

## חוק דיור בר השגה - עבודה בעיניים

השלטון המרכזי בישראל מתנער מהצורך העירוני בדיור בר השגה לשוכרים, והעיריות נדרשות למצוא פתרונות משלהן

16:10 25.02.2018 מאת: **בן חולדאי**

סוזן, בתם של מכרים ותיקים שלי, היא אחות בעיר ניו יורק. היא משתכרת לא רע יחסית לאחיות ברחבי העולם — אבל עדיין מעט פחות מהשכר החציוני. סוזן שוכרת דירה ברחוב 26 במנהטן, בדמי שכירות המהווים פחות מ-30% משכרה החודשי, בזמן שמרבית שכניה בבניין משלמים כמעט פי חמישה עבור דירות דומות לשלה. איך? דיור בר השגה. למה? כי אפילו בבירת הקפיטליזם העולמי מבינים שיש דברים שהשוק החופשי לא יודע לעשות לבד: ליצור דיור עבור מגזרים חיוניים לעיר ולשמור על תמהיל כלכלי-חברתי נכון.

כל עיר זקוקה למעמד ביניים כדי לשמר תפקודי חברה תקינים. אנחנו זקוקים לשוטרת, לכבאי, לאנשי ולנשות החינוך, הרווחה והבריאות, לפקידות הציבורית. אך במציאות שבה העובדות והעובדים החשובים האלה משתכרים מעט ביחס לדיור היקר — הם נאלצים לעזוב את העיר, ונוצר מחסור.

כך למשל, במציאות הכלכלית-חברתית שנכפתה על העיר תל אביב-יפו והביאה לעליית המחירים, אנחנו נתקלים בתופעה מדאיגה של מחסור משמעותי במורים ובמורות. במקרים רבים מדובר באנשים שהתגוררו בעיר, אבל בשל יוקר הדיור והמחיה נאלצו לעזוב אותה. לאור היעדרה של תחבורה ציבורית נאותה אל העיר ובהיעדר חניה, הם נאלצים גם להפסיק לעבוד בה. וההפסד — כולו שלנו.

בעולם כבר הבינו שחוסן ואיכות חיים בחברה תלויים בגיוון האנושי שמרכיב אותה. אם לא נדאג שאנשים מרקעים, מעמדות סוציו-אקונומיים וממגזרים שונים יתגוררו אלה לצד אלה — נהיה חברה עצובה מאוד.

איך עושים את זה? לא צריך להמציא את הגלגל. העולם מלא במודלים קיימים של דיור בר השגה. כמעט כל מה שצריך, זה להקים מצאי דירות ולקבוע מבחני הכנסה מתאימים לשוכרים. בעולם מקובלת ההגדרה של נטולי דיור כבעלי הכנסה חציונית, ממוצעת, או קרוב לכך. הדבר נועד להבחין בין קהל היעד של דיור בר השגה לבין קהל היעד של דיור ציבורי/סוציאלי.

בתל אביב-יפו הצלחנו, בזעיר אנפין, לעשות את זה: מזמן הבנו שהמרכיב האנושי המגוון הוא סוד הקסם של העיר. מניעת הפיכתה של תל אביב-יפו ל"עיר לעשירים" והשאתה "עיר לכולם" — היא לא סיסמה, אלא משימה לביצוע.

סוגיה כה רחבה ובעלת חשיבות לאומית חייבת אמנם להיות מטופלת על ידי השלטון המרכזי — אבל זה רק נסוג ומתנער ממנה. על כן, ב-2007 החלטנו לא לחכות עוד, ולהרים את הכפפה. ייסדנו ועדה לקידום דיור בהישג יד, ביצענו מחקר מעמיק ומקצועי, קבענו קריטריונים מבוססי רמת ההכנסה והון, הקמנו כמה פרויקטים. דיור בר השגה אמיתי וראוי יצא לדרך.

רק עשור לאחר מכן, הבשורה הגיעה סוף-סוף למסדרונות הכנסת. לפני כשנה הוגשה הצעת חוק שבראשיתה נראתה מבטיחה. זאת היתה הצעה סדורה ומפורטת, שהגדירה היטב מהו דיור בר השגה, למה ולמי הוא מיועד (בעלי הכנסה בינונית עד נמוכה) וקבעה שיוגדרו תנאי סף שעיקרם מבחן הכנסה, תקרת הון עצמי והיות הזכאי חסר דירה. ואז הקערה התהפכה על פיה, והחוק על הגיונו. נוסח ההצעה שונה לחלוטין, והתנאי הבסיסי של גובה ההכנסה הושמט כליל. הנוסח החדש קבע שהזכאות לדיור תינתן למי שעומדים בתנאי תוכנית מחיר למשתכן. במלים אחרות — לכולם. סליחה, לא לכולם,

אלא רק למי שאינו בעל דירה ומרוויח מספיק כדי שידו תהיה משגת לתשלום דמי שכירות בתנאי השוק המשוגע, מינוס 20%.

במלים אחרות, הנהנים ממה שייקרא "דירור בר השגה" לאחר אישורו של החוק, לא יהיו בהכרח בני ובנות מעמד הביניים, הנושאים בנטל, המשתתפים בשוק העבודה, המשתכרים משכורות בינוניות־נמוכות — המורה, השוטרת, האחות, העובד הסוציאלי והפקיד הדרושים בערים — אלא כל נטולי הדירות באשר הם, לרבות אנשי ונשות העשירונים הגבוהים, בני עשירים, קבוצות לא יצרניות שאינן נוטלות חלק בעולם התעסוקה, מקבלי קצבאות ועוד. זה לא דירור בר השגה, זאת סתם חלמאות.

**הכותב הוא ראש עיריית תל אביב־יפו**