


6.11.2017


הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון – דיור בהישג יד)


הדיונים הקרובים בהצעת החוק שבנדון יתמקדו בנושאים קריטיים לשאלה – **מהו דיור בהישג יד בישראל?** להלן עמדת מרכז הגר ביחס לנושאים שמוסגרו כ"בעייתיים" כיוון שאינם מקבלים מענה חברתי מספק בהצעת החוק.

מחיר דמי השכירות

בעיה: שיעור הנחה של 20% ממחיר השוק אינו מבטיח דיור בהישג יד. במקומות רבים דמי השכירות לא יהיו בפועל ברי השגה עבור משקי בית בעלי הכנסה נמוכה ובינונית. דוגמאות:

<p>מצב משפחתי: זוג צעיר מעל גיל 30 + 3 ילדים דיור: חוסכים לקנות דירה ובינתיים מתגוררים באזור השרון בדירת 4.5 חדרים הכנסה: 17,534 ₪ (הכנסה חציונית של עשירון 6, 2015) עלויות דיור במחיר שוק: שכ"ד ממוצע לדירת 4.5 חדרים בשרון - 6,376 ₪ (משב"ש, 2015) דיור בהישג יד (לפי הצעת החוק הנוכחית): שכ"ד לאחר הפחתה של 20% הנחה - 5101 ₪</p> <p>ההוצאה הרצויה של עשירון 6 עבור שכר הדירה (לפני הוצאות נלוות על תחזוקת הדירה) ע"פ תחשיב מרכז הגר - 3,858 ₪</p> <p style="text-align: center;">במקרה זה נדרשת הנחה של 39% ממחיר השוק</p>	 <p>32% מהזוגות הנשואים בגיל 30-39 שכרו דירה בשנת 2015</p>
---	---

<p>מצב משפחתי: גרוש בן 45 + 2 ילדים במשמורת משותפת דיור: שוכר דירת 3 חדרים במודיעין הכנסה: שכר ממוצע במשק - 10,073 ש"ח (2017, עשירון 4) עלויות דיור במחיר שוק: שכ"ד ממוצע לדירת 3 חדרים במודיעין - 4,000 ₪ (נתוני מדלן 2017) דיור בהישג יד (לפי הצעת החוק הנוכחית): שכ"ד לאחר הפחתה של 20% הנחה - 3,200 ש"ח</p> <p>ההוצאה הרצויה של עשירון 4 עבור שכר דירה (לפני הוצאות נלוות על תחזוקת הדירה) ע"פ תחשיב מרכז הגר - 2,535 ₪</p> <p style="text-align: center;">במקרה זה נדרשת הנחה של 37% ממחיר השוק</p>	 <p>40% ממי שאינם נשואים בגיל 40-49 שכרו דירה בשנת 2015</p>
--	--

<p>מצב משפחתי: פנסיונרית בת 65, מתגוררת לבד דיור: שוכרת דירת 2 חדרים בבת ים. הכנסה: עשירון 3 - 8,857 ₪. (בשנת 2017) עלויות דיור במחיר שוק: שכ"ד ממוצע דירת 2 חדרים בבת ים - 3,000 ₪ (נתוני מדלן 2017) דיור בהישג יד: שכ"ד לאחר הפחתה של 20% הנחה - 2,400 ש"ח</p> <p>ההוצאה הרצויה של עשירון 3 עבור שכר דירה (לפני הוצאות נלוות על תחזוקת הדירה) ע"פ תחשיב מרכז הגר - 1,949 ש"ח</p> <p style="text-align: center;">במקרה זה נדרשת הנחה של 35% ממחיר השוק</p>	 <p>52% מהאזרחיות הוותיקות חיו לבד בשנת 2014.</p> <p>27% מהאזרחיות הוותיקות חיו בשכירות בשנת 2015</p>
---	--

הצעה א: יש לקבוע את גובה דמי השכירות **ביחס להכנסה של משקי הבית להם מייעדים דיור בהישג יד**. למשל, קביעת דמי שכירות שאינם עולים על 30% מההכנסה הממוצעת במשק.

הצעה ב: מודל דיפרנציאלי להנחה – באזורי ביקוש ניתן לאפשר ההפחתה גדולה יותר מאשר באזורים בהם ערכי הקרקע נמוכים. ניתן לקבוע טווח ההפחתה למשל – במחוז ת"א ניתן לאפשר הפחתה של 20%-40% ממחיר השוק. ואילו במחוז דרום ניתן לאפשר 10%-20% ממחיר השוק. הגמישות למוסד התכנון **תחומה בטווח** האמור. למצער, ניתן להסמיך גורם ממשלתי לאישור הפחתה שהיא גבוהה מ 20% ממחיר השוק. כך, מוסד תכנון שמעוניין לקבוע דמי שכירות שהם נמוכים מ 80% ממחיר השוק, ידרש לאישורו של הגורם הממשלתי האמון.

תנאי זכאות

בעיה: תנאי הזכאות על פי הצעת החוק זהים לתנאי הזכאות של 'מחיר למשתכן', אף על פי שאוכלוסיית היעד לדיור בהישג יד אינה חופפת במלואה לאוכלוסייה שיכולה לרכוש דירה במחיר למשתכן. דיור בהישג יד הוא דיור שאמור להיות מיועד לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה.

הצעה: לקבוע **תנאי סף לזכאות** ברמה לאומית: חסר דירה + תקרת הכנסה שתיבחן במסגרת מבחן הכנסה שתערוך הרשות המקומית (כפי שרשויות מקומיות עושות למשל ביחס להנחות בארנונה).

בנוסף **להסמיך רשויות מקומיות לקבוע תנאי זכאות נוספים במסגרת מדיניות עירונית**. ניתן להתנות את המדיניות העירונית באישור על ידי גורם ממשלתי מפקח כדוגמת ה"מנהל" שעל השר למנות לפי סעיף 9 לתוספת השישית בחוק התכנון והבניה.

סעיף התחילה מותנה בתקנות בנושא הגרלות

בעיה: התיקון מותנה בכך ששר האוצר יאשר תקנות בנושא הגרלות. כיוון שהליכי תכנון אורכים שנים רבות – אין טעם להתנות את התחילה בקביעת תקנות בנושא הגרלות, שכן סביר להניח שהגרלות מתוקף החוק יערכו רק בעוד מספר שנים, במקרה האופטימאלי. בזמן הזה יש לאפשר למוסדות התכנון לקדם תכניות לדיור בהישג יד.

הצעות:

- אין מניעה להסדיר את נושא הגרלות בהנחיות מנהליות ולא בתקנות.
- לחילופין ניתן לקבוע שהתחילה של סמכויות התכנון בחוק העיקרי היא עם אישור הצעת החוק, ללא תלות באישור תקנות.
- לכל הפחות יש לקבוע מועד שעד אליו על השר לאשר תקנות.

בברכה,

אורי אטינגר, עו"ד
מנהלת תחום קידום מדיניות

סבסטיאן ולרשטיין
מנהל

פרופ' נטע זיו
מנהלת אקדמית