

## אמילי סילברמן

# לשלב בין הדיור הציבורי לפרטי

עד 50%. יזמים מוכרים את הדירות לחברות ניהול בעלות הבנייה או מנהלים אותן באופן עצמאי תחת פיקוח ציבורי. עתה שוקלים לאמץ מנגנון דומה בבריטניה כולה, כששיעור הדב"י ככל פרויקט מגורים חדש יהיה 25%.

השילוב נועד למנוע יצירת שכונות מצוקה חדשות – אזורים בהם גרים רק אנשים עניים. מדיניות זו מאפשרת לאנשים מעוטי הכנסה לצאת משכונות עוני, המאופיינות לרוב ברמת חינוך ירודה, שיעור פשע גבוה ותשתיות לא תקינות. מכיוון שהיא מחויבת על פי החוק, המדיניות נתקלת בהתנגדות קטנה יחסית מצד תושבים, יזמים וראשי רשויות.

הגיע זמן לקביעת מדיניות ארצית לטיפול במתסור בדיור להשכרה, ובתוך כך גם בדיור למעוטי הכנסה, כולל דיוור ציבורי חדש, המשולב עם דיוור פרטי. מדיניות זו תמנע הקמת שכונות עוני חדשות, ותקדם את החוסן החברתי בישראל.

הכותבת היא עמיתת מחקר של מוסד נאמן במרכז לחקר העיר והאזור בטכניון

## השילוב בין הדיור הציבורי לפרטי נועד למנוע יצירת שכונות מצוקה חדשות – אזורים שבהם גרים רק אנשים עניים

למצוא בבניין אחד דירות של דיוור ציבורי ודירות של משפחות המשלמות את מלוא המחיר בשוק הפרטי. כולם גרים יחד ובאותו סוג דירות. דוגמה אחרת: גרינוויץ' מילניום ווילג', שכונת יוקרה בלונדון, שם נהוגה שיטת "בע" לות חלקית" מסובסדת לעובדים ציבוריים (כגון מורים, אחיות ושוטרים), הגרים בדירות אלגנטיות אך לא יקרות במיוחד ליד הנהר, בעוד שדירות הגג באותם בניינים נמכרות בחצי מיליון ליש"ט (כ-942 אלף דולר).

יתרה מזאת, כיום כל פרויקט בנייה חדשה בלונדון חייב להקצות לפחות 35% מהדירות לדב"י – דיוור בהישג יד – וחלקן מגיע לעתים

לשר השיכון מאיר שיטתית מגיעות ברכות על ההחלטה לקדם את הקמתן של "אלפי יחידות דיוור להשכרה" ("הארץ", 30 במאי). זהו צעד בכיוון הנכון, ואולם במקביל כדאי שהממשלה תקבע תקנון המקצה כמה מהדירות להשכרה ציבורית מסובסדת, כפי שנהוג כיום במדינות מפותחות, בהן ארה"ב, בריטניה ואוסטרליה.

בעשור האחרון נכנו במדינות המערב עשרות אלפי "דירות בהישג יד" (affordable housing) להשכרה ולמכירה. הבנייה מתנהלת באמצעות מיזמים המשותפים למגזר הציבורי והפרטי – בדרך כלל שיתוף פעולה בין העירייה לבין חברת בנייה פרטית. ואולם הפרוייקטים החדשים הללו שונים ממה שנעשה בעבר, בכך שהם ממוקמים במה שמכונה mixed income housing. מדובר בשכונות הכוללות גם דיוור פרטי. התוצאה: שכונה עם אוכלוסייה מגוונת מבחינת הסטטוס החברתי לכלכלי של תושביה.

שכונת מרפי פארק בסנט-לואיס, במדינת מיסורי שבארה"ב, היא דוגמה אחת, בה ניתן