סיכום יום עיון בנושא - תכנון דיור חברתי בישראל

כ-200 אנשים השתתפו ביום חמישי 18.7.19, ביום עיון 'תכנון דיור חברתי בישראל' שיזם מרכז הגר בפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב.

ביום העיון הושק מדריך ראשון מסוגו שמציג את המסלולים בהם ניתן היום לתכנן דיור בהישג יד בישראל בהתאם להוראות החוק. המדריך מציג את האפשרויות השונות לתכנן דיור בהישג יד בהתאם ליעוד הקרקע, בהתאם לטיב הבעלות בקרקע, ולסמכות הועדה המתכננת. מארגני יום העיון מאמינים שעל אף הפער שקיים בין ההגדרה הראויה של המונח 'דיור בהישג יד' לבין הגדרתו בחוק היום בישראל,[1] המדריך ישמש ועדות תכנון, יזמים ורשויות מקומיות למצות את הלכים הקיימים לשילוב דיור בהישג יד בתכניות המקודמות, ויסייע לפריצת הדרך המיוחלת לקראת פיתוח מלאי משמעותי של דיור בהישג יד איכותי בעתיד.

תמונות נבחרות מיום העיון

דניאלה פוסק, יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב

ישי בלנק, נדב לחמן לזר, עופרה כרמון, אודי כרמלי, מרגרט בן חמו

ראול סרוגו, נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ

[1] להרחבה אודות הגדרת המושג 'דיור בהישג יד' ניתן לקרוא את נייר המדיניות של מרכז הגר לקראת מערך כולל של דיור בהישג יד בישראל (2014).

סיכום ההרצאות[2]

סבסטיאן ולרשטיין, מנהל מרכז הגר

בחרנו בהרצאה זו להתמקד בארבע נקודות מהותיות על מנת להבין את התחום ולהציג את ההזדמנויות והחסמים כפי שאנו מזהים אותם ליצירת דיור חברתי הלכה למעשה: מדיניות, מחירים, תנאי זכאות ותמריצים.

מדיניות

האם ידוע לנו כמה דיור חברתי יש או מתוכנן בעיר שאנו עובדים או גרים בה? האם יש יעדים מקומיים? שנתיים- ארוכי טווח? האם יש יעדים אזורים/מטרופוליניים? ארציים? למה זה חשוב? כי רכיב חיוני בפיתוח ותכנון דיור חברתי הוא היכולת לגבש מדיניות עירונית ו/או אזורית בנושא. מדיניות כזו אמורה לאפשר לנו להבין – כמה דיור ציבורי וכמה דיור בר השגה אנו שואפים לייצר ובטווח של כמה שנים? באילו מנגנונים? על איזה קרקעות? באיזו פריסה בתוך העיר? מה הם המחירים (או ליתר דיוק עומק ההנחה הרצוי בשכונות שונות בעיר)? איזה סוג של בינוי?

שאלות אלו עד כה נותרו פתוחות ולא מטופלות ברמה המקומית. מה שאנו פוגשים בפועל, זה שהקורלציה בין דפוסי המגורים למדיניות הדיור המקומית נראית כספורדית לחלוטין. במקרה הטוב אנו נתקלים בניצול של הזדמנויות. מאחורי כל פרויקט שנבנה יש סיפור שלא קשור למדיניות אלא לעובדה שהייתה פה קרקע כזאת ותב"ע כזאת...

מסמכים אלו קיימים בעולם ואינם מוגבלים לעיסוק בסוג מסוים של דיור אלא מאפשרים לעסוק בקשת רחבה של פתרונות דיור- מהתמדדות עם חסרות בית ודרות רחוב ועד לתכניות סיוע לרכישת דירות.

בניו יורק, עיר של מעל 8 מיליון תושבים (קצת פחות מאוכלוסיית מדינת ישראל), ב-2014 ראש העיר חיבר תכנית ליצירת כ-200,000 יחידות דיור בהישג יד תוך עשור. ב-2022 העיר השיגה את היעד הזה ולכן ב-2017 בחרה לעדכן אותו ל-300,000 יחידות דיור עד 2026.

אנו טוענים שללא יעדים ומדיניות כוללת ברמה המקומית והאזורית נתקשה לחולל שינוי מהותי בתחום הזה. תחשבו לדוגמא על תחומים אחרים, שבילי אופניים למשל, עד שלב מסוים אפשר היה לייצר שבילים לא משנה מה האיכות שלהם והאם הם מתחברים למשהו או לא, אך להערכתי עבורנו תהליך בתחום הזה והיום אני לא חושב שיש אנשים באולם שחושבים שלייצר תכנית אב לשבילי אופניים או לשלב שכבה של שבילי אופניים בתכנית אב לתחבורה עירונית זה דבר מיותר. לצערי בתחום הדיור אנחנו עוד לא שם. כמובן שמדיניות לא אמורים לגבש רק על סמך רצונות אלא היא אמורה להיות מושתת על ניתוח של צרכים.

[2] הרצאות שהכילו מצגות מכילות קישור למצגת בכותרת.

תמ"א 35 - מכילה הוראות המחייבות את גופי התכנון לבחון את הצורך בדיור בהישג יד בטרם הפקדת התכנית, ובמידת הצורך לקבוע הוראות בנושא.

בעת"מ (מרכז) 38359-02-16 **שופרסל בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז**, ניתן ביום 25.10.2016 - קבע בית המשפט המחוזי שהתכנית הכוללנית שהוכנה בעניינה של ראשון לציון כפופה לתמ"א/ 35 , ובכלל זה לחובה לפי סעיף 12.1 לתמ"א לבחון את הצורך ב"דיור בהישג יד"; ושמכיוון שהנושא לא נדון במסגרת הדיונים ובתכנית לא נקבעו הוראות בנושא, אזי מדובר בהפרה של תכנית המתאר הארצית. יצוין, כי בית המשפט המחוזי דחה את טענת העירייה שם, לפיה משום שמדובר בתכנית מתאר כוללנית אין צורך להתייחס לנושא, שיידון, לטענת העירייה, במסגרת תכניות מתאר מפורטות.

בשים לב לשינויים שחלו בחוק התכנון והבניה ביחס להגדרת המונח דיור בהישג יד, הוראת תמ"א/ 35, והחובה שהיא מטילה, כפי שפורשה בידי בית המשפט המחוזי, אנו מאמינים שהיום העיסוק בבחינת הצורך בדיור בהישג יד רק ילך ויגבר, אך ראוי למצוא את הדרכים הנכונות להתמודד עם בחינה מסוג זה.

יש שתי שאלות שאני רוצה להעלות כאן:

א. מהו קנה המידה ו/או העיתוי התכנוני הנכון כדי לבחון את הצורך בדיור בהישג יד? האם בכך שאנו מגלגלים חובה זו לתכניות מפורטות, עשינו את שלנו? התשובה שלי היא שלא. שדווקא ראייה עירונית כוללת היא הזדמנות נהדרת לא רק לקבוע הוראות עבור תכניות מפורטות שיגיעו בהמשך אלא כדי בפועל לערוך בחינה של הצורך בדיור בהישג יד בישוב.

ב. איך היה נראית בדיקה כזו? מה היו בודקים במסגרתה? יש מתודולוגיה מקובלת לעריכת בדיקות כאלה. אבל בהחלט היה עוזר אם מנהל התכנון היה מנחה בצורה מפורשת את הוועדות על האופן שבו ראוי לערוך בדיקות כאלה.

<u>מחיר</u>

יתכן וזאת הבשורה הגדולה ביותר שטמונה בהסדר החדש שנוצר בחוק התכנון והבניה ב-2018. לראשונה בישראל אפשר על קרקעות המיועדות למגורים ובבעלות פרטית לייצר דירות בהנחות משמעותיות הנעות בין 20%-40% ממחיר השוק (במחוז צפון ודרום הטווח הוא בין 10%-30%).

משמעות ההפחתה של 40% היא האפשרות לייצר דירות 3 חד' בעיר תל אביב ב-3,300₪ או בירושלים ב-2,400₪ או באזור גוש דן ב-2,300 ₪ (לפי נתוני למ"ס מהרבעון הראשון של 2019). עוד לפני שאנחנו נכסים לעניין הזכאות וקהלי היעד מחירים אלו פותחים לראשונה את ההזדמנות לייצר דירות במחירים שיכולים להיות ברי השגה עבור אוכלוסיות ממעמד כלכלי נמוך או בינוני.

נכון, השיטה היא לא טובה מספיק, והעובדה שהמחיר נגזר ממחיר השוק היא בעייתית, כי מחירי השוק מאוד לא יציבים והיה ראוי לחבר בצורה ישירה בין המחיר לרמת ההכנסה של אוכלוסיית היעד. יצרנו מנגנון דו שלבי על מנת להגיע לתוצאה טובה ולא ניתן להסתפק בשלב הראשון- הפחתה ממחיר השוק. אבל כפי שאנו רואים ולומדים גם מהניסיון בתל אביב אשר השתמשה עד כה בשיטה אחרת- היא גוזרת את המחיר ביחס להכנסת משק הבית של העשירון השביעי (נצמדת לגבול העליון של אותו עשירון), השיטה בפני עצמה היא לא ערובה לכלום, אם אני לא דואג בסופו של יום לייצר מחירים שהם ברי השגה עבור אנשים בעלי הכנסות נמוכות.

<u>תנאי זכאות</u>

החוק מגדיר שתנאי הזכאות לדיור בהישג יד לפי התוספת השישית יקבע:

- לפי החלטות שנקבעו מתוקף החלטת ממשלה 203, המבוססים על תנאי הזכאות שחלים בתכנית 'מחיר למשתכן'. תנאי סף אלה כוללים היותו של הזכאי "חסר דירה", זוג או יחיד מעל גיל 26.
- שר האוצר מוסמך לקבוע תנאי זכאות נוספים בתקנות, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון ועם הארגון שמייצג את השלטון המקומי, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת. תקנות אלה טרם אושרו.

דוגמאות לאוכלוסיית יעד לדב"י:

זוג בני 35 + 2 ילדים. הוא נהג אוטובוס בחברת דן והיא אחות בבית חולים וולפסון אך עובדת במשרה חלקית כי היא גם מטפלת באמא שלה – הכנסתם החודשית ברוטו: 15,000 ₪. הם מחפשים דירה בת 3.5 חדרים במחיר של עד 3,300 ₪ באזור חולון

מחיר דירה ממוצע 3.5-4 חד' בגוש דן (רבעון ראשון 2019) : 4,780 ₪. לכן <u>נדרשת הפחתה של כ-30%</u> ממחיר השוק.

יש אתגר לייצר דירות שלתפיסתנו הן המחסור החמור שנמצא בערים. ולא הלכנו למקרה הקיצון או לפריים לוקיישן כדי לחשוב על הבעיה. תעצרו רגע לחשוב, שדיור שמתאים להכנסה של אותה משפחה מאפשר לה לא רק לשרוד, אלא גם לחיות, מבחינה חברתית זו השקעה חברתית משמעותית שמאפשרת לאדם לא רק לשרוד אלא גם קיום מספק.

תנאי הזכאות בחוק היום לא מספיקים. כל חסר דירה מגיל 26 או זוג זכאי לדירה, אבל לשר האוצר יש סמכות להטמיע בתקנות תנאי זכאות. הקשר בין המחירים למשקי הבית הוא המפתח של אותה מדיניות, של אותן תקנות שצריכות להיקבע.

<u>תמריצים</u>

ועדה מחוזית - הוועדה נדרשת לפרט בתכנית מהי תוספת השטח מתוך השטח הכולל המותר לבניה המיועד לדיור בהישג יד, וכן לפרט בהחלטה על הפקדת התכנית, ובהחלטה על אישור התכנית, מהו השטח המותר לבניה שאותו היא הייתה קובעת אילולא הזכויות התוספתיות בעבור דיור בהישג יד.

לוועדה מחוזית שיקול דעת רחב בקביעת תוספת זכויות בניה לדיור בהישג יד. לצד זאת, החלטתה להפקיד תכנית שבה דיור בהישג יד תעשה לאחר שהונחה בפניה חוות דעת של גורם המייעץ לתכניות דיור בהישג יד, אותו יסמיך שר האוצר. היה והגורם המייעץ לא הגיש חוות דעת כאמור 7 ימים קודם לדיון בהפקדה, רשאית הוועדה המחוזית להחליט על הפקדת התכנית גם ללא חוות דעת. הוועדה המחוזית מחויבת לתת לרשות המקומית שהתכנית מצויה בתחומה הזדמנות להביא את עמדתה, והיא מחויבת לשקול עמדה זו טרם הפקדת תכנית.

מועצת רשות מקומית מוסמכת לייעד 25% דירות לבני המקום – אבל רק מתוך הדירות במחיר מופחת, ושזה תמריץ להגדיל את שיעור הדירות במחיר מופחת.

ועדה מקומית עצמאית - ניתן להוסיף עד25% מזכויות הבניה המאושרות למגורים. בכל תוספת זכויות הבניה ייבנה דיור בהישג יד.

ועדה מקומית - יכולה לתכנן דב"י בתנאים הבאים:

- כל הקרקע הכלולה בתכנית היא מקרקעי ישראל
- התכנית הוגשה על ידי רשות מקרקעי ישראל
- ניתן להוסיף עד 20% מזכויות הבניה המאושרות.
- בתכנית זו כלל יחידות הדיור שיבנו במגרש או בבניין (לפי העניין) ייועדו לדיור בהישג יד.
- ועדה מקומית מוסמכת להוסיף שימוש למסחר שאינו עולה על 25% מסך השטח המותר לבניה לאחר ההגדלה.

לסיכום:

אין לנו את הפריבילגיה להמתין לפתרונות שיבאו מלמעלה - אנו צריכים להניח את התשתית עליה נבנה את השכונות ואת הערים של המחר ואם לא נפעל היום הסכנה היא שיהיה הרבה יותר קשה לתקן אחר כך.

דניאלה פוסק, יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב

אנחנו היום נמצאים בעיצומו של מה שמבחינתנו הוא הפרויקט החברתי הגדול ביותר במטרופולין ת"א במאה השנים הקרובות – תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים במטרופולין תל אביב, שאנחנו רואים בה קודם כל רשת חברתית. לכן החלטנו לכוון מאד מאד גבוה בכל הנוגע לדיור מכליל, ומציעים שפיתוח של דיור באזור של עד 350 מ"ר מקווי התחבורה יכלול 50% דיור מכליל – שזה יחידות דיור קטנות, השכרה ארוכת טווח, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דירות עם תקן חניה אפס, דיור ציבורי ודיור בהישג יד.

כשהצגתי את המדיניות הזו באחת הערים במחוז ת"א אמרו לי שאין בעיר מספיק עניים עבור 50% דיור מכליל – וזה שורש הבעיה. התפיסה שדיור בהישג יד הוא לעניים ולא דיור לאנשים שהם כמוני וכמוך. דיור מכליל עדיין נתפס כדיור לאוכלוסיות נמוכות שיחליש את העיר במקום לחזק אותה, ואנחנו חייבים לשנות את ההבנה של הרשויות המקומיות בנושא הזה.

אנחנו מסתכלים גם על תצורות מגורים חדשות – קיבוצים עירוניים, קבוצות שרוצות להקים מרחבי עבודה משותפים, וכל אותם סוגים של דיור צריכים לקבל את המענה שלהם בסמיכות מיידית לרשת המטען.

כשאנחנו מדברים על דיור מכליל ליד רשת התחבורה אנחנו לא מדברים רק על דיור – אלא על תעסוקה, שירותים וכדומה, לכן האזור שסמוך לרשת נועד לספק את כל אלה ולספק מענה למעגל חיים שלם. אנחנו מחפשים כל הזמן לייצר לא רק דיור מכליל אלא חיים מכלילים ומוכללים במרחב עירוני נתון.

פרופ' ערן פייטלסון, המחלקה לגיאוגרפיה באוניברסיטה העברית

כשמדברים על דיור בהישג יד מדברים על שני דברים שונים:

א. הצבר ההון הבין דורי - דיור הוא הצבר ההון העיקרי של משק הבית. המשכנתא היא החסכון המרכזי של משק הבית. בין אם זה משמש למגורים או להשקעה. זו פונקציה אחת של שוק הדיור. ולכן גם הפערים הגדולים ביותר בין קבוצות אוכלוסיה הוא בדיור. לזה יש גם משמעות, כי אם מדברים על עליה במחירי הדיור שזה אוי ואבוי, זה לא אוי ואבוי. כי ירידת מחירי הדיור תפחית מהחסכונות של הרבה מהאוכלוסיה. זה יצור גם משבר חברתי. לכן פונקצית המטרה היא לא בהכרח להוריד את מחירי הדיור.

ב. קורת גג – צריך לחשוב על שני דברים, קורת גג לבעלי אמצעים בפוטנציה – אנשים שהם היום סטודנטים וצעירים שנמצאים באופן זמני בקושי בשוק הדיור אבל בסופו של יום יוכלו להיכנס לשוק הדיור. ומולם אלה שלעולם לא יוכלו להיכנס לשוק הדיור. היה פה שר שביטל את המילה שיכון במשרד הבינוי והשיכון – אין בעולם משרדי בינוי כי בבינוי אין כשל. יש כשל בשיכון – יש אוכלוסיות שלא יכולות להיכנס לשוק הדיור, ובמדינות מפותחות יש מדיניות שיכון שנועדה לספק קורת גג ולענות לכשל הזה.

נשיגות לדיור - אני מבחין בין נשיגות לדיור ברכישה ובשכירות.

א. ברכישה, כשהרצון הוא ליצור את הצבר ההון כדי שהילדים או הנכדים של מי שהיום לא יכול להשתלב בשוק הדיור, יוכלו להשתלב בו בעתיד.

ב. בשכירות – יש מדינות שבהן זוג צעיר בכלל לא הולך לשוק (הולנד), הוא שוכר דרך חברה משכנת מסוג כזה או אחר בתחילת הדרך ורק עשהוא מתבסס הוא פונה לשוק. הרעיון שצריך לזרוק את כולם לשוק הדיור ושהשוק יפתור באמצעות הצע את הכל הוא בעייתי.

יש דרכים רבות לעצב את הסיוע הציבורי בדיור. צריך לדבר על מדיניות שיכון רב מימדית, על הרחבת האפשרות להצבר בין דורי, זה יכול להיות סיוע ברכישת דירות, או הנחה ממחיר השוק כנהוג אצלנו. זו גישה מאד בעייתית כי מי שיכול לקנות ברעננה זה לא מי שיכול לקנות בירוחם, אנחנו נותנים הטבות דיפרנציאליות שהן רגרסיביות.

השאלה הגדולה היא איך אתה בונה מנגנונים שפותחים את הפתח להצבר בין דורי?

יש את המטרה של אספקת קורת גג לכל – ואז אנחנו מדברים על יצור דירות לשכירות ארוכת טווח. והאתגר הראשון הוא לייצר את הדירות האלה והשני הוא איך להקצות אותן? זו תמיד הסוגיה הרגישה יותר.כשמדברים על הגדלת ההצע לשוק משרתים בעיקר את הצבר ההון, ז"א את מי שיכול לצבור הון.

כשאנחנו מדברים על תכנון צריך לדבר על שני כיוונים:

א. תכנון שבא לכוון השקעות כמו לבנות מטרו. תכנון שעומד מאחוריו כסף – יזמים שבוחנים איפה לשים את הכסף שלהם.

ב. תכנון מסדיר – שקובע מגבלות, זכויות וכו'. הוא יכול להגביל, להתיר ולתמרץ דב"י. הוא לא מייצר ולא מקצה. בסופו של יום לתכנון הרגולטורי יש מגבלות – הוא לא מייצר ולא מקצה יח"ד.

התכנית האסטרטגית לדיור לא קשורה לבינוי בפועל ולא מתייחסת למדיניות שיכון. היא קידום של פוליגונים לתכנון. דיקטטורת מספרים שבה כדאיות כלכלית היא אבן בוחן עיקרית. התכנון מובל על ידי מספרים, שמה שעומד מאחוריהם היא אמירה אידאולוגית לפיה כדאיות כלכלית היא מעל הכל. גם שבותמל צריך להיות אחוז מסוים להשכרה ארוכת טווח, אבל אם זה לא כלכלי לא צריך לעשות את זה. זוהי קדושת המכפיל - אם זה לא עומד במכפיל זה לא עומד, אם אין כדאיות הדברים לא קורים. וזו הבניה אידאולוגית ניאו ליברלית.

מה בכל זאת אפשר לעשות? מדיניות שיכון היא נקודת הבסיס, והיא צריכה להיות דיפרנציאלית, והיא צריכה לתת מענה דיפרנציאלי ולקבוצות אוכ' שונות. חד הוריים, חרדים, צעירים, מבוגרים, וגם דפרנציאלית ברמה של המיקום. זה חוסר עיקרי, כשאנחנו מסתכלים איפה אנחנו נמציאם מול איפה אנחנו אמורים להיות.

יש כיום ועדה באקדמיה למדעים מפתחת מדדים כמו מדד לפיתוח בר קיימא– צריכים מדדים לנשיגות. צריך שלכל עיר יהיה מדד של נשיגות הדיור בה.

נקודה חשובה נוספת היא הפיזור – אסור ליצור שכונות שלמות של דיור בסיוע. כדי לא ליצור סטיגמות, צריך לשלב אחוז מסויים של דירות במחיר מוקצה באותו בניין ליד דירה למכירה. לכן החשיבות היא איך לוקחים את אותם אחוזים ומקצים אותם בתוך המתחם ולא ליצור את השיכונים של העבר.

מושב ראשון: חקיקה פוגשת מציאות – היבטים מעשיים בתכנון דיור חברתי

ד"ר חיים פיאלקוף, המכון ללימודים עירוניים ואזוריים, האוניברסיטה העברית

מנהל התכנון ערך תכנית אסטרטגית לדיור שקבעה יעדים כמותיים, חלוקה מרחבית, התחדשות עירונית וכו', זו התחלה לא רעה. מנהל התכנון הולך להעמיק את התכנית הזו ,ומן הראוי לקבוע יעדים לדיור בהישג יד ולקבוע כלים משלימים ליצירה של דיור בהישג יד.

תכניות מתאר כוללניות הן המקום הנכון להביא לידי ביטוי דיור בהישג יד. אנחנו רואים במילים מכובסות האצלת סמכויות מתכניות מתאר כוללניות לתכנון מפורט. אין התמודדות אמיתית לנושא של דיור בהישג יד ברמה עירונית. זה המקום וכך עושים את זה בעולם.

יש לנסח מסמך מדיניות דיור עירוני שצריך להיות נספח לתכנית מתאר כוללנית שיתייחס לזמינות, להיבט הכלכלי, למלאי הקיים ולנגישות הדיור של קבוצות אוכלוסיה שונות למלאי הדיור. ההמלצה היא לכלול נספח לדיור בתכניות כוללניות. בתכניות אלה יש רשימה ארוכה וראויה של נספחים – הצללה, ועצים ותחבורה, ודיור הוא לא פחות ראוי, ראוי שזה יופיע כנספח שמפרט בפרישה עירונית את הדיור.

סוגיה נוספת היא שילוב מערכות – יש לנו כלים שונים, נוסחים שונים של דיור בהישג יד בחוקים שונים. יש כלים שהם פיסקאלים כמו חוק עידוד השקעות הון וחוק עידוד בניית דיור להשכרה, יש כלים ניהוליים כמו סיוע בשכר דירה שנותן מענה למאות אלפי משקי בית, בעלות תקציבית של מעל מליארד שח. צריך לחשוב איך לחבר בין הדברים. התכנון הוא רק חלק מהסיפור. כאשר נותנים לזכאים כסף בין אם במשכנתא או סיוע בשכ"ד הם לא צריכים להמתין למימוש תכניות שונות, והם יכולים לקבל החלטה איפה הם רוצים לגור.

אחת הדרכים להגיע לחיבור בין המערכות, היא אמידת הצרכים. יש לנו מידע על הפרישה של משפחות שמקבלות סיוע בשכ"ד, פרישת הדירות, המלאי, כשרוצים להגיע למלאי מגוון, התרגום בכל תכנית למהו מלאי מגוון יכול להעשות על ידי ניתוח הצרכים.

כיוון שיש לנו כלים שונים מן הראוי ליצור מדרג של זכאויות, שסיוע במאות אלפי שקלים לא ינתן למשפחות בעשירונים 8,9,10 – צריך לזהות את צרכי האוכלוסיות, לגבש יעדים כמיתים ליצור הלימה בין מגוון פתרונות דיור לאוכלוסיה.

<u>שחר סולר, סגן מנהלת מינהל התכנון לנושא תכנון אסטרטגי</u>

התכנית האסטרטגית לדיור היא מהלך ניהולי רחב שעוסק בכמה סוגיות, תעסוקה, דיור, תחבורה, תשתיות. המטרה שלנו במנהל התכנון היא מתוך עקרונות OECD – TO LEAVE NO ONE BEHIND. אנחנו לא רוצים להשאיר אף אחד מאחור. יש סוגים שונים של אוכלוסיות שצריכים פתרונות אחרים, ואם לא נשים לזה לב לא נצליח לתת פתרונות איכותיים ונשאיר אנשים מאחור. הכלי התכנוני הוא כלי אחד בארגז הכלים, וצריך להתייחס לכל ארגז הכלים כדי לתת פתרונות.

אני לא חושב שתוספת זכויות זה הכלי התכנוני האידאלי. כשאנחנו מתכננים אנחנו מנסים לעשות הכי טוב שאפשר, ולא אז להוסיף על זה עוד זכויות. השאיפה היא לעשות את התכנון הכי טוב שאפשר ובתוכו לייעד דברים כמו דיור בהישג יד.

בפברואר פרסמנו הנחיות לבדיקה חברתית של תכניות התחדשות עירונית, זה כחוזר מנכל, יש הרבה בדיקות שצריך לעשות, ובין היתר נועד למנוע פגיעה באוכלוסיות חלשות בה"ע. במקביל, אנחנו עובדים על עניין המרחב הציבורי, ואחת המטרות היא לזהות את האוכלוסיות החלשות, קשיישם, נשים, ילדים מעוטי יכולת, בעלי מוגבלות – ובודקים איך נכון לתכנן את המרחב הציבורי בצורה הטובה ביותר ביחס לאוכלוסיות אלה.

תמהיל יחידות הדיור – נכון שקל לברוח אל נושא התמהיל, אבל עדיין צריך לבדוק מה קורה בעיר מבחינת תמהיל הדירות. במחקר שנמצא בתהליך אנחנו בודקים האם תמהיל יח"ד כפי שמתוכנן היום תואם לצרכי האוכלוסיה. מהתוצאות הראשוניות רואים כבר היום גידול מתמשך בגודל הדירות וחוסר הלימה בין מספר הנפשות במשק בית ובין גודל הדירה: 60% ממשקי הבית המאד קטנים (1-2 נפשות) גרים בדירות 3 חדרים ומעלה. המטרה שלנו היא להגיע להנחיות ולתכנון ברמת הדירה. לנסות להעריך כמה צריך מכל סוג דירה. לזהות סוגי אוכלוסיות שאולי צריכות דירות יותר קטנות. אנחנו רואים ש- 47% ממשקי הבית בישראל הם של נפש-שתיים ו37% הן כבר משפחות של ילד אחד או יותר. בפועל מה בונים? 27% מיחה"ד הן דירה של חדר אחד עד 3 חדרים. המטרה בסוף של המחקר היא להגיע לתאור של הצרכים למשל של משק בית יחידני ומה מספר החדרים שצריך, ומהם הצרכים השונים בתוך הדירה. אנחנו כבר מבינים שאין מספיק דירות קטנות. בנוסף, דירות קטנות היום הן למעשה דירות גדולות.

ראול סרוגו, נשיא התאחדות הקבלנים ובוני הארץ

לפני עשר שנים השתתפתי בסיור בניו יורק ובוסטון לראות איך עושים דיור בהישג יד באמריקה. המשלחת בדקה פרויקטים בברונקס, ברוקלין, הארלם וראינו עולם ומלואו. שם כל הנושא של דיור בהישג יד הוא אופרציה שלמה שקיימת עשרות שנים בארה"ב. זו מערכת שלמה שם, יש עניינים משפטיים, שיווקיים, תמריצים. יש שם קבלנים שזה כל עולמם, זה מצריך התמחות, לא כל קבלן או יזם יכול לבנות דיור בר השגה, מעבר להיבטים של הון, גם בהתמחות הספציפית של הבניה עצמה. בתוך כל רשות מקומית הייתה יחידה לדיור בר השגה, עם מערכת שלמה יעודית לזה.

מדינת ישראל חייבת להקים רשות לדיור בהשיג יד שתרכז ותתאם את כל פעולות הממשלה, זה לא רק משרד המשפטים, אלא השיכון, אגף תקציבים, משרד העבודה והרווחה, יש כמה וכמה גורמים שצריכים להיות מעורבים בעניין, וכמו שהקימו את מטה הדיור צריך להקים רשות לדיור בר השגה. אין ספק שהממשלה חייבת לפעול על מנת למסד את זה. וצריך לחוקק שיקרא דיור בר השגה, שיאחד את כל האספקטים השונים, יגדיר מיהו הדייר של דיור בר השגה.

מחיר למשתכן שהוציאו עבורו 8 מליארד ש"ח, זה סוג של דיור בר השגה, אבל הוא לא עשה את האבחנה לגבי מיהו הדייר של דיור בהישג יד. וזה צריך להיות מוגדר בחוק וצריך לייצר פלטפורמה של רגולציה שהיזמים יכנסו לתוכה ויבינו שיש פה משהו שמתפתח. לצערי בארץ הייתה התקדמות אבל היא לא מספיקה.

חייבים לעשות דיור בר השגה, זה כורח המציאות, אנחנו נתקלים במשברים לא פשוטים עם העדה האתיופית, עם המגזר הערבי, יש בעיות חברתיות קשות, והפתרון של הדיור בר השגה יפתור חלק מהבעיות. יש לעדה האתיופית קורת גג, אבל אני לא מדבר על שיכונים, אלא על דיור מכבד.

המערכת החוקית צריכה להשתנות באופן דרמטי בישראל, לא רק בהגדרה של דב"י אלא חוק השכרה ארוכת טווח, או החוק לעידוד השקעות הון שמתקשר להשכרה ארוכת טווח, זה לא קיים, זה לא כלכלי, אני לא יודע כמה פרויקטים נבנו בהקשר של החוק לשכירות. יש הרבה מאד מה לטפל ברבדים שלמים. אני בטוח שאם הממשלה תיקח את העניין הזה כיעד אסטרטגי, אבל לא במינהל התכנון, כי תכנון זה רק חלק מהעניין.

אדריכלית אורית מילבאואר-אייל, מילבאואר אדריכלים

דיור בהישג יד בגני שפירא בת"א. הפרויקט נבנה ואוכלס ב-2014. עיריית ת"א פה הייתה יוצאת דופן, כי היא הכניסה את היד לכיס, ונתנה גם מגרש וגם תקציב לבניה - 50 מליון שקל. הפרויקט ארך כשנתיים מתחילת תכנון עד אכלוס. זה קצב מאד נדיר.

גדלי הדירות נקבעו ע"פ הכללים של היח"ד לתכנון אסטרטגי, מרבית הדירות הן 3 חדרים, 80 מ"ר. הפרויקט משלב בין תקציב נמוך ואדריכלות גבוה. לתכנן דב"י זה לא באמת שונה, כי אני מתייחסת לזה כמו כל פרויקט, ואני רוצה לתכנן לא רק את הבניינים עצמם אלא גם את מה שקורה בין הבניינים. ולתת מענה בכל הרבדים השונים.

מאז שהתחלתי בתכנון הפרויקט של שפירא קיבלתי עוד הזדמנויות של פרויקטים שונים, בחלקם הצלחנו לקדם יותר חלקם פחות. נתקלנו בהרבה קשיים, גם משפטיים, גם קשיים של ועדות שלא נכנסו בדיוק לשטנץ שלהן. יש מספר פרויקטים שניסינו לקדם, למשל פרויקט ברחובות - הגענו בתמיכה ראש העיר לועדה מחוזית מרכז, מדובר במגרש חום שתכננו עליו מעונות ודב"י, והועדה פסלה את התכנית על רקע זה שהמגרש קטן מדי. יש פה קרקע חומה במרכז העיר רחובות, ויש הזדמנות לעשות דיור בר השגה – אז למה לא?

אנחנו מתכננים גם דירות לסטודנטים, דירות קטנות, דירות סטודיו. כשזה בתוך שטחים של מוסדות אקדמיים זה מתאפשר לנו, אבל מחוץ זה יותר קשה לקבל דירות של 20-30 מ"ר, הערים פחות רוצות את זה. בתל אביב ניסינו לקדם דירות קטנות מאד מול התחנה המרכזית, אבל פה נתקלנו במחסום. כיוון שהקרקע נרכשה, הכלכליות לא איפשרה לבנות דיור להשכרה. צריך לתכנן מלכתחילה יעוד לדיור בהישג יד ואז יזם ידע מראש איך לשלב את זה בתחשיב הכלכלי שלו.

אנחנו גם עובדים עם דירה להשכיר – נמצאים איתם בתהליך איתור קרקעות ומנסים לקדם איתם תבע"ות שיאפשרו דיור להשכרה. דוגמה לכך הוא פרויקט של 13 בניינים לדיור להשכרה למשך 20 שנה בשכונת ארנונה בירושלים, כולל גני ילדים, פארק במרכז. קרקע כזו שמלכתחילה משווקת למטרה הזו, וכל התחשיב הכלכלי נלקח בחשבון, זו הדרך לייצר מלאי גדול של דיור להשכרה.

חגית נעלי יוסף, מתכננת חברתית ומנכ"לית ויאפלן

אני עורכת בדיקות חברתיות, מתרוצצת בין מתחמים כדי לאתר ולזהות את הצרכים החברתיים ואיך אפשר לגלם אותם בתכנון. אנחנו משיגים נתונים, מנתחים, מגיעים לתובנות ברמות שונות ומגיעים להמליץ בתוך תהליך תכנון על דיור חברתי ופשוט נתקעים! התחום של בקשת נתונים חברתיים הולך ומשתכלל דורשים היום נתונים חברתיים, אבל לא נותנים לנו לסיים את התהליך ולתת מענה תכנוני.

דירות קטנות - אנחנו יודעים שזה לא דיור חברתי, זה לא נותן את התשובה. דיור להשכרה - הוא מוגבל, לרוב בונים דיור להשכרה במגרשים יעודיים בתוך מכרזים יעודיים שדירה להשכיר מייעדת אותם כקומפלקסים של דיור להשכרה, שזה מחטיא את הרעיון של דיור בר השגה. לבודד בניינים או קומפלקס שלם שהוא הומוגני ורק להשכרה, יש עם זה בעיות חברתיות. זה צריך להיות משולב במלאי הדיור הקיים.

אנחנו יודעים שיש כלים שאיתם נוכל ליישם את ההמלצות החברתיות ולתרגם אותן לתכנון – אבל קשה לועדות התכנון לאמץ את הכלים. למשל דיור בהישג יד בקרקע חומה – יש בו אתגרים שהם תכנוניים וגם ניהוליים, כי יש שאלה גדולה מי מנהל אותו? על מי הוא רשום? למי הוא שייך? איך הוא נכנס לשמאות בדוח אפס? לאף אחד אין תשובות על זה. איך רשות מתמודדת עם מלאי של דיור בר השגה? אולי המנהלות להתחדשות עירונית צריכות להפוך להיות גורם שעושה את זה – מייצר את המלאי, מנהל אותו וכדומה.

כלי נוסף הוא הדיורית – היא זמינה לכולנו – אבל מעט מאד רשויות מוכנות להגדיר אותה בתכנית. רשויות מאד מפחדות ממנה, מפיצולי דירות, מזה שיהיה קשה לשלוט. אני מכירה 4 תכניות שהצליחו להטמיע את ההנחיה לשילוב דיורית בתכנית. וועדות התכנון צריכות לעשות עבודה עם היועצים המשפטיים, עם השמאים ואנשי הכלכלה ועם המערכת העירונית שצריכה להתמודד עם הדברים האלה.

הרשות להתחדשות עירונית צריכה לעשות שיעורי בית, בתכניות התחדשות אנחנו מעלימים מלאי של דיור בר השגה וצריך לחדש אותו. אנחנו עושים השוואה של עלויות דירות, רואים דירות קטנות, דירות שהן במחירים ברי השגה, הרכבים שונים שכבר לא רואים היום בבינוי התעשייתי – ואין כמעט מענה במלאי החדש שאנחנו מייצרים במאסות לדיור חברתי.

מושב שני - ה-'לא זוגות' וה-'לא צעירים' – עבור מי מתכננים דיור חברתי?

פרופ' ישי בלנק, הפקולטה למשפטים, אוניברסיטת תל אביב

אם מדברים על קהלי היעד לדיור בהישג יד מסתפקים במחשבה שהיא בעיקרה כלכלית שחושבת על השאלה של אילו עשירונים אנחנו רוצים אולי להתעסק בהם. המונח דיור בהישג יד מטה ישר את המבט אל עבר השאלה הכלכלית. התפיסה היא שברגע שנשיג תמהיל כלכלי גם נשיג מטרות חברתיות אחרות כביכול באופן אוטומטי. שאולי יתגוררו גם ערבים בקרבתם של יהודים, או אמהות חד הוריות או יוצאי אתיופיה. יש איזושהי תקווה שאם נטפל בדיור בהישג יד כמו שצריך יתלוו לכך תוצאות חברתיות נוספות.

קבוצות היעד, מי אנחנו חושבים צריך להינות מהדיור החברתי, צריכה להיות נגזרת מהבעיות שאותן אנחנו רוצים לפתור. למשל – בעיות בהעברה הבין דורית, כפיית חסכון, זה מכתיב קבוצות יעד שלא חוסכות מספיק. אם המטרה היא לספק קורת גג, נראה מיהן אותן קבוצות שאין להן קורת גג וננסה לספק לקבוצה הזו דיור. אם אנחנו נרחיב את המבט, ונסתכל על רמת השירותים שהאוכלוסיה מקבלת – אם יש לך קורת גג אבל בתי ספר או שירותים אחרים או פארקים הם לא טובים, אז אנחנו יכולים לשאול את השאלה איך אנחנו יכולים לוודא איך אנחנו מספקים שירותים מוניציפאליים, הזדמנויות דרך קשרים חברתיים\הכרות עם קבוצות חברתיות שאתה לא נמנה עליהן ועוד – איך אפשר להרחיב את המבט אל עבר דב"י כאמצעי להשגה של אינטגרציה חברתית שהמשמעות שלהם הרבה פעמים היא גם הזדמנויות טובות יותר?

אודי כרמלי, מהנדס העיר תל אביב יפו

אנחנו מתעסקים המון בסימפטומים, ולא מתעסקים בשורש הבעיה - בסוף עד שאנחנו לא נצליח לנתק את המחשבה המעוותת שאומרת שדיור בר השגה הוא נזק כלכלי, אנחנו לא נצליח להתקדם לשום מקום אחר.

כביש 6 תמא 38 ודיור בר השגה מייצגים את התפיסה במדינת ישראל שאומרת שכשמשהו עולה כסף צריך למצוא מנגנון כלכלי שיביא את הכסף, שייצר את הכסף. ההגיון הזה אומר שאם דיור בר השגה עולה כסף, אז בואו נייצר מנגנון שיחפה על ההוצאה, נשפוך זכויות נייצר זיכויי מס וכו'. אם אנחנו לא נצליח להעביר את המסר שדב"י הוא מנוע כלכלי משמעותי לחיים של עיר, ולא בגלל שהוא יחזיק לי בעיר עוד 200 אנשים מעשירון 6 – אם לא נראה שהדבר הזה מייצר את החוסן החברתי והכלכלי של העיר, ואת סם החיים של העיר אנחנו ניפול. אנחנו יודעים להראות את העלויות הכלכליות וקשה לנו להראות מה המשמעות הכלכלית של העדר דיור בר השגה, מה המשמעות כשמעמד ביניים יצרני לא חי בתוך עיר.

כשאנחנו באים למשרד המשפטים ומנסים להסביר לו שאני רוצה להחזיק בתוך העיר מורים - אין לנו היום מורים, אנחנו לא מצליחים לאייש משרות של מורים. למה אין לי מורים? כי מי שגר בגדרה או בהוד השרון להגיע לבי"ס במרכז העיר ב-8 בבוקר זה אומר שעתיים שלוש בדרכים, והשכר בעיר שלו אותו דבר, אז למה שהוא יגיע? זה נכון גם למקצועות נוספים, סיעוד, אחיות. היום כעיריה אני יודע רק לתת להם תו חניה שיחנו בכחול לבן, זה מביש שזה מה שאני יכול לתת להם. שורש הבעיה היא שאם אני לא מצליח לאכלס את העיר במקצועות החיוניים, רמת השירותים שלי תרד וזה יפגע בעיר.

מנעד חברתי מרחבי – מה כ"כ שווה בת"א? למה כולם רוצים לבוא? זה בגלל שבחלקים לא קטנים בעיר יש לכל אחת ואחד תחושה של לגיטימציה מרחבית. הם נמצאים ברחוב ומותר להם להיות שם, זה בסדר להיות זקן, עני, קבצן, אבא צעיר, אתה פוגש אנשים כאלה ברחוב וזה נותן לגיטימציה

דיור בהישג יד המטרה שלו היא לאפשר לאכלס במרחב הזה מנעד חברתי כמה שיותר רחב. זה מגוון שלם של אוכלוסיה. המדד שמעניין אותי הוא כמה ווירדווס למטר יש לי, איך אני מצליח ליצור מצב שאני הולך ורואה כמה שיותר טיפוסים ברחוב. בעיר יש הרבה מרחבים שכבר היום מתחילים להידרדר, להצטמצם. והתפקיד שלנו הוא לראות איך אני מרחיב אותם. אם אני מצליח להראות שהמגוון הזה מייצר מנוע כלכלי. ככל שנייצר את המנעד החברתי הרחב יותר ככה נצליח לייצר כוח עבודה, אנשים שמניעים את הגלגלים של העיר. בסופו של דבר במקומות שאין להם את המנעדים האלה אנחנו מקבלים הרבה יותר חלונות חשוכים ב-8 בערב.

<u>עופרה כרמון אבן, מנהלת תחום היבטים חברתיים בתכנון ובנייה, משרד הרווחה והשירותים החברתיים</u>

אוכלוסיות עם צרכים מיוחדים ואוכלוסיות בסיכון – משרד הרווחה מפעיל מערך של דיור.

אני מוטרדת משתי שאלות – האם קיימת הלימה מול מלאי הדיור שנבנה בעשורים האחרונים ובין הכנסות האוכלוסיה, וכן מי יהנה מהתכנית האסטרטב\גית 2040? ואנחנו צריכים להיות מוטרדים מהתכלות מלאי הדירות הזולות בהתחדשות עירונית.

אם בודקים התפלגות של גודל משקי הבית אנחנו רואים שאין הפתעות – עשירונים 1-4 אחרי הוצאות על דיור, נשאר להם סכום מועט מאד. כשמצליבים שלושה פרמרטים בסיסיים – משקי בית לפי מספר נפשות, הכנסות לפי עשירונים וגמר בניה לפי מספר חדרים בבניה, אנחנו רואים שהמוצר הזה של דירות חדר או שני חדרים לא קיים באמת בשוק, כי זה פחות כדאי ליזם לבנות אותו. אנחנו רואים שלאורך 20 שנה מדובר באחוזים בודדים מהבניה. איפה ההתערבות הממשלתית שמשלימה את המצאי שיודע השוק לבנות?

בתכנית האסטרטגית 2040, מקור עיקרי לתוספת יח"ד במחוזות מרכז ות"א יהיה בהתחדשות עירונית. איך זה ישליך על השוכרים? תהליכי התחדשות עירונית מכלים את מצאי הדיור הזול. ואם באזורי הביקוש הייתה עד היום הזדמנות לשכ"ד סביר, מה יקרה אם כל תהליכי הה"ע יצאו לפועל?

נדב לחמן לזר, מנהל אגף בכיר נכסים וחברות, משרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון מעניק סיוע לקרוב לעשירית מהאוכלוסיה בישראל – כגון דיור ציבורי וסיוע בשכ"ד ל170,000 ממשקי בית. אלה בעצם פתרונות שמסופקים באופן שוטף.

מלאי הדיור הציבורי מופחת בגלל חוק הדיור הציבורי זכויות רכישה, שמחייב אותנו למכור את הדירות. בעקבות תהמכירה המלאי הצטמצם מ-60 ל-54 אלף יח"ד.

יש הבדל משמעותי בכללים בין סוגי הדיור שהממשלה מעורבת בו – הדב"י הוא מוצר שמי שבוחר בו שוכר או קונה דירה. לעומת זאת כל עולם הסיוע בדיור עובד לפי כללי זכאות. ברגע שאתה מוגדר כזכאי, אתה מקבל דיור באופן אוטומטי, גם מי שממתין לדיור ציבורי מקבל סיוע מוגדל בשכ"ד. הזכאות היא לרוב של אוכלוסיה בעשירון התחתון.

במבט הלאה – בנוגע למלאי הדיור הציבורי, עמדתנו המקצועית היא שצריך לעצור את הרכישה ולעצור את הקיטון במלאי. במסגרת מכרזי מחיר למשתכן יש הקצאה של עד 7% דיור ציבורי, וזה מותנה בכדאיות כלכלית. הייתי שמח להרחיב את זה לכלל מכרזי הקרקע של המדינה. ועולה השאלה מה אנחנו עושים עם כל הקרקעות של השוק הפרטי? התחלות הבניה חצי מהן בשנים האחרונות הן בקרקע פרטית, וככל שיהיה יותר התחדשות עירונית השיעור הזה יגבר, ואנחנו צריכים לשאול איך עולם הדיור הציבורי משתלב גם בעולם הזה של ההתחדשות העירונית.

ה"ע מחדשת את הנכסים שלנו. חידוש של נכסים שנבנו היסטורית. בפרק האחרון של בנק ישראל יש גרף שמראה את הפיזור של הדיור הציבורי – בישובים ערבים וישובים חדשים כמעט ואין דירות דיור ציבורי, וכיוון שהרוב נבנה לאור אידאולוגיה ממשלתית יש הטיה של פיזור הדיור הציבורי לאזורים פריפריאלים. מכרזי מחיר למשתכן שמותנים בכדאיות ורכש הדירות (2,500 יח"ד נקנו רובן מחוץ למוקדי הדיור הציבורי הקיימים), מעט ממתנים מגמה זו.

אין היום מענה במשרד הבינוי והשיכון לאוכלוסיית הביניים. אנחנו מחפשים פתרונות יצירתיים. לדיור הציבורי יש הרבה מאד יתרונות לאוכ' עם צרכים מיוחדים אבל לגבי אוכלוסיות אחרות לעתים יש יתרונות לגמישות ולאפשרות להוציא אוכלוסיה ממקום מסוים. פתרונות של שכירות.

מעמד ביניים נמוך שאין לו דירה בבעלות כשיוצאים לפנסיה נאלץ לעזוב את הדירה. דיור מוגן לא רלוונטי להם, והם נאלצים לעזוב את המקום. אנחנו מספקים בתים לזקנים יש 12,000 יח"ד + 6,000 יח"ד לזקנים. ואנחנו מחפשים פתרונות כאן. גם יצאנו לפיילוט עם הרשות להתחדשות

עירונית – לייצר מענים של שכירות ארוכת טווח. זה יותר פתרונות בעולם החוזי ופחות בעולם התכנוני.

<u>מרגרט בן חמו, פעילה בשכונת שפירא</u>

אני אם חד הורית לשני בנים ופעילה חברתית בשכונת שפירא. עיריית תל אביב גרמה לי להתעסק בעניין הגיל בחוזקה רבה מאז שהזכיה שלי בפרויקט דיור בר השגה בשפירא נפסלה בגלל הגיל שלי. באותו יום מהמם, מרגש, בהכרזה בהגרלה בlive עלו בי דמעות כשזכיתי. הילדים שלי באים ממשפחה מאד מפורקת והצלחתי ליצור יופי של עץ משפחתי של הורות פיקס. אני לא נתמכת קצבאות, תמיד עבדתי, ומאז הפסילה כל ההערות שקיבלתי הן לכי למשרד הרווחה, אנחנו לא הכתובת. אני לא מסכנה, אני עובדת מגיל 14, כמו שצריך, אף אחד לא יכול לבוא ולהגיד לי היא מקרה קלאסי של רווחה. לא. אני מקרה קלאסי של מישהי שעומדת על רגליה ורוצה לעבוד.

הפסילה גרמה לי לקלוט שהעולם באמת שייך לצעירים. אין לי בעיה שיבנו מלא ומלא פרויקטים כאלה, אבל אם לא ישכילו להבין שחתך הגילאים הוא לא הגיוני בעליל, אם אני נפסלתי כי אני בת 48, ואם אני מצופה לעבוד לפחות מאותו גיל שבו אני לא ראויה להעזר במשאב הזה של דב"י, אז מה יהיה בשני העשורים עד הפנסיה? מה נסגר אתכם? 48 זה נגמרו החיים? אני לא שווה יותר בעיני הרשויות? למה כשרק עכשיו כשהילדים שלי הם בני נוער ואני יכולה לתת גז ולתת להם להתקדם לחיים....

אני גרה בשפירא 16 שנים בשכירות. התחלתי בשכירות בסכום של 2,100 ש"ח ונאלצתי לעזוב דירה אחרי 8 שנים כשסכום השכירות הגיע ל-4,000. מה זה אומר? זה לא מספיק רק הבניינים האלה של דיור בהישג יד. גם אם יבנו 30 בניינים כאלה, כל עוד לא מחזקים ולא משמרים את מי שקיים כבר שם, וזכותו להיות משומר, גם אם אין לו דירה והוא לא שווה בעיני בעלי דעה. אני בטוחה שאם הייתי יותר צעירה הייתי יותר שווה בעיני בעלי הדעה. לצד המודלים האלה, צריך גם לחזק ולדבר על נושא שכר הדירה שאין לו פיקוח, או לפחות לחשוב על תמריצים עבור אלה שכבר גרים בשכונה ולא מסוגלים לעמוד בעליית המחירים. אני תושבת עיר ששווה לחזק אותה בגלל שאני באמת ראויה מכל הבחינות. אני תמיד עובדת. אז למה כשאני מגיעה לגיל 48 אני הופכת להיות שקופה?