, J. (2018). *Fiscal Zoning: Why Does it Happen? How Often Does it Happen? And Does it Need to Happen?* (Working Paper 2018-1 CENTER).
<https://pace.sfsu.edu/sites/default/files/documents/cahr-working-papers-2018-j-hill.pdf>
- Hodkinson, S., Watt, P., & Mooney, G. (2012). Introduction: Neoliberal housing policy – time for a critical re-appraisal. *Critical Social Policy*, 33(1), 3–16.
<https://doi.org/10.1177/0261018312457862>
- Housing Digital. (2025). *The UK housing crisis: Causes, impact, and solutions*.
<https://housingdigital.co.uk/the-uk-housing-crisis-causes-impact-and-solutions/>
- Hunter, M., & Estrada, D. (2023, October 4). Los Angeles Tenants Union: Stop gentrifying Los Angeles! *People's World*. <https://www.peoplesworld.org/article/los-angeles-tenants-union-stop-gentrifying-los-angeles/>
- Jaffer, K. (2026, January 21). Renters' Rights Act 'significant' for Londoners – if local authorities enforce it. *The Fitzrovia News*.
<https://fitzrovia.com/2026/01/21/renters-rights-act-significant-for-londoners-if-local-authorities-enforce-it/>
- Jedeed, L., & Burley, S. (2021, January 25). As an Eviction Crisis Looms, Tenant Organizing Explodes Across the Country. *Truthout*. <https://truthout.org/articles/as-an-eviction-crisis-looms-tenant-organizing-explodes-across-the-country/>
- K3 Tenant Council. (n.d.). *Origins*. <https://www.k3tc.org/origins-origenes>
- Kelly, J. W. (2024, September 3). Landlord MP should stand down, renters' union says. *BBC News*. <https://www.bbc.com/news/articles/czjy2g4m49mo>
- Kemp, P. A. (2011). Low-income Tenants in the Private Rental Housing Market. *Housing Studies*, 26(7–8), 1019–1034. <https://doi.org/10.1080/02673037.2011.615155>
- Lambert, M. (2019). The Rent Strike That Sparked a Movement. *TheLand*.
<https://thelandmag.com/mariachi-plaza-rent-strike-defend-boyle-heights/>
- Little Hoover Commission. (2002). *Rebuilding The Dream: Solving California's Affordable Housing Crisis*. <https://lhc.ca.gov/report/rebuilding-dream-solving-californias-affordable-housing-crisis/>

- London Borough of Camden. (2019a). *HMO Licensing Renewal*.
<https://consultations.wearecamden.org/supporting-people/hmo-licensing-renewal/>
- London Borough of Camden. (2019b). *Rent Repayment Orders (RROs) - A Tenants' Guide: for tenants living within the private rented sector*.
<https://www.camden.gov.uk/documents/20142/2134745/Rent+Repayment+Order-Tenants+Guide.pdf>
- London Borough of Camden. (2021). *Our partners*. Camden Private Renters.
<https://privaterenters.camden.gov.uk/our-partners>
- London Renters Union. (n.d.-a). *About*. <https://londonrentersunion.org/about/>
- London Renters Union. (n.d.-b). *Digital Handbook for New Members*.
<https://londonrentersunion.org/digital-handbook-for-new-members/>
- London Renters Union. (n.d.-c). *Lewisham Council: If it's Broke, Fix it!*
<https://londonrentersunion.org/lewisham-if-its-broke-fix-it/>
- London Renters Union. (2018a). *Help us build the power of renters – join us for door knocking and street stalls*. <https://londonrentersunion.org/2018/door-knocking-stalls/>
- London Renters Union. (2018b). *How we work*. <https://londonrentersunion.org/how-we-work/>
- London Renters Union. (2018c). *Our first member forum!*
<https://londonrentersunion.org/2018/our-first-member-forum/>
- London Renters Union. (2018d). *What we're fighting for*.
<https://web.archive.org/web/20190627183353/https://londonrentersunion.org/2018/deciding-our-demands/>
- London Renters Union. (2019a). *11 reasons we're proud of our first year*.
<https://londonrentersunion.org/2019/our-first-year/>
- London Renters Union. (2019b). *Mayor of London calls for powers to introduce rent controls*.
<https://londonrentersunion.org/2019/mayor-of-london-calls-for-rent-controls-2/>
- London Renters Union. (2019c). *What a beautiful day! First LRU all member assembly a massive success*. <https://londonrentersunion.org/2019/first-lru-all-member-assembly-a-massive-success/>
- London Renters Union. (2020a). *Can't Pay Won't Pay*.
<https://web.archive.org/web/20200520000742/https://londonrentersunion.org/cantpaywontpay/>
- London Renters Union. (2020b). *Can't Pay Won't Pay - Renter story photo petition*.
<https://londonrentersunion.org/cantpaywontpay/photo-petition/>
- London Renters Union. (2020c). *Can't Pay Won't Pay Campaign Q & A*.

- <https://londonrentersunion.org/cantpaywontpay-qanda/>
- London Renters Union. (2020d). *Thank you for joining...just a few last things*.
<https://londonrentersunion.org/join-thank-you/>
- London Renters Union. (2021a). *Organising and training coordinator*.
<https://londonrentersunion.org/wp-content/uploads/2021/12/Organising-and-training-coordinator-1.pdf>
- London Renters Union. (2021b). *Rules for How We Work Together*.
<https://londonrentersunion.org/wp-content/uploads/2022/05/Rules-for-How-We-Work-Together-Dec-2021.pdf>
- London Renters Union. (2022). *Strategy 2023 - 2028*.
- London Renters Union. (2023a). *Free membership information*.
<https://londonrentersunion.org/free-membership-information/>
- London Renters Union. (2023b). *Membership and operations coordinator*.
<https://londonrentersunion.org/wp-content/uploads/2023/03/MembershipOperations.pdf>
- London Renters Union. (2023c). *Unions and Sadiq Khan join renters in public call for Michael Gove to freeze rents*. <https://londonrentersunion.org/2023/unions-sadiq-rent-freeze/>
- London Renters Union. (2024a). *Available roles – spring 2024*.
<https://londonrentersunion.org/roles-spring-2024/>
- London Renters Union. (2024b). *Coordinating group*.
<https://londonrentersunion.org/coordinating-group/>
- London Renters Union. (2024c). *LRU submission to the Renters Rights Bill committee*.
<https://bills.parliament.uk/publications/56769/documents/5309>
- London Renters Union. (2024d). *Renters' rights training – 25 September 6:30-8:30pm*.
<https://londonrentersunion.org/2024/renters-rights-training-25-september/>
- London Renters Union. (2024e). *The Renters Rights Bill: A New Deal for Renters?*
<https://londonrentersunion.org/2024/the-renters-rights-bill-a-new-deal-for-renters/>
- London Renters Union. (2025a). *Campaigns Organiser*. CharityJob.
<https://www.charityjob.co.uk/jobs/london-renters-union/campaigns-organiser/1043142>
- London Renters Union. (2025b). *LRU – Get Active Training, Sunday 27th April 10am – 5pm*.
<https://londonrentersunion.org/2025/lru-get-active-training-sunday-27th-april/>
- London Renters Union. (2025c). *LRU Organising 101 Training – Saturday 29th & Sunday 30th March, 10am-5pm*. <https://londonrentersunion.org/2025/organising101march/>

- London Renters Union. (2025d). *Tell Tower Hamlets Council: Cut Mears*.
<https://londonrentersunion.org/2025/tell-tower-hamlets-council-cut-mears/>
- Los Angeles Tenants Union. (n.d.-a). *Join*. <https://latenantsunion.org/en/product/join/>
- Los Angeles Tenants Union. (n.d.-b). *Locals*. <https://latenantsunion.org/en/locals/>
- Los Angeles Tenants Union. (n.d.-c). *Who We Are*. <https://latenantsunion.org/en/>
- Los Angeles Tenants Union. (2017). *A Movement for the Moment Volume 1: 2016-2017*.
<https://latenantsunion.org/en/2019/04/06/naming-the-moment-2016/>
- Los Angeles Tenants Union. (2018). *Year-End General Assembly Volume 2*.
[https://latenantsunion.org/wp-content/uploads/2018/12/Naming the Moment_ENG.pdf](https://latenantsunion.org/wp-content/uploads/2018/12/Naming%20the%20Moment_ENG.pdf)
- Los Angeles Tenants Union. (2019a). *Naming the Moment Volume 3*.
<https://latenantsunion.org/wp-content/uploads/2019/09/Naming-The-Moment-2018.pdf>
- Los Angeles Tenants Union. (2019b). *Tenant Handbook: Volume II*.
<https://latenantsunion.org/en/2017/11/08/la-tenants-union-handbook/>
- Los Angeles Tenants Union. (2020a). *Food Not Rent*. <https://foodnotrent.org/>
- Los Angeles Tenants Union. (2020b). *Tenants Association Handbook*.
https://static1.squarespace.com/static/5e880e819df3a83230a50953/t/5ef92a9240b8240f6484bd55/1593387676559/Tenants_Association_Handbook_ENG_V4.pdf
- Lyons, M. (2014). *The Lyons Housing Review: Mobilising across the nation to build the homes our children need*. https://www.almos.org.uk/wp-content/uploads/2021/07/The_Lyons_Housing_Review_2.pdf
- Mabie, B., Rosenthal, T., Vilchis, L., & Haynes, K. (2024). *Abolish Rent Book Launch: Organizing for a World Without Landlords*. The People's Forum NYC.
<https://www.youtube.com/watch?v=AYN6BXZKOos&t=388s>
- Mahoney, E. (2001). The Ontario Tenant Protection Act: A Trust Betrayed. *York University Journal of Law and Social Policy*, 16, 261–278. <https://doi.org/10.60082/0829-3929.1059>
- Malpass, P. (2004). Fifty Years of British Housing Policy: Leaving or Leading the Welfare State? *European Journal of Housing Policy*, 4(2), 209–227.
<https://doi.org/10.1080/1461671042000269038>
- Malpass, P. (2008). The Best of Times, the Worst of Times: Housing Policy in Great Britain, 1945–1997. In D. Fée & C. Nativel (Eds.), *Crises et politiques du logement En France et au Royaume-Uni* (pp. 31–48). Presses Sorbonne Nouvelle.
<https://doi.org/10.4000/books.psn.7507>

- Manatū Taonga — Ministry for Culture and Heritage. (2014). *State housing in New Zealand*. New Zealand History. <https://nzhistory.govt.nz/culture/state-housing-in-nz>
- Marsh, S. (2023, November 18). Rent rebels: the tenants who fought for their rights and won. *The Guardian*. <https://www.theguardian.com/money/2023/nov/18/rent-rebels-the-tenants-who-fought-for-their-rights-and-won>
- McCarty, M. (2014). *Introduction to Public Housing (R41654)*. <https://www.congress.gov/crs-product/R41654>
- Michelson, S. (2023, February 15). Here's What LA Tenants Won and Lost This Winter. *Knock LA*. <https://knock-la.com/heres-what-la-tenants-won-and-lost-this-winter/>
- Ministry of Housing Communities & Local Government. (2024). *English Private Landlord Survey 2024: main report*. <https://www.gov.uk/government/statistics/english-private-landlord-survey-2024-main-report/english-private-landlord-survey-2024-main-report>
- Ministry of Housing Communities & Local Government. (2025). *Chapter 1: Profile of households and dwellings*. English Housing Survey 2024 to 2025: Headline Findings on Demographics and Household Resilience. <https://www.gov.uk/government/statistics/chapters-for-english-housing-survey-2024-to-2025-headline-findings-on-demographics-and-household-resilience/chapter-1-profile-of-households-and-dwellings>
- Mitchell, B., & Franco, J. (2018). *HOLC "Redlining" Maps: The persistent structure of segregation and economic inequality*. <https://ncrc.org/holc/>
- Morning Star. (2024, April 5). Khan's housing plan will 'fall flat' without city-wide rent controls, campaigners warn. *Morning Star*. <https://morningstaronline.co.uk/article/khans-housing-plan-will-fall-flat-without-city-wide-rent-controls-campaigners-warn>
- Murray, O. (2024). *A Diagnosis of the UK Housing Crisis: Analysing the Causes and Consequences of Under-Supply*. Medium. <https://medium.com/@protahomes/a-diagnosis-of-the-uk-housing-crisis-analysis-the-causes-and-consequences-of-under-supply-c5e7954373ee>
- My News LA. (2025, July 1). LA City Council Codifies Housing Protection Against 'Renovictions'. *CalNews Inc*. <https://mynews1a.com/life/2025/07/01/la-city-council-codifies-housing-protection-against-renovictions/>
- National Archives. (2022). *Servicemen's Readjustment Act (1944)*. Milestone Documents. <https://www.archives.gov/milestone-documents/servicemens-readjustment-act>
- Nationwide Foundation. (n.d.). *Camden Federation of Private Tenants*. <https://nationwidefoundation.org.uk/projects-we-fund/current-funding/camden-federation-of-private-tenants-tenants-voice/>
- Nationwide Foundation. (2026). *Camden Federation of Private Tenants – Renters' Rights*

- London. <https://nationwidefoundation.org.uk/projects-we-fund/current-funding/projects-we-fund-current-funding-camden-federation-of-private-tenants/>
- New Economics Foundation. (2016). *Building a new economy where people really take control*. https://new-economicsf.files.svdcn.com/production/files/BUILDING_A_NEW_ECONOMY.pdf
- New Zealand Government. (2022). *Rental sector changes to regulate residential property managers, clear up meth confusion and ease pressure on landlords*. <https://www.beehive.govt.nz/release/rental-sector-changes-regulate-residential-property-managers-clear-meth-confusion-and-ease#:~:text=“Nearly one in three households,homes and interaction with tenants.”>
- Office for National Statistics UK. (2022). *Population and household estimates, England and Wales: Census 2021*. <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/populationandmigration/populationestimates/bulletins/populationandhouseholdestimatesenglandandwales/census2021>
- Office of Policy Development and Research. (n.d.). *HUD's Historical Timeline*. https://www.huduser.gov/portal/hudtimeline_1980.html
- Office of the Auditor General of Ontario. (2017). *Annual Report*. <https://www.auditor.on.ca/en/content/annualreports/arbyyear/ar2017.html>
- Ontario Ministry of Municipal Affairs and Housing. (2025). *Ontario's housing context, challenges and needs*. Ontario's Third Action Plan under the National Housing Strategy (2025-2028). <https://www.ontario.ca/document/ontarios-third-action-plan-under-national-housing-strategy-2025-2028/ontarios-context#:~:text=Before the launch of NHS,households under affordable housing programs.>
- Orlebeke, C. J. (2000). The Evolution of Low-Income Housing Policy, 1949 to 1999. *Housing Policy Debate*, 11(2). <https://doi.org/10.1080/10511482.2000.9521375>
- Padovani, C., & Nash, P. (2024). *Activists Make History: Winning Renters' Rights with Chiara Padovani*. Perspectives Journal (Activists Make History Podcast). <https://perspectivesjournal.ca/winning-renters-rights/>
- Parolin, Z. (2025). *Housing Policy and Poverty: The Case of California*. <https://www.niskanencenter.org/housing-policy-and-poverty-the-case-of-california/#1-high-housing-costs-explain-why-california-has-the-highest-poverty-rate-in-the-nation>
- Phillips, S., Reid, C., Cuff, D., & Wong, K. (2022). *Housing And Community Development In California: An In-Depth Analysis of the Facts, Origins and Trends of Housing and Community Development in California*. <https://escholarship.org/uc/item/32m1g6xk>
- Pomeroy, S. (2023). *Examining the financialization of rental housing*. <https://housingrights.ca/wp-content/uploads/NHC-Review-Panel-brief-Pomeroy-June->

2023.pdf

- Pomeroy, S. (2024). *Report to HUMA Committee on Federal Housing Investments*. Canadian Housing Evidence Collaborative. <https://chec-ccrl.ca/huma-study-on-federal-housing-investments-and-outcomes/>
- Radford, G. (1997). *Modern housing for america: Policy struggles in the new deal era*. University of Chicago Press.
- Rafaeli, J. (2018, September 25). Renters Unions Will Help You Fight Your Scumbag Landlord. *Vice*. <https://www.vice.com/en/article/renters-unions-will-help-you-fight-your-shitty-landlord/>
- Rendón, G., Rosenthal, T., & Vilchis, L. (2025). *If Eviction Is Personal for Us, It Should Be Personal for Our Landlords Too: A conversation on Abolish Rent*. <https://publicseminar.org/2025/03/abolish-rent-interview/>
- Renters' Rights Coalition. (2026). *The campaign so far*. <https://www.rentersreformcoalition.co.uk/about#menu-tag-campaignsofar>
- Renters United. (2015). *The launch of Wellington Renters United (blog post)*. <https://rentersunited.org.nz/the-launch-of-wellington-renters-united/>
- Renters United. (2017). *Submission on the WCC Draft Annual Plan 2017/18*. <https://www.rentersunited.org.nz/wp-content/uploads/2017/05/RU-submission-on-draft-annual-plan-2017.pdf>
- Ronald, R., & Kadi, J. (2018). The Revival of Private Landlords in Britain's Post-Homeownership Society. *New Political Economy ISSN:*, 23(6), 786–803. <https://doi.org/10.1080/13563467.2017.1401055>
- Rosenthal, T. (2019, July). 101 Notes on the LA Tenants Union. *Commune*. <https://communemag.com/101-notes-on-the-la-tenants-union/>
- Rosenthal, T. (2024, December). Interview with Tracy Rosenthal. *Angel Food*. <https://angelfoodmag.com/interview-with-tracy-rosenthal>
- Ross, J. (2022, May 19). Simultaneous Interpretation Drives the LA Tenants' Movement. *Knock LA*. <https://knock-la.com/the-la-tenants-union-runs-on-language-justice/>
- Ross, J. (2024, October 8). After Years of Fighting Landlords, Activists Say the Problem Is Not High Rent – It Is Rent Itself. *Capital & Main*. <https://capitalandmain.com/after-years-of-fighting-landlords-activists-say-the-problem-is-not-high-rent-it-is-rent-itself>
- Rozworski, M. (2019). *The roots of our housing crisis: Austerity, debt and extreme speculation*. Canadian Centre for Policy Alternatives. <https://www.policyalternatives.ca/news-research/the-roots-of-our-housing-crisis-austerity-debt-and-extreme-speculation/>
- Ryan-Collins, J., Lloyd, T., & Macfarlane, L. (2017). *Rethinking the Economics of Land and*

Housing. Bloomsbury Publishing.

Saville Smith, K., & Fraser, R. (2004). *NATIONAL LANDLORDS SURVEY - Preliminary Analysis of the Data* (Issue April).

Schultheis, E., & Gardiner, D. (2024, June 1). Lawmaker pulls constitutional amendment on public housing from California's ballot. *Politico*.
<https://www.politico.com/news/2024/06/01/public-housing-california-ballot-00161123>

Seely, A. (2006). *Real Estate Investment Trusts ('REITs')*.
<https://commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/sn04045/>

Shazia Manji, & Decker, N. (2024). *The Ownership and Management of Small Multifamily Rental Properties: New Insights on an Overlooked Part of the Rental Market* (Issue January). <https://turnercenter.berkeley.edu/wp-content/uploads/2024/01/Ownership-and-Management-of-Small-Multifamily-Rental-Properties-January-2024-Final.pdf>

Slayton, N. (2023, February 17). Countervailing Powers | How Los Angeles Tenants Beat the Landlords—For Now. *The Forge*. <https://forgeorganizing.org/article/how-los-angeles-tenants-beat-landlords-now/>

Smith, T. (2021). *Tenants Versus Housing: The Los Angeles Tenants Union's Narrative of the Housing Crisis* [University of Nebraska at Omaha].
<https://www.proquest.com/openview/98afb5a4c86802a748e90065b7fc57cd/1>

Statistics Canada. (n.d.). *Census Profile, 2021 Census of Population: Profile table*.
<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=E&SearchText=toronto&DGUIDlist=2021A000011124,2021A00053520005&GENDERlist=1,2,3&STATISTIClist=1,4&HEADERlist=0>

Statistics Canada. (2023). *Housing indicators by tenure including presence of mortgage payments and subsidized housing, household type including census family structure and period of construction: Canada, provinces and territories, census metropolitan areas and census agglomeration*.
<https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/en/cv!recreate.action?pid=9810024101&selecte dNodeIds=1D54,1D94,5D1&checkedLevels=1D1,2D1,3D1,5D1,5D2,6D1,6D2,6D3&refPe riods=20210101,20210101&dimensionLayouts=layout2,layout2,layout2,layout2,layout 2,layout3,layout2,layout2&vectorDisplay=false>

Stats NZ. (n.d.). *Totals by topic for households, (NZ total), 2013, 2018, and 2023 Censuses*. Aotearoa Data Explorer. [https://explore.data.stats.govt.nz/vis?fs\[0\]=2023 Census%2C0%7CTotals by topic%23CAT_TOTALS_BY_TOPIC%23&pg=0&fc=2023 Census&bp=true&snb=9&df\[ds\]=ds-nsiws-disseminate&df\[id\]=CEN23_TBT_003&df\[ag\]=STATSNZ&df\[vs\]=1.0&dq=sl9%2BslTS%2B sl5%2Bsl6%2Bsl4%2Bsl3%2Bth22%2Bth21%2Bth20%2Bsl2%2Bsl1%2Bth999%2BthTS%2 Bth003%2Bth002%2Bth001%2Bht%2BthTotal%2BslTotal.2023&ly\[rw\]=CEN23_TBT_HO H_001&to\[TIME\]=false](https://explore.data.stats.govt.nz/vis?fs[0]=2023 Census%2C0%7CTotals by topic%23CAT_TOTALS_BY_TOPIC%23&pg=0&fc=2023 Census&bp=true&snb=9&df[ds]=ds-nsiws-disseminate&df[id]=CEN23_TBT_003&df[ag]=STATSNZ&df[vs]=1.0&dq=sl9%2BslTS%2B sl5%2Bsl6%2Bsl4%2Bsl3%2Bth22%2Bth21%2Bth20%2Bsl2%2Bsl1%2Bth999%2BthTS%2 Bth003%2Bth002%2Bth001%2Bht%2BthTotal%2BslTotal.2023&ly[rw]=CEN23_TBT_HO H_001&to[TIME]=false)

- Stats NZ. (2025a). *Estimated resident population (2023-base): At 30 June 2023*. <https://www.stats.govt.nz/information-releases/estimated-resident-population-2023-base-at-30-june-2023/>
- Stats NZ. (2025b). *Housing in Aotearoa New Zealand: 2025*. <https://www.stats.govt.nz/reports/housing-in-aotearoa-new-zealand-2025/>
- Stringer, J. (2019, April). Collective Action for the Capital. *Tribune Magazine*. <https://tribunemag.co.uk/2019/05/collective-action-for-the-capital>
- Stringer, J. (2023). *Building a union for London's renters: Growth, articulation and learning through social movement narratives* [Queen Mary University of London]. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.10207.47528>
- Stringer, J., & Butland, P. (2025, November). "The reason the housing crisis continues is because there are people benefitting from it" (Interview). *The Left Berlin*. <https://theleftberlin.com/housing-renters-unite>
- Sulaiman, S. (2018, February 16). Boyle Heights Tenants, Mariachis Celebrate Victory over Exorbitant Rent Hikes. *Streetsblog LA*. <https://la.streetsblog.org/2018/02/16/boyle-heights-tenants-mariachis-celebrate-victory-over-exorbitant-rent-hikes>
- Suttor, G. (2016). The 1990s: Devolution and Retrenchment. In *Still Renovating: A History of Canadian Social Housing Policy* (Volume 6, pp. 135–162). McGill-Queen's University Press.
- Taylor, H. (2024, September 9). Is Rent the Crisis? On the Tenant Union Movement, Old and New. *Spectre*. <https://spectrejournal.com/is-rent-the-crisis-on-the-tenant-union-movement-old-and-new>
- Thompson, M. (2023, October 6). Toronto Tenants Are Uniting in a Mass Rent Strike. *Jacobin*. <https://jacobin.com/2023/06/toronto-tenants-union-rent-strike-corporate-landlords-housing-crisis>
- Tiberio, V. (2025, August 12). Toronto's renoviction bylaw a "huge win" and already making an impact, advocates say. *The Canadian Press*. <https://www.cbc.ca/news/canada/toronto/toronto-renoviction-bylaw-1.7607168>
- Tranjan, R., & Vargathoth, P. (2024). *Rent control in Ontario: The facts, the flaws, the fixes*. [https://policyalternatives.ca/sites/default/files/uploads/publications/Ontario Office/2024/04/rent-control-in-ontario.pdf](https://policyalternatives.ca/sites/default/files/uploads/publications/Ontario%20Office/2024/04/rent-control-in-ontario.pdf)
- U.S. Census Bureau. (1992). *1990 Census of Housing: General Housing Characteristics, United States*. <https://www.census.gov/library/publications/1992/dec/cp-1.html>
- UK Government. (2022). *Policy statement on rents for social housing*. Policy Paper. <https://www.gov.uk/government/publications/direction-on-the-rent-standard-from-1-april-2020/policy-statement-on-rents-for-social-housing>
- UK Government. (2025). *London Renters Union Limited*. Company Information Service.

- <https://find-and-update.company-information.service.gov.uk/company/11343619>
- United States Census Bureau. (2020). *DP1 | Profile of General Population and Housing Characteristics*. Decennial Census.
<https://data.census.gov/table/DECENNIALDP2020.DP1>
- United States Census Bureau. (2024). *Tenure - Table B25003 | 1-Year Estimates Detailed Tables*. American Community Survey.
<https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2024.B25003>
- URBANATION Inc. (2018). *Ontario Rental Market Study: The Changing Demographic Profile of Renters* (Issue September). https://frpo.org/files/Reports_and_Submissions/FINAL-Urbanation-Renter-Demographics-Report-for-FRPO.pdf
- Walters, D. (2024, December 6). California's housing crisis has gotten worse, not better, over the last 30 years. *CalMatters*.
<https://calmatters.org/commentary/2024/12/california-housing-crisis-worse/>
- Wav Records. (n.d.). *The Language of Justice | El lenguaje de la justicia*.
<https://langjust.com/jen-eng>
- Wellington City Council. (2023). *Council puts renters first with new Housing Action Plan*.
<https://wellington.govt.nz/news-and-events/news-and-information/our-wellington/2023/06/housing-action-plan>
- Whitaker, R., Rogers, G., & Guerrero, N. (2022). Germinating Resistance: Organising in the New Zealand Rental Sector. *Counterfutures*, 13, 10–28.
- Wilde, M. (2019). Resisting the rentier city: grassroots housing activism and London. *Radical Housing Journal*, 1(2), 63–80.
https://figshare.le.ac.uk/articles/journal_contribution/Resisting_the_rentier_city_grass_roots_housing_activism_and_renter_subjectivity_in_post-crisis_London/10234523?file=18468140
- Wills, J. (2020). *The Renter is Coming*. Arts of the Working Class.
<https://artsoftheworkingclass.org/text/the-renter-is-coming>
- Woocher, J. (2018, April 12). The Biggest Rent Strike in LA History: Burlington Tenants vs. Slumlord Attorney Lisa Ehrlich. *Knock LA*. <https://knock-la.com/the-biggest-rent-strike-in-la-history-burlington-tenants-vs-slumlord-attorney-lisa-ehrllich-52917abc79a8/>
- Woodward, J., & Damon, B. (2001). *Housing Characteristics: 2000*.
<https://www.census.gov/library/publications/2001/dec/c2kbr01-13.html>
- YSW Tenant Union. (n.d.-a). *Become a Member*. <https://www.tenantunion.ca/membership>
- YSW Tenant Union. (n.d.-b). *York South-Weston Tenant Union Website*.
<https://www.tenantunion.ca/>
- YSW Tenant Union. (2020). *Constitution of the York South–Weston Tenant Union*.

https://d3n8a8pro7vhmx.cloudfront.net/chipadovani/pages/162/attachments/original/1614549360/Constitution_of_the_York_South-Weston_Tenant_Union.pdf?1614549360

YSW Tenant Union. (2023). *Training to Take On Landlords and Stop Rent Increases*.
<https://www.the grindmag.ca/training-to-take-on-landlords-and-stop-rent-increases/>

נספח: שלב מקדים בעבודת הסקירה: מיפוי ארגוני שוכרים

מתודולוגיה

תוכנית המחקר המקורית חזתה שמיפוי הארגונים יעשה באמצעות ניתוח תוצאות סקר שיישלח לארגוני שוכרים. סקר ארגוני שוכרים הוכן ונשלח ל-105 ארגוני שוכרים ברחבי העולם בין התאריכים 16.05.25 – 19.05.25, ותזכורות נשלחו ב-26.05. לצערנו, הסקר זכה לתגובה מועטה: רק שישה ארגונים נענו והשיבו עליו.⁵³ בעקבות זאת, צוות המחקר החליט להשלים את הפער דרך חיפוש מידע אינטרנטי. השאיפה בחיפוש האינטרנטי הייתה להתמקד בארגוני שוכרים בערים עם שיעור יחסית גבוה של שוכרים, אולם בחלק מערים אלה ארגוני השוכרים הם ארציים, ולכן החיפוש הורחב לעוד ערים בהן צמחו ארגונים ברמה העירונית. החיפוש התמקד באתרים רשמיים של הארגונים, עם השלמות ממקורות נוספים שצצו בחיפוש.

ממצאים

טבלה א מציגה את המידע שהופק מהסקר ומהחיפוש באינטרנט. להלן סיכום ממצאים לפי נושא:

קני המידה שבהם פועלים הארגונים

במספר מדינות באירופה, מתברר כי ארגוני השוכרים המרכזיים והמשפיעים הם ארגונים ותיקים הפועלים ברמה הארצית, וכי הארגונים העירוניים מהווים שלוחות שלהם, הנתמכות במשאבים ובמעמד של הארגון הארצי. למשל, **בדנמרק, שוודיה ופינלנד**, האיגודים הארציים נוסדו ב-1917, 1923, ו-1946 בהתאמה, ולא מצאנו איגודים עצמאיים הפועלים ברמה העירונית. כדוגמה, מיפינו את השלוחה העירונית של האיגוד **השוודי בסטוקהולם**, וניתן לראות שמדובר בארגון תלוי. מהחיפוש הכללי אחר ארגוני שוכרים נראה, שאותו מודל כללי של ארגונים ארציים עם שלוחות מקומיות קיים בצרפת, אוסטריה, נורבגיה, איטליה, ושווייץ (ארגונים ארציים אלה לא מופיעים בטבלה).

בהולנד המצב מעט שונה: האיגוד הארצי נוסד ב-1914 ופעילותו דומת לאלו של איגודים אחרים באירופה, אך ב-2019 נוסד איגוד מקומי באמסטרדם (**HNA**) שככל הנראה פועל באופן עצמאי, אך עדיין מקיים קשרים עם הארגון הארצי. עוד עיר יוצאת דופן בסקירה היא ברלין – העיר האירופית היחידה שזיהינו בה איגוד ותיק הפועל ברמה העירונית – **Berliner Mieterverein – איגוד הדיירים של ברלין**. האיגוד נוסד בשנת 1888 וכיום יש לו מעל 190,000 חברים, היקף המציב אותו כארגון השוכרים הגדול ביותר בגרמניה.

זיהינו ומיפינו שלוש ערים באירופה שבהן נוסדו איגודי שוכרים עצמאיים בעידן העכשווי: **לונדון (2018), ברצלונה (2017), ודבלין (2015)**, אך נראה שאינם פעילים מאז 2019). **בברצלונה**, למרות שהאיגוד התחיל כאיגוד עירוני, כיום הוא פועל בכל קטלניה (קהילה אוטונומית/מחוז). מודל זה דומה למודל של שני הארגונים מניו זילנד שענו על הסקר, אשר מתמקדים בעיר, אך פועלים גם באיזור/מחוז מסביב לעיר.

בצפון אמריקה נראה שהמודל של איגודים עירוניים יותר נפוץ: זיהינו ומיפינו שבעה איגודי שוכרים עירוניים: שניים שהוקמו במחצית הראשונה של המאה ה-20 – **בניו יורק** (נוסד 1959) ו**בסן פרנסיסקו** (נוסד 1971) – ועוד חמישה שנוסדו מאז 2015: **בשיקגו, בקנזס סיטי, בבוסטון, בפורטלנד (מיין), ובלוס אנג'לס**.⁵⁴ ברוב המקרים של איגודים הפועלים ברמה העירונית, איגודים אלה מאחדים את האיגודים השונים בעיר שפועלים ברמה השכונתית או ברמת המתחם. ככלל קיים פחות מידע ברשת על ארגונים קטנים אלה.

⁵³ הארגונים שענו על הסקר הם בברלין, דנמרק, פינלנד, פורטלנד (מיין, ארצות הברית), וניו זילנד (שני ארגונים).

⁵⁴ האחרון נוסד ב-2015, אך הארגון השכונתי שקדם לו נוסד ב-1996.

מוטיבציות להקמה ומטרות האיגודים

ברוב המקרים, ארגוני השוכרים נוסדו "מלמטה", על ידי שוכרים. בחלק מהמקרים, כמו למשל **בברצלונה**, ו**בלוס אנג'לס**, הארגונים נוסדו תוך התארגנות מחדש של ארגונים קיימים (שגם הם צמחו מלמטה). המוטיבציות להקמת האיגודים היו תנאי השכירות – עליית שכר הדירה, דיור באיכות ירודה, פינוי או איום פינוי. האיגודים קמו כדי להגן על זכויות השוכרים דרך מתן מידע, ייעוץ, ארגון ופעילות.

בברלין, ב-2018 נוסד ארגון נוסף לאיגוד הדיירים – **Deutsche Wohnen & co Enteignen** – עם מטרה יותר ממוקדת: גיוס חתימות למען אילוץ קיום משאל עם בנושא הפקעת בניינים עם אלפי דירות להשכרה מתאידי דיור. ארגון זה נתמך על ידי איגוד הדיירים ועוד ארגונים רלוונטיים בעיר.

הארגון היחיד שזיהינו שלא צמח מלמטה הוא **HNA - Huurders Netwerk Amsterdam** (**רשת השוכרים של אמסטרדם**): ה-HNA נוסד בעקבות מחקר שנעשה על ידי ארגון השוכרים ההולנדי (**De Woonbond**) והארגון העירוני הנתמך על ידי העירייה (**!Woon**), שמצא שדרוש ארגון שוכרים חזק לתמיכה בדיירים בעיר. הארגון מאגד בערך 30 ארגוני דיירים קטנים יותר בעיר.

זירות פעולה, אסטרטגיות וכלים

זירות הפעולה הנפוצות ביותר בקרב הארגונים שמופו הם:

- מתן מידע לשוכרים על זכויותיהם
- ארגון ופעילות לשינויים בחקיקה ובמדיניות
- עידוד תקשורת שוטפת ומודעות קהילתית בקרב שוכרים

זירות נוספות שחלק גדול מהארגונים עובדים בהן:

- סיוע משפטי לשוכרים
- פעילות לשיפור תנאי מגורים בדירות שכורות

רוב הארגונים פועלים בכל שלושת הזירות הראשונות. מתן מידע לשוכרים על זכויותיהם ועידוד תקשורת שוטפת ומודעות קהילתית בקרב שוכרים הן הפעילויות הבסיסיות של איגודי שוכרים, עליהן נשענות רוב הפעילויות הנוספות. ארגונים צעירים יחסית, כמו למשל האיגודים בלונדון ובטורונטו, מתגבשים באמצעות פגישות שוכרים המעודדות מודעות קהילתית.

האסטרטגיות של הארגונים והכלים שהם מפעילים מותאמים לזירות הפעולה וכוללים: הפצת מידע (דרך אתרי אינטרנט, מדיה חברתית, ניוזלטרים ולעיתים ביקורי בית), הפעלת שוכרים (פגישות, הדרכות, קבוצות עבודה), שירותי ייעוץ (במייל, בטלפון ולעיתים גם במשרדים), הפעלת לחץ פוליטי על הממשל (דרך קמפיינים והפגנות) ולעיתים מרד (פלישה לדירות ושבת/אי-תשלום שכר דירה).

מבנים ארגוניים ומקורות מימון

רוב הארגונים מתפקדים כאיגודים המבוססים על חברות (membership) – בהם ההחלטות מתקבלות על ידי חברים. בחלק מהארגונים (למשל, **באיגוד דיירי ברלין** ו- **De Woonbond** בהולנד) יש דירקטוריון שממונה או מתקבל בהצבעה, וחלק (בדנמרק, פינלנד, שוודיה, ו- **!Woon** בהולנד) מעסיקים עובדים. הארגונים הקטנים יותר מנוהלים אך ורק על ידי מתנדבים.

בהתאם, רוב הארגונים ממומנים באמצעות דמי חבר בלבד, או בשילוב עם תרומות פילנתרופיות. חלק קטן מקבלים מענקים ממשלתיים, ולרוב מגבילים את השימוש במענקים אלה כדי לשמור על עצמאות הארגון. למשל, **De Woonband** בהולנד עושה שימוש במענקים ממשלתיים להכשרת דיירים בלבד; **האיגוד השוודי** משתמש

במענקים ציבוריים לצורך תשלום שכר והעסקת עובדים בלבד; והאיגוד **בברצלונה** שומר את הזכות להגיש בקשות למענקים ממשלתיים, אבל מתחייב שהמענקים לא ישמשו למימון ישיר של פעילות האיגוד.

יש ארגון אחד – **Woon!** באמסטרדם – שממומן ברובו על ידי העירייה. עובדה זו כנראה מגבילה את הארגון, אבל מדובר בארגון שפועל לצד האיגוד העירוני (**HNA**) והאיגוד הארצי (**De Woonband**). ארגון נוסף, **בניו זילנד** (**Manawatu Tenants' Union - Palmerston North**) ממומן חלקית על ידי מענקים ממשלתיים, גם מהממשלה המרכזית וגם מהרשות המקומית, אבל ציינו במשוב לסקר שהם עוברים למודל של דמי חבר.

יחסים בין איגודי שוכרים לרשות המקומית

רוב הארגונים שזיהינו פועלים באופן עצמאי, בלי השפעה מהרשות המקומית. הם כן מנסים להשפיע על החלטות הרשות, והיחסים ביניהם משתנים בין אם הרשות בעד או נגד האג'נדה של האיגוד. לעיתים האיגודים עובדים להשפיע גם על הבחירות לרשות המקומית, כדי להכניס מקבלי החלטות שיתמכו באג'נדה של האיגוד. למשל, איגוד השוכרים **בסן פרנסיסקו** ניהל קמפיינים ציבוריים לקראת הבחירות המקומיות.

כפי שצוין מעלה, הארגון **Woon!** בהולנד נתמך על ידי עיריית אמסטרדם ולכן כנראה שהיחסים בין הארגון לבין העירייה טובים. בנוסף, שני איגודים שענו על הסקר – האיגוד **בדנמרק** וארגון **בניו זילנד** (**Manawatu Tenants' Union - Palmerston North**) – ציינו שיש להם יחסים טובים עם העירייה.

ארגון אחד – **Deutsche Wohnen & co Enteignen** בברלין – ציינו בסקר שעובדים נגד הרשות המקומית. הסיבה היא שהארגון עקף את העירייה דרך משאל עם.

השפעות והישגים של הארגונים

הארגונים הצליחו להעלות את המודעות בקרב שוכרים באיזוריהם לזכויותיהם וניהלו מאבקים חשובים לשיפור תנאי השכירות ודיוור.

חלק גדול מהארגונים שמיפנו הצליחו להשפיע על מדיניות הדיוור באיזוריהם. למשל, פעילויותיו של איגוד השוכרים **בברלין** הובילו לחקיקת הגנות משמעותיות לדיירים, כולל הקפאת שכר הדירה בעיר ב-2015 וב-2019. האיגוד **בברצלונה** השפיע על העובדה שב-2020 ממשלת קטלוניה הצביעה בעד חוק להגבלת / פיקוח שכר דירה, ועל כך שמקבלי ההחלטות קבעו שכל העמלות של סוכנים בעסקה יחולו על המשכיר בלבד.

חלק מהארגונים הצליחו בזירה המשפטית – למשל, האיגוד **בשיקגו** עיכב פינוי המוני של בניינים, וזכו בהליכים משפטיים להחזרת פיקדונות ביטחון גנבים, השגת סיוע במעבר דירה, ועיכוב פינוי דירות.

טבלה א: מיפוי ארגוני שוכרים נבחרים במדינות ה-OECD

תאים באפור – המידע מאתר הארגון (עם השלמות ממקורות נוספים בהערות)

תאים בצהוב – המידע מתגובות לסקר

מדינה	עיר	אחוז מ"ב בשכירות	ארגון	סקלה / תחום השפעה	שנת הקמה	מה היו המוטיבציות להקמה של הארגון?	מטרות הארגון	זירות פעולה	מהן אסטרטגיות הפעולה של הארגון, ואלו כלים הם מפעילים?		מהן צורות ההתארגנות והמבנה הארגוני של ארגוני שוכרים, מהם מקורות המימון?		יחסים בין איגודי שוכרים והרשות המקומית	השפעות והישגים של הארגון	ענו על סקר תכנית קרסו-הגר	הסכימו להתראיין בהמשך
			Berliner Mieterverein (Berlin Tenants' Association)	עיר	1888	העלאות שכר דירה מופרזות ועריצות בעלי נכסים.	לאחד שוכרים במטרה להילחם למען האינטרסים שלהם במדיניות הדיור והשכירות ולהגן עליהם מפני אפליה בדיני שכירות ובחוזי שכירות. לתמוך ולייעץ לשוכרים. לקדם דיור טוב בהישג יד.	מתן מידע לשוכרים על זכויותיהם, ייעוץ וסיוע משפטי לשוכרים, קידום שירותים חברתיים ותמיכה לשוכרים, עידוד תקשורת שוטפת ומודעות קהילתית בקרב שוכרים.	הפצת מידע, מתן שירותי ייעוץ וסיוע משפטי.	אתר מידע מאוד מפורט, שירותי ייעוץ לשוכרים.	מעל 190,000 חברים, דירקטוריון בהתנדבות, הארגון מעסיק עובדים.	דמי חבר	באתר האיגוד רשום שהארגון אינו פוליטי, אבל הדירקטוריון מוציא הצעות לגבי שינוי מדיניות וחקיקה למען חיזוק מדיניות הדיור לצורך אספקת דיור חברתי.	כיום ארגון הדיירים הגדול ביותר בגרמניה. הארגון נחשב לבעל השפעה פוליטית רבה; לדוגמה, היה שותף בכתיבת טיוטת החוק ל"מיגתנדקל" (הקפאת שכר דירה) בברלין ב־2019. הישגים: הוביל לחקיקת הגנות משמעותיות לדיירים (למשל הקפאת שכר דירה ב־2015 וב־2019).	לא	
		¹ 75% ≥	Deutsche Wohnen & co Enteignen ("Expropriate Deutsche Wohnen & co")	עיר	2018	בשנת 2018, קואליציה של ארגוני שוכרים בברלין החלה להתגייס תחת השם Deutsche Co. & Wohnen enteignen (לעתים קרובות מקוצר ל-DW & Co.), כשהיא מכוונת נגד חברות דיור גדולות, ובמיוחד Deutsche Vonovia-i Wohnen. המטרה הייתה להפקיע נכסים מתאגידים שבבעלותם 3,000 יחידות דיור להשכרה או יותר, בהתבסס על סעיפים חוקתיים (סעיף 15) המאפשרים סוציאליזציה של נכסים באמצעות חוק עם פיצוי הוגן.	סוציאליזציה של תאגידי דיור גדולים מוכווני רווח	ארגון ופעילות לקידום שינויים בחקיקה ובמדיניות, עידוד תקשורת שוטפת ומודעות קהילתית בקרב שוכרים.	שימוש במנגנונים דמוקרטיים חוקיים (כולל עיקרון חוקתי), הפעלת לחץ פוליטי על הדרג העירוני, בניית קואליציות חברתיות רחבות, גיוס הציבור למען המטרה.	איסוף חתימות, קמפיינים תקשורתיים, התארגנות שכונתית, שיתופי פעולה עם אנשי מקצוע וארגונים דומים במדינות אחרות.	1-2 עובדים בארגון ויותר מ-15 מתנדבים.	תרומות	בדרך כלל הארגון עובד נגד הרשות המקומית - בעצם מנסה לעקוף אותה בשימוש משאל עם. בשנת 2019, הארגון יזם תהליך להפעלת משאל עם באופן חוקי על ידי איסוף חתימות. היו שני סבבים של איסוף חתימות, וביניהם תהליך סקירה משפטית. משאל העם שאל: האם ברלין צריכה להפקיע נכסים מבעלי דירות פרטיות המחזיקות ב-3,000+ יחידות דיור, ולהעבירם לבעלות ציבורית באמצעות הפקעה על ידי הרשות המקומית? ב-2021, הצעת המשאל אושרה ברוב של 59%.	כן		

מדינה	עיר	אחוז מ"ב בשכירות	ארגון	סקלה / תחום השפעה	שנת הקמה	מה היו המוטיבציות להקמה של הארגון?	מטרות הארגון	זירות פעולה	מהן אסטרטגיות הפעולה של הארגון, ואלו כלים הם מפעילים?		מהן צורות ההתארגנות והמבנה הארגוני של ארגוני שוכרים, מהם מקורות המימון?		יחסים בין איגודי שוכרים והרשות המקומית	השפעות והישגים של הארגון	ענו על סקר תכנית קרסו-הגר	הסכימו להתראיין בהמשך
									אסטרטגיות	כלים	מבנה ארגוני	מקורות מימון				
הולנד	לא רלוונטי	30% ²	De Woonbond (The Dutch Tenants' Association)	מדינה	1914 (הגרסה של היום משנת 1990)	לא ידוע.	ייצוג האינטרסים של הדיירים ומחפשי הדירות. הארגון דוגל בשכר דירה בהישג יד, דיור איכותי בשכונות ראויות למגורים וארגוני דיירים חזקים.	מתן מידע לשוכרים על זכויותיהם, סיוע משפטי לשוכרים, ארגון ופעילות לשינויים בחקיקה ובמדיניות, פעילות לשיפור תנאי מגורים בדירות שכורות. בנוסף - מתן תמיכה לארגוני שוכרים מקומיים.	מחקר, הפצת מידע, מתן שירותי ייעוץ וסיוע משפטי, הפעלת לחץ פוליטי לשינוי חקיקה ומדיניות.	אתר עם מידע לשוכרים - כולל דיווח על בעיות ובדיקת חוזה השכירות אונליין; קו טלפון לסיוע לחברים; ניוזלטר; הרצאות ואירועים לחברים וארגונים.	יש דירקטוריון בהתנדבות. הארגון מעסיק 60 עובדים. יש בערך 7,000 חברים ו-400 ארגונים חברים.	דמי חבר, מענקים מחברות דיור ציבורי, ותמיכה ממשלתית בהכשרת דיירים	לא רלוונטי	מייצג כיום כ־1.7 מיליון דיירים (כמחצית מהדיירים בהולנד). הארגון הצליח להעלות את הנושא של דיור ציבורי בהישג יד למקום גבוה בסדר היום הפוליטי. מעמדם של ארגוני הדיירים התחזק בחוק הדיור החדש משנת 2015. ב-2016, הגיעו להסכם עם בעלי הדירות הציבוריים להורדת עליות שכר הדירה. לחצו לביטול מס המשכירים, והוא בוטל סופית בסוף 2022. ב-2021, אחרי שנים של פעילות בעניין, הממשלה קבעה תקרת עלייה שנתית בשכר הדירה לראשונה. ב-2024, הממשלה החליטה להאריך את ההגבלה.	לא	
	אמסטרדם	69% ³	!WOON tenant support agency	עיר	1987 - מרכז ראשון לתמיכה בדיור באמסטרדם. 2017 - כמה מרכזי תמיכה התמזגו ל-WOON!	לקדם, לתמוך ולפעול לפי האינטרסים של כל התושבים	לספק מידע, ייעוץ ותמיכה לשוכרים ולבעלי דירות	מתן מידע לשוכרים על זכויותיהם	הפצת מידע, מתן שירותי ייעוץ וסיוע משפטי.	אתר מידע מפורט, ייעוץ טלפוני, מרכזי ייעוץ עם שעות קבלה.	ארגון עצמאי. מעסיקים 125 עובדים, 10 מתמחים וכ-250 מתנדבים.	מענק מהרשות המקומית (רוב המימון מגיע מעיריית אמסטרדם).	עובדים עם מענק מהרשות המקומית.	אספקת מידע וייעוץ לעשרות אלפי תושבים בשנה - ב-2024, סיפקו שירותי ייעוץ חנימי ל-78,103 דיירים. ⁴	לא	
			Huurders Network Amsterdam - HNA (Amsterdam Tenants Network)	עיר	נוסד ב-2019, מאוגד רשמית ב-2023 כעמותה.	ארגון השוכרים ההולנדי העירוני הנתמך על ידי העירייה (WOON!) עשו מחקר ומצאו שדרוש ארגון שוכרים חזק לתמיכה בדיירים בעיר. הארגון מאגד בערך 30 ארגוני דיירים קטנים יותר בעיר.	קידום האינטרסים החומריים והלא חומריים של כל השוכרים ומבקשי נכס להשכרה בעיר אמסטרדם; האגודה מחויבת לאספקת דיור ומרחב מחיה מספיקים במחירים נוחים, בני קיימא, איכותיים ומוכנים לעתיד עבור כל השוכרים ומחפשי הדירות באמסטרדם; ו האגודה מחויבת לשכונות וסביבות מגורים ראויות למגורים בעיריית אמסטרדם.	מתן מידע לשוכרים על זכויותיהם, ארגון ופעילות לשינויים בחקיקה ובמדיניות.	הפצת מידע, דיאלוג בין ארגוני שוכרים לבין העירייה ותאגידי דיור, הפעלת לחץ פוליטי לשינוי חקיקה ומדיניות.	יש דירקטוריון	דמי חבר	מאגד כ־30 ארגוני דיירים בעיר. השפיע על הסכמי הדיור העירוניים, וקידם הרחבת הגנות מפני פינוי ומימון לדיור ציבורי נוסף.	לא			

מדינה	עיר	אחוז מ"ב בשכירות	ארגון	סקלה / תחום השפעה	שנת הקמה	מה היו המוטיבציות להקמה של הארגון?	מטרות הארגון	זירות פעולה	מהן אסטרטגיות הפעולה של הארגון, ואלו כלים הם מפעילים?		מהן צורות ההתארגנות והמבנה הארגוני של ארגוני שוכרים, מהם מקורות המימון?		יחסים בין איגודי שוכרים והרשות המקומית	השפעות והישגים של הארגון	ענו על סקר תכנית קרסו-הגר	הסכימו להתראיין בהמשך
									אסטרטגיות	כלים	מבנה ארגוני	מקורות מימון				
אנגליה	לונדון	53% ⁵	London Renters Union	עיר	2018 ⁶	עלויות השכירות, איום פינוי ותנאי דיור לא בטוחים.	לשנות את מערכת הדיור כך שלכולם תהיה גישה לדיור בהישג יד, דיור בטוח והגון. למען עתיד עם דיור זול יותר, שבו אנשים ממעמד הפועלים ומהגרים לא נדחקים לשוליים, ושבו אף אחד לא צריך לסבול פינוי או חוסר בית.	ארגון ופעילות לשינויים בחקיקה ובמדיניות, פעילות לשיפור תנאי מגורים בדירות שכורות, עידוד תקשורת שוטפת ומודעות קהילתית בקרב שוכרים.	הפעלת קהילת השוכרים, תמיכה הדדית, קבלת החלטות בקונצנזוס, הפעלת לחץ פוליטי לשינוי חקיקה ומדיניות.	קמפיינינג, הפגנות, ביקורי בית (door knocking), הדרכות, אסיפות חברים, קבוצות עבודה.	סביב 6,000 חברים. דירקטוריון מתנדבים . ⁷	דמי חבר		אבני דרך בשנה הראשונה של הארגון כללו עבודה (ביחד עם פעילים אחרים) שגרמה לממשלה להודיע על ביטול פינויים "ללא אשמה", תמיכה בסוחרים (traders) ברחוב רידלי בהתארגנות נגד פינוי, ואילוץ הבנק NatWest להפסיק לאפלות בעניין הטבות. עזרו לשוכרים לקבל החזרים על סכומים שנאלצו לשלם לא כחוק. ארגנו שבתות שכר דירה רחבות בתקופת הקורונה במסגרת הקמפיין "Won't ,Can't Pay" ⁸Pay.	לא	
דנמרק	לא רלוונטי	45% ⁹	Lejernes Landsorganisation (National Tenants' Organization Denmark)	מדינה	1917	לשפר את תנאי החיים של שוכרי דירות, ולפעול להגנת.	לשמור על האינטרסים של שוכרים (פרטית וציבורית, דיור שיתופי, דיור לנוער, דיור לנכים ודיור מוגן, וכן בשכירות מסחרית). לייצג את האינטרסים של שוכרים בפני רשויות ציבוריות. לפעול למען סביבת דיור מושפרת. לקדם את השפעת השוכרים ואת הזכות לשיתוף פעולה. לקדם חקיקה המבטיחה יחסים משפטיים הוגנים בין שוכרים למשכירים. לקדם חקיקה המונעת ספקולציות בקרקעות ובדיור. לפעול למען התארגנות שוכרים ברחבי המדינה כולה. לשתף פעולה עם ארגונים לאומיים ובינלאומיים קשורים, לחזק את הארגון הארצי על מנת ליצור ולשמר השפעה ותוצאות פוליטיות.	מתן מידע לשוכרים על זכויותיהם, סיוע משפטי לשוכרים, ארגון ופעילות לשינויים בחקיקה ובמדיניות, פעילות לשיפור יחסי שוכר-משכיר, פעילות לשיפור תנאי המגורים בדירות שכורות, קידום שירותים חברתיים ותמיכה לשוכרים, עידוד תקשורת שוטפת ומודעות קהילתית בקרב השוכרים.	אספקת מידע לציבור, הכנת חוות דעת לדיונים ציבוריים, השתתפות פעילה בשיח הציבורי בנושאי דיור.	פעילויות הסברה - תפעול אתר אינטרנט, פרסום מגזין חברים וניוזלטר, אירוח פגישות וכנסים.	יותר מ-15 עובדים בארגון + יותר מ-15 מתנדבים	מענקים מקרנות פילנתרופיות, תרומות, דמי חבר	יחסים טובים - עובדים ביחד.	תרמו לעובדה שלדנמרק יש מערכת משמעותית השומרת ומגנה על שוק השכירות, וזאת עוד לפני מלחמת העולם השנייה. פועלים גם בזירת הדיור הציבורי (כ-20% מיחידות הדיור בדנמרק) יוגם בזירת השכירות הפרטית (כ-20%).	כן	כן

מדינה	עיר	אחוז מ"ב בשכירות	ארגון	סקלה / תחום השפעה	שנת הקמה	מה היו המוטיבציות להקמה של הארגון?	מטרות הארגון	זירות פעולה	מהן אסטרטגיות הפעולה של הארגון, ואלו כלים הם מפעילים?		יחסים בין איגודי שוכרים והרשות המקומית	השפעות והישגים של הארגון	ענו על סקר תכנית קרסו-הגר	הסכימו להתראיין בהמשך		
									אסטרטגיות	כלים						
פינלנד	לא רלוונטי	36% ¹⁰	Vuokralaiset ry (Finnish Tenants' Association)	מדינה	1946	הארגון הוקם כדי להגן על האינטרסים של הדיירים ולקדם את הזכות לדיור איכותי ובמחיר סביר ולסביבת מגורים בריאה לכולם.	לקדם דיור בהישג יד ולפעול באופן פעיל למען זכויות שוכרים. לשמור את עלויות הדיור בחזית השיח הציבורי.	מתן מידע לשוכרים על זכויותיהם, סיוע משפטי לשוכרים, ארגון ופעילות לשינויים בחקיקה ובמדיניות, פעילות לשיפור יחסי שוכר-משכיר.	השפעה על חקיקה וקבלת החלטות ממשלתיות. אספקת מידע לציבור ולתקשורת.	מעורבות ברשתות בעלי עניין.	3-5 עובדים בארגון + 3-5 מתנדבים.	מענקים ממשלתיים (מהמדינה), דמי חבר, שירותי ייעוץ בתשלום לקהל הרחב (אשר אינם חברים).	כתיבת והפקת מסמך הנחיות ל"פרקטיקות השכרה מיטביות" ביחד עם ארגוני בעלי נכסים. מהווים מקור ידע מקצועי לעיתונאים.	כן		
	לא רלוונטי	33% ¹¹	Hyresgästföreningen (Swedish Union of Tenants)	מדינה	1923	התמזגות של 8 ארגוני שוכרים קיימים שקמו להגן על זכויות שוכרים.	חזון: "מקום בטוח שבו אנשים וחברה מתפתחים"	האג'נדה מכילה שלוש מטרות חיצוניות - הזכות לחיות, הוצאות מחייה סבירות, ומגורים מהנים. ושלוש מטרות פנימיות הכוללים פתיחות ותמיכה בציבור.	מתן מידע לשוכרים על זכויותיהם, סיוע משפטי לשוכרים, ארגון ופעילות לשינויים בחקיקה ובמדיניות (כולל בפן סביבתי), ניהול משא ומתן על דמי שכירות.	הפצת מידע, מתן שירותי ייעוץ וסיוע משפטי, פגישות עם בעלי דירות לצורך משא ומתן.	אתר מידע, שירותי ייעוץ, טלפוני ובמייל, ניוזלטר/מגזין.	יותר מ-650,000 חברים, 10,000 מארגנים, 850 עובדים מועסקים.	דמי חבר, "דמי קביעת שכר דירה" - משולמים על ידי בעלי נכסים אשר חתמו על הסכם משא ומתן עם ועד הדיירים. "קרנות נדל"ן ופנאי" - מענקי תפעול שנחתמו על ידי בעלי נכסים. מענקים ציבוריים - לצורך שכר והעסקת עובדים.	לא רלוונטי	לא	
	סטוקהולם	35% ¹²	Swedish Union of Tenants – Stockholm	מחוז של העיר	חלק מהארגון הלאומי, לא ברור ממתי יש סניפים מקומיים	חלק מהארגון הלאומי.	כמו בארגון הלאומי.	כמו בארגון הלאומי.	כמו בארגון הלאומי.	כמו בארגון הלאומי.	כמו בארגון הלאומי.	יותר מ-132,000 חברים, 2,900 מארגנים.	כמו בארגון הלאומי.	כמו בארגון הלאומי.	לא	

מדינה	עיר	אחוז מ"ב בשכירות	ארגון	סקלה / תחום השפעה	שנת הקמה	מה היו המוטיבציות להקמה של הארגון?	מטרות הארגון	זירות פעולה	מהן אסטרטגיות הפעולה של הארגון, ואלו כלים הם מפעילים?		מהן צורות ההתארגנות והמבנה הארגוני של ארגוני שוכרים, מהם מקורות המימון?		יחסים בין איגודי שוכרים והרשות המקומית	השפעות והישגים של הארגון	ענו על סקר תכנית קרסו-הגר	הסכימו להתראיין בהמשך
									אסטרטגיות	כלים	מבנה ארגוני	מקורות מימון				
ספרד	ברצלונה	31% ¹³	Sindicat de Llogaters i Llogaters (Tenants' Union)	מחוז הקטלוני (התחיל בעיר ברצלונה)	2017	צמח מקואליציה של קבוצות שכונתיות המודאגות מעליות בדמי שכירות.	"לארגן דיירים כדי להפוך את מאזן הכוחות ולהגן על הזכות לבית הגון ויציב, תוך התקדמות לעבר המטרה הסופית: דה-קומודיפיקציה של דיור."	מתן מידע לשוכרים על זכויותיהם, סיוע משפטי לשוכרים, ארגון ופעילות לשינויים בחקיקה ובמדיניות, ניהול משא ומתן על דמי שכירות, עידוד תקשורת שוטפת ומודעות קהילתית בקרב שוכרים.	הפצת מידע והדרכות, הפעלת קהילת השוכרים, הפעלת לחץ פוליטי לשינוי חקיקה ומדיניות, תמיכה הדדית בין שוכרים, מרי.	אתר מידע, מדיה חברתית, מפגשי כסף לשימוש בהליכים משפטיים, פלישה (נשארים בדירות גם אחרי תום השכירות), שביתת (אי-תשלום) שכר דירה.	ארגון דמוקרטי, מנוהל על ידי חברים. החברים עובדים בצוותים לפי נושאים.	דמי חבר, תרומות. בנוסף, מגישים מידי פעם לקבלת מענקים בנושאים מסויימים (לא עובדים למימון ישיר של פעילות האיגוד)	השפיעו על החוק - ב-2020, ממשלת קטלוניה הצביעה בעד חוק להגבלת / פיקוח שכר דירה (RENT CONTROL). השפיעו על מדיניות לגבי עמלות סוכני נדל"ן - ממאי 2023, כל העמלות של סוכנים בעסקה הם על המשכיר בלבד.	לא		
אירלנד	דבלין	30% ¹⁴	Dublin Tenants Association	עיר	2015 (נראה שהארגון לא פעיל מאז 2019)	שלל קשיים של שוכרי דירות בדבלין. ¹⁵	עידוד תקשורת שוטפת ומודעות קהילתית בקרב שוכרים, ארגון ופעילות לשינויים בחקיקה ובמדיניות.	שיתוף ולמידה, הפעלת קהילת השוכרים, הפעלת לחץ פוליטי לשינוי חקיקה ומדיניות, שיתופי פעולה עם קבוצות דיירים נוספות.	אתר מידע, מדיה חברתית, פגישות וכנסים, הפגנות. ¹⁶			תרם ללחץ ציבורי שהוביל לאזורים מוגבלי שכירות (Zones) ב-2016. ¹⁷ Rent Pressure	לא			
ניו יורק, ארצות הברית	ניו יורק	69% ¹⁸	The Metropolitan Council on Housing	עיר	1959	לא ידוע	להילחם למען עיר שבה לכולם יש גישה לדיור בטוח, הגון ובהישג יד.	מתן מידע לשוכרים על זכויותיהם, ארגון ופעילות לשינויים בחקיקה ובמדיניות	הפצת מידע, הפעלת קהילת השוכרים.	שאלות ותשובות באתר הארגון, שירות מענה טלפוני על זכויות שוכרים, "קליניקה" - מתן עזרה לשוכרים, תכנית רדיו עם סיפורי דיור מניו יורק והעולם.	לרוב מנוהל על ידי מתנדבים	תורמות + דמי חבר	ביחד עם עוד קבוצות, השפיעו על חקיקה ומדיניות בעיר. זה כולל הכנסות חוק - The Housing Stability and Tenant Protection Act of 2019 (HSTPA) שהגביל העלאות שכר דירה, הגביל דה-רגולציה, ושיפר הגנות על שוכרים.	לא		
קליפורניה, ארצות הברית	סן פרנסיסקו	65% ¹⁹	San Francisco Tenants Union	עיר	1971	קבוצת סטודנטים היו מתוסכלים מכך שניסיונותם לשפר את מצב הדיור שלהם נכשלו, וביקשו לבנות רשת רחבה יותר של חברי קהילה שחלקו את דאגותיהם.	לקדם את שמירת והרחבת זכויות השוכרים ואת היצע הדיור בהישג יד.	מתן מידע לשוכרים על זכויותיהם, ארגון ופעילות לשינויים בחקיקה ובמדיניות	הפצת מידע, הפעלת קהילת השוכרים.	הכנת מדריך לשוכרים, תפעול אתר אינטרנט עם מידע לשורים, תפעול עמוד פייסבוק להפעלת שוכרים.	לרוב מנוהל על ידי מתנדבים	תורמות + דמי חבר	התשובה תלויה בעניין המדובר. הארגון פועל לעתים קרובות כדי להשפיע על בחירת מקבלי החלטות (ניהול קמפיינים ציבוריים) וגם להשפיע על החלטות הדירקטוריון.	לא		

מדינה	עיר	אחוז מ"ב בשכירות	ארגון	תחום / תשפעה	שנת הקמה	מה היו המוטיבציות להקמה של הארגון?	מטרות הארגון	זירות פעולה	מהן אסטרטגיות הפעולה של הארגון, ואלו כלים הם מפעילים?		מהן צורות ההתארגנות והמבנה הארגוני של ארגוני שוכרים, מהם מקורות המימון?		יחסים בין איגודי שוכרים והרשות המקומית	השפעות והישגים של הארגון	ענו על סקר תכנית קרסו-הגר	הסכימו להתראיין בהמשך
									אסטרטגיות	כלים	מבנה ארגוני	מקורות מימון				
מסצ'וסטס, ארצות הברית	בוסטון	65% ²⁰	Greater Boston Tenants Union	עיר	2020	סיוע לשוכרים בעת סיום איסור הפינוי במדינת מסצ'וסטס.	בניית כוח עצמאי בהובלת דיירים כדי להתנגד לפינויים.	מתן מידע לשוכרים על זכויותיהם, ארגון ופעילות לשינויים בחקיקה ובמדיניות, פעילות לשיפור תנאי מגורים בדירות שכורות, עידוד תקשורת שוטפת ומודעות קהילתית בקרב שוכרים.	הפצת מידע, הפעלת קהילת השוכרים.	אתר מידע - כולל הפניות למוקדים עירוניים, רשתות חברתיות (אינסטגרם), אירועי פעולה	מנוהל על ידי מתנדבים ²¹	דמי חבר	הארגון מזוהה עם מפלגות שמאל, כולל ה-Democratic Socialists of America	ב־2024 הצליחו להביא לרכישת שני בניינים בבעלות אוניברסיטת בוסטון על ידי נאמנות קרקע קהילתית – הישג תקדימי של שליטה קהילתית בדיוור.	לא	
קליפורניה, ארצות הברית	לוס אנג'לס	63% ²²	LA Tenants Union	עיר	2015 ²³	הארגון שקדם לו – Union de Vecinos (איגוד השכנים) – נוסד ב־1996 כדי להיאבק בהריסות המוניות. ²⁴	לחזק את הכוח הפוליטי של הדיירים באמצעות חינוך, סגור ופעולה ישירה.	מתן מידע לשוכרים על זכויותיהם, ארגון ופעילות לשינויים בחקיקה ובמדיניות, פעילות לשיפור תנאי מגורים בדירות שכורות, עידוד תקשורת שוטפת ומודעות קהילתית בקרב שוכרים.	הפצת מידע, הפעלת קהילת השוכרים.	רשתות חברתיות (אינסטגרם, פייסבוק), אירועים חינוכיים, הפגנות	לרוב מנוהל על ידי מתנדבים	דמי חבר (בערך 3000 חברים משלמים) ²⁵	הארגון מזוהה עם מפלגות שמאל, כולל ה-Democratic Socialists of America	התארגנות השוכרים.	לא	

מדינה	עיר	אחוז מ"ב בשכירות	ארגון	תחום / סקלה / השפעה	שנת הקמה	מה היו המוטיבציות להקמה של הארגון?	מטרות הארגון	זירות פעולה	מהן אסטרטגיות הפעולה של הארגון, ואלו כלים הם מפעילים?		מהן צורות ההתארגנות והמבנה הארגוני של ארגוני שוכרים, מהם מקורות המימון?		יחסים בין איגודי שוכרים והרשות המקומית	השפעות והישגים של הארגון	ענו על סקר תכנית קרסו-הגר	הסכימו להתראיין בהמשך
									אסטרטגיות	כלים	מבנה ארגוני	מקורות מימון				
אילינויס, ארצות הברית	שיקגו	54% ²⁶	Autonomous Tenants Union	איזור בעיר	2016	פינויים המוניים באלבני פארק.	קידום האינטרסים של דיירים בני מעמד הפועלים/ מעמד הביניים על ידי בניית תנועה המונית.	מתן מידע לשוכרים על זכויותיהם, סיוע משפטי לשוכרים, ארגון ופעילות לשינויים בחקיקה ובמדיניות, פעילות לשיפור תנאי מגורים בדירות שכורות, קידום שירותים חברתיים ותמיכה לשוכרים, עידוד תקשורת שוטפת ומודעות קהילתית בקרב שוכרים.	הפצת מידע, קבלת עזרה משפטית ממומחים, הפעלת קהילת השוכרים.	אתר עם מידע לשוכרים, ניוזלטר, tenant hotline, רשתות חברתיות	מנוהל על ידי מתנדבים	הארגון מזוהה עם מפלגות שמאל, כולל ה-Democratic Socialists of America	עיכבו פינוי המוני של בניינים. ניצחונות משפטיים - מהחזרת פיקדונות ביטחון גנבים, לאלפי דולרים בסיוע במעבר דירה, ועד חודשי שכירות נוספים אחרי הודעת פינוי.	לא		
מיין, ארצות הברית	פורטלנד	41 - 60%	Portland Tenants Union	עיר	2024	גורמים בעירייה לא אוכפים את החוק בעניין RENT CONTROL (הגבלת /פיקוח שכר דירה). הארגון פועל כדי לאלץ את העיר לאכוף את הפיקוח על שכר הדירה וגם כדי לסייע לשוכרים להגיש תלונות פרטניות.	להשיג עבור שוכרים תנאי דיור משופרים, שכר דירה יציב ובמחיר סביר יותר, וכוח פוליטי רב יותר.	מתן מידע לשוכרים על זכויותיהם, ארגון ופעילות לשינויים בחקיקה ובמדיניות		ארגון מנוהל על ידי מתנדבים מ-15 בלבד. יותר מתנדבים.	דמי חבר	התשובה תלויה בעניין המדובר - לפעמים עובדים איתם ולפעמים נגדם.	הגישו תלונות שגרמו להחזרת עשרות אלפי דולרים של שכר דירה עודפת (overcharged rent) לשוכרים.	כן		
מיסורי, ארצות הברית	קמס סיטי	לא ידוע	KC Tenants	עיר	2019 ²⁷	עליית מחירי השכירות. ²⁸	להבטיח שלכל אחד בקבוצה סיטי יהיה בית בטוח, נגיש ובהישג יד.	מתן מידע לשוכרים על זכויותיהם, ארגון ופעילות לשינויים בחקיקה ובמדיניות, פעילות לשיפור תנאי מגורים בדירות שכורות, עידוד תקשורת שוטפת ומודעות קהילתית בקרב שוכרים.	הפצת מידע, הפעלת קהילת השוכרים.	רשתות חברתיות, אתר מידע - כולל ארגז כלים וטופס חיפוש משאבים / שירותים חברתיים, קו חם לשוכרים וטופס דיווח על אירועים חריגים.	מנוהל על ידי מתנדבים	התשובה תלויה בעניין המדובר. כן הצליחו להשפיע על מדיניות העירייה.	שיתף פעולה עם ראש העיר בחקיקת "מגילת זכויות הדיירים" המקומית ב-2019. המגילה כוללת איסור על אפליה נגד דיירים פוטנציאליים אך ורק בגלל מעצר, הרשעה או פינויים קודמים. ²⁹	לא		
אונטריו, קנדה	טורונטו	47% - כל העיר מרכז העיר ³⁰	Toronto Centre Tenant Union	איזור בעיר	לא ברור. בשנים האחרונות יש מעט מאוד מידע ברשת.		עידוד תקשורת שוטפת ומודעות קהילתית בקרב שוכרים.	הדרכות שוכרים.	רשתות חברתיות, אירועים. ³¹				הארגון נוסד רק בשנים אחרונות ובינתיים לא נרשמו השפעות או הישגים.	לא		

מדינה	עיר	אחוז מ"ב בשכירות	ארגון	סקלה / תחום השפעה	שנת הקמה	מה היו המוטיבציות להקמה של הארגון?	מטרות הארגון	זירות פעולה	מהן אסטרטגיות הפעולה של הארגון, ואלו כלים הם מפעילים?		מהן צורות ההתארגנות והמבנה הארגוני של ארגוני שוכרים, מהם מקורות המימון?		יחסים בין איגודי שוכרים והרשות המקומית	השפעות והישגים של הארגון	ענו על סקר תכנית קרסו-הגר	הסכימו להתראיין בהמשך
									אסטרטגיות	כלים	מבנה ארגוני	מקורות מימון				
ניו זילנד	אוקלנד	40% > (הכי הרבה במדינת ה) ³²	Tenants Protection Association (Auckland)	העיר והמחוז של העיר	1974	"לתמוך, לייעץ ולייצג דיירים בסכסוכים עם בעלי דירות."	לתמוך, לייעץ ולסנגור עבור שוכרים בסכסוכים שלהם עם בעלי בתים ולחנך אותם בנוגע לזכויותיהם וחובותיהם על פי חוק השכירות למגורים משנת 1986 וכל תיקוניו.	מתן מידע לשוכרים על זכויותיהם, סיוע משפטי לשוכרים, ארגון ופעילות לשינויים בחקיקה ובמדיניות, פעילות לשיפור יחסי שוכר-משכיר, פעילות לשיפור תנאי מגורים בדירות שכורות, קידום שירותים חברתיים ותמיכה לשוכרים, עידוד תקשורת שוטפת ומודעות קהילתית בקרב שוכרים.			6-10 עובדים בארגון. 6-10 מתנדבים.	מענקים ממשלתיים (מהמדינה), מענקים מקרנות פילנתרופיות, תרומות	"השפעה על חקיקה ותמיכה בשוכרים ככל האפשר"	כן	כן	
	פלמרסטון נורת'	41 - 60%	Manawatu Tenants' Union - Palmerston North, Aotearoa New Zealand	העיר והמחוז של העיר	1980	"לתמוך בשוכרים במנאוואטו, שכן הם נוצלו בצורה קשה מאוד באותה תקופה."	לקדם ולאפשר דיור יציב.	מתן מידע לשוכרים על זכויותיהם, סיוע משפטי לשוכרים, ארגון ופעילות לשינויים בחקיקה ובמדיניות, פעילות לשיפור תנאי מגורים בדירות שכורות, קידום שירותים חברתיים ותמיכה לשוכרים, עידוד תקשורת שוטפת ומודעות קהילתית בקרב שוכרים, להגביל את הפגיעה בדיור הציבורי של הממשל המקומי והמרכזי.			1-2 עובדים בארגון, 6-10 מתנדבים.	מענקים ממשלתיים (מהמדינה + מהרשות המקומית), מענקים מקרנות פילנתרופיות, תרומות. עוברים למודל של דמי חבר בגלל הפחתת תמיכה מהממשלה המרכזית.	שינוי חקיקה בנושא שכירות (למשל, בענייני אלימות במשפחה), תמיכה בשוכרים בסכסוכים משפטיים עם בעלי דירות, ארגון מחאות נגד מכירת דיור חברתי (בהישג יד) בבעלות העירייה.	כן	כן	

מקורות (בנוסף לאתרי הארגונים ותגובות לסקר):

1 QSix (2022)

2 eurostat (2022)

3 Howard et al. (2024)

4 !Woon (2025)

5 Office for National Statistics (2023)

6 Change the Rules (n.d.)

7 London Renters Union (2022)

8 See note 6

9 Bergsten & Paulsson (2024)

10 Statistics Finland (2024)

11 Grander & Sjöland Kozlovic (2025)

12 European Housing Coop (n.d.)

13 Instituto Nacional de Estadística (2023)

14 Dublin City Council Housing Observatory (n.d.)

15 Byrne (2015)

16 Dunne (2017)

17 Hearne (2016) and Newstalk (2016)

18 Siegel et al. (2024)

19 San Francisco Planning (2018)

20 United States Census Bureau (2022)

21 Partisan Magazine (W. et al., 2022)

22 LA County (2024)

23 Taylor (2024)

24 See note 23.

25 See note 23.

26 Institute for Housing Studies at DePaul University (2023)

27 Herschander (2023)

28 See note 27.

29 Kite (2019)

30 Marshall (2022)

31 Toronto Centre Tenant Union (n.d.-a)

32 Stats NZ (2024)

מקורות

- !Woon. (2025). Jaarrapportage Prestatieaanbod bewonersondersteuning (Annual Report on Resident Support Performance) 2024.
- !Woon (Amsterdam tenant support agency). (n.d.). <https://www.wooninfo.nl/>
- Autonomous Tenants Union (Chicago). (n.d.). <https://www.autonomoustenantsunion.org/>
- Bergsten, L., & Paulsson, J. (2024). Housing Tenure in the Nordic Countries – A Comparison of Rights and Obligations. *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*, 18(1), 22–64. <https://doi.org/10.30672/njsr.120719>
- Berliner Mietervereins (Berlin Tenants' Association). (n.d.). <https://www.berliner-mieterverein.de/>
- Byrne, M. (2015, June 7). Tenants' rights are being trampled on, but there's a lack of political will to help. *The Journal*. <https://www.thejournal.ie/readme/private-tenants-rights-ireland-2148521-Jun2015/>
- Card, K. (2022). From the streets to the statehouse: how tenant movements affect housing policy in Los Angeles and Berlin. *Housing Studies*, 39(6), 1395–1421. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2124236>
- Change the Rules. (n.d.). London Renters Union. <https://letschangetherules.org/map/london-renters-union>
- De Woonbond (The Dutch Tenants' Association). (n.d.). <https://www.woonbond.nl/>
- Dublin City Council Housing Observatory. (n.d.). Series One: The Private Rental Sector | Episode One: Where Are People Renting? <https://storymaps.arcgis.com/stories/c9c2a39a82d04f1c9cf34f0d47397f9c>
- Dublin Tenants Association. (n.d.). <https://dublintenants.wordpress.com/about/>
- Dunne, S. (2017, July 5). Dublin tenants' group protests outside Ires Reit offices. *The Irish Times*. <https://www.irishtimes.com/news/social-affairs/dublin-tenants-group-protests-outside-ires-reit-offices-1.3144477>
- European Housing Coop. (n.d.). Stockholm. <https://housingcoop.eu/resources/cities-across-europe/stockholm>
- eurostat. (2022). House or flat – owning or renting. *Housing in Europe*. <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html>
- Grander, M., & Sjöland Kozlovic, M. (2025). Who's the 'public' of public housing? Understanding the 'ideal tenant' in a unitary rental market through access requirements in Swedish

- municipal housing companies. *International Journal of Housing Policy*, 0(0), 1–25.
<https://doi.org/10.1080/19491247.2025.2497119>
- Greater Boston Tenants Union. (n.d.). <https://bostontenantsunion.org/>
- Hearne, R. (2016, December 14). Rental strategy insufficient for affordable homes. *Progressive Economy @TASC*. <https://www.tasc.ie/blog/2016/12/14/rental-strategy-insufficient-for-affordable-homes/>
- Herschander, S. (2023, June 21). Foundations buoy a new movement of renters' activism. *The Associated Press*. <https://apnews.com/article/kc-tenants-kansas-city-renters-philanthropy-ab9ad0bfbbee6cb399530322a2d3e587>
- Howard, A., Hochstenbach, C., & Ronald, R. (2024). Rental sector liberalization and the housing outcomes for young urban adults. *Urban Geography*, 45(7), 1173–1194.
<https://doi.org/10.1080/02723638.2023.2279873>
- Huurders Netwerk Amsterdam - HNA (Amsterdam Tenants Network). (n.d.).
<https://huurdersnetwerkamsterdam.nl/>
- Hyresgästföreningen (Swedish Union of Tenants). (n.d.). <https://www.hyresgastforeningen.se/>
- Hyresgästföreningen (Swedish Union of Tenants) - Stockholm. (n.d.).
<https://www.hyresgastforeningen.se/regioner/stockholm/>
- Institute for Housing Studies at DePaul University. (2023). 2023 State of Rental Housing in the City of Chicago. <https://www.housingstudies.org/releases/2023-state-rental-housing-city-chicago/#:~:text=In Chicago%2C the rental rate,the lowest level since 2012.>
- Instituto Nacional de Estadística. (2023). Population and Housing Censuses 2021 Results on Households and Dwellings. https://www.ine.es/en/prensa/censo_2021_jun_en.pdf
- Kansas City Tenants. (n.d.). <https://kctenants.org/>
- Kite, A. (2019, December 12). 'Today Kansas City made history': City Council adopts tenants bill of rights. *The Kansas City Star*. <https://www.kansascity.com/news/politics-government/article238315408.html>
- LA County. (2024). Households That Rent Their Homes.
<https://data.lacounty.gov/datasets/lacounty::households-that-rent-their-homes/explore?filters=eyJlb21lX1JlbnQiOlsxNi41LDk3LjFdfQ%3D%3D&location=33.789159%2C-118.298821%2C7.19>
- London Renters Union. (n.d.). <https://londonrentersunion.org/about/>
- London Renters Union. (2022). Written evidence submitted by the London Renters Union [RRS 224]. UK Parliament. <https://committees.parliament.uk/writtenevidence/110783/pdf>

Los Angeles Tenants Union. (n.d.). <https://latenantsunion.org/en/>

Marshall, S. (2022, September 28). ELECTION: Toronto is a highrise, rental city – unlike City Council. Spacing. <https://spacing.ca/toronto/2022/09/28/election-toronto-is-a-highrise-rental-city-unlike-city-council/>

Newstalk. (2016, December 13). Landlords call rent controls a “death knell” - while tenants warn they don’t go far enough. Newstalk. <https://www.newstalk.com/news/landlords-call-rent-controls-a-death-knell-while-tenants-warn-they-dont-go-far-enough-560175>

Office for National Statistics (UK). (2023). Housing, England and Wales: Census 2021. Data and Analysis from Census 2021. <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/housing/bulletins/housingenglandandwales/census2021>

QSix. (2022). Europe’s Largest Rental Market. <https://www.qsix.com/all-news/market-insights-europes-largest-rental-market/#:~:text=The Expansion of Private Rent,of all homes are leased.&text=Private Rent is Outpacing Population,the same period totalled 1.1%25>

San Francisco Planning. (2018). San Francisco Housing Needs and Trends Report. https://default.sfplanning.org/publications_reports/Housing-Needs-and-Trends-Report-2018.pdf

San Francisco Tenants Union. (n.d.). <https://sftu.org/>

Siegel, J., Bram, J., & Dutta, A. (2024). Spotlight: New York City’s Rental Housing Market. <https://comptroller.nyc.gov/reports/spotlight-new-york-citys-rental-housing-market/>

Sindicat de Llogateres (Tenants’ Union, Catalonia). (n.d.). <https://sindicatdellogateres.org/>

Statistics Finland. (2024). Over one million household-dwelling units lived in rented dwellings in 2023. Dwellings and Housing Conditions. <https://stat.fi/en/publication/clm6b8z4ajwoe0buhjy5pzl0a>

Stats NZ. (2024). Home ownership increases and housing quality improves. <https://www.stats.govt.nz/news/home-ownership-increases-and-housing-quality-improves/#:~:text=Home ownership remains lowest in,from 75.6 percent in 2018>

Taylor, H. (2024, September 9). Is Rent the Crisis? On the Tenant Union Movement, Old and New. Spectre. <https://spectrejournal.com/is-rent-the-crisis-on-the-tenant-union-movement-old-and-new/#:~:text=LATU formed in 2015%2C but,mass demolition of their neighborhood>

The Metropolitan Council on Housing. (n.d.). <https://www.metcouncilonhousing.org/>

Toronto Centre Tenant Union. (n.d.-a). TCTU Instagram. https://www.instagram.com/to.centre.tenants/?utm_source=ig_embed&ig_id=9ec1392a-cc94-4a08-b62a-0b36193bc329

Toronto Centre Tenant Union. (n.d.-b). <https://www.tctu.ca/>

United States Census Bureau. (2022). Selected Housing Characteristics. American Community Survey.
https://data.census.gov/table/ACSDP5Y2022.DP04?g=160XX00US2507000_040XX00US25&tid=ACSDP5Y2022.DP04

W., N., Potter, G., M., E., & D., I. (2022, March). Tenant Unionist Column. Partisan.
<https://partisanmag.com/tenant-unionist-column-1/>

