



נייר עמדה בנושא הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון- דיור בהישג יד)

התאחדות הסטודנטים והסטודנטיות בישראל

מאי 2017

אחת ההשלכות המשמעותיות של הזינוק במדד מחירי הדירות (עלייה של 71.9% בין השנים 2007-2012, ע"פ נתוני הלמ"ס), היא דחיקתם של רבים להתגורר בשכירות במשך שנים ארוכות. שוק השכירות גדל והופך לנתח מרכזי בתחום הדיור. לאורך השנים 2003-2011 חלה ירידה של 3.5 נקודות האחוז בשיעור הבעלות של משקי בית על דירה אחת. בהתאמה, בחלוקת האוכלוסייה לחמישוני הכנסה נטו לנפש, עולה כי 50.9% ממשקי הבית בחמישון התחתון אינם בעלי דירות. לאור נתונים אלה, עולה הצורך להנגיש דירות להשכרה לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה, במחירים נמוכים ממחיר השוק. דרך יעילה להביא לתוצאה זו, באופן שלא ישית עלויות גבוהות על קופת המדינה, היא תימרוץ יזמים להרחיב את היצע הדירות להשכרה באזורי ביקוש, להקצות דירות לשכירות במחיר מוגדר ע"י הרגולטור, ולייעדן לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה. שיטת פעולה זו עומדת בבסיס הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון- דיור בהישג יד).

1. התאחדות הסטודנטים תומכת **במתן תמריצים ליזמים בדבר הרחבת היצע הדירות העומדות להשכרה באזורי ביקוש והנגשתן לאוכלוסיות בעלות הכנסה בינונית ונמוכה**. באמצעות מתן הקלות והיתרי בנייה נרחבים, והתנייתם בכך שבמשך 20 שנה, לפחות 25% מהדירות שייבנו יועמדו להשכרה בהנחה של 20% משכר דירה המוצע במשק, יוצרת הצעת החוק דיור נגיש ובהישג יד.
 2. ההתאחדות תומכת בהגבלת מחצית הדירות לגודל של 75 מ"ר, ואת כלל הדירות ל-120 מ"ר. כמו כן, ההתאחדות תומכת בהגבלת משך השכירות של כל דיור ל-5 שנים, באופן שייחלק את ההטבה למספר רב של דיירים, ופתיחת אפשרות מכירת הנכס לאחר 20 שנה.
 3. ההתאחדות תומכת בהכפפת קביעת האחוז המינימלי של דירות מוזלות לוועדה מקומית, שתבחן את ישימות התכנית בתנאיה המקוריים עבור הרשות המקומית, תוך בחינת מכלול השיקולים המוניציפאליים. כמו כן, גם בדבר מתן אפשרות להקצאת דירות לבני המקום, דעת ההתאחדות היא חיובית.
 4. עם זאת, ההתאחדות מדגישה כי יש להידרש לסוגיית יחסי השכירות שיווצרו, מפאת היותם נובעים מהכרח שבחוק. לפיכך **יש להגדיר סטנדרט של שירותים בסיסיים אשר בעל הדירה, או מנהל הנכס מטעמו, יהיה מחוייב לספק לדייר במשך תקופת מגוריו** (הצעת חוק שכירות הוגנת, לכשתיכנס לספר החוקים, נותנת מענה לצורך זה. לכן חשוב לקדמה בצמוד לחוק זה). בד בבד, יש להגדיר כללי שימוש ראוי בנכס מצד השוכרים ואף לבחון סנקציות במקרה של אי עמידה בכללים אלו.
- לסיכום, התאחדות הסטודנטים תומכת בהצעת החוק 'דיור בהישג יד'. החוק יהפוך את המטרופולין, על כלל יתרונותיו, לנגיש עבור קבוצות אוכלוסייה אשר היו מודרות ממנו עד כה. כל זאת מבלי להידרש למימון ציבורי, ותוך רתימת תמריצי השוק עבור המטרה החשובה.