

תחקירים ומאמרים: שיטות, תכניות ופרויקטים

תכנון דיור חברתי בישראל - מדיניות וכלים מעשיים

אורי אטינגר וסבסטיאן ולרשטיין

תחום הדיור החברתי עובר בשנים אלה שינויים משמעותיים, לאור ההכרה שהולכת ומחלחלת בדבר הצורך במדיניות דיור שבתוכה ניתן יהיה לשלב כלים מעולם הדיור החברתי. לרשימה זו, הממוקדת בתכנון דיור חברתי, שתי מטרות מרכזיות – הראשונה היא להציג את ההגיונות לגיבוש מדיניות דיור חברתי וכן את הביטויים הראשוניים ליישום מדיניות מעין זו במספר רשויות מקומיות. המטרה השנייה היא להציג ולהסביר את האפיקים הזמינים היום לתכנון של דיור בהישג יד, כחלק מרכזי מארגז הכלים לדיור חברתי. דגש מיוחד יינתן לשינויים המשמעותיים ברגולציה של דיור בהישג יד מהעת האחרונה.¹

מדיניות דיור חברתי

האם ידוע לנו כמה דיור חברתי קיים או מתוכנן בעיר שבה אנו עובדים או גרים? האם יש יעדים מקומיים? או יעדים שנתיים או ארוכי טווח? האם יש יעדים אזוריים או מטרופוליניים או ארציים לדיור בהישג יד? לדיור ציבורי? האם המתכננים ומקבלי ההחלטות שואלים את השאלה – מי יחיה בבתי המגורים המסומנים בתכנית? מה יהיה פרופיל האוכלוסייה? כמה היא תהיה מגוונת? האם המגורים שמתוכננים יאפשרו חיים מכבדים למשקי בית במעמדות שונים? לזקנים? לחד הוריים? למשפחות מרובות ילדים? ואלו התערבויות תכנוניות נדרשות על מנת לענות על היעדים לדיור חברתי?

מדיניות דיור חברתי ברמה עירונית ו/או אזורית היא רכיב חיוני בפיתוח ותכנון דיור חברתי. מדיניות כזו אמורה לאפשר לנו לתת מענה לשאלות כמו כמה דיור ציבורי וכמה דיור בהישג יד אנו שואפים לייצר, באילו פרקי זמן, באילו מנגנונים, על אילו קרקעות, באיזו פריסה בתוך העיר, מה הם המחירים הרצויים לדיור זה ובאיזה סוג של בינוי?

שאלות מהסוג הזה אינן מטופלות כיום ברמה המקומית או האזורית, והדיור בהישג יד שנוצר עד היום נראה כמו תוצר של ניצול הזדמנויות ואקראיות. רוב הפרויקטים שנבנים משקפים מהלך שלא נגזר ממדיניות רחבה, אלא מכך שבמקרה היו זמינים חטיבת קרקע ותב"ע, ואולי גם תנאים כלכליים

ופוליטיים, שאפשרו דיור בהישג יד באופן נקודתי. אפשר להקביל את הדרך שבה יוצרים דיור בהישג יד היום לסיפור של שבילי האופניים - עד שלב מסוים יצרו שבילים באופן ספוראדי במרחב, בלי להתייחס באופן משמעותי לאיכות שלהם או לחיבורים בין השבילים לכדי רשת. אלא שביחס לשבילי אופניים יש היום הסכמה רחבה שכדי לאפשר ולעודד שימוש באופניים צריך לייצר תכנית אב לשבילי אופניים או לשלב שכבה של שבילי אופניים בתכנית אב לתחבורה עירונית – וברור שקביעת מדיניות בתחום שבילי האופניים היא דבר נחוץ. התחום של דיור חברתי עדיין לא מצוי בשלב זה, אף על פי שלדיור חברתי יש השלכות רחבות היקף על משקי בית, קהילות, שכונות וערים.

בעולם אנחנו רואים שערים, ובפרט ערים שסובלות ממשבר דיור, מגבשות מדיניות דיור עירונית שבה יש התייחסות משמעותית ליעדים לדיור חברתי. יעדים אלו מהווים רכיב בתוך קשת מגוונת של פתרונות דיור, החל מהתמודדות עם חסרות בית ודרות רחוב ועד לתכניות סיוע לרכישת דירות. בניו יורק למשל, שבה מתגוררים למעלה משמונה מיליון תושבים, פרסם ראש העיר, ביל דה בלאזיו, ב-2014 תכנית ליצירה ולשמירה של כ-200,000 יחידות דיור בהישג יד בתוך עשור. היעד הזה עודכן ב-2017 ל-300,000 יחידות דיור עד 2026.² התכנית כוללת יעדים נוספים כמו הקמת דיור לקשישים ושמירה על מלאי הדיור המיועד לקשישים כבר השגה, הקמת קואופרטיבים חדשים לדיור, פיתוח אסטרטגיות למניעת דחיקה ברמה שכונתית שכוללת בין היתר סיוע לארגונים לרכוש מבנים שכוללים דיור בהישג יד בשכירות יציבה.³

מדיניות דיור חברתי צריכה להיות מושתתת על ניתוח של צרכים. עקרון זה בא לידי ביטוי בתמ"א 35 אשר קובעת הוראות המחייבות את גופי התכנון לבחון את הצורך בדיור בהישג יד בטרם הפקדת תכנית מקומית להרחבה ניכרת (תכנית שבה מעל 100 יח"ד), ובמידת הצורך לקבוע הוראות בנושא.⁴ הוראה זו, שעל אף היותה חובה חוקית לרוב אינה מיושמת בהליכי תכנון, קיבלה ב-2016 עיגון משמעותי בפסיקת בית המשפט המחוזי ביחס לתכניות מתאר כוללניות.⁵ בהליך המדובר, שעסק בתכנית המתאר הכוללנית של ראשון לציון, נקבע שהתכנית הכוללנית שהוכנה בעניינה של ראשון לציון כפופה לתמ"א 35, ובכלל זה לחובה לבחון את הצורך העירוני בדיור בהישג יד. עוד נקבע, כי מכיוון שהנושא לא נדון במסגרת הכנת התכנית, והיות בתכנית לא נקבעו הוראות בנושא, אזי מדובר בהפרה של תכנית המתאר הארצית.⁶

בעקבות פסק הדין ניתן לראות שינוי מסוים בהתייחסות של תכניות מתאר כוללניות לדיור חברתי. בחלק מתכניות המתאר מוטמעות הוראות המתייחסות לבחינת הצורך בדיור בהישג יד ולעיתים היבטים חברתיים אחרים. מרבית ההוראות 'מגלגלות' את החובה לבחון את הצורך בדיור בהישג יד לשלב התכנון המפורט, כאשר חלקן מטילות על כל תכנית מפורטת שבה 100 יחידות דיור לבחון את הצורך בדיור בהישג יד ולקבוע יעדים בהתאם.⁷ לאור זאת, עולה השאלה האם העברת נטל הבדיקה לשלבי התכנון המפורט אינו מחמיץ את ההזדמנות שקיימת באירוע של הכנת תכנית כוללנית, לבחינה של צרכי הדיור ברמה כלל עירונית, ולקביעת יעדים מנקודת מבט רחבה? האם הפרספקטיבה של תכנית מצומצמת (כמו תכנית שמוסיפה 100 יח"ד) היא קנה מידה רלוונטי לבדיקת הצורך בדיור בהישג יד? והאם העברת שלב הבדיקה לתכנון המפורט לא תיצור נטל לא סביר על התכנון בהמשך?

בשים לב לשינויים שחלו בחוק התכנון והבניה ביחס להגדרת המונח 'דיור בהישג יד' (אשר ייסקרו בהמשך), להוראת תמ"א 35 ולחובה שהיא מטילה וכפי שפורשה בידי בית המשפט המחוזי, ניתן לקוות שהעיסוק בבחינת הצורך בדיור בהישג יד רק ילך ויגבר. כיוון זה מעלה שאלות לגבי מאפייני הצרכים שיש לבחון ולהגדיר כבסיס למדיניות דיור חברתי - מהו קנה המידה לבדיקה? ו/או מהו העיתוי התכנוני הנכון כדי לבחון את הצורך בדיור בהישג יד? וכן, איך נראית בדיקה כזו? מה יש לבדוק במסגרתה? בהקשר זה, לצד מתודולוגיה שקיימת בעולם להערכת צרכי דיור⁸, בישראל קיים חלל מתודולוגי, בהעדר הנחיות מצד מינהל התכנון לבחינה מסוג זה.

תכנון דיור בהישג יד

לשינויים שחלים, גם אם באופן מאד איטי, ביחס למקום של מדיניות דיור חברתי בתכנון העירוני, יש להערכתנו קשר להתרחבות סל הכלים לדיור חברתי. במיוחד הדבר נובע משינוי הרגולציה של דיור בהישג יד, שחל עם תיקון 120 לחוק התכנון והבניה מ-2018, שהרחיב את האפשרות לייעד זכויות לדיור בהישג יד ושינה את האופן בו מוגדר דיור זה.

כהקדמה לדיון במצב המשפטי החדש, חשוב לציין שהתיקון אמנם קידם את התחום של דיור בהישג יד באופן משמעותי, אך עדיין נותרו פערים בין הדיור שעשוי להיווצר תחת הרגולציה הקיימת ובין הדיור אליו אנחנו שואפים כשאנחנו חושבים על דיור בהישג יד. כמו כן, הרגולציה החדשה יוצרת הסדר שמאפשר לפתח דיור בהישג יד אך היא אינה מחייבת, ואינה מתנה מימוש זכויות 'רגילות' למגורים בבניה של הזכויות המוקנות לדיור בהישג יד. בכך ההסדר החדש שונה מרגולציה שקיימת בחלק מהמדינות אשר מחייבת בניה של דיור בהישג יד כתנאי למימוש זכויות בניה, בעיקר באזורי ביקוש גבוה.

דיור בהישג יד הוא מושג שזוכה לפרשנויות מגוונות, ומרכז הגר אימץ הגדרה לפיה דיור בהישג יד הוא דיור בבעלות או בשכירות הנותן מענה הולם לצרכי הדיור של משקי בית שהכנסותיהם מקשות עליהם להשיג דיור בתנאי השוק – אוכלוסיות בעלות רמת הכנסה בינונית ונמוכה. ההגדרות הקיימות של המושג 'דיור בהישג יד' בחקיקה הישראלית לא תואמות בצורה מלאה הגדרה זו, והן מתמקדות ביצירה של דיור חדש שמיועד להשכרה ארוכת טווח, ללא הגדרת קהלי יעד בהתאם לרמת הכנסה. התיקון אמנם יצר לראשונה הזדמנות לתכנן יחידות דיור המיועדות להשכרה במחיר מופחת ממחיר השוק, ותוך העמדת תשתית ראשונית לקביעת קריטריונים לתנאי זכאות לדיור בעתיד, אך עדיין קיים פער בין ההסדר הקיים ובין התפיסה של דיור בהישג יד שבאה לידי ביטוי בהגדרה לעיל.

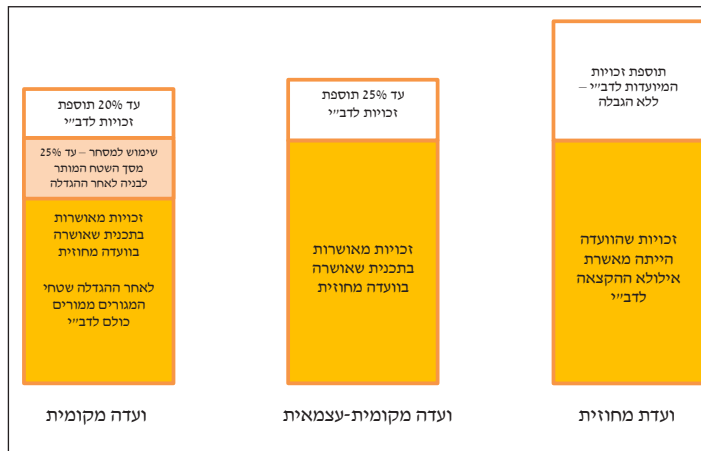
ההסדר החדש בחוק התכנון והבניה מתייחס לקרקעות המיועדות למגורים, שעד כה לא הייתה תשתית משפטית שאיפשרה לפתח בהן דיור בהישג יד. הוא שונה מההסדר הקודם בהיבטים רבים, שהבולטים בהם הינם התמריצים, הסמכויות, המחיר של דיור בהישג יד ותנאי הזכאות לדיור, עליהם נרחיב להלן:⁹

תמריצים וסמכויות – התמריץ לפיתוח דיור בהישג יד הוא זכויות בניה תוספתיות שמוקנות בחוק התכנון והבניה. מנגנון זה אינו מספק, ורצוי להשלימו על ידי פיתוח של כלים פיננסיים, כמו זיכוי מס או סובסידיות

ישירות. היקף הזכויות שניתן ליעד עבור דיור בהישג יד תלוי ברמת מוסד התכנון שדן בתכנית.

- ועדה מחוזית היא בעלת שיקול דעת נרחב בקביעת תוספת זכויות בניה לדיור בהישג יד, הזכויות יסומנו כזכויות תוספתיות וייעדו כולן עבור דיור בהישג יד. החלטתה של הועדה המחוזית להפקיד תכנית שבה דיור בהישג יד תיעשה לאחר שהונחה בפניה חוות דעת של גורם המייעץ לתכניות דיור בהישג יד, אותו יסמיך שר האוצר. כמו כן, הוועדה המחוזית מחויבת לתת לרשות המקומית שהתכנית מצויה בתחומה הזדמנות להביא את עמדתה, והיא מחויבת לשקול עמדה זו טרם הפקדת תכנית.
- ועדה מקומית עצמאית מוסמכת להוסיף עד 25% מזכויות הבניה המאושרות למגורים כזכויות עבור דיור בהישג יד. בכל תוספת זכויות הבניה ייבנה דיור בהישג יד.
- סמכויות אלו מצטרפות לסמכות שהייתה קיימת בחוק ביחס לוועדה מקומית אשר מוסמכת להגדיל את זכויות הבניה המאושרות ב-20%, בתכנית שבה כל הקרקע הכלולה בתכנית היא מקרקעי ישראל, וכאשר התכנית הוגשה על ידי רשות מקרקעי ישראל. במקרים אלו כלל יחידות הדיור שייבנו במגרש או בבניין (לפי העניין) ייועדו לדיור בהישג יד, והוועדה המקומית מוסמכת להוסיף שימוש למסחר שאינו עולה על 25% מסך השטח המותר לבניה.

איור 1: תוספות זכויות בניה לדיור בהישג יד - סמכויות הוועדות השונות



מחיר דמי השכירות בדיור בהישג יד - מחיר הדיור הוא רכיב מרכזי בדיור בהישג יד. המחיר הוא המפתח לכך שמשקי בית במעמד נמוך ובינוני יוכלו להתגורר באזורים שבתנאי שוק הם לא היו יכולים להרשות לעצמם לחיות בהם, או שנטל עלות הדיור הייתה פוגעת באיכות חייהם באופן ניכר. למרות

זאת, בהסדר שקדם לתיקון המדובר, מחיר דמי השכירות בדיוור בהישג יד היה שווה למחיר השוק, עם הגבלה על העלאה של דמי השכירות לאורך תקופת שכירות קבועה. ההסדר הנוכחי משנה מצב זה ויוצר, לצד דיוור להשכרה במחיר שוק, סוג חדש של דיוור – שהוא דיוור להשכרה במחיר מופחת. יצירת דיוור במחיר מופחת ממחיר השוק היא ככל הנראה הבשורה הגדולה ביותר שטמונה בהסדר החדש, שכן לראשונה בישראל אפשר לייצר דיוור בהנחות משמעותיות הנעות בין 20%-40% ממחיר השוק, על קרקעות המיועדות למגורים בבעלות פרטית וציבורית.

ברירת המחדל במנגנון הפחתת המחיר היא שדמי השכירות יהיו בשיעור נמוך ב- 20% ממחיר השוק, (שיקבע ע"י השמאי הממשלתי הראשי או שמאי מטעמו). אך לרשות המקומית ולמועצת מקרקעי ישראל בקרקעות המדינה יש סמכות לקבוע שיעור הפחתה שונה מ-20%. בקרקעות פרטיות ובקרקעות בבעלות עירונית, מועצת הרשות המקומית מוסמכת לקבוע, לבקשת ראש הרשות המקומית, מדיניות עירונית ביחס לשיעור ההפחתה של דמי השכירות ממחיר השוק, שעשויה להיות שונה בין אזורים שונים בעיר. ברשויות מקומיות במחוז צפון ודרום ניתן לקבוע שיעורי הפחתה בטווח של 10%-30% ממחיר השוק. ואילו ברשויות מקומיות במחוז מרכז, ת"א, חיפה וירושלים ניתן לקבוע שיעורי הפחתה בטווח של 20%-40% ממחיר השוק. בקרקעות שהן מקרקעי ישראל – מועצת רשות מקרקעי ישראל רשאית לקבוע שיעור הפחתה שהוא גבוה מ-20% הפחתה ממחיר השוק, ללא הגבלה על שיעור ההפחתה.

בכל מקרה, דמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בחוק – התקרה מחושבת כמחיר הממוצע הארצי של שכר דירה חופשי לדירה בגודל של 4.5 עד 5 חדרים לפי פרסומי הלמ"ס ברבעון שקדם למועד קביעת דמי השכירות המופחתים, כשהוא מוכפל ב-1.1. למשל, תקרת דמי השכירות עבור יחידת דיוור ברבעון הראשון לשנת 2019 היא 6,074 ₪.¹⁰

משמעות הפחתה של 40% מדמי השכירות בשוק היא האפשרות לייצר דירות 3 חדרים בעיר תל אביב במחיר של 3,300 ₪ דמי שכירות לחודש, בירושלים ב-2,400 ₪ או באזור גוש דן ב-2,300 ₪ (לפי נתוני למ"ס מהרבעון הראשון של 2019). מחירים אלו פותחים לראשונה את ההזדמנות לייצר דירות במחירים שיכולים להיות ברי השגה עבור אוכלוסיות ממעמד כלכלי נמוך או בינוני.

אף על פי שהשינוי שיצר התיקון הוא פריצת דרך ביחס למחיר דיוור בהישג יד, ההסדר החדש עדיין חסר ואינו מבטיח שהדיוור שיווצר מכוחו, אכן יהיה בר השגה לאוכלוסיה שזקוקה לו. העובדה שמחיר דמי השכירות נגזר ממחיר השוק היא בעייתית כי הוא לא יוצר זיקה ישירה בין רמת ההכנסה של אוכלוסיית היעד ובין מחיר הדיוור. כמו כן, העובדה שהרשות המקומית היא זו שמוסמכת לקבוע את שיעור הפחתה ממחיר השוק עלולה להתברר כחסם בפני קביעת דמי שכירות בשיעור הפחתה גבוה ממחיר השוק, למשל 40% הפחתה, וזאת בשל חוסר נכונות לעודד שילוב של אוכלוסייה ברמת הכנסה נמוכה בעיר. כך, דיוור בהישג יד עלול להתקבע ככלי של רשויות מקומיות למשיכת אוכלוסיות מבוקשות כמו זוגות צעירים, סטודנטים, אומנים וכדומה, ומבלי לממש מטרות סוציאליות רחבות יותר.

תנאי זכאות - החוק היום מחמיץ רכיב מאד חשוב בכל מדיניות דיוור חברתי – קביעת אוכלוסיית יעד לדיוור באמצעות הגדרת תנאי זכאות. החוק קובע

תנאי סף לזכאות, ואלה כוללים היותו של הזכאי "חסר דירה" שהוא זוג או יחיד מעל גיל 26, ובכך הוא מסמן קבוצה מאד גדולה שזכאית לדיור בהישג יד, ולא מתעדף אוכלוסיית יעד. אולם החוק משאיר אפיק לגיבוש תנאי זכאות נוספים על תנאי הסף, ומקנה לשר האוצר סמכות לקבוע תנאי זכאות בתקנות. תקנות אלה טרם תוקנו, אף שלקידומן חשיבות משמעותית להפיכת ההסדר לדיור בהישג יד כלי משמעותי ליצירה של דיור לאוכלוסייה יעודית, בהתאם לשיקולים סוציאליים ועירוניים.

כשאנחנו חושבים על אוכלוסיית היעד לדיור בהישג יד אנחנו חושבים למשל על זוג בני 35 שיש לו שני ילדים. האב נהג אוטובוס בחברת דן והאם אחות בבית חולים וולפסון, אך עובדת במשרה חלקית כי היא גם מטפלת באמא שלה - הכנסתם החודשית ברוטו היא 15,000 ₪. הם מחפשים דירה בת 3.5 חדרים במחיר של עד 3,300 ₪ באזור חולון.¹¹ היות והמחיר הממוצע של דירת 3.5-4 חד' בגוש דן הוא 4,780 ₪ (למ"ס, רבעון ראשון של 2019), דיור שיאפשר למשק הבית הזה להתגורר באזור חולון באיכות חיים טובה, ולא לקרוס תחת נטל עלות הדיור, צריך להיות מופחת בכ-30% ממחיר השוק. יצירת דיור שמתאים להכנסה של אותה משפחה מאפשר לה לא רק לשרוד, אלא גם לחיות, ומבחינה חברתית זו השקעה משמעותית שעשויה לאפשר לאותה משפחה לא להיאבק לסגור את החודש' אלא להינות מרווחה ושגשוג.

לסיכום, תיקון 120 שינה את התמריצים לבניית דיור בהישג יד בקרקע המיועדת למגורים, הרחיב את הסמכויות לתכנון, ועדכן את המאפיינים של דיור בהישג יד, בין היתר ביחס למחיר השכירות ולתנאי הזכאות. השינויים המשמעותיים שעשה התיקון יוצרים לראשונה מסגרת משפטית שמאפשרת ליצור דיור בהישג יד בישראל, בקרקעות המיועדות למגורים, בבעלות פרטית או ציבורית. ההסדר אינו חף מחסרונות, בעיקר ביחס לתנאי הזכאות ולמחיר הדיור, ויש לשלב כוחות בין האקדמיה, החברה האזרחית, השלטון המקומי, אנשי מקצוע מתחומים רלוונטיים וכמובן המחוקקים, כדי לשפרו. יחד עם זאת מאחר ואין לנו את הפריבילגיה להמתין עד שתחוקק רגולציה מושלמת, לאנשי התכנון יש חובה לנצל את ההסדרים שכבר קיימים ומאפשרים פיתוח של דיור חברתי, להטמיע אותם בתכנון, ובמקביל להימנע מקידום תכניות המתעלמות מהצורך בדיור חברתי.

הערות

1. רשימה זו נכתבה בהמשך ליום עיון שערך מרכז הגר למחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי בנושא תכנון דיור חברתי בישראל ב-18/7/2019. מרכז הגר הוקם בפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב, על מנת לפתח ידע וכלים חדשים בתחום הדיור ולקדם מדיניות שתאפשר דיור הולם, נגיש ובהישג יד לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה. המרכז עוסק במחקר אקדמי יישומי בתחום של דיור בהישג יד והתחדשות עירונית, בליווי פרויקטים 'מחוללי שינוי', בגיבוש הצעות חקיקה ופיתוח כלי מדיניות חדשים. למקורות מיום העיון: https://95a8002f-7213-49ea-b9cc-3740efc65539.filesusr.com/ugd/976b1a_c1417d9497c24e46a2e0b7ae08cf7cf0.pdf

2. Housing New York 2.0 <https://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdf/about/hny-2.pdf>
3. דוגמאות נוספות הן התכנית האסטרטגית לדיור של לונדון ווינה: https://www.london.gov.uk/sites/default/files/2018_lhs_london_housing_strategy.pdf; <http://docplayer.net/145840972-Housing-in-vienna-annual-report-2018-2019.html>
4. סעיף 12.1.3 לתכנית המתאר הארצית מס' 35 (תמ"א 35).
5. עת"מ (מרכז) 38359-02-16 שופרסל בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז (ניתן ביום 25.10.2016).
6. להסבר מפורט על פסק הדין ומשמעותיו ר' מרכז הגר ועמותת במקום על חובת קביעת הוראות לדיור בהישג יד בתכניות מתאר כוללניות https://95a8002f-7213-49ea-b9cc-3740efc65539.filesusr.com/ugd/976b1a_38b0e51a36d94322ab0633694a0b6ed8.pdf
7. למשל סעיף 4.2(ט) לתכנית המתאר הכוללנית של נתניה, וסעיף 4.1.1(5) לתכנית המתאר של באר שבע, שתיהן טרם אושרו.
8. לסקירה מקיפה בנושא ר' הפרק השלישי בנושא אמידת הצרכים לדיור בר השגה בספרם של אלתרמן, סילברמן ופיאלקוף, דיור בר השגה כלים של תכנון סטטוטורי ומדיניות מקומית (2012).
9. להסבר מפורט על הכלים הקיימים לדיור בהישג יד לאחר תיקון 120 לחוק התכנון והבניה ר' מרכז הגר, כלים תכנוניים ליצירת דיור בהישג יד https://95a8002f-7213-49ea-b9cc-3740efc65539.filesusr.com/ugd/976b1a_49859372012b4c309a3bc1f630506eb1.pdf (2019).
10. מחירי השכירות המוצגים מבוססים על - למ"ס, לוח 4.8 מחירים ממוצעים חודשיים של שכר דירה חופשי (ש"ח) לפי אזור מגורים וקבוצות גודל הדירה (חדרים).
11. ההוצאה המקסימלית חושבה על בסיס 'כלל ה-30% שמקובל במדינות רבות בעולם, וכן בתחום המשכנתאות בישראל. לפי כלל זה ההוצאה הסבירה עבור שכר דירה והוצאות דיור נלוות (דמי תחזוקה, מיסים וחשבונות), לא תעלה על 30% מהכנסות משק הבית. היות וכלל זה מתייחס לדמי שכירות ולהוצאות דיור נלוות, על בסיס ניתוח של הוצאות משק בית בהתאם לפרסומי הלמ"ס בישראל יש להבטיח אפשרות לייעד עד 8% מהכנסות משק בית עבור הוצאות דיור נלוות, ועד 22% מהכנסות משק בית עבור שכר דירה.

איזכורים

- אלתרמן, ר., א. סילברמן וח. פיאלקוף (2012). דיור בר השגה כלים של תכנון סטטוטורי ומדיניות מקומית. חיפה: המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון.
- מרכז הגר (2019) כלים תכנוניים ליצירת דיור בהישג יד, תל-אביב: מרכז הגר-אוניברסיטת תל-אביב, יולי 2019.
- מרכז הגר (2019ב') סיכום יום עיון בנושא תכנון דיור חברתי בישראל. תל-אביב: מרכז הגר-אוניברסיטת תל-אביב, עמ' 5-2.