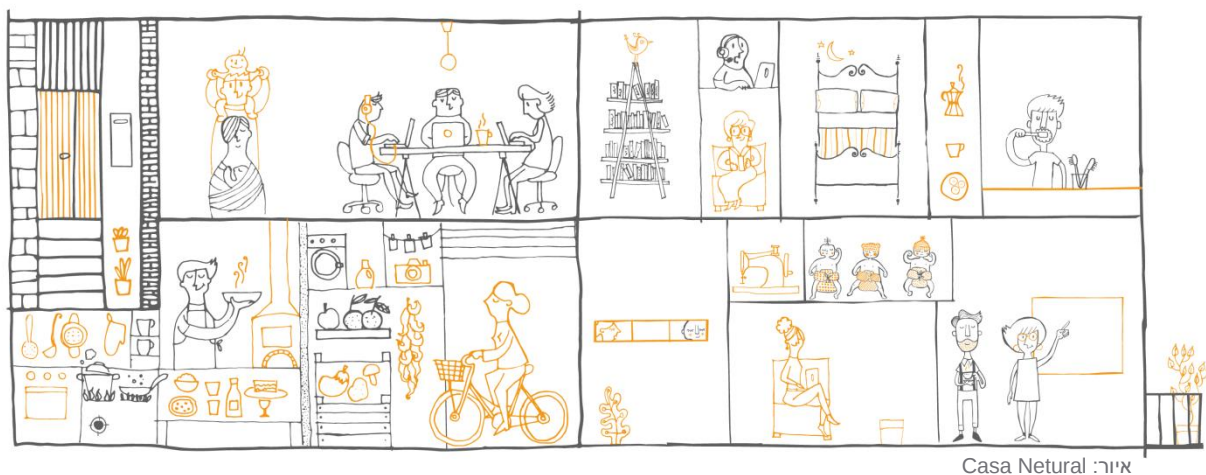




גיבוש מדיניות לדיור שיתופי בתל אביב-יפו



דוח שלב 1.1 – מיפוי מצב קיים

עורכי הדו"ח:
אדרי' יואב וינברג, גיא גדולין, עדי בן שטרית - פז כלכלה והנדסה
סבסטיאן ולרשטיין, עו"ד אורי אטינגר - מרכז הגר

02/08/18

G899160-V001

תאריך:

סימוכין:

תוכן עניינים

1. סקירת ספרות	2
1.1. רקע היסטורי ותיאורטי	2
1.2. העניין המחודש בדיוור שיתופי	6
1.3. דיוור שיתופי וקהילות מגודרות	10
1.4. מילון מונחים	12
2. מיפוי מצב קיים	20
2.1. אגודות שיתופיות לשיכון	20
2.2. יוזמות דיוור שיתופי	21
2.3. רגולציה קיימת	22
2.4. היועצות בבעלי עניין	24
3. סקירת מקרי בוחן	28
3.1. קואופרטיב הון חלקי - Limited Equity Cooperatives	28
3.2. קרן קרקע קהילתית - Community Land Trust	34
3.3. מגורים משותפים יזמיים - Coliving (WeLive)	39
3.4. קרן דיירים - Mietshäuser Syndikat	42
3.5. דיוור שיתופי למגורי קבע - Cohousing	44
3.6. תובנות מרכזיות מסקירת מקרי הבוחן	47
4. היבטים משפטיים	49
4.1. שיווק קרקע ציבורית לקבוצת אוכלוסייה מוגדרת	49
5. סוגיות והמלצות ראשוניות	51
5.1. יתרונות ותועלות	51
5.2. בעיות וכשלים אפשריים	52
5.3. תכליות אפשריות למדיניות העירונית	53
נספח א' – סיכומי שיחות עם בעלי עניין	54
נספח ב' – מיפוי יוזמות דיוור שיתופי ברחבי הארץ	66

"Is there anything more wasteful, stupid and unnecessary than that each household busies itself with preparing meat and vegetables for its own meals? Now every household has to have its own kitchen. In a large town, these are the equivalent of a foodstuff industry employing thousands of people."

Carl Jonas Love Almqvist (1835)¹

1. סקירת ספרות

פרק זה הינו בסיס תיאורטי לסקירת המצב הקיים בארץ ובעולם, למקרי בוחן ולהמלצות ראשוניות בכל הנוגע לצורות מגורים שיתופיות וליישומן בתל-אביב – יפו. הפרק מציג סקירה היסטורית קצרה על התפתחות רעיון הדיור השיתופי בעולם ובארץ, התייחסות אקדמית-תיאורטית לנושא ובפרט להתעניינות המחודשת בו בשנים האחרונות ולסוגיות עקרוניות העולות ממנו. בסופו של הפרק מוצג מילון מונחים הנוגעים לדיור שיתופי ואשר יעשה בהם שימוש בפרקים הבאים ובהמשך העבודה.

1.1. רקע היסטורי ותיאורטי

1.1.1. התפתחות רעיון הדיור השיתופי



מודלים של דיור המשלבים היבטים שונים של שיתוף קיימים ברחבי העולם ומתועדים מאז שנות ה-20 של המאה הקודמת ואף קודם לכן.² השורשים הרעיוניים נטועים במודלים של קהילות אוטופיות באירופה וארה"ב, כמו זו המתוארת בספרו של Thomas More 'אוטופיה' שהתפרסם עוד ב-1506, בו מוצגת קהילה המתגוררת בשכונה בה יש חדר אוכל משותף ומרחבים משותפים רבים המשמשים לפנאי; ברעיון ה-'Parallelogram' של Robert Owen מ-1840 אשר הציג קהילות של עד 2,000 איש המחזיקים בבעלות משותפת של אמצעי הייצור ומתגוררים במרחבים

בתמונה: הדיור השיתופי הראשון שנבנה בשוודיה ב-1935 ותוכנן על ידי אדר' סבן מרקליוס (Sven Markelius). כתובת: 6 Ericssongatan, סטוקהולם.

מקור התמונות: <https://sv.wikipedia.org/>

משותפים רבים המשמשים לפנאי; ברעיון ה-'Parallelogram' של Robert Owen מ-1840 אשר הציג קהילות של עד 2,000 איש המחזיקים בבעלות משותפת של אמצעי הייצור ומתגוררים במרחבים

¹ הוגה דעות ומשורר שוודי שקיבל השראה מהוגי דעות סוציאליסטיים אוטופיים. במאמר ב-1835 הגה את רעיון 'המלון האוניברסלי' מקום בו מטלות הבית מבוצעות באופן קולקטיבי על מנת לאפשר לנשים להשתתף בשוק העבודה.

² Lidewij Tummers, *The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research*, URBAN STUDIES 53:10, p.2032 (2016). (להלן: Tummers, *The re-emergence of co-housing*).

בהם השטחים המשותפים הינם רחבים ואיכותיים, ומרחבי המגורים הפרטיים הם קטנים וצנועים; וברעיונותיו של הפילוסוף הסוציאליסט הצרפתי Charles Fourier אשר במחצית הראשונה של המאה ה-19 הגה את 'Falanstere' - חברה המתגוררת במקום בעל מראה שדומה לארמון ורסאי ומוחזק בבעלות משותפת של כלל העובדים והמתגוררים בו, ושיש בו, בין היתר, מטבח וחדר אוכל משותף, בית ספר, גני ילדים, גינות, ומתקנים ומרחבים משותפים נוספים.³

מודלים של דיור שיתופי החלו להיות נפוצים בתחילת המאה העשרים בערים שונות באירופה תחת המודל של 'בניינים עם מטבח מרכזי'.⁴ בבניינים אלו, הדירות תוכננו ללא מטבח, והדיירים יכלו להזמין ארוחות ממטבח מרכזי הממוקם בקומת הקרקע וזאת במטרה להקל על עבודות הבית היומיומיות.⁵ בצורות שונות, מודלים אלו הפכו לנפוצים בדנמרק, שוודיה, הולנד וגרמניה בשנות ה-70 וה-80 ובארה"ב ובקנדה החלו להיות נפוצים יותר החל משנות ה-90,⁶ ולאחר מכן החלו לצמוח גם במזרח אסיה ואוסטרליה.⁸

בצרפת, המודלים המוקדמים ביותר של דיור שיתופי נעוצים ברעיון הקואופרטיבי אשר צמח בסוף המאה התשע עשרה ותחילת המאה העשרים. אז, המניע העיקרי להתפתחות דיור שיתופי היה הליך התיעוש המהיר והצורך לספק מגורים למעמד הפועלים שנהר אל תוך הערים. Familistère de Guise, שנבנה על ידי Jean-Baptiste Godin, היה המיזם הראשון בצרפת שנוהל על ידי קואופרטיב של עובדים.⁹

לאחר מלחמת העולם השנייה חלה דעיכה מסוימת של העניין התיאורטי והמימוש הפרקטי של צורות מגורים אלו, אך בעשור האחרון ניכרת התעוררות מחודשת של התחום ובארצות רבות בעולם המערבי מתפתחים מודלים חדשים ומחודשים של דיור שיתופי.

הסיבות להתעוררות הדיור השיתופי שונות מארץ לארץ, אולם הסבר מקובל מצביע על המשבר הפיננסי-כלכלי העולמי של 2008 כנקודת מפנה. המשבר הכלכלי החרף את משבר הדיור וחייד את מאפייניו העכשוויים: מחסור קבוע של דירות, עלייה תלולה של מחירי הדיור והרחבת מצוקת הדיור ותנאי הדיור לחלקים נרחבים של מעמד הביניים. עם זאת, המשבר העולמי יכול לספק רק הסבר חלקי להתעוררות הדיור השיתופי. הדיור השיתופי הינו חלק מתופעה רחבה הרבה יותר של הכלכלה השיתופית הבאה לידי ביטוי גם בתחום התחבורה, הצרכנות, הבנקאות ותחומים נוספים. הכלכלה השיתופית נשענת על שינויים ותהליכים פוליטיים, חברתיים וכלכליים רחבים יותר, עמוקים יותר וארוכים יותר מנקודת הזמן הנוכחית.

יש המסבירים את הכלכלה השיתופית בהתפתחויות טכנולוגיות ובפלטפורמות המאפשרות ומייעלות העברת טובין, מתן שירותים או חלוקת משאבים בין גורמים רבים בצורה ישירה,

³ סקירה של מקורות רעיוניים למודלים של דיור שיתופי ניתן למצוא ב-

Dick Urban Vestbro, HISTORY OF COHOUSING – INTERNATIONALLY AND IN SWEDEN, Kollektivhus NU (2008), available at: www.kollektivhus.nu/pdf/colhisteng08.pdf

⁴ שטוקהולם, ברלין, המבורג, ציריך, פראג, לונדון ווינה

Dick Urban Vestbro, HISTORY OF COHOUSING – INTERNATIONALLY AND IN SWEDEN, Kollektivhus NU (2008), available at: www.kollektivhus.nu/pdf/colhisteng08.pdf

Dick Urban Vestbro, From Collective Housing to Cohousing- A Summary of Research, JOURNAL OF ARCHITECTURAL AND PLANNING RESEARCH, Vol. 17, No. 2, pp. 164-178 (2000).

⁷ בהובלה של אדריכלים כגון Kathryn McCamant ו-Charles Durrett.

⁸ Helen Jarvis, Saving space, sharing time: integrated infrastructures of daily life in cohousing, ENVIRONMENT AND PLANNING A, Vol. 43, pp. 560-577 (2011).

⁹ Bresson & Sylvette Denèfle, Diversity of self-managed co-housing initiatives in France לעיל ה"ש 30.

העוקפת את המנגנונים של הכלכלה המסורתית. גם כאן, להערכתנו הטיעון הטכנולוגי יכול לספק הסבר חלקי בלבד לתופעת הדיור השיתופי והכלכלה השיתופית.

הדיון על הסיבות להתעוררות תחום הדיור השיתופי אינו דיון תיאורטי גרידא. דיון זה יכול להסביר חלק מהמוטיבציות לקידום יוזמות על ידי בעלי עניין שונים מצד אחד ורציונאל בבחינת יוזמות אלו על ידי העירייה מהצד השני.

יש לציין כי מודל הדיור השיתופי, על גווניו וצורותיו לא הפך מעולם לפופולרי דיו כדי להפוך ל'נורמה'. מיזמי דיור שיתופי נותרו עד היום כאלטרנטיבה משנית המייצרת פתרונות עבור כ-10% ממשקי הבית באירופה לכל היותר.¹⁰

1.1.2. ההיסטוריה המקומית

התיישבות שיתופית במרחב הכפרי - בישראל, הקיבוץ מהווה דגם ראשון ומובהק להתיישבות שיתופית על מגוון צורותיה. 'בניית ארץ ישראל על יסודות שיתופיים' היה אחד מיסודותיה הרעיוניים של קבוצת 'התחייה' שהקימה את הקיבוץ הראשון - דגניה, ועקרון זה ליווה את הקמתה של התנועה הקיבוצית. אך הקיבוץ מראשיתו חרט על דגלו עקרון נוסף: העבודה החקלאית, ועל בסיס עקרון זה הוקמו הקיבוצים כהתיישבות כפרית.¹¹

בעשורים האחרונים של המאה העשרים וכביטוי למשבר שחוותה התנועה הקיבוצית והקרע שנוצר בין קבוצות שהגנו על רעיון 'הקיבוץ השיתופי השוויוני' לבין קבוצות שראו בהפרטה וב-'קפיטליזציה' של הקיבוץ פתרון יחיד למשבר, צמח 'הזרם השיתופי' בתוך התנועה הקיבוצית שהתקיים לצד הזרם של 'הקיבוץ המשתנה'.¹² במקביל להתפתחות זו והחל מסוף שנות ה-70, כמרד ומתוך ניסיון של בני קיבוצים להתאים את אורח החיים הקיבוצי 'הקלאסי', החלו לצמוח קבוצות שיתופיות הפזורות ברחבי הארץ. חלק מהקבוצות הללו מתגוררות ב-'קיבוצים עירוניים'¹³ וחלק אחר בקומונות וקיבוצים חינוכיים של 'תנועות הבוגרים'.¹⁴

ניתן לראות בקבוצות השיתופיות ביטוי להתפתחות של התנועה הקיבוצית, ובו בזמן ביטוי מובהק לשינוי במספר מישורים - היבטי השיתוף הם מגוונים וגמישים יותר מאלו שהונהגו בקיבוצים הקלאסיים; התעסוקה מתמקדת בעבודה בתחום החינוך והעשייה הקהילתית והקבוצות אינן מסתמכות על חקלאות ועל תעשייה כבעבר; והן קבעו את מיקומן בעיקר באזורים עירוניים תוך העדפת אזורים המצויים בפריפריה החברתית ו/או הגיאוגרפית של ישראל.¹⁵

דיור שיתופי במרחב העירוני - לצד המודל הקיבוצי, גם למודלים שיתופיים במרחבים עירוניים יש היסטוריה ותיקה בישראל. ההתיישבות העירונית הלכה והתפתחה על בסיס הקמתן של

¹⁰ יש מדינות בהן הדיור הקואופרטיבי מהווה חלק משמעותי יותר ממלאי הדיור, לדוגמא, בפולין קואופרטיביים מהווים כ-20% ממלאי הדיור, בצ'כיה ובשוודיה שיעור זה מגיע ל-17% ובנורבגיה ל-15%. בנוסף, ממוצע זה הינו ממוצע כלל ארצי, ברמה עירונית, קיימות ערים אירופאיות בהן היקף הדיור השיתופי גבוה בהרבה ומהווה חלק משמעותי ממלאי הדיור.

¹¹ ניר הנרי, ראשית הקיבוץ שני העשורים הראשונים מתוך: **קיבוץ - מאה שנים הראשונות**, עורכים אביבה חלמיש וצבי צמרת, עמ' 12 (2010).

¹² עזרא דלומי, נגד הרוח: הזרם השיתופי בתנועה הקיבוצית, מתוך: **קיבוץ - מאה שנים הראשונות**, עורכים אביבה חלמיש וצבי צמרת, עמ' 345 (2010).

¹³ ארבעת הקיבוצים העירוניים הראשונים: 'ראשית' ממוקם בקריית מנחם בירושלים, נוסד ב 1979; 'תמוז' בעיר בית שמש נוסד ב 1987; 'מגוון' בשדרות נוסד אף הוא ב 1987; קיבוץ 'בית ישראל' בגילה בירושלים, נוסד ב 1992.

¹⁴ תנועות הבוגרים של ארבע תנועות הנוער החלוציות: הנוער העובד והלומד, המחנות העולים, השומר הצעיר ותנועת הנוער הציונית העולמית הבונים דרור.

¹⁵ יובל דרור וניר מיכאלי, **הקבוצות השיתופיות בישראל: המשכיות ושינוי בתנועה הקיבוצית**, מתוך: **קיבוץ - מאה שנים הראשונות**, עורכים אביבה חלמיש וצבי צמרת, עמ' 358 (2010).

אגודות שיתופיות עירוניות לצרכי שיכון שדאגו להקצות קרקע, לאשראי לבנייה, לבחירת הדיירים, ולעיתים גם לתחזוקה שוטפת של המבנים והשטחים הפתוחים שביניהם.¹⁶ בתל אביב, שהפכה בתחילת שנות ה-20 למרכז תנועת הפועלים, אגודות אלה יצרו שני דגמים של מגורים עבור פועלים:¹⁷

- **שכונות הפועלים** - אשר נבנו בשולי העיר על קרקע זולה יחסית ונועדו לאכלס פועלים בעלי הכנסה נמוכה בבתיים חד-משפחתיים עם משק עזר של חצי דונם.

- **מעונות העובדים** - שנבנו בסמוך למרכז העיר, בבתיים משותפים, על קרקע יקרה יחסית שנועדו לאכלס פועלים בעלי הכנסה גבוהה וקבועה.

למרות הבעלות הקואופרטיבית שאפיינה את שני הדגמים קשה להגדיר את שכונות הפועלים כדיור שיתופי מאחר וההיבט השיתופי המהותי היה ההיבט הקנייני-קואופרטיבי שהביא להקמתם ללא היבטים שיתופיים נוספים.¹⁸ עם זאת, למעונות העובדים היו היבטים שיתופיים פיזיים וחברתיים רבים ועל כן, ניתן להגדיר את מעונות העובדים כמיזמי הדיור השיתופי הראשונים בעיר.

בשנים 1931-1936 נבנה בתל אביב הריכוז הגדול ביותר בארץ של מעונות עובדים, בעשרים מבנים של מעונות בארבעה גושים נפרדים (בסה"כ 393 יח"ד) במקומות שונים בעיר.

במעונות העובדים שנבנו כולם בעקבות תחרויות אדריכליות,¹⁹ עקרונות התכנון המובילים היו: "הדגשת השוני בין המעונות לבנייה העירונית בסביבה הקרובה; פונקציונליות לצד פשטות ומינימליזם; אחידות בתנאי המגורים - שוויון בין הדיירים [...] המעונות בלטו ברקמה העירונית הקיימת בזכות ביטול הפרצלציה העירונית המקובלת ובניית הבתים כחומה מסביב לחצר פנימית רחבת ידיים. אל הגינה היו מופנים בקומת המרתף כל הפונקציות החברתיות: הצרכנייה, המכבסה, המרפאה, חדר הקריאה, גן הילדים וכדומה... בבנייה המופנמת מבחינות פיזית וחברתית הייתה הצהרה של התבדלות מחיי העיר הבורגניים".²⁰

מבחינה כלכלית, מעונות העובדים סיפקו למשתכנים הזדמנות להשקעה משתלמת ביותר וזאת מאחר והם נדרשו לשלם לאגודה השיתופית מקדמה נמוכה מאוד (פי 2.5 מהמשכורת החודשית הממוצעת באותה תקופה) ולאחר מכן נדרשו לשלם תשלומים חודשיים נמוכים (ללא הצמדה) לאורך תקופה ארוכה עד להשלמת הרכישה. באמצעות שיטה זו האגודה השיתופית העירונית לצרכי שיכון העניקה לדור הראשון של חבריה כרטיס כניסה יקר ערך לשוק הנדל"ן.²¹

מבחינה חברתית, אחת הזכויות החשובות שהעניקה האגודה השיתופית למשתכנים היא זכות הווטו בכל עסקת נדל"ן, המתבצעת ברכוש חבריה. מצב זה אפשר לאגודה לבחור את המבקשים לרכוש דירה בהתאם לראות עיניה.²²

¹⁶ דני רבינוביץ, "האופציה שנשכחה: השיכון העירוני השיתופי", **תיאוריה וביקורת** 16, עמ' 102 (2000).

¹⁷ ניצה סמוק, **בתים מן החול, אדריכלות הסגנון הבינלאומי בתל אביב 1931-1948** (1994) (להלן: ניצה סמוק, **בתים מן החול**).

¹⁸ דני רבינוביץ, לעיל ה"ש 39, בעמ' 114.

¹⁹ 13 מתוך 20 בלוקים שנבנו בת"א תוכננו על ידי אריה שרון. האדריכלים האחרים היו: דב קוצ'ינסקי ויונתן שלאייך, שתיכנו את מעונות אי, ב' וג', יוסף נויפלד, ישראל דיקר, אריה שרון וקרל רובין, שתיכנו את מעונות ז'. מתוך: ניצה סמוק, **בתים מן החול לעיל ה"ש 40**.

²⁰ שם.

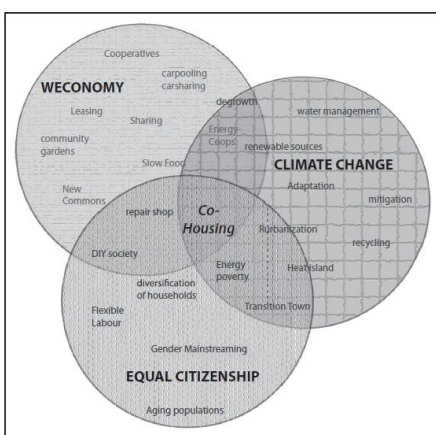
²¹ דני רבינוביץ, לעיל ה"ש 39, בעמ' 118.

²² שם.

להצלחתם הכלכלית של מעונות העובדים בשנות ה-30' הצטרפה ההצלחה של שכונת מעוז אביב בשנות ה-50' שתוכננה על ידי האדריכל יעקב רכטר והוקמה על ידי הוועדה לשיכון אנשי צבא קבע במשרד הביטחון.²³

אך לצד היתרונות שמיזמים אלו העניקו לחברים בהם, הן מבחינה כלכלית והן מבחינה חברתית, ובנוסף לערכים האדריכליים המעוררים עניין עד עצם היום הזה, הם ספגו ביקורת פוליטית נוקבת. ביקורת זו נעוצה בהקשר ההיסטורי שבו הוקמו המעונות ועל האופן שבו הופלו מהגרים יהודים ממדינות ערב וצפון אפריקה (וגם קבוצות חלשות אחרות), מהם נמנעה הזכות ליהנות מהפירות הקנייניים והכלכליים שיצרו האגודות העירוניות לצרכי שיכון בכלל, ומעונות העובדים בפרט.²⁴

1.2. העניין המחודש בדיר שיתופי



דיר שיתופי כפרקטיקה אינטגרטיבית
מקור: Tummers, 2015

כיצד נוכל להבין את העניין המחודש שמעוררים מודלים של דיר - הכוללים היבטים שונים של שיתוף - בת"א-יפו, בארץ ובערים שונות בעולם? כפי שניתן ללמוד מההתפתחות ההיסטורית, על אף הרעיונות האידאולוגיים עליהם מבוססים מודלים מסוג זה, בפועל הם צמחו כאשר רעיונות אלו פגשו צרכים ממשיים. כך קרה למשל במיזמים הראשונים בסקנדינביה בהם הרעיון של המטבח המשותף אפשר לנשים להשתתף בצורה פעילה בכוח העבודה ובמקרה של מעונות העובדים בת"א שסיפקו מענה דיר איכותי ובהישג ידם של המתגוררים העירוניים החדשים.²⁵

על כן, על מנת להבין את העניין המחודש שמודלים מסוג זה מעוררים היום, נרצה להתייחס למספר תופעות שהספרות מזהה ככוחות המניעים את העניין המחודש בדיר השיתופי, ואשר נוגעות, כפי שמוצג על ידי Tummers באיור לעיל, בהיבטים כלכליים, חברתיים, וסביבתיים. דיון זה יתחיל בסקירה של כוחות מניעים בצד הביקוש לדיר שיתופי ובהמשך נסקור שני כוחות שמניעים את העניין המחודש בדיר שיתופי מצד ההיצע, קרי מכיוון השוק היזמי.²⁶

1.2.1. עניין מחודש מכיוון הביקוש

השגות (Affordability) - מצוקת הדיר בערים רבות בעולם אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, בפער הולך וגדל בין רמת ההכנסה של משקי בית בעלי הכנסה בינונית ומטה לבין מחירי הדיר,²⁷ נתפסת כאחד הגורמים העיקריים העומדים מאחורי העניין המחודש שמודלים של דיר שיתופי

²³ שם.

²⁴ שם.

²⁵ Dick Urban Vestbro, HISTORY OF COHOUSING – INTERNATIONALLY AND IN SWEDEN, לעיל ה"ש 26.

²⁶ Tummers, The re-emergence of co-housing, לעיל ה"ש 2.

²⁷ סקר הנערך מדי שנה על ידי Demographia International Housing Affordability הבודן את הפערים בין רמות ההכנסה חצינית של משקי הבית לבין מחירי הדיר החציניים ב-406 אזורים מטרופוליניים בתשע מדינות בעולם, הצביע ב-2016 על כך שב-75% מהשווקים הנבדקים (307 מתוך 406) ישנם פערים גדולים מדי בין ההכנסות למחירי הדיר, ומגדיר אותם כשווקים בהם ישנה מצוקת דיר בינונית, קשה או חמורה.

מעוררים.²⁸ בערים רבות באירופה, הקושי למצוא דיור במחיר בר השגה הלך והתרחב אל עבר מעמד הביניים, והוביל קבוצות בעלות רמת השכלה גבוהה שהכנסתן נמוכה יחסית לחפש דרכים חלופיות להשיג דיור איכותי ובהישג יד. בתיעוד המניעים של אנשים שהיו מעורבים בקידום מיזמים של דיור שיתופי בצרפת, משרטטים המרואיינים בדרך זו או אחרת את אותו קו מחשבה - מאחר שאין ביכולתם להשיג את דירת החלומות בבעלות פרטית (במרכז העיר, מרווחת, מוארת, נגישה, עם גינה/מרפסת) הם בחרו להשיג את אותן איכויות תוך זניחת הרעיון של הבעלות הפרטית, ותוך יישום עקרונות של סולידריות, קיימות ומעורבות בחיים עירוניים.^{29 30}

שינויים בהרכב משק הבית - במהלך העשורים האחרונים, מספר הולך וגדל של אנשים ברחבי העולם מתגורר לבד, וגודל משק הבית הממוצע הולך ומצטמצם.³¹ תופעה זו אינה פוסחת על ת"א-יפו שבה 42.2% ממשקי הבית הינם משקי בית לא משפחתיים³² ו-37.4% הם משקי בית של אדם אחד.³³

יחד עם זאת, קיים קושי בהתאמה של מלאי הדיור המוצע בערים קיימות (ואף חדשות) לשינויים הדרמטיים בהרכב משק הבית. ככל שהרגולציה התכנונית מגיבה באיטיות גדולה יותר לשינויים מסוג זה, המשפיעים בצורה ישירה על הביקוש לדיור, יחריפו תופעות של בניה לא חוקית שאינה תואמת תכנון, ולעיתים אינה מספקת תנאים ראויים למגורים.³⁴ לדוגמא - בתגובה לפער ההולך ומחריף בין סוג הדיור המוצע לבין סוג הדיור המבוקש, מספר רשויות מקומיות גיבשו מדיניות המאפשרת ו/או מעודדת בניה של 'דירות' (באנגלית: Accessory/Secondary dwelling units) - יחידת דיור נלווית, אך עצמאית, שסמוכה ליחידת דיור ראשית ומתוכננת מראש כך שתוכל לתפקד כיחידה עצמאית, או של Micro Units - דירות קטנות מאוד.³⁵ בדומה, מיזמים של דיור שיתופי שואפים גם הם להוות כלי דרכו ניתן יהיה לגשר בין הפערים שנוצרו בין היצע הדיור וגודל משקי הבית המצטמצם.

קיימות - נושא הקיימות נוכח בעוצמות שונות בדיור השיתופי. מיזמים של דיור שיתופי יכולים להיות 'מקיימים' מעצם היותם מודלים המעודדים חיסכון מרחבי וניצול יעיל של משאבים באמצעות שיתוף. ככאלה, מיזמים של דיור שיתופי מספקים את המרחב המוחשי הדרוש למימוש גישות פילוסופיות וכלכליות הדוגלות בהיפוך המגמה של צריכת יתר על ידי צריכה משתפת או

²⁸ Darinka Czischke, Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multistakeholder collaboration in housing coproduction, INTERNATIONAL JOURNAL OF HOUSING POLICY (2017).

²⁹ מתוך: Sabrina Bresson & Sylvette Denèfle Diversity of selfmanaged co-housing initiatives in France, URBAN RESEARCH & PRACTICE, 8:1, p.5. (2015).

³⁰ שתי דוגמאות למיזמים של דיור שיתופי הנחשבים מוצלחים ביצירת פתרונות דיור בהשיג יד עבור רוכשים ושוכרים בעלי הכנסה נמוכה ניתן למצוא בקליפורניה: [Berkeley Cohousing](#) ו- [Petaluma Avenue Homes](#).

³¹ John Infranca, Housing Changing Households: Regulatory Challenges for Micro-Units And Accessory Dwelling Units, (להלן: John Infranca, Housing Changing Households), STANDFORD LAW AND POLICY REVIEW, Vol. 25, pg. 53 (2014).

³² לפי הגדרת הלמ"ס, משק בית לא משפחתי הוא משק בית הכולל אדם אחד בלבד או קבוצת אנשים שאינם משפחה. משק בית מוגדר כאדם אחד או קבוצת אנשים הגרים יחד בדירה אחת באופן קבוע ברוב ימות השבוע, ויש להם תקציב הוצאות משותף למזון.

³³ 88.4% מתוך משקי הבית הלא משפחתיים בת"א-יפו הם משקי בית בהם נפש אחד. עיריית תל אביב-יפו, המרכז לחקר כלכלי חברתי שנתון סטטיסטי (2016), טבלה מס' 3.1, עמ' 132.

³⁴ John Infranca, Housing Changing Households לעיל ה"ש 32 בעמ' 53.

³⁵ לא קיים סטנדרט אחיד לשטח דירת מיקרו, ובערים שונות נקבע רף משתנה לגודל דירה מינימאלי. למשל, בניו יורק שטח הדירה המינימאלי הוא 37 מ"ר, אך קיימת החרגה מרף זה עבור דירות סטודיו שגודלן נדרש לעמוד בטווח של 25.5 מ"ר - 27.8 מ"ר. בסן פרנסיסקו השטח המינימאלי ליחידת דיור עומד על 20.4 מ"ר, כל עוד 6.5 מ"ר מהדירה מוקצה לשירותים ולמטבח. בווינגטון די.סי רף המינימום זהה לסן פרנסיסקו (20.4 מ"ר), אך ללא הדרישות להקצאת שטח עבור שירותים או מטבח. לצד מדינות אלה, ישנן בארה"ב מדינות כמו פורטלנד או סיאטל, בהן אין כלל רגולציה על ממדי דירה.

גישות של פוסט-צרכנות או 'מינימליזם' (במובן הצרכני). גישות אלו מדגישות את הצורך להפחית את הצריכה הפרטית כמפתח להתמודדות עם השלכות סביבתיות שליליות הנגזרות מצריכת יתר.³⁶

נוסף על כך, מיזמי דיור שיתופי רבים מגדירים את עצמם כ-'אקולוגיים' ושואפים להוות דוגמא חיה לקיימות גם מעבר להיבטים האינהרנטיים במודל השיתופי. מיזמים אלו מאפשרים לגדל מזון בצורה משותפת, מקלים או מעודדים אימוץ של תזונה צמחונית או טבעונית הנחשבת לבעלת השפעות סביבתיות שליליות פחותות מזו המבוססת על מזון מן החי, מאפשרים לחלוק כלי תחבורה ועוד.³⁷

החיפוש אחר 'חיי קהילה' - אנשים רבים מעוניינים להרגיש 'שייכים', ותחושת שייכות זו מושפעת באופן משמעותי מהמאפיינים הפיזיים, החברתיים והמוסדיים של המקומות בהם אנו מתגוררים, הקובעים בין היתר את היחס בינינו לשכנינו ולסביבה הקרובה.³⁸ האם ניתן להרגיש 'שייך' בסביבה עירונית? העיר, שנתפסה כזירה המעצימה תחושה של 'זרות' וככזו שמעודדת אינדיבידואליות, היא היום הזירה בה מתרחש המאבק המאתגר ביותר ליצירת 'חיי קהילה'. כוח משיכה משמעותי של הדיור השיתופי הצומח בערים נובע מהאפשרות שמודלים אלו מציעים לשלב בין העושר שיש לעיר להציע לבין חיים קהילתיים המבטיחים לייצר לכידות חברתית. המבנה הפיזי, החברתי והמוסדי של הדיור השיתופי נועד לעודד מפגשים חברתיים ויצירה של 'קהילות'. זאת, תוך שמירה על איזון עדין ומשתנה בין המרחב הפרטי האינדיבידואלי לבין המרחב הקהילתי המשותף, דבר שככל הנראה רק מעצים את המשיכה אליו.³⁹

ההיבט המגדרי - לפי Vestbro, תנועת הדיור השיתופי קוראת תיגר על המודלים המשפחתיים המסורתיים, במיוחד בכל הנוגע להיבטים מגדריים.⁴⁰ חוקרים מציינים שבשוודיה יותר נשים מגברים מעוניינות בדיור שיתופי. יש חוקרים הטוענים שהעניין המוגבר מצד נשים נובע מהעובדה ששיעור גבוה יותר של נשים בגיל מבוגר מתגוררות לבדן, כך שהסיבה היא בעיקרה דמוגרפית-סטטיסטית. אולם יש הטוענים שהדבר נובע מרצון של נשים לחולל שינוי חברתי בצעדים קטנים המתחילים בחלוקה מחודשת של מרחב המגורים. מיזמים לנשים בלבד החלו להיות מפותחים החל מ-1980 ועדיין מעוררים עניין כפי שניתן לראות במיזם Les Babayagas ב-Montreuil, צרפת ו-Beginenwerk במספר ישובים בגרמניה.⁴¹

זקנה ומפגשים בין-דוריים - מודלים של דיור שיתופי מעוררים עניין בקרב אנשים בגיל הזקנה, והגורמים לכך רבים. ראשית, מודלים אלה מעניקים תחושה של שייכות קבוצתית וכך יוצרים הזדמנות להימלט מבדידות שלעיתים קרובות מאפיינת את הזקנה; שנית, דיור שיתופי מסוגל לספק, במקרים מסוימים, דיור בהישג יד המפחית את הסיכויים של זקנים לחוות מצוקה

Dick Urban Vestbro, *Saving by Sharing – Collective Housing for Sustainable Lifestyles in the Swedish Context*,³⁶ Paper for the 3rd International Conference on Degrowth for Ecological Sustainability and Social Equity, Venice, 19th – (23rd September 2012).

Matthew Daly, *Quantifying the environmental impact of ecovillages and co-housing communities: a systematic literature review*, LOCAL ENVIRONMENT (2017).

Helen Jarvis, *Community led housing and 'Slow' opposition to corporate development: Citizen participation as common ground?* GEOGRAPHY COMPASS, 9(4), 202–213 (2015).

Ruii, M. L. *Differences between cohousing and gated communities: A literature review* SOCIOLOGICAL INQUIRY 39 (2014), 84(2), p.322.

Tummers, *The re-emergence of co-housing* לעיל ה"ש 2.

Tummers, *The re-emergence of co-housing* לעיל ה"ש 2, בעמ' 2028.

כלכלית ולהידרדר לעוני; גורם שלישי הוא שמודלים אלו מעודדים אורח חיים פעיל ועצמאי יותר גם בגילאים מתקדמים; כמו כן דיור שתופי מסוגל לייצר מרחבים המעניקים תחושת ביטחון, שהיא חשובה תמיד, אך חיונית עבור אנשים בגילאי זקנה.⁴² כל הגורמים יחד מאפשרים לקדם את העיקרון של 'הזדקנות במקום' המהווה אבן יסוד בגישה הגרונטולוגית המדגישה את החשיבות, הצורך והרצון של זקנים להישאר בביתם ובקהילתם למרות האתגרים והקשיים שעשויים להיות כרוכים בכך.⁴³ על בסיס זה ניתן להבין את צמיחתם של מיזמי דיור שיתופי המיועדים באופן ייחודי לאוכלוסייה בגיל זקנה ולצדם, צמיחתם של מיזמים המעודדים שילוב בין צעירים וסטודנטים לזקנים.⁴⁴

מעורבות אזרחית - מעורבות אזרחית נתפסת כמנוע לשיפור האיכות של המרחב הפיזי, לשיפור רמת השירותים, למניעת פשיעה ובאופן כללי לשיפור התנאים החברתיים בעיר.⁴⁵ לכן, ככלל, עידוד של מעורבות אזרחית פעילה הוא יעד נפוץ במדיניות של רשויות מקומיות רבות.⁴⁶ מאחר ורוב המודלים של דיור שיתופי מתפקדים על בסיס קבלת החלטות בהליך דמוקרטי ואף מעודדים לקיחת אחריות על ביצוע פעולות למען הקהילה ללא תמורה, מודלים אלו נתפסים כבעלי יכולת לעודד ולטפח מעורבות אזרחית אשר תורמת לא רק לקהילה בתוכה פועלים אלא לשכונה ו/או לעיר בכללותה.⁴⁷

1.2.2. עניין מחדש מכיוון ההיצע

צמיחתה של כלכלת השיתוף⁴⁸ - כלכלת השיתוף מעצבת מחדש ובמהירות את האופן שבו אנו חיים, וכפי שהתרחש בתחומים אחרים כגון תחבורה, תעסוקה ומלונאות. יתכן וכלכלת השיתוף תשפיע גם על עיצוב המרחבים שאנו מכנים 'בית'.⁴⁹

ההיגיון הכלכלי הבסיסי ביותר מאחורי כלכלת השיתוף הוא שרוב האנשים מחזיקים בבעלות של מוצר (או בית) אך בפועל משתמשים בו פחות מ-100% מהזמן (ו/או 100% מהשטח). תת-הניצול הזה יוצר עודף שניתן לסחור בו (בעיקר באמצעות שכירות). בצד הביקוש, נמצאים אלה שאינם בעלים ומעוניינים לעשות שימוש במוצר אך לא לרכוש אותו.⁵⁰

⁴² Anne P. Glass, *Aging in a community of mutual support: The emergence of an elder intentional cohousing community in the United States*, JOURNAL of HOUSING for the ELDERLY, 23(4), 283-303. (2013).

⁴³ Pynoos, J., Nishita, C., Cicero, C., & Caraviello, R. *Aging in place, housing, and the law*, THE ELDER LAW JOURNAL, 16: 77 (2008).

⁴⁴ A. Verhetsel, R. Kessels, T. Zijlstra and M. Van Bavel, *Housing preferences among students: collective housing versus individual accommodations? A stated preference study in Antwerp (Belgium)*, JOURNAL OF HOUSING and the BUILT ENVIRONMENT 32:3 pp.449-470 (2017).

⁴⁵ Abraham Wandersman, *Sense of Community in the Urban Environment*, AMERICAN JOURNAL of COMMUNITY PSYCHOLOGY, 18:1 pp.55-81 (1990).

⁴⁶ Taco Brandsen and Jan-Kees Helderman, *The Trade-Off Between Capital and Community: The Conditions for Successful Co-production in Housing*, VOLUNTAS: INTERNATIONAL JOURNAL of VOLUNTARY and NONPROFIT ORGANIZATIONS, 23:4, pp. 1139-1155 (2012).

⁴⁷ Heidi M. Berggren, *Cohousing as Civic Society: Cohousing Involvement and Political Participation in the United States*, SOCIAL SCIENCE QUARTERLY, 98:1, pp. 57-72 (2017).

⁴⁸ המושג 'כלכלת שיתוף' "sharing economy" הוא הנפוץ ביותר בארה"ב אך הוא שנוי במחלוקת מבחינה תיאורית. לדיון אודות המושג ומושגים משיקים כגון "peer-to-peer", "collaborative economy" או "platform economy" כפי שמציעה Lobel ראו:

Orly Lobel, *The Law of the Platform*, MINNESOTA LAW REVIEW, San Diego Legal Studies Paper No. 16-212, (2016).

⁴⁹ John Infranca, *Spaces for sharing: micro-units amid the shift from ownership to access*, THE FORDHAM URBAN LAW JOURNAL, 43:1 pg.1 (2016).

⁵⁰ John J. Horton and Richard J. Zeckhauser, *Owning, Using and Renting: Some Simple Economics of the "Sharing Economy"*, FACULTY RESEARCH WORKING PAPER SERIES, Harvard Kennedy School (2016).

יש הטוענים שההסבר העיקרי מאחורי ההתפתחות הדרמטית של כלכלת השיתוף נעוץ בחידושים טכנולוגיים המאפשרים נגישות למידע בהיקף חסר תקדים המאפשרים לנו למשל לאתר ולהשוות בין ספקים של מוצר או שירות ביעילות ובמהירות. יתרה מזאת, חידושים טכנולוגיים מאפשרים לאנשים בודדים חסרי רקע מקצועי מתאים וללא משאבים, להציע מוצרים ושירותים תוך הפחתה משמעותית של עלויות פרסום ושיווק, ותוך יצירת פלטפורמות נוחות לקבלת תשלומים, כריתת הסכמים, הסדרת כיסוי ביטוחי ועוד.⁵¹

במקביל, יש הטוענים שלהתפתחות המהירה של כלכלת השיתוף יש היבט מרחבי עירוני מובהק, וכפי שמתאר דוידסון:⁵²

"Dense urban geography creates inefficiencies and challenges but also opportunities and it is the very scale, proximity, amenities, and specialization that mark city life that enable sharing economy firms to flourish".

הדיר השיתופי ובמיוחד העירוני נהנה מההתפתחות המהירה של כלכלת השיתוף, וניצנים ראשוניים ניתן לראות במיזמי הדיר הראשונים של חברת 'WeLive' בניו יורק ובוושינגטון די.סי.⁵³

אפיק יזמי להשבת נכסים - העניין הגובר בדיר שיתופי מלווה בפתיחות לצורות חיים חלופיות למודלים המסורתיים, וכן לביקוש למיזמים מסוג זה. גורמים יזמיים מזהים מגמות אלו, ואת העניין שהן מעוררות הן בקרב דיירים והן בקרב הרשויות, ומבקשים לפתח יוזמות חלוץ בתחום. זאת מתוך שאיפה למנף לתועלת עסקית את ההכרה של הרשות במודל הדיר השיתופי כבעל ערך מוסף חברתי. ההנחה היא שהכרה מסוג זה עשויה להתרגם להשבת נכסים, בשל נכונותן של רשויות מקומיות לעודד ולתמך יוזמות מסוג זה. מגמה זו באה לידי ביטוי בפניות שמגיעות לפתחה של עיריית ת"א-יפו מיזמים המבקשים, תחת יוזמות לדיר שיתופי, להסב נכסים שאינם מיועדים למגורים, כדוגמת שטחי תעסוקה ומשרדים, עבור דיר שיתופי, או להגדיל צפיפות וזכויות בניה למגורים באופן החורג ממסגרת הצפיפות והזכויות הקיימת או המקובלת וליעיד את יחידות הדיר עבור דיר שיתופי.⁵⁴

1.3. דיר שיתופי וקהילות מגודרות

הדיר בדיר שיתופי מעלה סוגיה המצויה במחלוקת שנוגעת ליחס שבין דיר שיתופי ו-קהילות מגודרות.⁵⁵ ישנם חוקרים, כגון Ruiu אשר טוענים שישנם הבדלים מהותיים בין קהילות מגודרות למיזמים של דיר שיתופי. הבדלים אלו נוגעים לאופי היחסים המתקיימים בין הדיירים, ובמטרות שהובילו אותם להקים דיר שיתופי, כאשר Ruiu מדגישה את הסוגיות הבאות:⁵⁶

⁵¹ שם.
⁵² Nestor M. Davidson & John J. Infranca, *The Sharing Economy as an Urban Phenomenon*, YALE LAW & POLICY REVIEW 34:2, pp. 215-279 (2016).
⁵³ לאתר החברה: www.welive.com.
⁵⁴ ישיבת עבודה בנושא דיר שיתופי במחלקה האסטרטגית, עיריית ת"א-יפו, מיום 21.5.18.
⁵⁵ באנגלית: 'Gated Communities'.
⁵⁶ Ruiu, M. L. *Differences between cohousing and gated communities: A literature review* SOCIOLOGICAL INQUIRY 84(2), 316-335 (2014).

ביטחון - בקהילות מגודרות הביטחון הוא ה'כוכב' סביבו נבנית הקהילה והוא מושג באמצעות כלים מוחשיים של פיקוח, כגון גדרות ושערים, מצלמות, שומרים ועוד. בדיור השיתופי תחושת הביטחון נוצרת הודות לקשרים חברתיים קרובים המתקיימים בין הדיירים, אשר יוצרים באופן טבעי מעין פיקוח חברתי⁵⁷ המקנה ביטחון.

פתיחות כלפי חוץ - בקהילות מגודרות, המרחבים המשותפים פתוחים לשימוש אך ורק של חברי הקהילה, מעין 'מרחבים ציבוריים מופרטים'. בדיור השיתופי מרחבים אלו פתוחים לשימוש אחרים על מנת לעודד את המפגש עם הסביבה.

תחושת הקהילתיות - בקהילות מגודרות תחושת הקהילתיות נוצרת כתוצאה ממגורים בסמיכות ולא מהווה מטרה בפני עצמה. בדיור השיתופי, הקהילה נוצרת מתוך כוונתם של הדיירים החולקים ערכים משותפים, המעוניינים להתגורר יחד.

הכוח המניע - קהילות מגודרות נוצרות על ידי השוק, מלמעלה למטה ומבוססת על ספקולציה. דיור שיתופי נותר מחוץ לכל רציונל ספקולטיבי.

ערכים - קהילות מגודרות מקדשות ערכים כגון פרטיות, אקסקלוסיביות, מקום מפלט והפרדה מה-'אחר'. דיור שיתופי מבוסס על ערכים של שיתוף, עזרה הדדית, וקונצנזוס בין הדיירים.

אל מול עמדה זו טוען Chiodelli שקהילות מגודרות ומיזמים של דיור שיתופי הם מודלים שונים ומובחנים, אך שייכים לאותה תופעה של קהילות פרטיות של מגורים (private residential communities)⁵⁸, ושניהם חולקים אותם מאפיינים מבניים. הוא מצביע על חמישה היבטים מבניים מסוג זה: קיומם של מתקנים ושירותים קהילתיים מעבר לאלו המוצעים במגורים 'סטנדרטיים'; קיומם של נהלים פרטיים המקובלים על ידי חברי הקהילה המסדירים את חיי היומיום; מעורבות הדיירים בניהול עצמי; קיומו של מנגנון סינון לבחירת הדיירים; הענקת העדפה או ערך לחברים בקהילה.⁵⁹

לצד המחלוקת, שני החוקרים מסכימים שישנם היבטים משותפים: גם קהילות מגודרות וגם מיזמים של דיור שיתופי מדירים אוכלוסיות עניות עקב העלויות הנוספות הנגזרות מהמרחבים ו/או השירותים המשותפים שאינם קיימים במגורים 'סטנדרטיים'. בנוסף, שני המודלים מנוהלים על בסיס הסכמים פרטיים פנימיים המסדירים בין היתר את אופן השימוש במרחבים המשותפים.⁶⁰

דיון זה, ובעיקר טענותיו של Chiodelli המאתגרים את הנימה החיובית שבה חוקרים ואנשי מקצוע מתארים ומנתחים מיזמים של דיור שיתופי, מאפשרים למפות את נורות האזהרה שעלינו להתייחס אליהן בבואנו לעסוק בגיבוש מדיניות עירונית בנושא.

⁵⁷ במובן של מונח זה בהגדרתה של Janes Jacobs.

⁵⁸ מבנים ארגוניים מבוססי מקום, בהם החברים לוקחים חלק על בסיס הסכם המגדיר את ההטבות המגיעות לחברים, כגון השירותים מהם ייהנו על בסיס חברות זו.

⁵⁹ Francesco Chiodelli, *What is really different between cohousing and gated communities?* EUROPEAN PLANNING STUDIES, 23:12, pp. 2566-2581 (2015).

⁶⁰ שם.

1.4. מילון מונחים

מפורטים להלן מונחים הנוגעים לדיור שיתופי, אשר נעשה בהם שימוש בהמשך דוח זה ובהמשך העבודה. המונחים מוסברים בקצרה, לעיתים תוך הפניה לחלקים אחרים בדוח העוסקים בהם ביתר פירוט. יש לציין כי הגדרת המונחים הנוגעים לדיור שיתופי בספרות אינה אחידה – לעיתים נעשה שימוש באותו מונח להגדרת נושאים שונים ולעיתים אותו נושא מוגדר במספר מונחים. מוסיף לבלבול התרגום מאנגלית בו לעיתים אותו מונח אנגלי מתורגם למספר מונחים עבריים או מונח עברי אחד מתייחס למספר מונחים בלעז.

על מנת לפשט ולהקל, גם במחיר של חוסר דיוק מסוים, בחרנו להציג הגדרות חד ערכיות. כלומר – לכל מונח הגדרה אחת, גם אם בספרות או בפרקטיקה נעשה שימוש בהגדרות או במונחים אחרים. כאשר נעשה שימוש בעבודה במונח כלשהו, כוונתנו להגדרות המוצגות להלן.

1.4.1. מונחי יסוד הנוגעים לדיור שיתופי ולשיתופיות

המונחים שלהלן הינם מונחי יסוד להגדרות ולמונחים האחרים שמפורטים בהמשך ולמעשה מציבים את הבסיס למה שמוצע לכלול בעבודה זו תחת ההגדרה הכללית 'דיור שיתופי'.

דיר שיתופי

Co-housing

קיימות הגדרות רבות למונח 'דיר שיתופי', ובספרות נעשה שימוש במונחים שונים ובהם Communal Housing, Collaborative Housing, Shareable Housing לתיאור צורות מגורים בהן משקי בית, שאין ביניהם בהכרח קשר משפחתי, חולקים אזורי מחיה משותפים. הריבוי אינו מצביע רק על חוסר הסכמה לגבי הטרימינולוגיה, אלא גם ובעיקר על התייחסויות שונות לגבי המהות והתוכן. למרות שאין הגדרה אחת מקובלת, רוב החוקרים מתייחסים ל'דיר שיתופי' כמונח רחב, המסוגל להכיל מודלים שונים של דיר בעלי היבטים שיתופיים.

בדומה, בחרנו לאמץ ההגדרה רחבה, אשר מאפשרת לבחון מודלים מגוונים של יוזמות דיר שעשויות לחסות תחת המונח 'דיר שיתופי': **צורות מגורים הכוללות יותר מרחבים קהילתיים/משותפים או שירותים הניתנים באופן קולקטיבי מאשר בדיר הסטנדרטי.**⁶¹

הבחנה חדה יחסית ונפוצה בקרב העוסקים בתחום הדיר השיתופי היא בין מודלים המאופיינים במידה גבוהה של אחריות של הדיירים על ניהול ואספקת שירותים (כגון קואופרטיב דיר), ובין מודלים בהם מוקמת פלטפורמה שמציעה שירותים, ללא אחריות דיירים (כגון מגורים משותפים יזמיים, כדוגמת Welive). יש הרואים רק במודלים מהסוג הראשון דיר שיתופי, בעוד המודלים מסוג Welive נתפסים כ'דיר משותף' ולא 'דיר שיתופי'.⁶² כאמור, אנו בחרנו לאמץ הגדרה רחבה יותר.

הרכיב השיתופי (ה-'co') יכול להתייחס לשלושה מושגי משנה - שיתופיות, קולקטיביות וקהילתיות.⁶³ מושגים אלו, המבוארים להלן, מגדירים סוגים שונים של דיר שיתופי אך גם משמשים אותנו על מנת לזקק את ההיבטים השונים באמצעותם ניתן לאפיין מודלים שונים ולקבצם לתתי-קבוצות.

שיתופיות

Collaborative
Housing

השימוש במונח זה נועד להדגיש את מידת המעורבות של הדיירים בתכנון, פיתוח, וניהול של הדיר השיתופי, ואת עוצמת השיתוף המתקיים בין הדיירים לבין עצמם. מאחר ורכיב זה מהווה עבור חוקרים מסוימים היבט מהותי ומוביל בהגדרת הדיר השיתופי, יש הרואים במידת השיתופיות כמושג על, המכיל סוגים שונים של דיר שיתופי בעלי מאפיינים של ניהול עצמי.

⁶¹ Dick Urban Vestbro, *From Collective Housing to Cohousing- A Summary of Research*, JOURNAL OF ARCHITECTURAL AND PLANNING RESEARCH, Vol. 17, No. 2, pp. 165(2000).

⁶² שיחה עם מאיה שפיר, התנועה הקיבוצית ופורום הדיר הקואופרטיבי, 24.5.2018.

⁶³ שם.

מונח זה מדגיש את ההיבט השיתופי שבארגון השירותים הניתנים לדיירים. המונח מאפיין מודלים של דיר בהם הדיירים הם לא צרכנים פסיביים של שירותי דיר אלא קבוצות של אזרחים שלוקחות חלק פעיל בפיתוח ו/או ניהול של מרחב המגורים. כדי להבין היבט זה ואת ההבדל בינו לבין היבט השיתופיות ניתן להתייחס כדוגמא להבדל שבין קבוצה של דיירים שבמבנה שבו היא מתגוררת קיים מטבח וחדר אוכל משותף ושמחליטה להעביר את ההפעלה של חדר האוכל לידי חברת הסעדה בבעלות פרטית (תחת ניהול ופיקוח של הדיירים), לבין מטבח וחדר אוכל המופעל על ידי הדיירים המתגוררים באותו בניין/מתחם. ככל שמידת השיתוף בשירותים הניתנים תהיה גבוהה יותר, קל יותר יהיה להגדיר את הדיר כ-'קולקטיבי'.

קולקטיביות
Collective
Housing

קהילתיות מתייחסת לבחינת **הכוונה** של הדיירים להתגורר יחד, במטרה משותפת החורגת ממסורת, יחסים אישיים או קשרים משפחתיים. על פי תפיסה זו הכוונה של הדיירים המתגוררים יחד היא למעשה מה שהופך את הקבוצה ל-'קהילה'. מידת הקהילתיות נקשרת באופן ישיר למושגים 'קהילה רצונית' ו'דיר קהילתי' המפורטים להלן.

קהילתיות
Communal
Housing

1.4.2. מונחים הנוגעים לצורות מגורים של דיר שיתופי

המונחים שלהלן מציגים מודלים שונים של 'דיר שיתופי' הקיימים בעולם. המודלים מציגים צורות התארגנות חברתיות, כלכליות ומרחביות בעלות היבטים שיתופיים.

קואופרטיב הינו ישות משפטית אשר נמצאת בבעלות של חברי הקואופרטיב ומנוהלת על ידם. הקואופרטיב מאופיין בשוויון ודמוקרטיה - קול שווה לכל חבר, שאינו תלוי או מושפע מהיקף ההון (מניות בקואופרטיב) שיש לחבר. קואופרטיב דיר הינו קואופרטיב שחבריו צורכים שירותי דיר, אותם מציע הקואופרטיב. קואופרטיבים בישראל מאוגדים לרוב תחת אגודה שיתופית. קואופרטיב דיר יסווג לרוב כאגודת שיכון. לפירוט נוסף ראו בפרק 3.1 להלן.

קואופרטיב דיר
Housing
Cooperative

קואופרטיב הון חלקי נבדל מקואופרטיב דיר במודל הון מלא בכך שמחיר הדיר בו **בר השגה**. ההשגות נובעת מהגבלת עליית ערך מניית המגורים בעת מכירתה - בעת עזיבת הקואופרטיב החבר יקבל בחזרה את שווי הריאלי/נומינלי של הסכום ההתחלתי ששילם (תיתכן הצמדה חלקית למדד הדיור), ועל כן עלויות הדיור אינן מושפעות

קואופרטיב דיר
במודל הון חלקי
Limited Equity
Cooperatives

משינויי השוק. במקרים רבים הקואופרטיב משלם מיסים מופחתים ומקבל סובסידיות ציבוריות, והדיירים בו זכאים להטבות גם הם. כל אלה מגדילים את ההשגות בפרויקט. לפירוט נוסף ראו בפרק 3.1 להלן.

הקואופרטיב לא מחזיק בנכס כבעלים אלא שוכר מבנה מבעלים אחר ומשכיר את הדירות לדיירים בחוזה ארוך טווח. במודל זה הדיירים אינם נדרשים להעמיד הון עצמי כדי להצטרף. הדיירים משלמים דמי חברות בקואופרטיב עבור תחזוקה, ניהול ושירותים אותם מספק הקואופרטיב, וערך דמי החברות נמוך על פי רוב מדמי השכירות בשוק. בעל הנכס עשוי להיות גורם ציבורי כגון המדינה או רשות מקומית, מוסד ללא כוונת רווח או גוף פרטי.

קואופרטיב דיוור
במודל חכירה
Leasehold
Cooperative

כאשר הבעלים הוא גורם ציבורי או מוסד ללא כוונת רווח, השכרת הנכס לקואופרטיב לרוב מסובסדת. הבעלים עשוי להתנות את ההשכרה בכך שהקואופרטיב ישכיר את הדיוור לאוכלוסיית יעד כגון משקי בית עניים.⁶⁴

קרן דיירים/ סינדיקאט מהווה במקביל צורת בעלות על מגורים ורשת של פרויקטים למגורים. משק בית אשר מתגורר בסינדיקאט אינו הבעלים של הנכס, אלא חברה באחריות מוגבלת (LLC) שהוקמה למטרה זו, והיא עצמה מורכבת מדיירי הפרויקט הספציפי (המאוגדים במעין קואופרטיב) וכן מחברה נוספת המייצגת את כלל דיירי הסינדיקאטים. החברה המחזיקה בנכס אחראית על תשלום המשכנתא על הנכס וכך מתאפשרת כניסת דיירים בעלי הכנסה נמוכה.

קרן דיירים
Mietshäuser
Syndikat –
Tenement Trust

מטרת מבנה מורכב זה היא לנטרל את כוחות השוק החופשי מפרויקטי המגורים החברים ברשת. בדרך זו נמנעים מצבים של שינוי אופי המודל ורמת ההשגות של יחידות הדיוור – כפי שקורה במקרה של קואופרטיב הון מוגבל היכול להפוך לקואופרטיב דיוור בשווי שוק או אף להתפרק ולאפשר בעלות פרטית. לפירוט נוסף ראו בפרק 3.4 להלן.

צורה קניינית למגורים בבעלות חלקית המפצלת את מאגר הזכויות הקנייניות בין ארגון קהילתי ללא מטרות רווח, שהוא הבעלים של הקרקע, לבין הדיירים שחוכרים את יחידות הדיוור לטווח ארוך.

קרן קרקע
קהילתית
Community

⁶⁴ Northcountry Cooperative Foundation in partnership with the Northcountry Cooperative Development Fund (2003). A Practical Guide for Cooperative Success (2003). Fund
http://www.uwcc.wisc.edu/pdf/Housing_Toolbox_Practical_guide_for_success.pdf

Land Trusts

הפיצול בין זכות הבעלות על הקרקע לזכות הבעלות ביחידת הדיור, יוצר השגות ברכישת יח"ד כתוצאה מההפחתה המשמעותית בערך הנכס, שבדרך כלל מיוחס למרכיב הקרקע (25%-30% מהשווי המלא של הנכס).

הדיירים רשאים למכור את יח"ד רק לרוכשים שאושרו ע"י הקרן, ובהתאם להגבלות הכנסה שנקבעו. מחיר המכירה נקבע על פי נוסחה שהוגדרה מראש בעת הרכישה, ומהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה. המטרה היא לשמר את ההשגות תוך שימור רווח מסוים למוכר.

לפירוט נוסף ראו בפרק 3.2 להלן.

מגורים

משותפים יזמיים

Coliving

מודלים של מגורים משותפים יזמיים הוקמו כחלק ממגמת הכלכלה השיתופית המתרחבת בעולם. במודל זה הדיירים שוכרים יחידות דיור לתקופות קצרות יחסית עם אפשרות שימוש בחללים ציבוריים נרחבים ושירותי חברה וקהילה פעילים.

יחידות הדיור הן על פי רוב מרוהטות ומאובזרות ברמה גבוהה וכוללות אזור שינה, מטבח וחדר אמבטיה. החללים המשותפים במבנה כוללים למשל חדר כביסה, מטבח גדול וסטודיו חוגים. לרוב קיימים גם שירותים נוספים הכוללים פעילויות חברתיות, אירועי תוכן ואפליקציה ייעודית לדיירים. דיור זה פונה בעיקר לפלח חברתי-כלכלי מבוסס יחסית, וצעיר ברובו, ומחיר השכירות לרוב גבוה ממחירי השוק.

לפירוט נוסף ראו בפרק 3.3 להלן.

דיור שיתופי

למגורי קבע

Cohousing

מודל זה התפתח בדנמרק בשנות ה-60 והוא מציע על פי רוב מגורים ביחידות דיור פרטיות ועצמאיות באותו אזור גיאוגרפי, כאשר הדיירים חולקים חללים משותפים כדוגמת מטבח וחדר אוכל מרכזי, חדרי בילוי, שטחים פתוחים וחדרי שירות – למשל חדר כביסה. מגורים משותפים אלה בנויים סביב חיי הקהילה, שמתבטאים גם בניהול המגורים, בתמיכה הדדית וביצירת פעילויות משותפות.

מודל הבעלות המקובל הינו בית משותף בו כל יחידת דיור נמצאת בבעלות פרטית והשטחים המשותפים נמצאים בבעלות משותפת של התארגנות הדיירים (מלכ"ר, קואופרטיב או התאגדות אחרת בהתאם לרגולציה האפשרית). עם זאת, קיימים מודלים של קואופרטיבים מלאים ודיור בהשכרה.

לפירוט נוסף ראו בפרק 3.5 להלן.

קהילה רצונית הינה קבוצת אנשים שבחרו להתגורר (ולעיתים גם לעבוד) יחד על בסיס ערכים משותפים או מטרה משותפת החורגת ממסורת, יחסים אישיים או קשרים משפחתיים. הקהילה הרצונית חולקת על פי רוב מרחב מגורים ומחיה המותאם למטרותיה ולערכיה.⁶⁵

קהילה רצונית
Intentional
Communities

דיוור קהילתי הינו מושג נוסף הנקשר עם היבט הקהילתי, והוא מתאר מיזמים המקודמים על ידי קבוצות קטנות של אנשים המתגוררים בקרבת מקום וחולקים תחושה של זהות משותפת.⁶⁶ חלק ניכר מצורות המגורים אשר פורטו לעיל, הינן סוגים של דיוור קהילתי המיועד לקהילה רצונית.

דיוור קהילתי
Community-
led Housing

1.4.3. מונחים הנוגעים לצורות מגורים שאינן שיתופיות

המונחים שלהלן מוזכרים לעיתים בהקשר של דיוור שיתופי ויש הרואים בהם דיוור שיתופי. עם זאת, אנו סבורים שמודלים אלו אינם נכללים תחת ההגדרה של 'דיוור שיתופי'. הצגתם כאן נועדה להבהיר ולחדד את ההגדרות של צורות הדיוור השיתופי אשר המדיניות העירונית תתמקד בהן.

דירות מיקרו (או דיוור זעיר) הינן מודל המציע חללי מגורים קטנים שגודלם נע על פי רוב בין 25 ל-30 מ"ר והם כוללים מטבח, שירותים וחדר שינה. מטרת המודל להציע מגורים בני השגה בעיקר בערים צפופות ויקרות כדוגמת ניו יורק וסיאטל בארה"ב בהן המודל זכה לתמיכת מוסדות התכנון והעירייה. הציפייה להגדלת השגות דיוור לא תמיד התגשמה בפועל והינה סיבה מרכזית בביקורת על מודל זה.

דירות מיקרו
Micro
Apartments

יש לציין כי חלק מצורות המגורים השיתופיות שפורטו לעיל עשויות לכלול דירות מיקרו. עם זאת, דירות מיקרו כשלעצמן, ללא רכיבים שיתופיים נוספים, אינם נכללות תחת ההגדרה 'דיוור שיתופי'.

⁶⁵ Lucy Sargisson, *Second-Wave Cohousing: A Modern Utopia?*, UTOPIAN STUDIES 23:1 pp. 28-56 (2012)
⁶⁶ Helen Jarvis, *Community led housing and 'Slow' opposition to corporate development: Citizen participation as common ground?* GEOGRAPHY COMPASS, 9(4), pp. 202-213 (2015).

מודל זה מגוון ויכול להתייחס הן ליחידים אשר שוכרים בית או דירה במשותף וחולקים את החללים המשותפים, והן ליוזמות בעלות תרומה קהילתית, כדוגמת פרויקט 'כאן גרים', יוזמה של משהב"ש, המשרד לשוויון חברתי והתאחדות הסטודנטים המאפשרת לבעלי דירות קשישים להשכיר חדרים לסטודנטים. במסגרת התכנית, הסטודנטים נותנים שעות חברה לאזרח הוותיק ומקבלים בתמורה מגורים בתנאים נוחים ומלגה משמעותית שתסייע להם בתקופת הלימודים.

שותפים בדירה

Shared

Housing

על אף שקיים מרכיב שיתופי במודל זה, הוא אינו חורג בהיקפו מהמקובל בדיור סטנדרטי ולכן אינו נכלל תחת הגדרת 'דיור שיתופי' בעבודה זו.

צורת התיישבות של קהילות רצוניות שמטרתה קיום חיים בני קיימא אלטרנטיביים, המבוססים על קהילות קטנות אשר להן טביעת רגל אקולוגית מינימלית. הכפר האקולוגי מבקש לקיים קהילה בקנה מידה אנושי אשר מספקת את מרבית צרכי תושביו בגבולות היישוב. ישנן רשתות כפרים אקולוגיים שמקיימות בתוכן קשרי מסחר וקהילה. על אף שמם, ה'כפרים' האקולוגיים יכולים להיות מוקמים גם בסביבה עירונית.

כפרים

אקולוגיים

Ecovillages

כפרים אקולוגיים עונים על רבים מהמאפיינים של דיור שיתופי הן בהיבט החברתי-קהילתי והן בהיבט הפיזי. עם זאת, ללא המרכיב האקולוגי, מודל זה אינו נבדל ממודלים אחרים של דיור שיתופי ויכול להתקיים למעשה כקולקטיב או כדיור שיתופי למגורי קבע.

1.4.4. מונחים כלליים הרלוונטיים לדיור שיתופי

המונחים שלהלן קיימים מחוץ לעולם התוכן של הדיור השיתופי. עם זאת, יש להם חשיבות ומשמעות ככלים המשמשים פרויקטי דיור שיתופי.

צורת החזקה בנכס המאפשרת לחלק את זכויות הבעלות בדיור בין אישיות משפטיות בעלות מאפיינים שונים (אדם פרטי וגוף ציבורי או פרטי).

בעלות

חלקית

Shared

החזקה מתחלקת בין הבעלים המתגורר בנכס, המכונה '**בעלים מחזיק**', לבין גוף ציבורי או פרטי המכונה '**בעלים סביל**'. בחלק מהמודלים כאשר הבעלים-מחזיק יעשה הבעלים המלאים בנכס (באמצעות שכירות רוכשת) הוא יוכל למכור אותו בשוק הפרטי. מודלים אחרים מטילים הגבלות על השימוש בנכס ומכירתו. מודלים מסוימים של דיור שיתופי כוללים בעלות חלקית.

Equity

-Home

ownership

דיור הנותן מענה הולם לצורכי הדיור של אוכלוסיות ברמת הכנסה נמוכה עד בינונית שהכנסתן אינה מאפשרת להן לרכוש או לשכור דיור בתנאי שוק חופשי מבלי שהדבר יפגע בהוצאות חיוניות אחרות. דיור שיתופי יכול לתרום להשגות על ידי מבנה ארגוני או מבנה בעלות המנטרל כוחות שוק ומונע ספקולציה, על ידי שימוש יעיל במשאבים משותפים או על ידי שימוש בתמריצים וסובסידיות.

דיור בהישג

יד

Affordable

Housing

מניית שליטה או מניית זהב היא מנייה המקנה לבעליה שליטה בחברה על ידי זכויות הצבעה עדיפות. בהקשר של דיור שיתופי, מניית זהב יכולה להיות מנגנון באמצעותו רשות ציבורית אשר מקצה משאבים לפרוייקט כלשהו, זכאית למניה יחודית אשר מקנה לה אפשרות למעורבות גבוהה כך שיובטח שהפרוייקט מממש את ההשקעה הציבורית בו בהתאם לתנאי ההשקעה ולמטרות שהוגדרו על ידי הרשות.⁶⁷ במקרה של קואופרטיב, מאחר שלכל בעל מניה קול אחד, ניתן לתת מעמד ייחודי לגוף הציבורי באמצעות תקנון הקואופרטיב.

מניית זהב

Golden

Share

השקעות אימפקט הן השקעות שמטרתן להשיג בצד תשואה כלכלית גם תשואה בעלת ערכים חברתיים, סביבתיים או ערכים אחרים בהתאם למטרות מוגדרות. תחום השקעות האימפקט הולך ומתפתח בעולם ובארץ והינו חלק ממה שמכונה "המגזר הרביעי". מגזר זה פועל בכלים הדומים לאלו של המגזר הפרטי, אך תוך התייחסות למטרות שנחשבו בדרך כלל למטרות המגזר הציבורי או המגזר השלישי של הגופים ללא מטרת רווח. קרנות אימפקט הינן אחד ממקורות המימון האפשריים לפרוייקט דיור שיתופי.

השקעת

אימפקט

Impact

Investment

⁶⁷ שיחה עם נועה ריצ'קה מקבוצת חורש ופורום הדיור הקואופרטיבי, 30.5.2018.

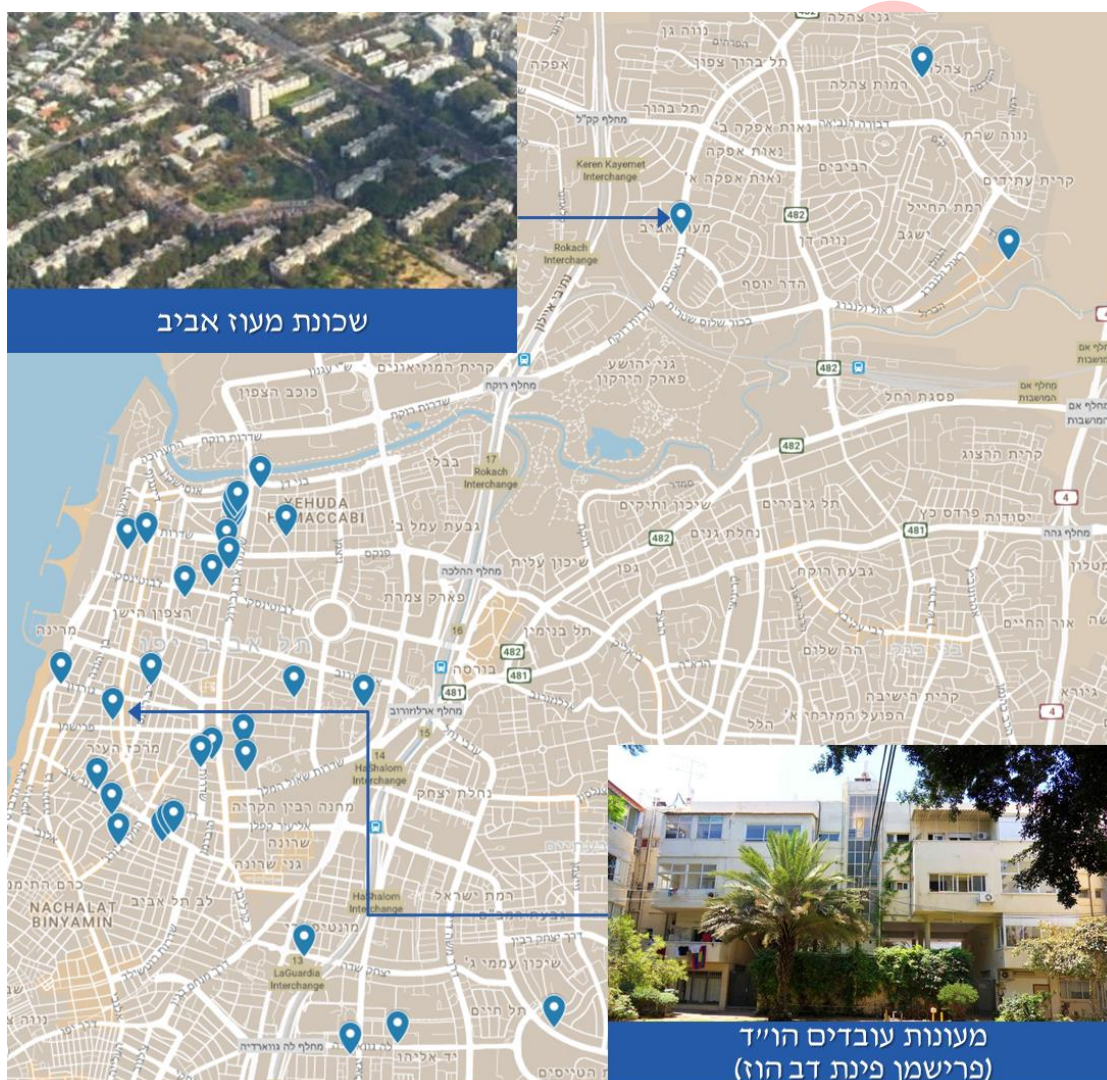
2. מיפוי מצב קיים

בפרק זה יערך מיפוי ואפיון המצב הקיים, הן ברמת בחינת האגודות השיתופיות לשיכון הרשומות כיום והן ברמה הרעיונית של יוזמות לדיר שיתופי בשלבי בשלות שונים.

2.1. אגודות שיתופיות לשיכון

נערכה בדיקה באגף לאיגוד שיתופי במשרד הכלכלה והתעשייה למיפוי אגודות שיתופיות לשיכון. מן הבדיקה עולה כי רשומות כ-40 אגודות שיתופיות לשיכון בשכונות השונות בתחומי תל אביב. מרביתן הוקמו בשנות השלושים והארבעים, כאשר הוותיקה מהן היא אגודת 'מעונות עובדים הוד בת"א' אגודה קואופרטיבית בע"מ אשר הוקמה בשנת 1933. ניתן להניח כי מדובר ברישום היסטורי ורובן המוחלט האגודות אינן מתפקדות כיום כאגודות שיתופיות לשיכון.

להלן מיפוי האגודות השיתופיות לשיכון הרשומות כיום בעיר:



2.2. יוזמות דיוור שיתופי

מטרת המיפוי המוצג בפרק זה היא להציף סוגיות ובעיות תכנוניות, משפטיות, חברתיות, כלכליות ואחרות לקידום הפרויקט, תוך התמקדות ביוזמות המקודמות בערים בארץ בכלל ובתל אביב – יפו בפרט.

המיפוי כולל יוזמות רעיוניות, קבוצות המגלות עניין מידי או ארוך טווח בפתרון דיוור שיתופי או קואופרטיבי ויוזמות הקיימות בשטח. המצב הקיים מופה בעזרת נתונים מהתנועה הקיבוצית - תחום קואופרציה ובעזרת סדרת המפגשים שנערכה עם בעלי העניין (תרשומת המפגשים מובאת בנספח א').

יש לציין כי יוזמות הדיוור השיתופי הן ברובן בשלבי התהוות שונים, ללא אחיזה פיזית קבועה ואף ללא אחיזה פיזית כלל, לחלק גדול מהן גם אין מסגרת ארגונית ברורה. מפורטות להלן יוזמות שמופו בתל-אביב – יפו (מיפוי ארצי מצורף בנספח ב').

שם הקבוצה/ מיזם	קבוצת גיל	מס' משתתפים פוטנציאלי	מאפיינים ומטרות	מודל כלכלי
Venn שכונת שפירא	20-40	100	משכירים מבנים הכוללים יח"ד וחללים משותפים. יצרו קהילה סביב חללי עבודה משותפים ומוסדות חינוך ותרבות	שכירות
חברה למטרות רווח המספקת דיוור, שירותים נלווים ושירותי ניהול קהילה בשכונת שפירא בתל אביב. הוגי המיזם טוענים לשילוב ערכים חברתיים כדוגמת שעות עבודה בקהילה וגני ילדים מוזלים לתושבי השכונה. ממומנים בין השאר ע"י קרן אימפקט המודדת את הפעילות החברתית שנעשית.				
דילמות: זירוז הג'נטריפיקציה ועליית מחירים בשכונה.				
קואופרטיב להזדקנות נאורה CHI	מעל 55	20	מעוניינים במודל דיוור שיאפשר להם ביטחון בגיל השלישי, הזדקנות בקהילה תוך פעילות חברתית	בעלות חלקית
קואופרטיב דיוור שהוקם בכדי לייצר אפשרויות דיוור לבני הגיל השלישי המעוניינים באורח חיים קואופרטיבי. חברי הקבוצה בעלי מאפיינים דומים (ברובם אנגלוסקסים מבוססים) אך טוענים לפתיחות כלפי מצטרפים נוספים.				
דילמות: על אף שהקבוצה נרשמה כאגודה שיתופית לדיוור, נושא המימון טרם גובש. קיים חשש מהדרת קבוצות אוכלוסייה מחברות בקואופרטיב.				
WeLive	20-40	300	שכירות לתקופות קצרות יחסית עם מרחבים ציבוריים נרחבים וחיי קהילה	שכירות
חברה בינלאומית למטרות רווח, שהוקמה בכדי לתת אלטרנטיבה לחיי המגורים במרכזי הערים תוך צמצום המרחב הפרטי והגדלת החללים המשותפים.				
דילמות: היעדר המטרות החברתיות, חוסר וודאות לגבי האפשרות ליצירת קהילה במשכי זמן משתנים, היעדר כדאיות כלכלית ודאית, צורך בהיקף גבוה של יחידות דיוור כתנאי סף להקמה.				
Communit צ'לנוב	20-40	20	הסבת בניינים נטושים לדיוור שיתופי לזוגות ויחידים	שכירות

שם הקבוצה / מיזם	קבוצת גיל	מס' משתתפים פוטנציאלי	מאפיינים ומטרות	מודל כלכלי
חברה למטרות רווח המספקת, בנוסף לדיוור, שירותים נוספים, בדומה למיזם VENN.				
איכילוב – בית הרופאים	30 ומעלה	250	דירות קטנות וחללים ציבוריים נרחבים לעובדי בי"ח	שכירות
מתן מענה לצורך למגורים של אנשי הצוות הרפואי של בית החולים איכילוב. המיזם כולל חללים ציבוריים נרחבים אך מטרתו היא אינה ניהול אורח חיים המבוסס על שיתופיות וקהליות.				
בריוס – קבוצת ווגר	מגוון	100	מגורים משותפים שיפחיתו את סל ההוצאות של משפחות יחידניות וקשישים	שכירות
חברה למטרות רווח המספקת דיוור ושירותים נוספים, בכדי לתת מענה לבעיית הבדידות של קשישים ומשפחות יחידניות בעיר. האימפקט ימדד בשני אופנים: הורים יחידים יוכלו לעבוד יותר ולהשתכר יותר והתחלואה בקרב הקשישים תפחת.				

2.3. רגולציה קיימת

בהיבט הפיזי, מודלים שונים של דיוור שיתופי מובחנים מיחידות מגרים סטנדרטיות במאפיינים כגון גודל הדירה, גודל החלל המוקדש למגורים פרטיים אל מול החלל המיועד לפונקציות משותפות למספר דיירים (למשל מטבח משותף), או לכלל דיירי הפרויקט (חלל לעבודה, גג, גינה, אזור אירוח משותף, חדר כביסה).

כבסיס לעיסוק בהבחנות בין יחידות מגורים סטנדרטיות ושיתופיות תובא להלן הרגולציה הקיימת ביחס להיבטים פיזיים אלה:

2.3.1. גודל יחידת דיוור

חוקי התכנון והבניה אינם קובעים גודל מינימום או מקסימום ליחידת דיוור ואינם מגדירים באופן חד משמעי מהו שטח דירה קטנה. לצד זאת, בחוק התכנון והבניה ישנן הוראות המתייחסות לגודלה של דירה קטנה במסגרת סעיפי חוק שמטרתם לעודד תמהיל המשלב דירות קטנות:

א. תכנית חדשה הכוללת 100 יח"ד חדשות לפחות או תכנית התחדשות עירונית, שהצפיפות בהן היא לפחות 7 יח"ד לדונם, מחויבת להקצות לפחות 20% יחידות דירות קטנות.⁶⁸ דירות קטנות לעניין סעיף זה מוגדרות כיח"ד ששטחן (עיקרי+ממ"ד) אינו פחות מ-30 מ"ר ואינו עולה על 80 מ"ר.⁶⁹

⁶⁸ סעיף 63 לחוק התכנון והבניה - הכללת דירות קטנות בתכנית למגורים.

⁶⁹ תקנות התכנון והבניה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב) (הוראת שעה), תשע"ג-2013.

ב. ועדה מקומית מחויבת לתת הקלה לתוספת 10% יחידות דיוור קטנות ממספר יחיד המותר לבניה. דירה קטנה לעניין סעיף זה היא יחיד ששטחה אינו פוחת מ-55 מ"ר ואינו עולה על 80 מ"ר.⁷⁰

ג. בהוראה שעוסקת בפיצול יחידות צמודות קרקע ששטחן עולה על 120 מ"ר, מוגדר שטח מינימום של יחידת הדיוור המפוצלת ככזה שלא יפחת מ-45 מ"ר. כן מחויב כי יחידת הדיוור תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים.⁷¹

רגולציה מקומית: הועדה המקומית ת"א – יפו קידמה מספר החלטות בהן נקבע גודל דירה. כך למשל נקבע כי ברחובות מסחריים מסוימים ובשכונת מונטיפיורי שטח ממוצע של יחיד יהיה 53 מ"ר, ושטח מינימום ליחיד לא יקטן מ-35 מ"ר (עיקרי).⁷²

כמו כן, נדונה בוועדה המקומית ת"א – יפו תכנית מדיניות לקביעת תמהיל גודל יחיד ברחבי העיר (תאומק9065). על פי תכנית זו מוצע להגדיר דירה קטנה מאד כיחיד ששטחה הוא עד 50 מ"ר, דירה קטנה כיחיד ששטחה 51-85 מ"ר, דירה בינונית 86-100 מ"ר ודירה גדולה כ-100 מ"ר ומעלה.

השוואה לעולם: בערים שונות נקבע רף משתנה לגודל דירה מינימאלי, בהתייחס לדירות מיקרו:

- ניו יורק - שטח הדירה המינימאלי הוא 37 מ"ר (400 רגל רבוע), אך קיימת החרגה מרף זה עבור דירות סטודיו שגודלן נדרש לעמוד בטווח של 25.5 מ"ר - 27.8 מ"ר.
 - סן פרנסיסקו - השטח המינימאלי ליחידת דיוור עומד על 20.4 מ"ר, כל עוד 6.5 מ"ר מהדירה מוקצה לשירותים ולמטבח.
 - וושינגטון די.סי - רף המינימום זהה לסן פרנסיסקו (20.4 מ"ר), אך ללא הדרישות להקצאת שטח עבור שירותים או מטבח.
- לצד מדינות אלה, ישנן בארה"ב ערים כמו פורטלנד או סיאטל, בהן אין כלל רגולציה על ממדי דירה.⁷³

2.3.2. רכיבים פיזיים מחייבים ביחידת דיוור

דיוור שיתופי מאופיין בהעברה של שימושים סטנדרטיים בדירת מגורים אל השטח המשותף ובפרט – מטבח ואזור אירוח משותפים. לכן עולה השאלה האם קיימת רגולציה המגבילה תכנון מסוג זה ביחידות דיוור למגורים, או רגולציה המגבילה את האפשרות להשכיר יחידות דיוור המתוכננות כך.

⁷⁰ סעיף 147ח לחוק התכנון והבניה.

⁷¹ סעיף 147י לחוק התכנון והבניה.

⁷² החלטת ועדה מקומית ת"א – יפו מס' 32-2004 ב' – 7 מיום 8.12.2004 מדיניות לעניין צפיפות יחיד מותרת ברחובות מסחריים ע"פ תכנית 44, 58, תחום תכנית 38 ובשכונת מונטיפיורי.

⁷³ שם.

חוק השכירות והשאלה התשל"א-1971, אשר תוקן בשנת 2017 בתיקון שמכונה 'חוק שכירות הוגנת', מגדיר מאפיינים פיזיים מינימאליים של יחידה הראויה להשכרה למגורים. יחידת דיור שאין בה מערכת ניקוז וביוב, מערכת חשמל או תאורה, פתחי אוורור בעלי דלתות וחלונות לסגירתם, תאורה טבעית, דלת כניסה ראשית בעלת אמצעי נעילה, מערכת לאספקת מי שתיה, מחיצה בין השירותים ויתר חלקי היחידה אינה מהווה יחידה ראויה למגורים.⁷⁴ הגדרה זו אינה מתייחסת להיבטים כגון גודל דירה מינימאלי, ואינה מחייבת קיומם של רכיבים כגון מטבח ביחידת דיור.

לצד זאת קיימת רגולציה לגבי גודל מינימאלי של רכיבים פיזיים מחייבים ביחידת דיור. נביא כדוגמה את המימדים המינימאליים המחייבים ביחידת דיור בעלת חדר אחד:⁷⁵

■ חדר המגורים - 14 מ"ר

■ מטבח – 4.5 מ"ר

■ חדר רחצה ובו מקלחת ואסלה – 1.8 מ"ר

מכאן שנדרש מינימום של 20.3 מ"ר על מנת להכיל את הרכיבים המחייבים ביחידת דיור. יש לציין כי הרגולציה הקיימת מחייבת שילוב של אסלה, כיור רחצה, מקלחת וכיור מטבח בכל יחידה למגורים.⁷⁶

לסיכום, לא קיימת רגולציה חד משמעית המגדירה מהי דירה קטנה, ולא קיים רף מינימום לגודל דירה. יחד עם זאת ניתן לראות שדירות קטנות מוגדרות במקומות שונים בטווח של 30-85 מ"ר (שטח עיקרי). בהקשר של דיור שיתופי, המאופיין בשיתוף של חללי מגורים, הגמישות המתוארת עשויה לפעול לטובת שילוב של מרחבים ציבוריים משותפים לצד יחידות דיור קטנות במודלים שונים.

2.4. היועצות בבעלי עניין

כחלק מהליך הלימוד ומיפוי המצב הקיים, נערכו מפגשי היועצות עם בעלי עניין שונים העוסקים בהיבטי דיור שיתופי. מטרת ההיועצות הינה להעמיק בהבנת הנושאים שעלו בסקירת הספרות ובמיפוי המצב הקיים ולהציף באופן ראשוני התייחסויות, רצונות וחששות של בעלי העניין ביחס לדיור שיתופי בעיר.

בעל העניין שהתראיינו וסייעו בהכנת פרק זה הם: מאיה שפיר - מרכזת הפורום לקידום קואופרציה בדיור, תנועת הקיבוצים | נועה ריצ'קה - חברה בפורום לקידום קואופרציה בדיור וחברה בקואופרטיב דיור בירושלים | בנג'י זינגר - מנהל Wework ישראל, מנסה לקדם פרויקט Welive | דוד שירז וליאן פולק דוד - ממקימי Venn | יפעת סולל - מסייעת לקבוצות להתארגן ולהפוך לקואופרטיבים, סייעה בין השאר לקבוצת (CHI) Co-Housing Israel, קבוצה לדיור שיתופי למבוגרים שהינה קואופרטיב הדיור הראשון והיחיד כנראה שנרשם מזה עשרות שנים | איתן

⁷⁴ תוספת ראשונה לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971.

⁷⁵ סימן ב': גדלם של חלקי בנין בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970.

⁷⁶ [הוראות למתקני תברואה \(הל"ת\), 2007.](#)

סרבר - ממקימי Communit | קרין ווגר ותמי פלוצר שטרית - בריוס, ממקימות מיזם למגורי קשישים ומשפחות של הורים יחידנים.

ניתן לחלק את היוזמות הנבחנות ומקודמות בארץ לשני מודלים עיקריים:

מודלים יזמיים - מודלים המקודמים על ידי חברה עסקית למטרת רווח. על פי רוב מודלים אלו אינם כוללים גרולציה כלשהי על מחירי הדיור או קריטריונים לדיירים.

מודלים קואופרטיביים - מודלים המקודמים על ידי התארגנויות קהילתיות. על פי רוב מודלים אלו כוללים מטרות חברתיות ושואפים להשגות של מחירי הדיור לחבריהן.

בתווך שבין מודלים אלו, קיימות יוזמות רבות המשלבות מרכיבים יזמיים וחברתיים:

מודלים של יזמות חברתית - מודלים אלו נשענים על מנגנון יזמי הפועל למטרת רווח, אך משלבים מטרות חברתיות ברמות שונות של מחויבות.

גם ברמת הקואופרטיבים קיימות רמות שונות של מחויבות קהילתית וחברתית ורמות שונות של יכולת כלכלית להביא למימוש המיזם.

להלן ריכוז של תובנות עיקריות שעלו בראיונות (סיכומי ראיונות מלאים מצורפים בנספח א'). התובנות המפורטות בטבלה בכלל וההמלצות וההתייחסות למגרש מכבי יפו בפרט מבטאות את אמירות המרואיינים ואינן המלצות של דוח זה:

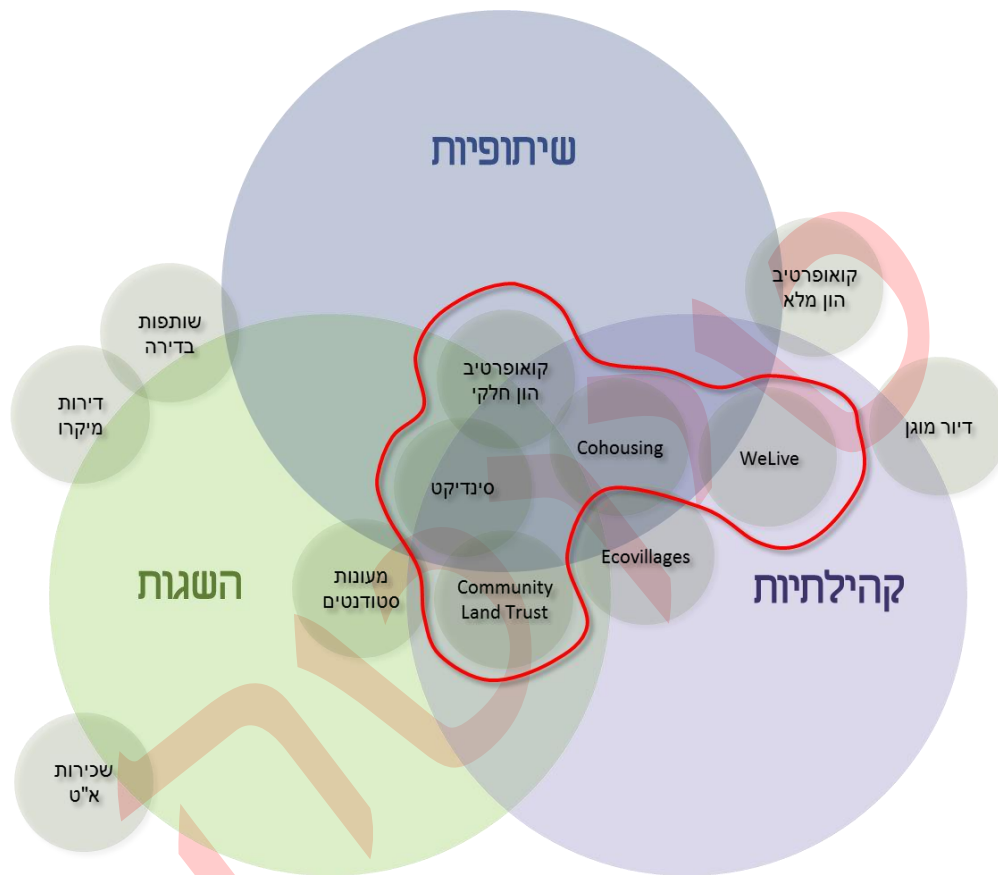
דוגמאות	מודלים יזמיים	מודלים של יזמות חברתית	מודלים קואופרטיביים
	WeLive	Communit, Venn, בריוס	CHI
מאפייני המודל	חברה למטרת רווח בעלת מודל עסקי משולש - ערך למשתתפים, לעיר ולמשקיעים.	קהל יעד מגוון בפרויקטים השונים: יחידים/ צעירים ומשפחות/ משפחות יחידניות יחד עם הגיל השלישי.	מאפיינים פיזיים רצויים: חצר משותפת, ספריה, חדר משחקים, חדרי כינוס ואיסוף, ממ"קים ולא ממ"דים.
	עם זאת הערך לעיר הוא בעצם הפרויקט עצמו ולא בתרומה מוגדרת באמצעות פעולות שמעבר למיזם המגורים השיתופיים.	הפרויקטים שואפים ליצור השפעה רחבה על סביבתם – הפחתת הפשיעה, הזנות והסמים בשכונה.	שימוש במניה חלקית: ניתן לרכוש מניה בהתאם למצב הכלכלי וביום עזיבת הקואופרטיב מקבלים את ערך המניות שקונים. נוצרת תחושת יציבות ואחריות על סביבת המגורים.
		בפרויקט אחר האימפקט ימדד בשני אופנים: הורים יחידים יוכלו לעבוד יותר ולהשתכר יותר והתחלואה בקרב הקשישים תפחת.	הניסיון בעולם מראה על ירידה של כ-20% ממחירי השוק, נוצר שוק אלטרנטיבי של קנייה ומכירה לעומת בעלות.
קהילה	יצירת קהילה באופן מלאכותי – אפליקציה, אירועים. הומוגניות של המשתתפים מספקת מענה לבעיית הבדידות והניכור בעיר.		התגבשות קהילה סביב אידיאולוגיה וערכים משותפים.
		שילוב קהלי יעד שונים עונה על בעיית הבדידות עבור כל אחד מהם.	
שיטת מימון	גיוס הון ממשקיעים. מודל של השכרת יח"ד, יקרות ממחירי השוק.	שילוב של קרנות אימפקט (המסתפקות בתשואה נמוכה יחסית), השקעות ממוסדיים,	גיוס הון ראשוני לרכישה - רוב הקבוצות יכולות להביא הון חלקי של 20%-30%.

מודלים יזמיים	מודלים של יזמות חברתית	מודלים קואופרטיביים
	הנפקה ציבורית.	מימון ע"י התנועה הקיבוצית – תיאורטי בשלב זה ולרוב מסורבל
אתגרים וחסמים	לא יכולים להבטיח את קיום המגוון וההטרוגניות במתחם או את גובה שכ"ד.	המשקיעים יכולים להיות מוסדיים שמעוניינים בתשואה יציבה לאורך זמן. בעולם קיימת רגולציה למקסם את ההשקעה בדיוור ממוסדיים, בארץ דווקא מגבילים את ההשקעה בדיוור. הגופים המממנים בארץ לא מממנים פרויקטים של דיוור קואופרטיבי.
	מסה קריטית דרושה של כמות יח"ד	קושי בקבלת משכנתא למבוגרים וקשישים מעל גיל מסוים בשל יכולת החזרה קצרה.
	התאמת הרגולציה למודל העסקי - דרישות התב"ע לגודל הדירות, הגדרת דירה בהיבטים של גודל ומטבח.	נושאים של צדק חלוקתי והדרה - עצם הסגירות של החברות בקואופרטיב יוצרת תחושה של הדרה.
פתרונות אפשריים	נדרש ליצור תמהיל שימושים במתחם לשיפור הרווחיות – לשלב WeWork יחד עם WeLive, לשלב שימושים מכניסים בבניין מגורים (למשל גג לעריכת מסיבות).	שימושים זמניים (בחפיפה מאפשרים שימושים זמניים או שימוש ל-20 שנה במבנים). סיוע בשחרור נכסים נטושים.
		באירופה הגופים הציבוריים והרשות העירונית נותנים הטבות שונות כדוגמת מגורים על קרקע חומה. בציריך יש החלטה שקרקעות ציבוריות שמתפנות מוצעות קודם לקואופרטיבים במחירים זולים יותר.
		יצירת מניה בקואופרטיב דמויית אג"ח.
		הקמת ארגון גג לקואופרטיביים מאפשרת איגום הידע והנגשתו, וגם גורם מתווך בין הרשויות לקואופרטיב.
	מתן ערבות מצד העירייה למימון לאורך כל תקופת ההלוואה, דבר המקל על גיוס הכספים.	מתן ערבות מצד העירייה למימון לאורך כל תקופת ההלוואה, דבר המקל על גיוס הכספים.
	מתן סובסידיה. עיריות יכולות להגן על הסובסידיה באמצעות תקנון שמפוקח ע"י רשם האגודות השיתופיות, כל שינוי נדרש באישור רשם.	מתן סובסידיה. עיריות יכולות להגן על הסובסידיה באמצעות תקנון שמפוקח ע"י רשם האגודות השיתופיות, כל שינוי נדרש באישור רשם.
	"אור ירוק" ליזמים חברתיים, קיצור משך אישור התב"ע.	הרשות הממשלתית יכולה לספק לקואופרטיב את המשאב ולהטיל עליו משימה בהתאם, כך שהקואופרטיב נותן מענה למשימות חברתיות. לדוגמה: קואופרטיבים של אמהות יחידניות או נשים מוכות בהם המדינה מממנת והקואופרטיב מנהל.
	שימושים שהעירייה יכולה לספק: שימושי גנים ומוסדות ציבור סמוכים לפרויקט, אוטו תל.	

מודלים יזמיים	מודלים של יזמות חברתית	מודלים קואופרטיביים
מתחם מכבי יפו		על קבוצה שניגשת למכרז להוכיח אילו תועלות היא הולכות להקנות לסביבתה, ייתכן כקריטריון לבחירה בין הקבוצות.
		יש לוודא שהתושבים המקומיים מקבלים מענה – דרוש פתרון ברמת הקהילה.
דרושות כ-300 יח"ד (לעומת ה-120 הקיימות כיום ע"פ התב"ע) - המסה הגדולה של הדירות נותנת ערך מוסף חיובי על תחושת הקהילה – יותר שטחים משותפים, יותר אפשרויות.	כמות אידיאלית של כ-30 יח"ד בקבוצה, ניתן לאגד 4 קבוצות במתחם ע"פ מגבלת התב"ע.	

3. סקירת מקרי בוחן

כשלב ראשון לסקירת מקרי המבחן, נבחנו ונלמדו מודלים שונים, כולל כאלו שבסופו של דבר הוחלט שאינם נכללים תחת ההגדרה 'דיור שיתופי' כמפורט בפרק 1.4 לעיל. ההחלטה על המודלים הנכללים תחת ההגדרה נשענה בין השאר על שלושת ערכי הליבה אשר נקבעו כבסיס למדיניות עירונית לדיור בהישג יד: שיתופיות, קהילתיות, השגות (לפירוט נוסף ראו בפרק 5.3 להלן). הסכמה שלהלן מציגה את מיפוי המודלים השונים על רקע ערכי הליבה. מוקפים באדום המודלים שנבחרו לסקירה כמקרי בוחן ומוצגים בפרק זה.



3.1. קואופרטיב הון חלקי - Limited Equity Cooperatives

קואופרטיב הינו ישות משפטית אשר נמצאת בבעלות חברי הקואופרטיב ומנוהלת על ידם. פעילות הקואופרטיב ממוקדת במימוש הצרכים או הרצונות של חברי הקואופרטיב. הרווחים הנצברים במסגרת פעילות הקואופרטיב מושקעים מחדש במיזם או מועברים לחבריו.

הקואופרטיב מאופיין בשוויון ובדמוקרטיה - קול שווה לכל חבר, שאינו תלוי או מושפע מהיקף ההון (מניות בקואופרטיב) שיש לחבר. בשונה מחברה בע"מ⁷⁷ אשר מחויבת לבעלי המניות, רווחים מפעילות הקואופרטיב נותרים בתוך הקואופרטיב, וכפועל יוצא, בקהילה שבה הוקם.⁷⁸

⁷⁷ לפרוט ההבדלים בין קואופרטיב, חברה בע"מ וארגון ללא מטרת רווחה ר' Coop, International Co-operative / (<https://bit.ly/2M6CfUb>) Alliances

ישנם סוגים שונים של קואופרטיבים, ומקובל לחלקם לשתי קטגוריות – 'קואופרטיב יצרני' שהוא התארגנות דמוקרטית של יצרנים, כמו למשל קואופרטיב חקלאי נוסח 'תנובה' בראשית דרכה, ו'קואופרטיב צרכני' שהחברים בו צורכים את השירות או המוצר שמספק הקואופרטיב. קואופרטיב דיר הוא קואופרטיב צרכני שהחברים בו צורכים שירותי דיר.⁷⁹

7 עקרונות הקואופרציה - סט עקרונות שמהווה ליבה של התארגנות קואופרטיבית: חברות וולנטריות ופתוחה והצטרפות מרצון, ניהול דמוקרטי ע"י חברי הקואופרטיב, השתתפות כלכלית, עצמאות ואוטונומיה של הקואופרטיב, אחריות על החברה הרחבה.

קואופרטיבים בישראל מאוגדים **כאגודה שיתופית**, שהינה תאגיד בעל ישות משפטית נפרדת. מטרת האגודה השיתופית היא להגדיל את רווחת החברים (בשונה מחברה שמטרתה להגדיל רווח). אגודה שיתופית רשאית לחלק רווח לחבריה (להבדיל מעמותה). לחברים באגודה שיתופית מעמד שווה וזכות הצבעה שווה. ניהול האגודה מתבסס על חברי האגודה בלבד.⁸⁰

קיימים שלושה מודלים מרכזיים של דיר קואופרטיבי:

קואופרטיב דיר במודל הון מלא (Equity Cooperative/Market Rate) - מודל המאפשר בעלות משותפת של כל חברי הקואופרטיב בנכס המגורים. במודל זה, כל חבר משלם עם כניסתו לקואופרטיב את העלות המלאה של הדירה שבה יתגורר על פי שווי השוק שלה. החבר מקבל בתמורה מניות בקואופרטיב בשווי הסכום ששילם.

- במידה וחבר מעוניין לעזוב את הקואופרטיב הוא מקבל בתמורה לויתור על מניותיו את שווי השוק של הדירה בעת העזיבה.
- חברי הקואופרטיב בוחרים את הדיירים החדשים.
- מעבר לעלות המניה, חברים עשויים לשלם דמי חברות חודשיים עבור עלויות תחזוקה של המבנה ועלויות תפעול הקואופרטיב.
- לקואופרטיב יש יתרון בכך שהוא יכול לקבל הלוואות כנגד נכסיו, באמצעותן ניתן להשקיע בהשכלה ותחזוקה של הבניין לאורך שנים.
- אין ניסיון להבטיח המשכיות של דיר בר השגה לקונים עתידיים.

מאחר ומודל זה מתנהל באופן דומה מאד לבניין משותף רגיל וההיבטים הקואופרטיביים בו הם טכניים בעיקרם, מודל זה אינו נבחן בעבודה ואינו מוצע כאחד המודלים לבדיקה או לקידום כפועל יוצא של עבודה זו.

קואופרטיב דיר במודל הון חלקי (Limited Equity Cooperatives) - מודל שבו משק הבית אינו בעלים של יחידת הדיר שבה הוא שוכן, אלא של מניה בקואופרטיב, שהוא ישות משפטית המורכבת מכלל דיירי הפרויקט. כל חבר משלם בעת ההצטרפות את שווי השוק או שווי מסובסד של הדירה אותה הוא יאכלס, ומקבל בתמורה מניה בשווי הסכום ששילם. רכישת מניה בקואופרטיב מקנה לבעליה מעבר לזכות המגורים בפרויקט גם זכות הצבעה והשתתפות בניהול ובהחלטות לגבי מדיניותו, לרבות החלטה מי רשאי להצטרף לבניין.

⁷⁸ Coop, International Co-operative Alliances (<https://ica.coop/en/what-co-operative-0>)

⁷⁹ עומר טל, 'אפשר גם אחרת' שווי: הנשק הסודי – דיר קואופרטיבי (2016).

⁸⁰ משרד הכלכלה: <http://economy.gov.il/Trade/Cooperatives/Pages/CooperativesSector.aspx>

קואופרטיב הון חלקי נבדל מקואופרטיב דיור במודל הון מלא בכך שמחיר הדיור בו **בר השגה**. ההשגות נובעת מהגבלת עליית ערך מניית המגורים בעת מכירתה - בעת עזיבת הקואופרטיב החבר יקבל בחזרה את שווי הריאלי של הסכום ההתחלתי ששילם ועל כן עלויות הדיור אינן מושפעות משינויי השוק. שווי המניה בעת המכירה נשלט על ידי נוסחה של מכירה חוזרת המוסדרת בהסכם של מכירת מניות מול הקואופרטיב, ובכללי היסוד של הקואופרטיב הנכללים במסמכי היסוד.

לרוב בעל מניה ישלם דמי שכירות חודשיים שמגלמים את החזר החוב של הקואופרטיב (גיוס הון להקמת קואופרטיב במודל הון חלקי עשוי להסתמך גם על הלוואות, תרומות וסובסידיה ציבורית), עלויות תחזוקה ודמי חבר. במקרים רבים הקואופרטיב משלם מיסים מופחתים ומקבל סובסידיות ציבוריות, והדיירים בו זכאים להטבות גם הם. כל אלה מגדילים את ההשגות בפרויקט. קיימות מאות אלפי יח"ד קואופרטיביות מסוגים שונים בארה"ב ובמדינות אירופה. מוערך כי בארה"ב פזורות 300,000-425,000 יח"ד שהוקמו כ- LEC אך רק 160,000 מתוכן עדיין מתפקדות ככאלו. רבים מהנכסים הפכו לקואופרטיבים בשווי שוק לאחר שהרגולציה של המדינה פגה. בארצות אירופה מוערך כי קואופרטיבים מהווים כ-10% ממלאי יחידות הדיור הקיימות.

בחלק מהמקרים רשויות מקומיות מבקשות להשיא תועלות חברתיות מקואופרטיב דיור, וישנם מקרים בהם הסובסדיה הציבורית הניתנת לקואופרטיב קשורה בתמורה החברתית. כך למשל בברלין ובהאמבורג רשויות מקומיות יתעדפו שיווק קרקע למגורים לקואופרטיב שהציע את התכנית הטובה ביותר מבחינה חברתית לדיור, על פי אמות מידה כגון תרומה חברתית וסביבתית שמיתרגמת למשל לשיעור יחידות לדיור חברתי שישולב בפרויקט, רמת השגות גבוהה של שכר הדירה, מתחמים ידידותיים למשפחות, שימוש בשיטות בניה סביבתיות או תרומה לקהילה המתגוררת בסמוך לפרויקט.

קואופרטיב ללא רווחי הון (Leasing or zero equity) – מודל דיור דומה למודל ההון החלקי שכן הזכויות להחזקת יח"ד נרכשות במניות של הקואופרטיב וללא בעלות על הדירה. שווי המניות נשלט ע"י הקואופרטיב והדייר יכול למכור את המניות במחיר הרכישה בלבד.

מקרה בוחן: Penn South שכונת צ'לסי, מנהטן, ניו יורק



מאפיינים פיזיים והיקפים	2,820 יח"ד ב-15 מבנים בני 21 קומות כ"א, כ-5,000 דיירים.
תמהיל יח"ד	2-6 חדרים
קהל יעד	מעמד בינוני
מאפיינים שיתופיים	מערכת ייצור חשמל עצמית, מועדון יצירה, סטודיו קרמיקה, חדר משחקים, חדר נוער, חדר מחשבים, חדר כושר, חלקות גידול ירקות ותכניות רווחה וחברה לדיירים המבוגרים.
מימון	הנחות במיסוי, סובסידיות והקלות במשכנתאות
הצטרפות ועזיבת הפרויקט	הקבלה לפרויקט היא באמצעות רשימת המתנה שממנה מגרילים את הזוכים. אין רווח בעת מכירת הדירות. הדייר זכאי לקבל את הסכום ששילם בהצטרפות לקואופרטיב, בתוספת אחוז מסוים.
עלות	נמוכה ממחירי השוק - \$121,360 לדירת 3.5 חדרים

מקרה בוחן: City Gate Housing, ונקובר, קנדה



מאפיינים פיזיים והיקפים	102 יח"ד בשני מבנים.
תמהיל יח"ד	2-6 חדרים
קהל יעד	משפחות
הצטרפות ועזיבת הפרויקט	החברות בקואופרטיב מותנית בראיון והצבעה על קבלת או דחיית המועמד ע"י תשעת חברי הוועד המנהל
עלות	ניתן לרכוש מניות לחברות בקואופרטיב בעלות של \$1,500. מחירי הדירות הם \$1,500-\$740 לחודש.

מקרה בוחן: La Maison des Babayagas, פריז, צרפת


מאפיינים פיזיים והיקפים	מבנה יחיד בן 25 יח"ד
תמהיל יח"ד	יח"ד עצמאיות בגודל 25-45 מ"ר
קהל יעד	נשים בגילאי 60-80 וצעירים מתחת לגיל 30.
מאפיינים שיתופיים	חללים משותפים לחוגי ספורט ופעילויות. בחצר המבנה מתקיימות סדנאות גינון משותפות.
מימון	הפרויקט הוקם בעזרת סיוע מהעירייה
הצטרפות ועזיבת הפרויקט	תנאי סף מבוססי גיל ואידיאולוגיה: מעורבות חברתית, פוליטית ודמוקרטית ואחריות סביבתית-אקולוגית.

3.1.1. היבטים משפטיים

התאמות רגולטוריות לישראל - בישראל קיימת תשתית משפטית המתאימה, לפחות באופן חלקי, להתארגנות של קואופרטיב דיור - אגודה שיתופית, המוסדרת בפקודת האגודות השיתופיות ומפוקחת על ידי רשם האגודות השיתופיות במשרד הכלכלה. האגודה השיתופית הוא תאגיד בעל ישות משפטית נפרדת, שהחברים בו הם בעלי מניות באגודה. לכל חבר באגודה יש קול אחד, ללא קשר להיקף המניות שבבעלותו.

כל אגודה שיתופית נדרשת להיות מסווגת תחת אחד מהסיווגים הקיימים בחוק, כאשר הסיווג המתאים לקואופרטיב הון חלקי הינו 'אגודת שיכון' - אגודה שעיקר מטרתה להקים ולקיים שכונות מגורים ובנייני שיכון לחבריה, או לספק שירותים למשתכנים בשכונות מגורים ובבנייני שיכון.⁸¹ יש לציין כי סיווג זה אינו כולל התייחסות להיבטים קהילתיים או חברתיים, אלו יכולים לקבל ביטוי בתקנון האגודה השיתופית, אך המסגרת המשפטית של אגודת שיכון אינה מחייבת שיכלול.

מעמדה של האגודה השיתופית כישות משפטית - אגודה שיתופית היא תאגיד לכל דבר, האגודה יכולה להשתתף במכרז, יכולה לקבל מימון ולשעבד את נכסיה לצורך כך וכשירה לזכויות וחובות. יש לציין כי כיוון שרשויות וגופים עסקיים לרוב לא מנוסים בעבודה עם אגודות שיתופיות, לעיתים עולים חסמים בירוקרטיים שעלולים להקשות על הליכים אלו. כך למשל, לאחרונה עלה קושי של אגודה שיתופית לפתוח חשבון בנק כיוון שבנק דרשו חתימה של בעל שליטה בתאגיד, ואילו באגודה שיתופית לא קיים בעל שליטה. בעקבות התערבות רשם האגודות השיתופיות בבנק הסכימו לקבל חתימה של יו"ר האגודה השיתופית.⁸²

מעמדם הנכסי של חברי האגודה השיתופית - חברי האגודה אינם יכולים למשכן את חלקם בנכסי האגודה ולקבל משכנתא (ז"א נכס ממשלי), אך הם יכולים לשעבד את הזכות החוזית שלהם

⁸¹ תקנות האגודות השיתופיות (סוגי אגודות), התשנ"ו-1995.

⁸² שיחה עם עו"ד רותי לירז שפירא, המחלקה המשפטית ברשם האגודות השיתופיות 24.6.2018.

לנכס מול האגודה השיתופית. הזכות החוזית נחותה מזכות קניינית על נכס נדל"ני, ולכן סביר כי תיתפס כבטוחה פחות טובה.⁸³

רגולציה אפשרית של רשות מקומית על אגודה שיתופית - רשות מקומית יכולה להבטיח מימוש של סובסידיה ציבורית שניתנה לקואופרטיב דויר ולפקח לאורך זמן על תנאים שנקבעו לקואופרטיב כתנאי לתמריץ כלשהו במספר דרכים:

א. היבט תאגידי – רשות מקומית או חברה עירונית מטעמה יכולה באופן עקרוני להיות חברה, קרי בעלת מניה, באגודה שיתופית (חבר באגודה שיתופית יכול להיות כל מי שהוא בן 18 או תאגיד).⁸⁴ תאגיד יכול להיות בעל 20% ממניות האגודה לכל היותר, באישור רשם האגודות השיתופיות. שיעור המניות לא יקנה לרשות המקומית יותר משקל בתהליך קבלת ההחלטות של האגודה. יחד עם זאת, ניתן לקבוע בתקנון האגודה הוראות אשר מקנות לרשות המקומית מידה גבוהה יותר של שליטה באגודה השיתופית. כך למשל, ניתן לקבוע בתקנון שתהליכים כגון מיזוג ופרוק האגודה או מכירה של נכסי האגודה ידרשו אישור של הרשות המקומית, ובכך ליצור מעין 'זכות וטו' בתהליכים מסוימים לרשות המקומית.⁸⁵

ב. היבט חוזי - האגודה השיתופית, ככל תאגיד אחר, יכולה להתקשר מול רשות מקומית בהסכם בו יקבעו התחייבויות חוזיות הנוגעות להבטחת הסובסידיה הציבורית. כמו כן, אגודה שיתופית יכולה להעמיד בטוחה למימוש התחייבויותיה החוזיות כגון שיעבוד נכסי האגודה.

3.1.2. היבטים חברתיים

■ **חשש מהדרה ומיצירת 'קהילות מגודרות'** - ע"פ עקרונות הקואופרציה ההצטרפות היא אמנם וולנטרית ופתוחה, אך בפועל במקרים מסוימים מדובר על גוף שממין ובוחר לעצמו את חבריו על בסיס אידיאולוגיה משותפת, גיל, סטטוס משפחתי או מצב כלכלי. כך הקואופרטיב מתפקד כמעין 'קהילה מגודרת' שאינה בהכרח מאפשרת הצטרפות של חברים נוספים ולמעשה מדירה קהילות אחרות שאינן תואמות את ערכי הקואופרטיב.

■ **הקצאת משאב ציבורי לקבוצה קטנה יחסית לאורך זמן ארוך** - כשממשב ציבורי כדוגמת קרקע או סובסידיה מוקצה לקבוצה מסוימת נוצר אי שוויון בחלוקת המשאבים לטווח ארוך.

3.1.3. היבטים ארגוניים נכסיים

■ **חשש ממעבר לקואופרטיב הון מלא או מעקיפת 'עקרון הפדיון הנומינלי' וביטול השגות** - באגודות שיתופיות מסוג אגודות שייכון חל 'עקרון הפדיון הנומינלי'. על פי עקרון זה, כשאדם עוזב את האגודה השיתופית, על האגודה לפדות את המניה שלו בסכום ששולם תמורת המניה לאגודה. לסכום זה רשאית האגודה להוסיף סכומים נוספים, ולקבוע סכומים אלה בתקנון האגודה. מכאן שלצד העיקרון של פידיון נומינלי, אשר עשוי להבטיח השגות של מחירי הדויר בקואופרטיב, לחברי הקואופרטיב יש אפשרות לקבוע הוראות עוקפות בתקנון. קביעת הוראות כאמור דורשת את אישור רשם האגודות השיתופיות.

⁸³ שיחה עם עו"ד רותי לירז שפירא, המחלקה המשפטית ברשם האגודות השיתופיות 24.6.2018.
⁸⁴ יש לציין כי הדבר דורש בדיקה נוספת מול נהלי משרד הפנים ביחס להתקשרות של רשויות מקומיות ותאגידים עירוניים עם אגודה שיתופית.
⁸⁵ בסעיף 16 לחוק האגודות השיתופיות נקבע כי לכל חבר של אגודה יהיה קול אחד בהחלטות האגודה, אולם ניתן לעקוף סעיף זה באמצעות קביעת תניות בתקנון האגודה השיתופית. (מבוסס על שיחה עם עו"ד רותי לירז שפירא ה"ש 2 לעיל).

■ **הפסקת תפקודן של אגודות שיתופיות לשיכון לאחר הקמתן** - בדוח מבקר המדינה על האגף לאיגוד שיתופי במשרד התמ"ת נמצא כי 70% מתוך 75 מאגדות השיכון שנבדקו לא תפקדו בפועל כאגודות שיתופיות. אגודות אלו הוקמו כדי לסייע לחברים בהן להקים בתים ולנהל אותם באופן משותף, אך לאחר שלב ההקמה הפיזית של הבתים ולאחר שהחברים באגודה קיבלו את החזקה בדירות, תם התפקיד של מרבית האגודות, וקיומן לא היה רלוונטי עוד. עוד נקבע כי "חוסר התפקוד של האגודות יוצר קשיים ועיכובים, בעיקר ברישום או בהעברה של זכויות חכירה, הגורמים סבל ועגמת נפש", וכי האגף לאיגוד שיתופי מתקשה לתת מענה לחברים באגודות שיכון שאינן מתפקדות. ביקורת זו מעלה כי עשוי להיות קושי להבטיח שאגודת השיכון תוסיף להיות גוף מתפקד, המחויב לעקרון ההשגות בדיוור לאורך זמן.

3.1.4. היבטים כלכליים מימוניים

■ **ניסיון מועט במימון קואופרטיבים** - גורמים מוסדיים, בייחוד באירופה ובארה"ב, נוטים לממן קואופרטיבים כהשקעה סולידית, יציבה ולאורך זמן. בארץ קיים ניסיון מועט במימון שכזה מצד מוסדיים.

3.1.5. התאמה לערכי הליבה

המודל תואם את ערכי הליבה: ההשגות גבוהה הודות להגבלת עליית ערך מניית המגורים בעת המכירה, הקהילתיות נובעת מהאידיאולוגיה המשותפת ומהרצון להתגורר יחד כ'קהילה', והשיתופיות מתקיימת לרוב, אם כי לא בהכרח, בחללים המשותפים במבנה ובפעילויות המשותפות.



3.2. קרן קרקע קהילתית - Community Land Trust

'קרן קרקע קהילתית' הינה צורה קניינית למגורים בבעלות חלקית המפצלת את מאגר הזכויות הקנייניות בין ארגון קהילתי ללא מטרת רווח, שהוא הבעלים של הקרקע, לבין הדיירים ששוכרים את יחידות הדיוור לטווח ארוך.

הארגון הקהילתי רוכש עתודות קרקע גדולות במסגרת אזור גיאוגרפי מוגדר, ובונה עליהן את יחידות הדיוור באמצעות תמיכה ממשלתית ומענקים הניתנים על ידי גופים פילנתרופיים. חלקות הקרקע המוחזקות בידי הארגון הקהילתי בנאמנות, מועברות לידי הדיירים באמצעות חוזה חכירה התקף בדרך כלל ל-99 שנים, אך ניתן לחידוש, וזכויותיו ניתנות להורשה.

הפיצול בין זכות הבעלות על הקרקע לזכות הבעלות ביחידת הדיוור, יוצר השגות ברכישת יח"ד כתוצאה מההפחתה המשמעותית בערך הנכס, שבדרך כלל מיוחס למרכיב הקרקע (25%-30%) מהשווי המלא של הנכס).

הדיירים רשאים למכור את יח"ד לארגון הקהילתי עצמו, שלו מוקנית זכות סירוב ראשונה, או לרוכשים שאושרו ע"י הקרן, ובהתאם להגבלות הכנסה שנקבעו. מחיר המכירה נקבע על פי נוסחה שהוגדרה מראש בעת הרכישה, ומהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה. האחריות על פיקוח ואכיפת ההגבלות על השימוש ומכירת יחידות הדיור מוטלת על הארגון הקהילתי. המטרה היא לשמר את ההשגות תוך שימור רווח מסוים למוכר.

החברות בארגון הקהילתי פתוחה בפני כל בעלי יח"ד ובפני כל אדם בוגר המתגורר באותה סביבה גיאוגרפית שקבע הארגון. הועד המנהל של הארגון מורכב משליש של דיירים המייצגים את האינטרסים של כלל בעלי חוזי החכירה, שליש שנבחר מהקהילה הרחבה (שנציגיה אינם בעלי חוזי חכירה) ושליש הכולל נציגים שנבחרו על ידי שני השלישים האחרים. מטרת המבנה הארגוני של הועד המנהל היא לאזן בין האינטרסים של הדיירים לבין האינטרסים ארוכי הטווח של הארגון הקהילתי.

מקור מודל זה בארה"ב (בארה"ב קיימים כ-260 ארגונים קהילתיים המנהלים כ-15,000 יח"ד), והוא שואב השראה מקהילות מתוכננות על קרקע מוכרת, כדוגמת המושבים בישראל. החכרת הקרקע לדיירים נעשית תוך שמירה על האינטרס של הקהילה, כדוגמת שמירה על הדיור בקהילה בר השגה לאורך שנים. המודל קיים כיום גם במדינות נוספות ובהן קנדה ובריטניה.

המודל המשולב: קואופרטיב הון מוגבל באמצעות קרן קרקע קהילתית

במודל דיור זה בעלי הקרקע הם ארגון קהילתי ללא מטרות רווח ויח"ד הם של הקואופרטיב. הקואופרטיב מחכיר מהארגון הקהילתי את יח"ד לתקופה של 99 שנים באמצעות חוזה חכירה ארוך טווח. הארגון העצמי, התחזוקה השוטפת וסמכויות הניהול הן בידי חברי הקואופרטיב, המנהלים אורח חיים קואופרטיבי הנסמך על מסמכי היסוד של הקואופרטיב. משמע הדיירים אינם הבעלים של יחידת הדיור, גם לא באופן חלקי.

הקואופרטיב נוטל משכנתא יחידה, והדיירים נדרשים לשלם חיוב חודשי לכיסוי המשכנתא, וכן תשלום הוצאות חודשי עבור שירותים נוספים ותחזוקת הנכס. הסכום שנקבע עבור חיובים אלו דיפרנציאלי ומתבסס על גובה ההכנסה של כל דייר (סכום שנתון לשינויים כאשר רמת ההכנסה עולה או יורדת). יצירת הקשר בין החיובים לרמת ההכנסה מבטיח השגות לאורך זמן.

מקרה בוחן: Champlain Housing Trust, ורמונט, ארה"ב

	מאפיינים פיזיים והיקפים	1,500 יח"ד לדיירים ו-115 בתים קואופרטיבים
	תמהיל יח"ד	מגוון
	קהל יעד	משפחות ויחידים בעלי הכנסה נמוכה-בינונית
	מאפיינים שיתופיים	חללי עבודה משותפים, מגורי אמנים, דיור מוגן לקשישים, מועדוני לילדים ומרפאה לבריאות המשפחה.
	מימון	סובסידיות ציבוריות ומענקים באמצעות הרשויות העירוניות. הקרן מסוגלת לכסות את העלויות השוטפות, אך במקביל היא משתמשת במקורות פילנתרופיים לביצוע רכישות ובניה נוספת.

מקרה בוחן: St Clement's, לונדון, אנגליה

 	מאפיינים פיזיים והיקפים	פרויקט בבניה בן 252 יח"ד, מתוכן 23 יח"ד כ-CLT, אשר יאוכלס השנה.
	תמהיל יח"ד	2-4 חדרים
	קהל יעד	מעמד בינוני-נמוך
	מאפיינים שיתופיים	מספר בניינים התוחמים חצר פנימית לפעילויות משותפות
	מימון	הרשות המקומית אפשרה הסבת בית חולים פסיכיאטרי שאינו בשימוש למגורים לטובת הקמת הפרויקט
	עלות	שליש ממחירי השוק

מקרה בוחן: Fraserview, ונקובר, קנדה		
 	מאפיינים פיזיים והיקפים	מודל משולב הכולל קרן קרקע קהילתית וקואופרטיב. הפרויקט בבניה וכולל 358 יח"ד בשני מגדלי מגורים, בתים צמודי קרקע ומבני מגורים נמוכים. 278 יח"ד בתפעול הקואופרטיב.
	תמהיל יח"ד	1-4 חדרים
	קהל יעד	מעמד בינוני - נמוך
מימון		שילוב של 3 קרנות דיוור ועיריית ונקובר להקמת הפרויקט.

3.2.1. היבטים משפטיים

מודל זה מאופיין בפיצול בין מאגר הזכויות הקנייניות בין ארגון קהילתי ללא מטרת רווח שרוכש את הקרקע ונותר הבעלים של הקרקע, לבין דיירים שחוכרים את יחידות הדיוור לטווח ארוך. החכירה מועברת לדיירים באמצעות חוזה חכירה ארוך טווח (לרוב בן 99 שנים) והזכויות בו ניתנות להורשה. הפיצול בין זכות הבעלות בקרקע לבין הזכות לבעלות ביחידת הדיוור הוא שיוצר את ההשגות – כתוצאה מהפחתה למעשה של רכיב הקרקע מהמחיר המשולם עבור הזכות להתגורר בנכס.

מגבלות על מכירה ורכישה - הדיירים רשאים למכור רק לרוכשים שאושרו על ידי הקרן, בהתאם להגבלות על ההכנסה של הרוכשים. מחיר המכירה מוגבל ונקבע על בסיס [נוסחה/מתכונת] שהוגדרה מראש בזמן הרכישה על מנת לשמר את ההשגות.

החכרת קרקע - ככלל, אין מניעה שבעלים של קרקע יחכירו קרקע פרטית לתקופה ארוכה. חכירה היא למעשה שכירות לתקופה של למעלה מ-5 שנים. חכירה לדורות היא שכירות לתקופה של למעלה מ-25 שנה. באופן מעשי, הבעלות על הקרקע כוללת את הבעלות על המחוברים לקרקע (קרי מבני הדירות) ואין אפשרות משפטית להפריד בין הקרקע והמבנים שעליה.

יחד עם זאת, יש לציין כי סביר להניח שערכה של יחידת דיוור שחל עליה חוזה חכירה לדורות, ומגבלות חוזיות על העברת הבעלות – יהיה נמוך יותר. פער זה עשוי ליצור השגות של מחיר הדיוור.

עוד יש לציין את הקושי שעלול להתעורר בתום תקופת החכירה – על פי המודל האמריקאי, מדובר לרוב בחכירה של 99 שנים. תקופה ארוכה זו עשויה ליצור קונפליקט בתום תקופת החכירה, כאשר החוכרים תופסים עצמם הלכה למעשה כבעלים של הדירות. למשל, בימים אלה מתקיימים הליכים משפטיים ביחס לכאלף נכסים בשכונות ניות וטלביה בירושלים הבנויים על אדמה שקק"ל חכרה מהכנסייה היוונית-אורתודוקסית למשך 99 שנים, והחכירה בחכירת משנה לאלפי משקי בית. תוקף הסכם החכירה עם קק"ל יסתיים בשנת 2052, כאשר לפני כשנתיים בצעה הכנסייה עסקת מכר להעברת הזכויות בקרקעותיה. העסקה בוצעה מבלי ליידע את חוכרי המשנה, שרואים בעצמם כבעלי דירות, ועלולים למצוא את עצמם בפני תהליך פינוי כשתסתיים תקופת החכירה.

3.2.2. היבטים חברתיים

- **הקצאת משאב ציבורי לקבוצה קטנה יחסית לאורך זמן ארוך** - כשמשאב ציבורי כדוגמת קרקע או סובסידיה מוקצה לקבוצה מסוימת נוצר אי שוויון בחלוקת המשאבים לטווח ארוך.
- **משך החכירה** - תקופת החכירה הארוכה (לכ-99 שנים) נתפסת ע"י החוכרים כבעלות.

3.2.3. היבטים ארגוניים נכסיים

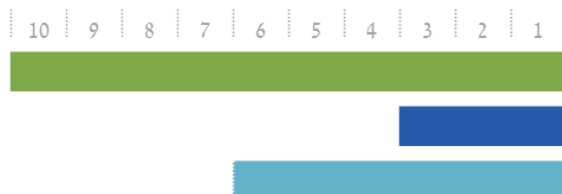
- **מודל ארגוני ומשפטי שאינו קיים בארץ** - במבנה המשפטי הקיים בארץ כיום, אין אפשרות להפריד את החזקה בקרקע מהבעלות על המבנים, דבר העומד בבסיס מודל זה.

3.2.4. היבטים כלכליים מימוניים

- **מודל מימוני שאינו קיים בארץ** - הישענות על מקור מימון וניהול פילנטרופי, פחות מוכר בארץ לצורכי דיור, מה גם שלא אותרו כלל גופים מסוג זה בעלי יכולת ורצון להשקעה בדיור.

3.2.5. התאמה לערכי הליבה

המודל תואם חלקית את ערכי הליבה: ההשגות גבוהה הודות להפרדה בין הבעלות על הקרקע לבעלות על יחידת הדיור, כך שנוצרת הפחתה משמעותית בערך הנכס. הקהילתיות נמוכה שכן אין בחירה של הדיירים להתגורר יחד מטעמי אידיאולוגיה וקיימת בעיקר במודל המשולב הכולל קואופרטיב הון מוגבל באמצעות הקרן. השיתופיות מתקיימת לרוב, אם כי לא בהכרח, בחללים המשותפים במבנה ובפעילויות המשותפות.



השגות
קהילתיות
שיתופיות

קרון קרקע
קהילתית

3.3. מגורים משותפים יזמיים - Coliving (WeLive)

מודלים של מגורים משותפים יזמיים הוקמו כחלק ממגמת הכלכלה השיתופית המתרחבת בעולם. במודל זה הדיירים שוכרים יחידות דיור לתקופות קצרות יחסית עם אפשרות שימוש בחללים ציבוריים נרחבים ושירותי חברה וקהילה פעילים.

יחידות הדיור הן על פי רוב מרוהטות ומאובזרות ברמה גבוהה וכוללות אזור שינה, מטבח וחדר אמבטיה. החללים המשותפים במבנה כוללים חדר כביסה, מטבח גדול וסטודיו חוגים. לרוב קיימים גם שירותים הנוספים כוללים פעילויות חברתיות, אירועי תוכן ואפליקציה ייעודית לדיירים. ריבוי השטחים המשותפים במבנים מגביר את השיתופיות, והאירועים המשלימים גורמים לחיזוק תחושת הקהילתיות.

דיור זה פונה בעיקר לפלח חברתי-כלכלי מבוסס יחסית, וצעיר ברובו, ומחיר השכירות לרוב גבוה ממחירי השוק. שכר הדירה כולל ניקיון ותחזוקה, חשבונות (מים, חשמל, אינטרנט וגז), חללי עבודה, כלי מטבח, ריהוט מלא ושירותי קהילה. קיימות עשרות בודדות של מיזמים מסוג זה בארה"ב ובאירופה של החברות השונות, אחד המיזמים במודל זה הינו We Live, מותג מבית We Work. המודל מוצע על ידי חברות נוספות, כדוגמת Common או Ollie, הכוללות גם הן חללי עבודה משותפים יחד עם מגורים משותפים.

מיקומם של המתחמים במרכזי הערים, כמו גם העובדה שתשלום חד פעמי מספק את כל צרכי הדיור והשירותים הנלווים, מרחיב את קהל היעד מעבר לתושבים המתגוררים באזור, גם לתיירים המבקרים בעיר לתקופה קצרה.

מקרה בוחן: Welive ניו יורק, ארה"ב	
	מאפיינים פיזיים והיקפים
	שני מבנים בארה"ב – ניו יורק ו-ושינגטון.
	תמהיל יח"ד
	1-5 חדרים
	קהל יעד
	תיירים/ מעמד בינוני גבוה
	מאפיינים שיתופיים
	מרפסת חיצונית, ג'קוזי, שתייה חמה וקפה כל שעות היממה ומופעי סטנד אפ שבועיים.
	מימון
	פרטי יזמי
	הצטרפות ועזיבת הפרויקט
	ניתן להתגורר מספר ימים או מספר חודשים. ניתן לבטל או לחדש את החוזה כל חודש בחודשו ואין צורך בהתחייבות ארוכת טווח.
	עלות
	גבוהה ממחירי השוק - דירת סטודיו ליחיד: \$3,050 לחודש, דירת ארבעה שותפים: \$7,600 לחודש. עלות לילה היא \$220.

מקרה בוחן: The Collective Old Oak לונדון, בריטניה

 	מאפיינים פיזיים והיקפים	מבנה בן 11 קומות הכולל 550 מיטות.
	תמהיל יח"ד	1-4 חדרים. חלק מהיחידות עצמאיות ובחלקן השירותים והמקלחת משותפים
	קהל יעד	תיירים/ מעמד בינוני גבוה
	מאפיינים שיתופיים	גג משותף, חדר כביסה, חדר כושר, חללי עבודה משותפים, אירועים קהילתיים
	מימון	פרטי יזמי
	הצטרפות ועזיבת הפרויקט	ניתן לחתום על חוזה מגורים לתקופה של 9 או 12 חודשים
	עלות	גבוהה ממחירי השוק – £1,100 לחודש או £290 ללילה

מקרה בוחן: Welcome, ארלוזורוב 15, באר שבע

	מאפיינים פיזיים והיקפים	מבנה בן 6 קומות הכולל 24 יח"ד ל-65 דיירים
	תמהיל יח"ד	1-4 חדרים, כל היחידות עצמאיות
	קהל יעד	סטודנטים
	מאפיינים שיתופיים	גג משותף, חדר כביסה, חוגי יוגה ופילאטיס, חללי לימודים, אופניים שיתופיים.
	מימון	פרטי יזמי
	הצטרפות ועזיבת הפרויקט	חוזה שכירות סטנדרטי לשנה
	עלות	גבוהה ממחירי השוק ביחס לשכונה – 1,400 ₪ לשותף בדירת 3 שותפים.

3.3.1. היבטים משפטיים

גורמים המקדמים יוזמות למגורים משותפים יזמיים מאוגדים לרוב כחברה. על פניו לא נדרשות התאמות מיוחדות מבחינת המסגרת הארגונית במודל זה, וכבר היום יש חברות שעוסקות בהשכרה של דירות.

3.3.2. היבטים חברתיים

- **היווצרות קהילה מגודרת** - עלות דיוור גבוהה וקהל יעד של 'מעמד יצירתי' דוחקת אוכלוסייה בעלת יכולת תשלום נמוכה. נוסף על כך הדיירים צורכים את כלל השירותים במתחם סגור לקהל הרחב, כך שנוצרת קהילה שמספקת את צרכיה ומדירה אוכלוסיית אחרות.
- **היעדר יציבות קהילתית לאורך זמן** - זמן השהות הקצר לרוב, לעיתים אף ברמת ימים בודדים, לא תורם ליצירת קהילה יציבה לאורך זמן.

3.3.3. היבטים ארגוניים נכסיים

- **היקפי יחידות דיוור נדרשים** - המודל דורש בדרך כלל היקפי שטח או היקפי זכויות גדולים יחסית להקמת כמות רבה של יחידות הנדרשת להשגת יעילות תפעולית. עם זאת, קיימים גם מודלים הכוללים היקפי יחידות דיוור נמוכים יותר.

3.3.4. היבטים כלכליים מימוניים

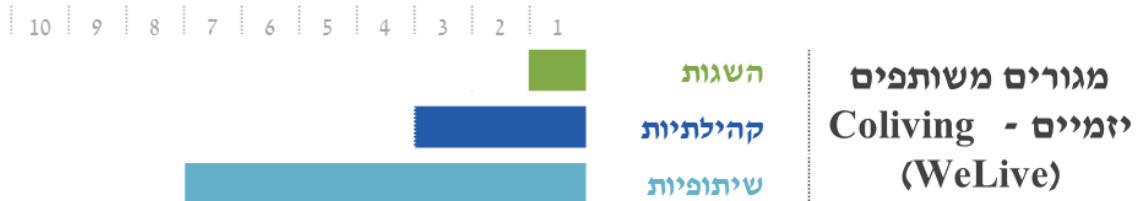
- **התאמה לצורות מימון קיימות** - המימון לפרוייקטים מסוג זה דומה מאד למימון השכרה ארוכת טווח אשר קיימת כבר בשוק ומוכרת לגורמים מממנים. לכן, מימון אפשרי ומתאים לגופים מוסדיים.
- **צורך בהון עצמי** - לאור רמת הסחירות הנמוכה והקושי במימוש הבטוחה, יידרש הון עצמי גבוה יחסית. בניגוד לדירה להשכיר, אין נכס למכירה בעוד X שנים שניתן לקחת כנגדו הלוואות בלון (המשפרת את התשואה ליום).

3.3.5. היבטים פיזיים תכנוניים

- **היעדר התאמה לתקינה ולהגדרות סטטוטוריות** - התקינה הקיימת כיום לגבי הגדרת יחידת דיוור עשויה שלא להתאים למודל היבטים של גודל מינימלי נדרש לעמידה בתקנים או חדרים ומתקנים הכרחיים. הגדרת "מגורים מיוחד", כפי שמופיעה בתב"ע מכבי יפו, יכולה להתאים יותר ולאפשר תכנון חללים משותפים והוצאת מתקנים וחדרים מתחום הדירה הפרטית.
- יש לציין כי היבט זה משותף גם למודלים האחרים הנסקרים בפרק זה, ככל שגם בהם יחידת הדיוור אינה עומדת בתקנים כלשהם. עם זאת, המודלים האחרים כשלעצמם אינם מחייבים הוצאת חללי שירות מהדירה הפרטית ועל פי רוב יחידות הדיוור שבהם הן יחידות רגילות הכוללות את כל החדרים והמתקנים הנדרשים בחוק.

3.3.6. התאמה לערכי הליבה

המודל תואם חלקית את ערכי הליבה: ההשגות נמוכה בשל המחיר הגבוה של יחידת הדיר הנובע מרמת הגמר, הריהוט הכלול והשירותים השונים הכלולים גם הם. הקהילתיות נמוכה ונוצרת באמצעות 'מנהלי קהילה' ואירועים משלימים. השיתופיות ברמה הפיזית גבוהה שכן חלק מיחיד אינן עצמאיות וקיימים חללים משותפים רבים במיוחד.



3.4. קרן דיירים - Mietshäuser Syndikat

Mietshäuser Syndikat – Tenement trust, או קרן דיירים, מהווה במקביל צורת בעלות על מגורים ורשת של פרויקטים למגורים. משק בית אשר מתגורר בסינדיקאט אינו הבעלים של הנכס, אלא חברה באחריות מוגבלת (LLC) שהוקמה למטרה זו, והיא עצמה מורכבת מדיירי הפרויקט הספציפי (המאוגדים במעין קואופרטיב) וכן מחברה נוספת המייצגת את כלל דיירי הסינדיקאטים. בדומה למודלי הדיר הקואופרטיביים, גם בסינדיקאט יש ניהול עצמי של הדיירים וסולידריות בפרויקטי המגורים עצמם ובחברה הכללית של רשת הסינדיקאטים.

מטרת מבנה מורכב זה היא ניטרול כוחות השוק החופשי מפרויקטי המגורים החברים ברשת. בדרך זו נמנעים מצבים של הפיכת קואופרטיב הון מוגבל לקואופרטיב דיר בשווי שוק או את התפרקותו והעברת יחידות הדיר לבעלות פרטית. החברה המחזיקה בנכס אחראית על תשלום המשכנתא על הנכס וכך מתאפשרת כניסת דיירים בעלי הכנסה נמוכה והשגות ארוכת טווח.

מודל זה ייחודי לגרמניה, בה קיימים 130 סינדיקאטים ו-19 בשלבי התהוות שונים. רשתות או ארגוני גג של קואופרטיבים קיימים גם בארצות אחרות, אולם השותפות בין הקואופרטיבים החברים בהם אינה דומה לזו הקיימת במודל הגרמני.

מקרה בוחן: Grünberger 73 ברלין, גרמניה		
	מאפיינים פיזיים והיקפים	55 דיירים במרכז העיר
	מאפיינים שיתופיים	מארחים תערוכות אומנות מתחלפות בקומת הקרקע, גג משותף
	מימון	עלות רכישת המבנה ושיפוצו: כ- 1,700,000 אירו.
	עלות	העלות החודשית לדיירים עומדת על כ-6 אירו למ"ר

מקרה בוחן: Fritze המבורג, גרמניה	
	מאפיינים פיזיים והיקפים
	21 דיירים
	גג ומרתף משותפים
	מימון
	עלות רכישת המבנה: כ- 530,000 אירו. שיפוץ המבנה נעשה ע"י החברים.
	עלות
	העלות החודשית לדיירים עומדת על כ-5 אירו למ"ר

מקרה בוחן: 2n40 דרזדן, גרמניה	
	מאפיינים פיזיים והיקפים
	מאכלס 24 דיירים בפאתי העיר
	מחצית משטחי הבניין משותפים וכוללים חללי עבודה משותפים ופינת משחקים לילדים.
	מימון
	עלות רכישת המבנה ושיפוצו: כ-950,000 אירו.
	עלות
	העלות החודשית לדיירים עומדת על כ-7 אירו למ"ר

3.4.1. היבטים משפטיים

סינדיקט הוא למעשה מעין ארגון גג של קואופרטיבים שמגביל ספקולציה של קואופרטיבים החברים בסינדיקט בנכסיהם, בין היתר על מנת לשמור על השגות בדיר. מבחינה ארגונית הסינדיקט יכול להתקיים כאגודה שיתופית שבה יהיו חברות מספר אגודות שיתופיות.

על פניו נראה כי המודל רלוונטי למצב בו פועלים מספר קואופרטיבים של דיר, ופחות רלוונטי לשלב החלוצי בו מצוי התחום.

3.4.2. היבטים חברתיים

■ חשש מהדרה ומיצירת 'קהילות מגודרות' – בדומה לקואופרטיב, גם כאן קיים חשש לכך שקבוצת הדיירים תהיה קבוצה סגורה הבוחרת את חבריה. מאחר שהסינדיקטים נמנעים

בדרך כלל מקבלת תמיכה ציבורית, סוגיה זו יכולה להיות בעייתית בהיבט הערכי, אך פחות בהיבטי מינהל ציבורי תקין.

3.4.3. היבטים ארגוניים נכסיים

- **צורך בתשתית קואופרטיבית** - המודל רלוונטי למצב בו פועלים מספר קואופרטיבים, ופחות לשלב החלוצי בו מצוי התחום בארץ.
- **קושי בפיקוח** - המודל פועל בצורה אוטונומית, עצמאית ובמנותק מרגולציה ותקצוב ציבורי.

3.4.4. היבטים כלכליים מימוניים

- **ניסיון מועט במימון קואופרטיבים** - כאמור לגבי קואופרטיבים לעיל, בארץ קיים ניסיון מועט במימון של קואופרטיבי דיר ובפרט במודל ייחודי מסוג זה.

3.4.5. התאמה לערכי הליבה

המודל תואם חלקית את ערכי הליבה: ההשגות גבוהה הודות לנטרול כוחות השוק החופשי מפרויקטי המגורים ברשת, כך שהדיר הוא בר השגה לאורך זמן. הקהילתיות גבוהה אף היא ומובנית בערכי המודל בהיבטים של ניהול עצמי וסולידריות עם החברה הכללית של רשת הסינדיקאטים. השיתופיות מתקיימת באופן חלקי, אם כי לא בהכרח, באמצעות החללים המשותפים במבנה.



3.5. דיור שיתופי למגורי קבע - Cohousing

מודל זה התפתח בדנמרק בשנות ה-60 והוא מציע מגורים ביחידות דיור פרטיות ועצמאיות באותו אזור גיאוגרפי, כאשר הדיירים חולקים חללים משותפים כדוגמת מטבח וחדר אוכל מרכזי, חדרי בילוי, שטחים פתוחים וחדרי שירות - למשל חדר כביסה. מגורים משותפים אלה בנויים סביב חיי הקהילה שמתבטאים גם בניהול המגורים, בתמיכה הדדית וביצירת פעילויות משותפות.

מודל הבעלות המקובל הינו בית משותף בו כל יחידת דיור נמצאת בבעלות פרטית והשטחים המשותפים נמצאים בבעלות משותפת של התארגנות הדיירים (מלכ"ר, קואופרטיב או התאגדות אחרת בהתאם לרגולציה האפשרית). עם זאת, קיימים מודלים של קואופרטיבים מלאים ודיר בהשכרה.

ששת המאפיינים של הדיור השיתופי Cohousing - מאפיינים אלו מבדלים מודל זה ממודלים אחרים של מגורים משותפים: השתתפות הדיירים בעיצוב וגיבוש חוקי הקהילה, מבנה פיזי שמעודד תחושת קהילתיות ומפגשים, מרחבים משותפים, ניהול עצמי, הקהילה אינה מהווה מקור הכנסה לחבריה, תהליך קבלת ההחלטות דמוקרטי והמבנה שוויוני בין כל החברים.

בארגון הגג של ה- Cohousing בארצות הברית רשומות 165 קהילות בגדלים משתנים הפעילות כיום, ועוד 140 קהילות בשלבי הקמה שונים.

מקרה בוחן: AST21, ברלין, גרמניה	
	מאפיינים פיזיים והיקפים
	מבנה יחיד הכולל 22 יח"ד ל-53 דיירים
	תמהיל יח"ד
	40-120 מ"ר
	קהל יעד
	קבוצה סגורה
מאפיינים שיתופיים	חדר יצירה, חדר כביסה, חדרי אירוח וגינה.
	מימון
	הקבוצה פנתה לזים פרטי להקמת המבנה. עלויות הבניה מומנו על ידי הזים, חברי הקבוצה משכירים ממנו את המבנה.
עלות	מחירי שוק

מקרה בוחן: Mountain View, קליפורניה, ארה"ב	
	מאפיינים פיזיים והיקפים
	19 יח"ד בשני מבנים
	תמהיל יח"ד
	2-4 חדרים
	קהל יעד
	זוגות ויחידים מעל גיל 50
מאפיינים שיתופיים	סדנאות, ארוחות משותפות, חדרי אירוח וחללים משותפים הכוללים גינה אורגנית, חדרי כושר וחדר יצירה.
	מימון
	כל דייר הוא הבעלים של יח"ד בה הוא מתגורר ושל חלק יחסי מהאזורים המשותפים.
הצטרפות ועזיבת הפרויקט	ניתן למכור את היחידות בשוק החופשי כל עוד המצטרפים עומדים במגבלות הגיל ומקבלים את חוקי הקהילה.
	עלות
	מחירי שוק

מקרה בוחן: Cranberry Commons, קנדה	
	מאפיינים פיזיים והיקפים
	22 יח"ד סביב חצר פנימית
	תמהיל יח"ד
	1-4 חדרים
	קהל יעד
	מגוון – משפחות ויחידים, צעירים ומבוגרים
מאפיינים שיתופיים	3,400 מ"ר: מטבח, חדרי אירוח, חצר משותפת וחדר משחקים
	מימון
	בעלות על יח"ד הפרטית, ועל החלק יחסי מהאזורים המשותפים.

3.5.1. היבטים משפטיים

המבנה הארגוני הבסיסי של הדיוור השיתופי הוא מודל הבית המשותף המוכר בישראל, כאשר הדירות בבית המשותף נמצאות בבעלות פרטית. בעלי הדירות הם גם הבעלים של הרכוש המשותף.

הייחוד של המודל הוא בריבוי החללים המשותפים שמנוהלים באמצעות התארגנות משותפת של דיירים, שמוסדרת במסגרת ארגונית כמו מלכ"ר, קואופרטיב ועוד.

מבחינה ארגונית נראה כי אין קושי ליישם את המודל בישראל – על בסיס הרגולציה הקיימת והמוכרת בתחום הבתים המשותפים בחוק המקרקעין. ניהול החללים המשותפים יכול להיות מוסדר בתקנון הבית המשותף.

התאמה של המודל למגרש מכבי יפו - על פי דרישות התב"ע החלה במגרש הבעלות בו צריכה להיות אחידה. לכן, מודל המתבסס על יחידות דיוור בבעלות אינו רלוונטי.

3.5.2. היבטים חברתיים

■ חשש מהדרה ומיצירת 'קהילות מגודרות' – הדיירים במודל זה ממיינים ובוחרים לעצמם את החברים על בסיס אידיאולוגיה משותפת, גיל, סטטוס משפחתי או מצב כלכלי. כך נוצרת מעין 'קהילה מגודרת' שאינה בהכרח מאפשרת הצטרפות של חברים נוספים ולמעשה מדירה קהילות אחרות.

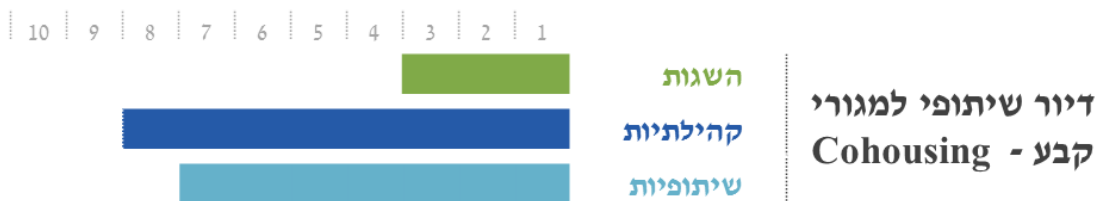
■ חשש מהדרה ומיצירת 'קהילות מגודרות' - החשש ביצירת 'קהילה מגודרת' עלול להיות חריף עוד יותר במקרה של דיוור שיתופי למגורי קבע, הן מכיוון שהמודל אינו כולל על פי רוב דיוור בהישג יד והן בשל הבעלות הפרטית בדירות.

3.5.3. היבטים כלכליים מימוניים

■ מימון עצמי - כל דייר רוכש לעצמו את יחידת הדיוור המבוקשת, באמצעות מימון עצמי.

3.5.4. התאמה לערכי הליבה

המודל תואם חלקית את ערכי הליבה: ההשגות נמוכה בשל הבעלות הפרטית על יחיד, הקהילתיות גבוהה ונובעת מהאידיאולוגיה המשותפת ומהרצון להתגורר יחד כ'קהילה', והשיתופיות גבוהה הודות לחללים המשותפים במבנה וביצירת הפעילויות המשותפות.



3.6. תובנות מרכזיות מסקירת מקרי הבוחן

כחלק מתהליך סקירת המצב הקיים מופו מודלים שונים של דיור שיתופי, הכוללים בין השאר שותפות בדירה, כפרים אקולוגיים, סוגים של קואופרטיבים ודיור מוגן. מודלים אלו נבחנו אל מול ערכי הליבה אשר גובשו יחד עם צוות התכנון מטעם העירייה: השגות, קהילתיות ושיתופיות (ראה פירוט והגדרות המושגים במילון המונחים בפרק 1.4 לעיל). מבין שלל המודלים שנסקרו נבחרו חמישה מודלים העומדים ברמות שונות בערכי הליבה: מגורים משותפים יזמיים, קואופרטיב הון חלקי, קרן קרקע קהילתית, קרן דיירים (סינדיקט) ודיור שיתופי למגורי קבע (Cohousing). בעקבות סקירת מקרי הבוחן וההתייעצות עם בעלי העניין, נראה כי לא כולם מתאימים ליישום ולוונטיים בעיר תל אביב-יפו.

מודל קרן הדיירים (סינדיקט) מבוסס על רשת מורכבת של פרויקטים למגורים הכולל חברה באחריות מוגבלת (LLC שהוקמה למטרה זו), והיא עצמה מורכבת מדיירי הפרויקט הספציפי (המאוגדים במעין קואופרטיב) וכן מחברה נוספת המייצגת את כלל דיירי הסינדיקאטים. מבנה ארגוני זה נועד למנוע מעבר של קואופרטיבים בהון אפס או חלקי, לקואופרטיב הון מלא וכך לבטל את מרכיב ההשגות בהם. המודל רלוונטי למצב בו פועלים מספר קואופרטיבים מבוססים, ועל כן בארץ, בהיעדר היכרות עם המודל הייחודי והניסיון המועט במימון קואופרטיביים, אינו מתאים ליישום.

מודל הדיור השיתופי למגורי קבע (Cohousing) נבחן אף הוא ביחס למקרי הבוחן השונים ונמצא כי הוא נשען בעיקר על בעלות פרטית במודל של בית משותף (אם כי קיימים מודלים של קואופרטיבים מלאים ודיור בהשכרה). צורת בעלות זאת אינה תואמת את הוראות התב"ע ואת דרישת העירייה לבעלות וניהול אחדים, ועל כן אינו מתאים ליישום.

3.6.1. מעורבות ציבורית / עירונית

מעורבות הרשויות נעשית לרוב ביחס למיזמי דיור שיתופי שיש בהם תרומה חברתית מובהקת – כגון יצירת דיור בהישג יד לטווח ארוך, התחדשות עירונית, יצירת דיור לאוכלוסיות נזקקות כמשפחות חד הוריות, חסרי בית קשישים וכדומה. אמצעי התמיכה ביוזמות דיור שיתופי מגוונים: מימון תקציבי עירוני, הקצאת קרקע עירונית ללא תמורה או במחיר מופחת, הלוואות בריבית נמוכה, ערבויות להלוואות, הקלות מס, יעוץ משפטי, תכנוני ועוד.

מודלים מסוג **קואופרטיב הון חלקי וקרן קרקע קהילתית** נתמכים בצורה משמעותית על ידי הרשות המקומית (וכן גורמי שלטון מרכזי) באמצעות מנגנוני התמיכה שפורטו לעיל. בניו יורק, הופעלו לאורך השנים מנגנוני תמיכה מגוונים כדי ליצור קואופרטיבים לדיור במודל הון מוגבל שיש בהם דיור בר השגה: הקלות מס, השמשת מבנים נטושים עבור קואופרטיבים, והקצאת תקציב עירוני למימון הקמה וניהול קואופרטיבים. באוסלו הנהיגו מדיניות עירונית אשר תעדיפה הקמה של דיור קואופרטיבי על פני יוזמות דיור אחרות וכללה מענקים, סבסוד הלוואות, הקצאה של קרקע בעלות נמוכה ותמיכה פוליטית משמעותית בתנועה הקואופרטיבית לדיור.

מודל מגורים שיתופיים יזמיים (Coliving) אינו זוכה בדרך כלל לתמיכה ציבורית. תכנית המתאר של לונדון⁸⁶ מגדירה "Large-scale purpose-built Shared Living" כאחד השימושים המותרים ומפרטת קריטריונים שונים לבחינת יוזמות לדיר שיתופי, כמו גם את מידת המעורבות והבקרה הציבורית: מהם המאפיינים השיתופיים במבנה, משך השהות וכמות יח"ד. בנוסף קובעת התכנית כי יועבר תשלום כחלופה לתרומה לדיר בהישג יד וכי דרושה "תכנית ניהול" למתחם, שתוגש יחד עם הבקשה להיתר, הכוללת אופן תחזוקת החללים והשירותים השיתופיים לאורך זמן, שילוב ומעורבות הקהילות הסובבות את המתחם וההסכמים להצטרפות ועזיבה של הפרויקט. נראה כי תכנית המתאר של לונדון היא החלוצה בתחום רגולציה תכנונית המתייחסת למודל. בניו יורק קידמה העירייה תמרוץ לדירות מיקרו, שאינן בהכרח מגורים שיתופיים. הפרויקט זה לביקורת בשל העלויות הגבוהות של המגורים בדירות אלו אף בהשוואה לדירות במחיר שוק.

מודל הדיר השיתופי למגורי קבע (Cohousing) מבוסס כאמור על בעלות פרטית, וככזה לרוב אינו כולל מעורבות ציבורית. במקרים המעטים בהם משתתפים קואופרטיבים בצורת מגורים זו, קיימת לעיתים מעורבות ציבורית מסוימת.

3.6.2. יכולת השפעה על הסביבה

מסקירת מקרי הבוחן עולה כי מודלים מסוג **קון קרקע קהילתית** מאופיינים בפריסה רחבה יותר ומעורבות רבה יותר בקהילה, וככאלה מעודדים יותר התחדשות עירונית וארגנית הצומחת מתוך הקהילה. למודלים מסוג **קואופרטיב הון חלקי** קיימים גם כן ערכים נוספים הכלולים במודל (ראה פירוט בפרק 3.1 לעיל: הפרויקט La Maison des Babayagas בפריז המבוסס על מעורבות חברתית, פוליטית ודמוקרטית או הפרויקט בצ'לסי המהווה חלופה של ממש לדיר הציבורי) אך בעל השפעה פחות נרחבת מזו בקרן הקרקע הקהילתית ועל כן פחות מעודד התחדשות עירונית.

⁸⁶ <https://www.london.gov.uk/what-we-do/planning/london-plan/new-london-plan/draft-new-london-plan/chapter-4-housing/policy-h18-large-scale-purpose-built-shared-living>

4. היבטים משפטיים

בפרק זה מוצגת התייחסות למספר סוגיות משפטיות הנובעות משיווק קרקע לאוכלוסייה מוגדרת המיועדת לדיוור שיתופי.

4.1. שיווק קרקע ציבורית לקבוצת אוכלוסייה מוגדרת

ככלל, רשות מקומית כגוף ציבורי כפופה לעקרון השוויון שהוא עקרון על בפעולותיה השונות, ובהן שיווק קרקע בבעלות עירונית. במסגרת זו הרשות המקומית אינה רשאית להפלות קבוצות מסוימות ולתעדף אותן במסגרת שיווק קרקע.

עקרון זה מקבל ביטוי בחוק חובת מכרזים, אשר אוסר על אפליה בין מציעים במכרז: "לא יפלה עורך המכרז בין מציעים מחמת מוגבלות, מין, נטיה מינית, מעמד אישי, גיל, הורות, גזע, דת, לאומיות, ארץ מוצא, השקפה או חברות במפלגה; בסעיף קטן זה, "מוגבלות" - לקות פיזית, נפשית או שכלית כמשמעותה בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998".⁸⁷

לצד עקרון זה עולה השאלה האם רשאית הרשות המקומית לנקוט במדיניות של ייחוד קרקע לקבוצה כפעולה של העדפה מתקנת במהלך שיווק קרקע המצויה בבעלות עירונית? שאלה זו היא שאלה פתוחה שטרם הוכרעה בבית משפט.

לצד זאת בפסיקה של בית המשפט העליון יש תקדימים לכך שבית המשפט גיבה את רשות מקרקעי ישראל בשיווק קרקע לאוכלוסייה מסוימת על רקע העדפה מתקנת:

א. בבג"צ אביטן⁸⁸ נדון מקרה של סרוב להקצות קרקע ליהודי בישוב שגב שלום, שקרקעותיו הוקצו לאוכלוסייה הבדואית בלבד. במקרה זה קבע בית המשפט שצריך להבחין בין שוויון טכני/פורמאלי ובין שוויון מהותי – וכדי לטעון שהתקיימה הפליה צריך להוכיח שהיחס השונה שנתנה הרשות ניתן מתוך שיקולים שהם פסולים ולמי שהמאפיינים הרלוונטיים שלהם שווים. במקרה של הדרת יהודים מישובים המיועדים לציבור הבדואי, השיקולים של המדינה לשווק קרקעות רק לבדואים במחיר מסובסד היו מוצדקים – בשל **האינטרס הציבורי** ליישב את הבדואים בישובי קבע. ולהבדיל אין למדינה אינטרס ציבורי לתת את ההטבה הזו לעותר היהודי. עוד נקבע שרשויות השלטון רשאיות לתת עזרה ועידוד בשיכון ובדיוור למגזרי אוכלוסייה מסוימים אם השיקולים שביסוד ההחלטה הזו הם ענייניים וסבירים.

ב. בבג"צ סבא⁸⁹ – העותרים טענו נגד שיווק של מגרש ע"י רמ"י בשכונת ע'מי לחברת 'באמונה – דיוור לציבור הדתי לאומי אשר שיווקה את כל יחידות הדיוור במגרש לרוכשים דתיים לאומיים. אחת הטענות של העותרים הייתה שבמקרה הזה אין הצדקה להקצאה נפרדת לציבור הדתי לאומי כיוון שציבור זה הוא חלק מהרוב הדומיננטי במדינה ואורח החיים שלו לא מחייב יחס מיוחד מהרשויות. ביחס לטענה זו קבע בג"צ כי "יתכן שיש ממש בטענה שהציבור הדתי לאומי אינו בגדר קבוצת מיעוט הדורשת הגנה על מאפייניה הדתיים והתרבותיים הייחודיים, בפרט כאשר מדובר בקרקע המיועדת לדיוור בתחום ישוב עירוני; ובהתחשב במיקומו של המגרש הנדון". בית המשפט לא הכריע בשאלה האם המיעוט הדתי לאומי הוא בגדר קבוצת מיעוט שיש

⁸⁷ ס"ב (ב) לחוק חובת מכרזים.

⁸⁸ בג"צ 528/88 אליעזר אביטן נ' מנהל מקרקעי ישראל (25.10.89).

⁸⁹ עמ" 1789/10, אסתר סבא ו-27 נוספים נ' מינהל מקרקעי ישראל (07.11.2010).

הצדקה להגן על מאפייניו היחודיים – אך פותח פתח לעשות כן, בהקשר של שיווק קרקעות, ביחס לקבוצות שעונות על הגדרה זו.

לסיכום נקודה זו, אפשרות ההקצאה של קרקע לאוכלוסייה יעודית במסגרת העדפה מתקנת היא שאלה פתוחה. נראה כי לכל הפחות ידרש לגבות הקצאה זו בשיקולים **ציבוריים משמעותיים**, ובמאפיינים **יחודיים** של הקבוצה הזכאית להעדפה מתקנת **המצדיקים יחס מועדף** על ידי הרשות. כמו כן, אנו סבורים כי על מנת לאזן בין ההגיונות מאחורי ההעדפה המתקנת ובין עקרון השוויון יש לתחם את ההעדפה המתקנת למסגרת **מוגדרת ומוגבלת**.

האם קיימות מגבלות על שיווק קרקע ציבורית לגוף אשר ממין את החברים בו? ומהי האחריות שחלה על הרשות הציבורית ביחס למדיניות שיווק יחידות הדיוור של הגוף הזוכה במכרז?

לא מצאנו התייחסות לנושא זה ביחס לקרקע בבעלות עירונית, אולם בבצ"ג סבא אשר הוזכר לעיל נדונה שאלה דומה – מהו היקף הפיקוח שנדרש מרשות מקרקעי ישראל על האופן שבו משווקות קרקעות המוחכרות על ידו? בפסק הדין נאמר שיש יסוד לטענה שרמ"י **נדרשת לפקח על אופן שיווק המקרקעין, כך שיעשה בשוויון וללא הפליה** - גם על ידי חברות פרטיות הזוכות במכרזים שלה, אולם לא נקבעה הלכה מפורשת בנושא.

בעקבות פסק הדין, רמ"י משלבת בכל המכרזים שלה **תניה שאוסרת על יזמים המשתתפים במכרזים לנקוט באפליה פסולה** בעת שיווק יחידות הדיוור. על חברה שמפרה את התנאי הזה יש סנקציה של פיצוי מוסכם בשווי 15% משווי המכרז, זאת בנוסף לאפשרות לבטל את זכיית החברה במכרז.

יחד עם זאת, נראה כי בפועל יש אמצעים לעקיפת התניה - כמו קבוצות רכישה ועמותות בניה שמתגבשות כדי להתמודד במכרז על קרקע, ויכולות לקבוע מבעוד מועד מי יהיו החברים בקבוצה הרוכשת.

5. סוגיות והמלצות ראשוניות

בפרק זה מופו היתרונות והתועלות, כמו גם הבעיות והכשלים האפשריים למודלים השונים שנבחנו. הנתונים מבוססים על ניתוח המודלים ומידת התאמתם למדיניות העירונית הכוללת. סקירת הבעיות והכשלים תסייע בהבנה אילו מהמודלים אינם רלוונטיים לעיר.

5.1. יתרונות ותועלות

כלל המודלים שנבחנו מספקים מספר יתרונות:

- גיוון היצע פתרונות הדיור הקיימים והמוכרים כיום
 - פוטנציאל להוזלת הדיור באמצעות הקטנת המרחב הפרטי ושיתוף במשאבים בחללים ציבוריים נרחבים
 - מתן מענה לצורך חברתי קהילתי בתוך הניכור העירוני
- להלן ימופו היתרונות והתועלות בחלוקה למודלים השונים:

היבטים מודלים	חברתיים	ארגוניים נכסיים	כלכליים מימוניים
קואופרטיב הון מוגבל	■ התארגנות רצונית של קבוצת אנשים המעוניינים בחיי קהילה משותפים ■ לרוב מלווה גם בפעילות קהילתית, תרומה לחברה ולסביבה	■ מתפקד בהצלחה ברחבי העולם בהיקפים משמעותיים לאורך שנים	■ פוטנציאל לגיוס משאבים מקרנות אימפקט, גיוס המונים, בנקים ■ מימון אפשרי ומתאים לגופים מוסדיים
קרו קרקע קהילתית	■ שמירה על השגות של יחידות הדיור לאורך זמן	■ מודל קיים ומתפקד בארצות הברית לאורך עשרות שנים	■ פוטנציאל לגיוס משאבים מקרנות אימפקט, גיוס המונים, בנקים
מגורים משותפים יזמיים Coliving	■ יכולת להחלפת דיירים כך שרבים ייהנו מהפרוייקט ללא מנגנון סינון	■ בעלות אחודה, פשוטה לרישום מבחינה נכסית	■ מימון פרטי יזמי, לא נדרש סבסוד ציבורי
קרו דיירים Syndikat	■ דומה לקואופרטיב הון מוגבל, למעט המבנה הארגוני אשר כולל ארגון על אשר מונע את התפרקות הקואופרטיב והפיכתו למודל שאינו שומר על השגות.		
דיור שיתופי למגורי קבע Cohousing	■ התארגנות רצונית של קבוצת אנשים המעוניינים בחיי קהילה משותפים	■ בעלות פרטית, פשוטה לרישום מבחינה נכסית	■ מימון פרטי, לא נדרש סבסוד ציבורי

5.2. בעיות וכשלים אפשריים

להלן ימופו הבעיות והכשלים האפשריים בחלוקה למודלים השונים:

היבטים מודלים	חברתיים	ארגוניים נכסיים	כלכליים מימוניים
קואופרטיב הון מוגבל	- חשש מהדרה ומיצירת 'קהילות מגודרות' - הקצאת משאב ציבורי לקבוצה קטנה יחסית לאורך זמן ארוך.	- ההתארגנות בהתהוות. - לא קיים בישראל ארגון יציג ויציב כמו במדינות אחרות	ניסיון מועט במימון קואופרטיביים
קרן קרקע קהילתית	הקצאת משאב ציבורי לקבוצה קטנה יחסית לאורך זמן ארוך	מודל ארגוני ומשפטי שאינו קיים בארץ	מקור מימון וניהול פילנטרופי, פחות מוכר בארץ לצורכי דיור
מגורים משותפים יזמיים Coliving	- עלות דיור גבוהה ודחיקת אוכלוסייה - זמן שהות קצר, לא תורם ליצירת קהילה יציבה	במידה ובעתיד המפעיל יוצא מהתמונה לא ברור מה עולה בגורל המבנה.	לאור רמת סחירות נמוכה וקושי במימוש הבטוחה, יידרש הון עצמי גבוה
קרן דיירים Syndikat	דומה לקואופרטיב הון מוגבל, אולם המודל רלוונטי למצב בו פועלים מספר קואופרטיבים, ופחות לשלב החלוצי בו מצוי התחום. בנוסף, המודל פועל בצורה אוטונומית במנותק מרגולציה ותקצוב ציבורי - מקשה על פיקוח		
דיור שיתופי למגורי קבע Cohousing	- חשש מהדרה ומיצירת 'קהילות מגודרות' - הקצאת משאב ציבורי לקבוצה קטנה יחסית לאורך זמן ארוך.	לא רלוונטי למכבי יפו – שכן נשען על בעלות פרטית במודל של בית משותף	

5.3. תכליות אפשריות למדיניות העירונית

על בסיס סקירת הספרות ומקרי הבוחן, אותרו מספר כוחות מרכזיים המניעים את העניין המחודש והצורך בדיוור שיתופי. כוחות אלו מבוססים על ערכים אשר יכולים לעמוד בבסיס תכליות אפשריות למדיניות עירונית לקידום דיוור בהישג יד. להלן טבלה המרכזת את הכוחות, הערכים והתכליות האפשריות למדיניות העירונית:

הכוח המניע	ערכים	תכליות אפשריות למדיניות העירונית
עלייה במחירי דיוור	השגות	הגדלת מלאי דיוור בהישג יד
(Affordability)		
חיפוש אחר 'חיי קהילה'	קהילתיות	חיזוק המרקם הקהילתי, תחושת שייכות, לכידות וסולידאריות חברתית
צמיחתה של כלכלת השיתוף	שיתופיות	עידוד חדשנות ויעילות שימוש במשאבים
שינויים בהרכב משק הבית	תאימות	הרחבת ההיצע של דירות קטנות וקטנות מאוד בהתאמה לצרכים
(Compatibility)		
הזדקנות האוכלוסייה	לכידות	קידום פתרונות למצוקות גיל הזקנה המשך חיים בקהילה ומפגש בין-דורי
(Cohesion)		
רצון במעורבות אזרחית	פעילות	טיפוח מעורבות אזרחית במעגלי השפעה רחבים
(Activism)		
שאיפה לאורח חיים מקיים	קיימות	עידוד חיים בני קיימא וצמצום טביעת רגל אקולוגית

נספח א' – סיכומי שיחות עם בעלי עניין

שם המראיין	מאיה שפיר	עיסוק/חברה	תנועת הקיבוצים . מרכזת את הפורום לקידום קואופרציה בדיור
משתתפים	אורי – מרכז הגר, יואב, גיא, עדי – פז כלכלה		
תאריך הפגישה	24.5.18	מיקום	משרדי פז כלכלה
מס'	הנושאים שנידונו		
1	התנועה הקיבוצית: - הפכו מקומונה לקואופרטיב, רכוש משותף, קהילה. - בעקבות המחאה החברתית, עליית נושא הדיור לכלל השכבות בחברה הישראלית. התארגנות של קבוצות רבות לדיור קואופרטיבי, רובם קיבוצים עירוניים, חלקם מבוגרים (דיור מוגן קואופרטיבי). - מרחב בינ"ל – ICA – תנועה קואופרטיבית בינ"ל המאגדת 2.6 מיליון ארגונים קואופרטיביים ב-116 מדינות. באירופה 10% מהאוכלוסייה גרים בדיור קואופרטיבי.		
2	קואופרטיבים: שותפות בין אנשים עתידה להתפרק ללא תחזוקה. 7 עקרונות ההתנהלות: 1. חברות וולנטרית ופתוחה 2. ניהול דמוקרטי ע"י החברים 3. השתתפות כלכלית – מיזם כלכלי 4. עצמאות ואוטונומיה 5. חינוך, הכשרה ומידע 6. שת"פ בין קואופרטיבים 7. אחריות על החברה הרחבה, פיתוח הקהילה בתוכה הקואופרטיב נמצא.		
3	סקאלה של מודלים לדיור קואופרטיבי: - בעלות מלאה על מניה – אנשים שמסוגלים לרכוש דירה ומעוניינים לעשות זאת יחד – קבוצות חברים שרוכשות דירות. - מניה חלקית – ניתן לרכוש בהתאם למצב הכלכלי, גם כמה מניות. ביום העזיבה מקבלים את הערך של המניות שקונים. מקימים קרן בטוחה שמאפשרת מנגנון של "ערבות הדדית" לחברים שמפוטרים למשל. דוגמה: קואופרטיב Lilac בלידס – מתחם מקיים וסביבתי, יצרו אמנה שקבעו מקסימום הוצאה על דיור כך שכ"א משלם מחיר דיפרנציאלי על אותן הדירות. מאיה חושבת שמודל זה הוא המתאים ביותר לארץ בשל תחושת היציבות והאחריות והשליטה על סביבת המגורים. - הקואופרטיב הוא הבעלים של הדירה והדיירים שוכרים – שכ"ד ודמי חבר מאפשרים פיתוח		

	קהילה ללא השתתפות ברכישה. הניהול הוא של החברים עצמם (=השוכרים), לכל אחד יש קול אחד. הבעלות היא של הקואופרטיב ולדייר יש זכות למגורים. מודל זה דורש גופים ציבוריים למימון, דבר המקובל באירופה. הקואופרטיב משליך על סביבתו ומוביל לשיקום שכונות, יש לו כוח לעשיית דברים שלא מתאפשרים אחרת. דוגמה: במילנו קיבלו קרקע כמעט בחינם בשכונה פחות טובה וגם הכניסו לשם דיור ציבורי.
4	בעיות, חסמים ומימון: • המשקיעים העיקריים בקואופרטיבים הם חברות ביטוח וקרנות פנסיה – מוסדיים שמעוניינים בתזרים מזומנים ארוך טווח. • בעולם קיימת רגולציה למינימום השקעה בדיור ממוסדיים, בארץ דווקא ההפך – מגבילים את ההשקעה בדיור. • באירופה עיריות נותנות לקואופרטיבים מגורים על קרקע חומה, אבל עדיין יש חסם בגיוס ההון הראשוני. • רוב הקבוצות יכולות להביא הון חלקי של 20%-30%. • באירופה הגופים הציבוריים והרשות העירונית נותנות הטבות שונות. פחות פונים לפילנתרופיה כי מדובר בגופים כלכליים. • הקמת ארגון גג לקואופרטיבים מאפשרת איגום הידע והנגשתו, וגם גורם מתווך בין הרשויות לקואופרטיב.
5	מודלים נוספים: • כלכלה משתפת – רק אחד מרוויח, כדוגמת Uber, airbnb. • כלכלה שיתופית – כל מי שמשתתף מרוויח. קיים ערך מוסף של יישום דמוקרטיה על בסיס יומיומי. • Welive - שוכרים יחד קטנה ומשלמים על כל החללים המשותפים, מי שמחליט על שינויים זה הבעלים, לא עונה על כלכלה שיתופית. • קיבוצים עירוניים שהם אגודות שיתופיות: קיבוץ תמז, קיבוץ מגוון, משעול בנצרת עילית – קיבלו מבנה של מרכז הקליטה. • באוכלוסייה המבוגרת – CHI - התאגדו ללא נכס ואיגום הון. הגרעין הראשוני רכש מניה מלאה אבל צועדים למימון חלקי, מחפשים גורם שיממן. זוגות אנגלוסקסיים שמכירים את המודלים מארצות המוצא שלהם.
6	מכבי יפו: קבוצה שניגשת למכרז תוכיח איזה תועלות הולכות להקנות לסביבתה, ייתכן כקריטריון לבחירה בין הקבוצות.

שם המרואיין	נועה ריצ'קה	עיסוק/חברה	חברה בפורום לקידום קואופרציה בדיוור וחברה בקואופרטיב דיוור בירושלים
משתתפים	אורי – מרכז הגר, יואב, עדי – פז כלכלה		
תאריך הפגישה	30.5.18	מיקום	שפירים
מס'	הנושאים שנידונו		
1	קיבוץ עירוני – "חורש" - קבוצה בת 14 משפחות שחיים בשכירות בקרית יובל בירושלים. משלמים מיסי קהילה ומאופיינים בפעילות חברתית, אקטיביזם ופוליטיקה מקומית. - תחושת הארעיות של השכירות בעייתית מבחינתם ומקשה עליהם עם פרויקטים שהם רוצים לקדם. - פתרונות שנבדקו עבורם: - התחדשות עירונית שאינה כלכלית לזים – חששו שלא יעמדו בעלויות, סיכון יזמי שלא יכלו לעמוד בו. נדרש פתרון ברמת החברה האזרחית ולא ברמה היזמית. - רח' האביבית יחד עם המחלקה לעיצוב אורבני – היו מגעים מול מוריה בירושלים. נכשל בגלל שנכנס יזם לתמונה. - עמיגור – מעוניינים לגור ליד תושבי הדיוור הציבורי, כקבוצה הם יודעים לפעול בפן החברתי, אך השיחות איתם לא צלחו. - רח' הציונות עם היזם רוני צברי – התיישבו שם חברי קהילות שקידמו תמ"א 38 לכל המתחם – 5 בניינים. רצו להצטרף לרכישת 30 דירות בפרויקט. יש להם הון לרכישת 10-15 דירות, צריכים הלוואה לשאר וההחזר גבוה מאוד. חברי הקהילה מחפשים ביטחון כלכלי. חברו למרכז לחקר השקעות Impact להכנת תכנית עסקית עבורם. - מאפיינים פיזיים רצויים: חצר משותפת, ספריה, חדר משחקים, חדרי כינוס ואיסוף, ממ"קים ולא ממ"דים. - כניסת חברים חדשים – הסכימו על הפרדת הדת מהקואופרטיב, לא מעוניינים בועדת קבלה, קיימים כללים ברורים של מי שנכנס- תהליך קבלה הכולל שנה מגורים ולאחריה בחינה משותפת האם מתאים.		
2	דיוור קואופרטיבי: - מקבץ דירות סמוכות גיאוגרפית שמוחזקות ע"י תאגיד. מאפשר לאנשים זכות מגורים ותשלום שכ"ד אבל כל השאר שייך לתאגיד. - מאפשר שוויון בין חברי הקבוצה, גם החלפת חברים לא משפיעה על מחירי הדירות. - הניסיון בעולם מראה על ירידה של כ-20% ממחירי השוק, נוצר שוק אלטרנטיבי של קנייה ומכירה לעומת בעלות. - יתרונות- פתרון כלכלי ופתרון קהילתי: מסגרת דמוקרטית שמנהלת את עצמה, חוסן, תמיכה הדדית, קהילה יציבה לאורך זמן הדורשת פחות שירותים עירוניים. - יש מקומות בעולם בהם הקואופרטיב לוקח על עצמו משימות חברתיות – הרשות נותנת את		

המשאב. אחרי שקם קואופרטיב מוצלח רשויות הממשלה יכולות לתת לו משימה, לדוגמה : קואופרטיבים של אמהות יחידניות או נשים מוכות בהם המדינה מממנת והקואופרטיב מנהל. • בציריך יש החלטה שקרקעות ציבוריות שמתפנות מוצעות קודם לקואופרטיבים במחירים זולים יותר. • נושא עלויות התחזוקה – התייחסות לנושא משפרת את נגישות האנשים לפרויקטים של הקואופרטיב.	
מימון: • בעלות משותפת עם היזם רוני צברי- הם ישלמו תשואה/ שכירות על החלק שלו. בעלות משותפת בין הקואופרטיב ליזם, אך ייתכן שבסוף התהליך לא יוכלו לרכוש את כל הדירות, המינוף יהיה בצד היזם, כשהוא ירצה לממש זה יהיה בעייתי. • גופים מימוניים של החברה הקיבוצית – איטיים ומסורבלים. אפשר שגופים אלו ירכשו את הדירות ויחזיקו אותם, המוסדיים מחפשים תשואה יציבה לאורך זמן. • השקעות Impact – לרוב Market rates, מציעים תשואה נמוכה.	4
חסמים ואתגרים: • נושא של צדק חלוקתי • הקצאת שטחים חומים על ידי העירייה – דרושים פתרונות יצירתיים יותר. • הדרת קבוצות – עצם הסגירות של החברות בקואופרטיב יוצרת תחושה של הדרה.	
מכבי יפו: יש לוודא שהתושבים המקומיים מקבלים מענה – גם אם הפתרון הוא ברמת הקהילה, צריך משהו שישפיע על המקום כולו.	6

שם המרואיין	בנג'י זינגר	עיסוק/חברה	מנהל wework ישראל. מנסה לקדם פרויקט welive
משתתפים	עתליה – עיריית ת"א, סבסטיאן – מרכז הגר, יואב, גיא, עדי – פז כלכלה		
תאריך הפגישה	31.5.18	מיקום	wework ת"א
מס'	הנושאים שנידונו		
1	דיוור שיתופי: - רלוונטי לכל שכבות הגיל- צעירים וגם מבוגרים שילדיהם עזבו את הבית. - שינויים בעולם התחבורה משפיעים על האופן שבו האנשים גרים. - מגדיר דיוור שיתופי כמעניק תחושה שמקום המגורים גדול מעצמך.		
2	Wework-Welive - Welive כנגזרת של עולם המשרדים. מודל עסקי חזק שנותן ערך למשתתפים, לעיר ולמשקיעים – כולם מרוויחים. - כיום בארה"ב המשרדים יותר רווחיים מהמגורים, השקעה נמוכה יותר עבור כל מ"ר. נראה שגם בארץ יהיה כך. - דרושות מאות יח"ד, גם בארה"ב כל פרויקט הוא של מאות יח"ד. המסה הגדולה של דירות נותנת ערך מוסף חיובי על תחושת הקהילה – יותר שטחים משותפים, יותר אפשרויות. - ליצירת קהילה דרושים: מנהיגות, הטרוגניות ומגוון, חיבוריות אנשים לקהילה באמצעות תכנון וטכנולוגיה, כך ניתן יהיה להתגבר על אתגר הבדידות העירונית. - ב-welive לא יכולים להבטיח את קיום המגוון, כמו גם את שכ"ד. - מעוניינים בחוזים ארוכים יותר מ-25 שנים, לא מעוניינים למכור את יח"ד. - תיתכן אפשרות של מכירת יח"ד וניהול עבור הרוכשים – welive כקבוצת רכישה – עדיין בבדיקות ובירורים.		
	חסמים ואתגרים: - אתגר פיננסי של מיסוי ומע"מ בגובה 17%. - התאמת הרגולציה למודל העסקי. למשל התאמת דרישות התב"ע לגודל הדירות. - ב-wework אפשר לעשות בקלות יחסית אדפטציה לבניין קיים. ב-welive זה מסובך ויקר יותר. לכן ככל הנראה מדובר יהיה בפרויקט יזמות מהתחלה. - עירוב שימושים – הקמת welive בשוקן: גם כאשר הקרקע בחינם המספרים לא עובדים. קיימת בשוקן בעיה של מסה קריטית, ניתן להקים שם רק 30-40 יח"ד אבל נדרש ליצור תמהיל עם wework אחרת זה לא רווחי (בסוף מקימים שם רק wework). - אתגר שיווקי בשל עלות יח"ד – לא אתגר בעיניו, הם נותנים ערך מוסף שלא מקבלים בדירה רגילה.		
6	מכבי יפו: - דרושות כ-300 יח"ד (לעומת ה-120 הקיימות כיום ע"פ התב"ע) - יש לבחון היכן מוסדות הציבור הסמוכים למתחם – היכן בית הספר למשל.		

שם המרואיין	דוד שירז ליאן פולק - דוד	עיסוק/חברה	ממקימי VENN
משתתפים	הילה לובנוב – עיריית ת"א, סבסטיאן – מרכז הגר, יואב, גיא, עדי – פז כלכלה		
תאריך הפגישה	3.6.18	מיקום	VENN, שכונת שפירא, תל אביב
מס'	הנושאים שנדונו		
1	VENN: - הוקם ב-2014 ע"י 3 שותפים עם רקעים בהקמת קומונות, דיור לחיילים בודדים ובתי מדרש. - בין אחזקותיהם, פרט לדירות: בית קפה, חממה לחקלאות עירונית, חללי עבודה משותפים, "הבית האדום" לתרבות ואומנות, גן ילדים אנתרופוסופי (נמוך בכ-30% ממחירי השוק). בנו "מערכת הפעלה" לשכונה (שכונה מקיימת, למידה ועוד). - רואים עצמם כחברת סטארט אפ שמשלבת טכנולוגיה, נדל"ן וקהילה. הבינו שקיים צורך שעונה על מגמות עולמיות של דור שמעדיף נגישות ע"פ בעלות. מוותרים על רעיון הבעלות הנוקשה לטובת מגורים משותפים. - מודדים כל פעולה שנעשית, בנו מדד להשפעה חברתית wholebeing.		
2	קהילה: - מייצרים חיים מאוזנים נטולי בירוקרטיה ובדידות, מעודדים לקחת אחריות על הסביבה ונורמות חברתיות גבוהות. הקהילה לא מחייבת ו"מעיקה", נוצרת ממעגלי זיקה: למשל חללים משותפים שמובילים להיכרות טובה עם השכנים. מייצרים מרחב תומך קהילה עם אלמנטים שיתופיים. - קהל היעד: בהתחלה ייעדו לצעירים, כיום מעוניינים גם במשפחות. אין תנאי קבלה, מי שמגיע ראשון נכנס. כל הפעילויות פתוחות לקהל הרחב. - חברות בקהילה בעלות של 460 ₪ לחודש הכוללים צרכנות חכמה משותפת: הזמנת ירקות, אינטנט, ניקיון ותחזוקה (+העלות של כל מוצר, חוסכים את הבירוקרטיה), כרטיס הטבות שכונתי, מחסן להשאלת ציוד, אירועים, כניסה לחללי העבודה המשותפים. מבנה קואופרטיבי עם ניהול מקצועי למטרות רווח. - כיום בקהילה 100 חברים. בשכונה מתגוררים 8,000-11,000 איש.		
3	שכונת שפירא: - שכונה מורכבת עם בעיות סמים, זנות ופשעה. - איתרו את שכונת שפירא כשכונה בתהליך טרנספורמציה, הכוללת פוטנציאל גבוה לתחבורה ונגישות ומחירים זולים – מושך אמנים ואוכלוסייה גאה. - רוצים להימנע מ-"Urban burbs" כדוגמת נווה שרת, יודעים לעשות התחדשות עירונית אורגנית ולא מלאכותית.		
4	נדל"ן: משכירים בשכירות ארוכת טווח כ-7 בניינים בני 10-15 דירות – הסכמים ל 10-20 שנה		

בעלות שאינה עוברת את מחירי השוק. • פיתחו QBE-8.5 מ"ר, ניתן למקם אותה בתוך דירה בשכירות של 1,200 ₪ לחודש. פורמט נוסף בעבודה: האנגר עם הרבה QBE, שירותים ומטבח משותפים. • יש מקום לקואופרטיב לשכור יח"ד לטווח ארוך, כדוגמת קואופרטיב "שפע" הממוקם באחד ממבני VENN. • שת"פ עם יזמי נדל"ן – בנו מודל כלכלי לשכירות ארוכת טווח בת"א המייצר IRR גבוה. הכנסות מספקות משכ"ד והשבחה של הסביבה. מחפשים יזמים לטווח הארוך. • מקדמים תב"עות נקודתיות עם פוטנציאל למאות יח"ד, לדוגמה: סלמה 148-152 עם מנרב. התב"ע הנוכחית דוחפת את היזם למכור, בתב"ע שהם מקדמים נוצרת אלטרנטיבה של שכירות. • לא חושבים שדירה צריכה להיות בבעלות פרטית, לא מעוניינים במכירה בסוף תקופת ההשכרה. נמצאים בשלב הוכחת המודל ולכן דרוש חינוך שוק – קהילה, עסקים קטנים ופעילות חברתית מגבירים את האטרקטיביות ליזם.	
חסמים ואתגרים: • קשיים בירוקרטים • הבנוי בפועל בניגוד לתב"ע כך שלא יכולים להוציא שימוש חורג. • פתרון מוצע: "אור ירוק" ליזמים חברתיים, קיצור משך אישור התב"ע.	5

שם המראיין	יפעת סולל	עיסוק/חברה	מסייעת לקבוצות להתארגן ולהפוך לקואופרטיבים.
משתתפים	עתליה – עיריית תל אביב, אורי – מרכז הגר, יואב, גיא, עדי – פז כלכלה		
תאריך הפגישה	20.6.18	מיקום	"תולעת ספרים" – תל אביב
מס'	הנושאים שנידונו		
1	קואופרטיבים בישראל: • בין הקואופרטיבים שליוותה: קואופרטיבים של מזון, התארגנויות עובדים, קואופ' לפי מקצוע, קואופ' תחבורה (נוע תנוע), קואופ' אומנים. סייעה בהקמת 'אופק' – אגודת אשראי – מוסד פיננסי קואופרטיבי (לקראת קבלת רשיון). • התארגנות אנשים בבעלות משותפת, לאו דווקא ישות משפטית. כללי הקואופרטיב נוסחו ע"י ה-ICA. • בישראל מאוגדים תחת אגודות שיתופיות – קיימות 4,200 אגודות שיתופיות אך רק 200 מהן עונות על הקריטריונים של הקואופרטיב. • לרוב מומלץ רישום של אגודה שיתופית אך אפשר גם כעמותה, חל"צ או חברה. האגודה השיתופית היא מבנה בסיסי שנוח להתאמה כך שהשינויים הנדרשים פחות משמעותיים – 'אגודת שיכון'. מנגד קיימת 'אגודה קהילתית' שמעודדת הדרה. • קיבוץ – קואופרטיב חובק כל, דומה לקבוצות האוטופיסטיות. הפרטת הקיבוצים היא למעשה הקואופריזציה של הם, הם כוללים מספר רכיבים אך לא את כל רמות החיים.		
2	התארגנויות קשישים וגמלאים: • קיימות התארגנויות רבות של גמלאים באר"ב – בונים לעצמם מסגרת קהילתית שמפצה על היעדר המדיניות הממשלתית. • תחושת הבדידות והניכור בעיר אינה אופיינית רק לקשישים. • CHI- אגודה שיתופית אחת בשני אתרים: ירושלים וישוב עירוני נוסף. לכ"א יח"ד קטנה עצמאית ועוד יח"ד משותפות לאירוח, מטבח גדול וחללים משותפים. לא רצו מתחם לעשירים בלבד, לכן הבעלות על המבנה היא של הקואופ' וכל החברים ישכרו מהקואופ'. קיים קושי בקבלת משכנתא למבוגרים. באירופה מיזמים מסוג זה מהווים השקעה טובה לגופים מוסדיים – מימון בטוח לאורך זמן. בארץ הבעיה אינה במודל אלא בגופים – בנקים לא ממנים פרויקטים מסוג זה.		
3	המודל הקואופרטיבי: • במודל הקואופרטיבי יש מחויבות מראש לאנשים משכבות חלשות ושכ"ד מפוקח ובר השגה לנצח. • ועדות קבלה – כשיש תקנון עם מאפיינים יחודיים מתאפשרת ועדת קבלה. בהתאגדויות עובדים מובנית ועדת קבלה. בקהילה של כ-30 משקי בית לגיטימי להגדיר תנאי קבלה, למשל קשישים זה קריטריון לגיטימי ורלוונטי. אפשר וניתן להגדיר קריטריונים כל עוד הם אינם מפלים מיסודם.		

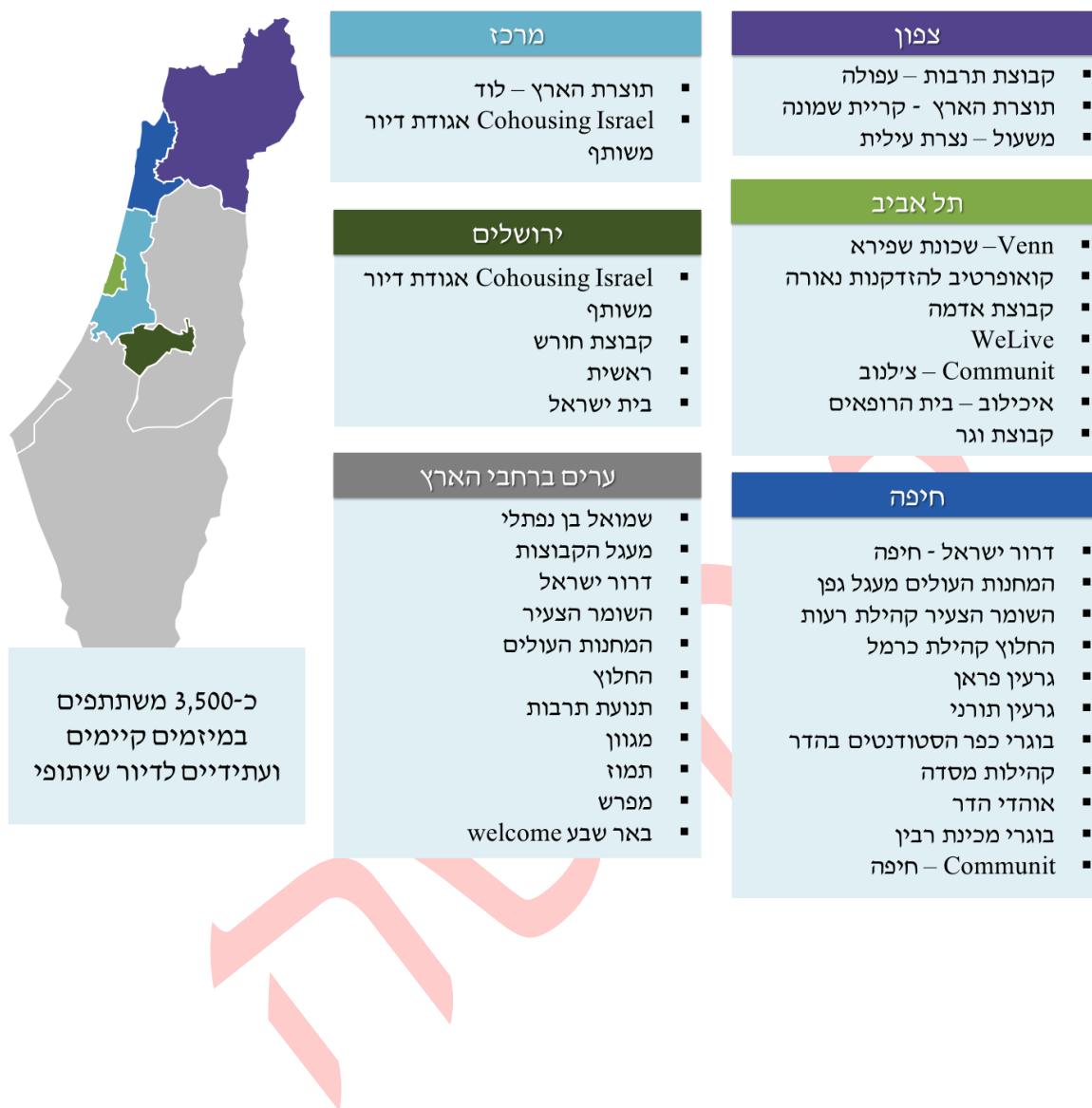
	• ירושה – מי שמצטרף צריך להתאם לקריטריונים או שהקואופרטיב רוכש את המניה. במקרים מסוימים ובהתאם לתקנון ניתן להוריש.
4	מימון: • לא תמיד יש רכיב של סובסידיה – ללא מרכיב ציבור של סיוע ב-20 השנים הראשונות לחיי הפרויקט הוא יקר מאוד. לאחר 20 שנה העלות מאוד נמוכה (נותרים רק הרכיבים התפעוליים) – דיור בר השגה לטווח ארוך. • דירה להשכיר – מודל שמניב רווחים לאורך זמן. השכרה לטווח ארוך צריכה להיות מעבר ל-20 שנים, לא ניתן להשיג ביטחון וודאות בשכירות של 5 שנים. מייצרים עוד נכסים לקבוצה שיש לה את ההון הראשוני להשקיע. • גופים מוסדיים בארץ משקיעים בדיור קואופרטיבי באירופה.
5	הצעות לפתרונות אפשריים: • רשויות מגנות על הסובסידיות ע"י תקנון שמפוקח ע"י רשם האגודות השיתופיות, כל שינוי נדרש באישור רשם. • כאשר עירייה נותנת ערבות למימון לאורך כל תקופת ההלוואה הדבר מקל על גיוס הכספים. • מניה דמוית אג"ח. • הרשות יכולה להתנות התקשרות עם גוף שבתקנון שלו יהיו קריטריונים מסוימים. • דוגמה: ת"א עיר מרובת גילאים וניתן ליצור בה מעגלי השפעה נוספים: בעל דירה מבוגר עוזב את דירתו ועובר לגור בקואפ'. את הדירה שפינה הוא יכול להשכיר שכ"ד מפוקח וכך נוצר מאגר דירות. חבר בקואפ' שמעמיד דירה יזכה בהטבות כלכליות בתשלום לקואפ'.
6	מכבי יפו: • בתב"ע 120 יח"ד. עירייה בעלת אמצעים עם גמלאים רבים ודירות רבות שמתפנות. מציעה התארגנות גילאית / רב דורית עם אלמנט של תמיכה עירונית. 30-40 יח"ד בקבוצה, סך של 3 קבוצות במכבי יפו, אפשרי שיתאגדו תחת "כובע" אחד.

שם המרואיין	איתן סרבר	עיסוק/חברה	ממקימי Communit, עובד בשיתוף ציבור בחברת "מודוס"
משתתפים	סבסטיאן, אורי – מרכז הגר, יואב, גיא, עדי – פז כלכלה		
תאריך הפגישה	24.6.18	מיקום	מרכז הגר, אוניברסיטת תל אביב
מס'	הנושאים שנידונו		
1	Communit: - הוקם בשנת 2016 בשכונת הדר בחיפה. פיתחו מודל מגורים ישים וחברתי, שעונה על ערכים של השגות וקהילתיות. - החברה הוקמה בכדי לענות על כמה פרמטרים: - הבדידות בעיר והכמיהה לקהילתיות - הזנחה פיזית של מבנים רבים - מרחבים משותפים שאינם מטופלים – פשיעה. - קהל יעד של יחידים וזוגות בכל הגילאים. - פועלים עם העירייה ועם גופים חברתיים, משקיעים לברתיים כדוגמת קבוצת ביתא וקרן הדר. המשקיעים דורשים תשואה ועליך ערך. - יתרונות החברה: - מקסום הכוח של הקהילה – אוכלוסייה הומוגנית של קשישים או אומנים. - השפעה חיובית על הרחוב – השקעה במרחב תהפוך אותו ליותר אטרקטיבי, שילוב עסקים חברתיים בקומת הקרקע, Place making. - המודל: "שחרור" מבנה נטוש – רכישת מבנים נטושים ע"י משקיעים והסבתם לדיור שיתופי, החברה מנהלת את הפרויקט לתקופה ארוכה. - שכירות ארוכת טווח – כאשר בעל הנכס לא רוצה למכור החברה מציעה השכרת המבנה ל-25 שנה, שיפוצו והשכרתו כדיור שיתופי. - התחדשות עירונית – מבנה בצ'לנוב 42 המיועד לפינוי-בינוי, שיפוצו של הבניין והסבתו לדיור שיתופי. עד 10 יח"ד, בונים עם הדיירים את השימושים וחוקי הבית. 140 איש ביקשו להתקבל למיזם. הדיירים משלמים שכ"ד + 250ש"ח לתחזוק השטחים המשותפים (כולל ארנונה לשטחים המשותפים).		
2	התייחסות לפרויקטים אחרים: - Welive – יקרים ממחירי השוק, בעיקר בשל עלויות התחזוקה וההיקפים הגדולים. שואפים להוזיל מחירים. - בוסטון- אפשרו הקמת Micro unit אך זה הפך למגורי יוקרה. כותבים כעת תכנית מדיניות למגורים שיתופיים אשר תיתן מענה לקהל יעד רחב. אפשרות לבניית יח"ד קטנות אינה מספקת – דרושים רגולציה ופיקוח. - הקולקטיב בלונדון – קהילות מסוגרות ומגודרות עם מקומות בילוי לחברי הקהילה בלבד.		

אין חיבור עם יתר התושבים, אין רצף אורבני. • Venn – מודל בתוך העיר למגוון קהלי יעד שמתמקד בשכונה מסוימת (שפירא). בניגוד לכך, ב- Communit השאיפה לייצר מענה למגורים ליחידים וזוגות תוך השפעה חיובית על השכונה, לא רוצים ליצור קהילה מסוגרת, מעוניינים להתנהל בשקיפות, עדיין בשלבי הגדרת היעדים החברתיים.	
חסמים ואתגרים: • מע"מ – כחברה שמשכירה דיור הם נדרשים לשלם מע"מ. • הגדרת הדירה – גודל, מטבח • רישוי עסקים- למשל אירועים על הגג להגדלת ההכנסות. בעייתי לשלב פעילות עסקית בתוך מבנה מגורים. • מורכבות הפרויקט – הוצאות תפעוליות רבות ומנגד אפשרות למשיכת אוכלוסייה – היוזמים רוצים תשואה של 8%, במודל של Communit הם מציעים 5%-6%.	3
הצעות לפתרונות: • סיוע מהעירייה: - בנייה בשטחים חומים - שימושים זמניים (בחיפה מאפשרים להם שימושים זמניים או שימוש ל-20 שנה). - סיוע בשחרור נכסים נטושים • שת"פ עם דירה להשכיר • המימון לחברה מתקבל ממשקיעי Impact, פרויקט הפיילוט בצ'לנוב יסייע למשיכת משקיעים. בשבועות הקרובים הם ייצרו קריטריונים למדידת ההשפעה החברתית. • במסגרת עבודתם במודוס, עורכים מחקר על דיור שיתופי עבור בנק הפועלים.	4

שם המרואיין	קרין וגר, תמי בלצט	עיסוק/חברה	קבוצת ווגר Weger
משתתפים	יואב, גיא, עדי – פז כלכלה		
תאריך הפגישה	4.7.18	מיקום	בבלי 22, תל אביב
מס'	הנושאים שנידונו		
1	וגר יזמות: 5 יזמות מתחומי שמאות, נדל"ן, שוק ההון, ניהול פרויקטים, יצירת קהילות ושיווק ותפעול. - המודל: - קהל יעד של משפחות יחידניות (משתכרות ולא נזקקים) יחד עם הגיל השלישי. שילוב שני הקהלים עונה על בעיית הבדידות. - הקשישים ישלמו שכירות חודשית ללא פיקדונות, לא נדרשים להון עצמי גבוה בכדי לגור ברמת חיים גבוהה. - הפרויקט יכלול צהרון, בייביסיטר, חוגים ומבשלת, כך שסל ההוצאות למשפחה יהיה זול יותר. - האימפקט ימדד בשני אופנים: הורים יחידים יוכלו לעבוד יותר ולהשתכר יותר והתחלואה בקרב הקשישים תפחת. - כל יחיד היא עצמאית ומיועדת לעד 3 נפשות (הורה + 2 ילדים). - החברה המתפעלת את הפרויקט היא חברה בע"מ למטרות רווח. - השוני ביחס למודל של Venn: בונים קהילה לאורך זמן ולא לפרק זמן קצר.		
2	מימון: - השקעה סולידית ויציבה לאורך זמן שמתאימה למוסדיים. - קיים פוטנציאל בהשבחת הערך בעירוב השימושים, ביחס לשימוש יחיד. - גיוס הון: שילוב של קרנות אימפקט, השקעות ממוסדיים, הנפקה ציבורית.		
3	חסמים ואתגרים: - זמינות סטטוטורית - גודל הקרקע שתאפשר את השטחים המשותפים - הגדרת גודל הדירה - מסה קריטית דרושה של כמות יחיד		
4	הצעות לפתרונות: - סיוע מהעירייה: - שימושי גנים ומוסדות ציבור סמוכים לפרויקט - אוטו תל - אגרות מופחתות		

נספח ב' – מיפוי יוזמות דיור שיתופי ברחבי הארץ



חיפה				
שם הקבוצה / מיזם	קבוצת גיל	מס' משתתפים פוטנציאלי	מאפיינים ומטרות	מודל כלכלי
דרור ישראל	30-40	150	בוגרי תנועת הנוער העובד במספר קבוצות בשכונת הדר	רכישה ע"י מוסדות התנועה
מעגל גפן	28-30	20	בוגרי תנועת הנוער מחנות העולים	בעלות חלקית
קהילת רעות	26-30	25	בוגרי תנועת הנוער השומר הצעיר	רכישה חלקית ע"י מוסדות התנועה
החלוץ – קהילת כרמל	28-32	20	בוגרי מכינות קדם צבאיות	בעלות חלקית
גרעין פראן	28	10	בוגרי חוגי סיירות, מעוניינים בחיי תרבות עשירים	בעלות חלקית
גרעין תורני	30-40	30	גרעין דתי לאומי של רשת "שעלי התורה". שימוש במוסדות החינוך להגדלת הקהילה	בעלות חלקית
בוגרי כפר הסטודנטים בהדר	25-35	80		בעלות חלקית
קהילות מסדה	20-40	100	התארגנות אזרחית קיימת ברחוב מסדה	שכירות ובעלות חלקית
אוהדי הדר	20-40	70	תושבים היוממים ופעילים בשכונת הדר (לא מתגוררים בשכונה)	שכירות ובעלות חלקית
בוגרי מכינת רבין	25-35	100	ארבע קבוצות השואפות לחיים שיתופיים תוך מעורבות בקהילה	שכירות ובעלות חלקית
Communit	20-40	20	שיפוץ בניינים נטושים והסבתם לדיוור שיתופי לזוגות ויחידים	שכירות

צפון				
שם הקבוצה/ מיזם	קבוצת גיל	מס' משתתפים פוטנציאלי	מאפיינים ומטרות	מודל כלכלי
תנועת תרבות – עפולה	35-40	30		בעלות חלקית
תוצרת הארץ - קריית שמונה	30-40	300	קבוצות משימתיות של סטודנטים. שואפים לחיים שיתופיים תוך מעורבות בקהילה	שכירות ובעלות חלקית
משעול – נצרת עילית		70	קיבוץ עירוני המשוך לתנועת המחנות העולים. מתגוררים בבניין של הסוכנות היהודית ששופץ ודוגלים באורח חיים קהילתי שיתופי, הכולל גם שותפות כלכלית	שכירות

ירושלים				
שם הקבוצה/ מיזם	קבוצת גיל	מס' משתתפים פוטנציאלי	מאפיינים ומטרות	מודל כלכלי
Cohousing Israel אגודת דיור משותף	מעל 55	30	בני הגיל השלישי, אנגלוסקסים דוברי אנגלית, מעוניינים בבניית קהילה תומכת	בעלות חלקית
קבוצת חורש	40-45	50		בעלות חלקית
ראשית	30-45	100	קיבוץ עירוני משותף לדתיים וחילונים בשכונת קריית מנחם. מפעיל מוסדות חינוך ותרבות	
בית ישראל	30-45	200	קיבוץ עירוני משותף לדתיים וחילונים בשכונת גילה. יושבים במתחם דיור ציבורי של עמידר. חברי הקהילה פעילים חברתית בשכונה במגוון תחומים	

מרכז				
שם הקבוצה/ מיזם	קבוצת גיל	מס' משתתפים פוטנציאלי	מאפיינים ומטרות	מודל כלכלי
תוצרת הארץ – לוד	30-40	300	קבוצות משימתיות של סטודנטים. שואפים לחיים שיתופיים תוך מעורבות בקהילה	שכירות ובעלות חלקית
Cohousing Israel אגודת דיור משותף	מעל 55	30	בני הגיל השלישי, אנגלוסקסים דוברי אנגלית, מעוניינים בבניית קהילה תומכת	בעלות חלקית

ערים ברחבי הארץ				
שם הקבוצה/ מיזם	קבוצת גיל	מס' משתתפים פוטנציאלי	מאפיינים ומטרות	מודל כלכלי
שמואל בן נפתלי	מעל 55	130	דיוור קואופרטיבי לגיל השלישי בערים חדרה, ת"א, אשדוד, חיפה וחריש	משתנה בהתאם למיקום: בעלות חלקית/ מלאה, השכרה.
מעגל הקבוצות	30-45	120	כ-10 קבוצות המעוניינות בחיים שיתופיים תוך מעורבות בקהילה, בערים גדולות	בעלות חלקית
דרור ישראל	30-45	1,000	כ-60 קבוצות המעוניינות בחיים שיתופיים תוך מעורבות בקהילה	בעלות חלקית
השומר הצעיר	30-45	200	כ-5 קבוצות המעוניינות בחיים שיתופיים תוך מעורבות בקהילה	בעלות חלקית
המחנות העולים	35-40	150	כ-5 קבוצות המעוניינות בחיים שיתופיים תוך מעורבות בקהילה	בעלות חלקית
החלוץ	30-35	50	כ-4 קבוצות המעוניינות בחיים שיתופיים תוך מעורבות בקהילה	שכירות ובעלות חלקית
תנועת תרבות	30-40	150	כ-8 קבוצות המעוניינות בחיים שיתופיים תוך מעורבות בקהילה	שכירות ובעלות חלקית
מגוון - שדרות	30-60	80	קיבוץ עירוני הכולל קהילה שיתופית המבוססת על סולידריות חברתית	שכירות ובעלות חלקית
מפרש – תל אביב/ חיפה	25-40	50	קיבוץ עירוני המבוסס על אורח חיים שיתופי סוציאליסטי ושיתוף כלכלי מלא. החלו בשכירות בת"א אך נמצאים בתהליכי מעבר לחיפה למגורי הקבע.	בעלות מלאה
תמוז	0-50	60	קיבוץ עירוני הדוגל אורח חיים כלכלי שוויוני ומבוסס על שיתוף בהכנסות ובכל הנכסים.	
באר שבע welcome	20-35	60	יח"ד מרוהטות ומאובזרות במלואן וחללים משותפים לסטודנטים. במסגרת פרויקט התחדשות עירונית	שכירות