הטכניון
מכון טכנולוגי לישראל
TECHNION
Israel Institute of Technology

# ספריות הטכניון
# The Technion Libraries

## בית הספר ללימודי מוסמכים ע"ש ארווין וג'ואן ג'ייקובס
## Irwin and Joan Jacobs Graduate School

©
**All rights reserved to the author**

*This work, in whole or in part, may not be copied (in any media), printed, translated, stored in a retrieval system, transmitted via the internet or other electronic means, except for "fair use" of brief quotations for academic instruction, criticism, or research purposes only. Commercial use of this material is completely prohibited.*

©
**כל הזכויות שמורות למחבר/ת**

*אין להעתיק (במדיה כלשהי), להדפיס, לתרגם, לאחסן במאגר מידע, להפיץ באינטרנט, חיבור זה או כל חלק ממנו, למעט "שימוש הוגן" בקטעים קצרים מן החיבור למטרות לימוד, הוראה, ביקורת או מחקר. שימוש מסחרי בחומר הכלול בחיבור זה אסור בהחלט.*

# קואופרטיבים לדיור בישראל:
# אתגרים והזדמנויות

חיבור על מחקר
לשם מילוי חלקי של הדרישות לקבלת התואר
מגיסטר למדעים בתכנון ערים ואזורים


**אביב נגבי**



הוגש לסנאט הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל
תמוז תשע״ז          חיפה          יולי 2017



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

המחקר נעשה בהנחייתן של ד״ר אפרת איזנברג ופרופ׳ אמרי׳ נעמי כרמון, במסגרת המסלול לתכנון ערים ואזורים בפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים.

אני מודה לטכניון על תמיכתו הנדיבה בהשתלמותי, ולחממה החברתית בטכניון על תמיכתם הכספית.

אני רוצה להודות לד״ר אפרת איזנברג ולפרופ׳ אמרי׳ נעמי כרמון על הליווי, התמיכה וההכוונה. על ההנחיה המקצועית והמסורה, על ההערות מאירות העיניים, על הידע העשיר והעצות הרבות שהרחיבו את גבולות המחשבה וקידמו את המחקר. אני מודה על הזמן והסבלנות ויותר מכל, על הנכונות לבירור המשותף.

אני מודה לכל המרואיינים שלקחו חלק במחקר זה והסכימו להעניק לי מזמנם וידיעותיהם הנרחבות, ולמשתתפי קבוצות המיקוד שתרמו מזמנם וחלקו עימי את מחשבותיהם ותחושותיהם.

אני מודה לכל החברים שליוו אותי בשנתיים האחרונות, התעניינו, יעצו והחמיאו הרבה.

אני מודה לכל השותפים לדרך, שבמהלך עריכת המחקר החלו לקדם את הקואופרציה בדיור בישראל, על האומץ, החריצות והתקווה הרבה שאתם מעניקים לכולנו.

אני מודה להוריי, שתומכים ואוהבים תמיד.

לבסוף, תודה לענבלי, אהבת חיי.

# תוכן עניינים

**תקציר** **V**

**מבוא** **7**

**חלק א' – רקע תיאורטי** **8**

1. הדיור כזירה של מאבק מעמדי 8
1.1. דיור : רכוש כמכונן יחסים חברתיים 8
1.2. העיר כזירה של מאבק מעמדי 9
2. מדיניות הדיור בישראל 11
2.1. יוקר הדיור 12
2.2. פתרונות שננקטו למצוקת הדיור 13
2.3. משבר הדיור הציבורי 15
2.4. חזקות ביניים בדיור (Intermediate housing tenure) 17
3. קואופרטיב דיור 18
3.1. הרעיון הקואופרטיבי 18
3.2. קואופרטיבים לדיור 20
3.3. סוגים של קואופרטיבים לדיור 21
4. קואופרציה בישראל 22
4.1. היסטוריה של קואופרטיבים בישראל 22
4.2. פירוק מדינת הרווחה : "הפרטת התודעה" 23
4.3. התעוררותה של תנועה קואופרטיבית חדשה : היכן הדיור? 24

**חלק ב' – המחקר האמפירי** **25**

5. מטרות המחקר 25
6. מערך המחקר ושיטותיו 27
7. מודלים של קואופרטיבים לדיור 29
7.1. קואופרטיב דיור עבור מעמד ביניים נמוך 30
7.1.1. הרקע להקמה 30
7.1.2. מבנה הקואופרטיב 31
7.1.3. קומונאליות וחיי שיתוף 33
7.1.4. מימון 33
7.1.5. אוכלוסיית הדיירים 35
7.1.6. אתגרים בשיטה 35
7.2. קואופרטיב עבור בעלי הכנסה נמוכה 36
7.2.1. הרקע להקמה 36
7.2.2. מבנה הקואופרטיב 38
7.2.3. קומונאליות וחיי שיתוף 40
7.2.4. מימון 41
7.2.5. אוכלוסיית הדיירים 41
7.2.6. אתגרים בשיטה 42
7.3. קואופרטיב עבור נשים חד-הוריות 43
7.3.1. הרקע להקמה 43
7.3.2. מבנה הקואופרטיב 45
7.3.3. קומונאליות וחיי שיתוף 46
7.3.4. מימון 47
7.3.5. אוכלוסיית הדיירים 47
7.3.6. אתגרים בשיטה 48
7.4. סיכום 49
7.4.1. מניעת דה-קואופרציה 51



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library


7.4.2. הנכונות לקיים אורח חיים שיתופי 51
7.4.3. שאלת ההון העצמי 52
8. שיח מומחים 53
8.1. התייחסויות לקואופרטיב דיור בישראל על רקע היעדרו 53
8.2. היבטים כלכליים 58
8.2.1. שאלת ההוזלה 58
8.2.2. שאלת המימון הראשוני 61
8.2.3. סיכום 65
8.3. היבטים משפטיים 66
8.3.1. (היעדר) הגדרה 66
8.3.2. שאלת המיסוי 66
8.3.3. הצורך בהסברה 68
8.3.4. סיכום 68
8.4. היבטים פוליטיים 69
8.4.1. מעורבות הממשלה 69
8.4.2. מערך הקואופרציה הישראלי 72
8.4.3. סיכום 78
8.5. היבטים חברתיים 79
8.5.1. היתכנות חברתית 79
8.5.2. התפיסה התרבותית של התאגדות שיתופית בישראל 80
8.5.3. תפיסת הבעלות על דיור בישראל 82
8.5.4. למען החברה או למען עצמו? 83
8.5.5. סיכום 85
8.6. היבטים של שוק הדיור 86
8.6.1. גיוון שוק הדיור 86
8.6.2. תרומה לתחזוקת הבית המשותף 88
8.6.3. מרחבים פוטנציאליים עבור קואופרטיבים לדיור 90
8.6.4. סיכום 91
8.7. סיכום 92
9. תפיסות קהלי היעד את סוגיית הדיור והמגורים 93
9.1. מחיר הדיור – בין הון לעול 96
9.2. סוגיית הקשר והשותפות עם השכנים: בין חשוב למעיק 99
9.3. עמדות ביחס לרעיון קואופרטיב הדיור 103
9.4. סיכום 105

**חלק ג' – דיון ומסקנות 107**

10. דיון 107
10.1. ייחודו של קואופרטיב הדיור בין הסדרי דיור בישראל 107
10.2. יתרונות וחסרונות של קואופרטיבים לדיור 108
10.3. דיור וסדר חברתי 110
10.4. סוגיית החופש 113
11. מסקנות והמלצות 114
11.1. הזדמנויות שניתן לנצל 115
11.2. חסמים שיש להתיר 117
11.3. תנאים שרצוי לייצר 118
11.4. התייחסויות לקידום קואופרטיב דיור עבור קבוצות יעד נבחרות 119
11.4.1. קואופרטיב דיור עבור אוכלוסיית מעמד ביניים-נמוך 120
11.4.2. קואופרטיב דיור עבור אוכלוסייה מעוטת אמצעים 120
11.4.3. קואופרטיב דיור עבור נשים חד-הוריות מעוטות הכנסה 122
11.5. הערות לסיום 123
12. תרומות המחקר 126

**מקורות 128**

**נספחים 135**

# רשימת טבלאות


1. טבלה מס׳ 1 – מודלים לקואופרטיב דיור – נקודות מרכזיות 49
2. טבלה מס׳ 2 – היבטים כלכליים: הזדמנויות וחסמים למימוש קואופרטיבים לדיור בישראל 65
3. טבלה מס׳ 3 – היבטים משפטיים: הזדמנויות וחסמים למימוש קואופרטיבים לדיור בישראל 69
4. טבלה מס׳ 4 – היבטים פוליטיים: הזדמנויות וחסמים למימוש קואופרטיבים לדיור בישראל 79
5. טבלה מס׳ 5 – היבטים חברתיים: הזדמנויות וחסמים למימוש קואופרטיבים לדיור בישראל 86
6. טבלה מס׳ 6 – היבטי דיור: הזדמנויות וחסמים למימוש קואופרטיבים לדיור בישראל 92
7. טבלה מס׳ 7 – דירוג מאפייני דיור על ידי משתתפי קבוצות מיקוד 94


## רשימת איורים


1. איור מס׳ 1 – מבנה הבעלות בקואופרטיב הדיור Mietshauser Syndikat 33
2. איור מס׳ 2 – קואופרטיבים מתוך Mietshauser Syndikat 36
3. איור מס׳ 3 – קואופרטיבים מתוך Clinton׳s Limited Equity Cooperatives 43
4. איור מס׳ 4 – קואופרטיבים לדיור עבור נשים בקנדה 48
5. איור מס׳ 5 – מערך הקואופרציה בישראל 72
6. איור מס׳ 6 – הדיור ככלי לעיצוב הסדר החברתי 112


## רשימת נספחים


1. נספח מס׳ 1 – פרוטוקול לדוגמא – ראיון עם מומחה להיבטים כלכליים 135
2. נספח מס׳ 2 – מערך מפגשי קבוצות המיקוד 137




© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

# תקציר


קואופרטיב דיור הינו ישות משפטית, המחזיקה בבעלות משותפת על נדל"ן למגורים, כאשר כל חבר מחזיק במניה, המקנה לו זכות על יחידת דיור אחת וקול אחד בהליך קבלת ההחלטות הדמוקרטי. קואופרטיב דיור מהווה אחת מחזקות הביניים בדיור, המבקשות להרחיב את היציבות בדיור, את שליטת הדיירים על תנאי מגוריהם וסביבותיהם ולספק מחירי דיור הנמוכים ממחירי השוק. קואופרטיבים לדיור פועלים באמצעות התאגדות אנושית ובניית מנגנון שיתוף ואיגום משאבים, ועשויים לספק מענה למגוון צרכים בתחום הדיור, הקהילה והאזרחות.

קואופרטיבים לדיור הינם מודל מגורים נפוץ ברחבי העולם, עם כ- 10% דיור קואופרטיבי מסך הדיור באירופה (על פי נתוני ברית הקואופרטיבים הבין-לאומית – ICA). אף על פי כן, מודל זה כמעט ואינו מוכר בישראל. בעקבות מצוקת הדיור בישראל והצורך בפתרונות בני-השגה חדשים ויצירתיים, לנוכח התעוררות יוזמות קואופרטיביות שונות לאחר המחאה החברתית בקיץ 2011 ולאור ההיסטוריה הקואופרטיבית הרחבה בישראל, כולל בתחום הדיור וההתיישבות, מתחדדת היעדרותם של קואופרטיבים לדיור.

לאור זאת, מחקר זה עוסק באפשרות לייסודם של קואופרטיבים לדיור בישראל. המחקר בוחן את היתכנות הקמתם, את החסמים העומדים בפניהם ואת ההזדמנויות העומדות לרשותם. לשם כך, נבחרו שלוש קבוצות אוכלוסיה בישראל המתקשות כיום להגיע ליציבות בדיור, עבורן קואופרטיב דיור עשוי לספק מענה: בני מעמד ביניים-נמוך, משקי בית מעוטי אמצעים ונשים חד-הוריות.

המחקר נפתח בניתוח ואפיון שלושה קואופרטיבים לדיור ממדינות שונות, שכל אחד מהם פונה אל אחת משלוש קבוצות היעד שזוהו בשדה הישראלי. ניתוח זה מתחקה אחר המבנה, ההתארגנות, המימון ואופני התנהלותם של שלושת הקואופרטיבים, לצורך היכרות ובחינת התאמת מאפייניהם השונים ליישום בישראל. בשלב השני רואיינו ארבעה-עשר מומחים מתחומי הכלכלה, המשפט, התרבות, הקואופרציה ומדיניות הדיור בישראל; ניתוח תמטי של הראיונות איפשר לזהות את ההזדמנויות והחסמים העומדים בפני הקמת קואופרטיבים לדיור בישראל בכל אחד מהתחומים. בהמשך כונסו שלוש קבוצות מיקוד מתוך שלוש אוכלוסיות היעד הנבחרות, לצורך היכרות עם צרכיהן ושאיפותיהן בחיי המגורים, ובירור תפיסותיהן לגבי מאפייני הדיור הקואופרטיבי.

ההזדמנויות והחסמים להקמתם של קואופרטיבים לדיור בישראל, התגלו כשונים חלקית בהתאם למאפייניה של כל קבוצת אוכלוסיה. בין החסמים שנמצאו נכללים היעדר מימון חיצוני, היעדר תמיכתה של המדינה והסדרי מיסוי תואמים, היעדר היכרות מספקת עם הרעיון בשדה הפיננסי, בקרב הבנקים, ובשדה הפוליטי, בקרב נבחרי ציבור וקובעי מדיניות. ההזדמנויות שעלו כוללות את חיפושה של המדינה אחר פתרונות דיור חדשים למצוקת הדיור הנוכחית ופתיחותה למודלים חדשים של דיור, את התעוררותה של קואופרציה חדשה בישראל, ואת התרחבותן של קהילות כוונה עירוניות, שעשויות למצוא בקואופרטיב דיור מבנה המבטא את ערכיהן ואורח חייהן.

בנוסף לאלו, ממצאי המחקר מחזקים מסקנות של קודמינו, לפיהן הסדרי הדיור הנהוגים כיום בישראל משמשים כמנגנון התורם לשיעתוק הסדר החברתי הקיים: בעוד מעמד הביניים רואה בדיור אמצעי ליצירת הון וביטחון, עבור קבוצות מעוטי אמצעים הדיור יוצר קושי, מאבק מתמיד ותחושות של חוסר אונים.

בהתאם לאופי המחקר, מסקנות המחקר הינן יישומיות בעיקרן, ומרביתן נוגעות לפעולות להתרת החסמים וניצול ההזדמנויות שנמצאו. לצידן מופיעות המלצות לייצור תנאים מאפשרים, בהן: הקמתה של תשתית ארגונית, שתשמש כפלטפורמה לקואופרטיבים לדיור ותפעל להשגת מימון, חינוך לקואופרציה, איגום ידע מקצועי והפעלת לובי פוליטי. בנוסף לכך, נמצא כי קואופרטיב דיור עבור מעוטי אמצעים יתקשה לקום ללא תמיכת המדינה ומעורבותה, ולכן לא סביר שיתפתח באקלים הפוליטי הנוכחי. מכאן הסקנו, שלצורך התנעת הקמתם של קואופרטיבים לדיור בישראל, יש להתחיל בהקמתו של מודל עבור מעמד הביניים, שיועיל לחשיפת הציבור לאפשרות זו של מגורים.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

# מבוא

מחירי הדיור המאמירים בישראל ממלאים מקום מרכזי בשיח הציבורי בשנים האחרונות עם עליה של 77% לעלות ממוצעת של דירה בעשור האחרון (הלמ״ס מדד מחירי הדיור, אוקטובר 2006, אוקטובר 2016). תחושת משבר בשוק הדיור היתה אחד הגורמים הבולטים למחאת האוהלים בקיץ 2011. הדיון הציבורי, העוסק בזיהוי הגורמים למצב, תולה את האשמה במדיניות המוניטרית, במדיניות מנהל מקרקעי ישראל, באינטרסים של הרשויות המקומיות, בבירוקרטיה מסועפת ומסואבת, במחסור בבנייה וכן הלאה.

הפתרונות המוצעים עוסקים בעיקרם בשינוי סדרי העדיפויות במשרדי הממשלה, הסרת חסמים ומתן תמריצים שונים ליזמים, כאשר רובם ככולם מתייחסים לבנייה חדשה של מלאי דירות. עם זאת, לא רק שהמצב לא השתפר אלא, לפי נתוני בנק ישראל והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה המפורסמים מדי שנה, מגמת ההתייקרות נמשכת.

בשנים האחרונות, לאחר היעלמות כמעט מוחלטת מן החברה והכלכלה הישראלית, מתעורר שיח מחודש, העוסק בפתרונות בעלי אופי סוציאל-דמוקרטי לבעיית יוקר המחייה ותחיה מחודשת של רעיון הקואופרציה בישראל. בעקבות זאת, החלו לקום קואופרטיבים לצריכה, קואופרטיבים לשירותים ואף נסיון הקמה של בנק קואופרטיבי ואיגוד אשראי קואופרטיבי. עם זאת, על אף שגולת הכותרת של מחאת האוהלים הייתה בעיית הדיור, ועל אף האכזבה מהפתרונות שהוצעו עד כה, לא נעשו נסיונות משמעותיים לפיתוח פתרונות חדשים באופי קואופרטיבי עבור נושא הדיור.

מחקר זה עוסק באפשרות של הקמת קואופרטיבים לדיור בישראל, כחזקת ביניים בדיור, המספקת לדיירים את יתרונות ההוזלה והגמישות הקיימים בשכירות יחד עם הרחבת השליטה והיציבות במגורים הקיימים בבעלות. המחקר בוחן את כוחו של קואופרטיב הדיור כמשאב חברתי וכלכלי: ככוח המסוגל למיקוח משמעותי יותר, לחסכון בעלויות היזם, לניתוב הרווחים לרווחתם של חבריו וליצירת קהילתיות ושותפות בסביבת המגורים.

בעוד שבישראל קואופרטיב הדיור כמעט שאינו מוכר, במדינות רבות בעולם קיימים קואופרטיבים לדיור, שרבים מהם משגשגים ומצליחים וזוכים לתמיכה רגולטורית וממשלתית. מתוך זאת, ולאור ההיסטוריה הקואופרטיבית הרחבה בארץ, שכללה גם דיור קואופרטיבי, מתחדדת היעדרותם של קואופרטיבים לדיור, כאפשרות להרחבת היצע חזקות הדיור בישראל, ואמצעי להקלה על מצוקת הדיור. מחקר זה מבקש לסקור את רעיון קואופרטיב הדיור ולבחון את התנאים והחסמים הכלכליים, המשפטיים, התרבותיים והחברתיים לקיום קואופרטיבים לדיור בישראל.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

# חלק א׳ – רקע תיאורטי

המחקר על קואופרטיב דיור מפגיש בין מספר שדות תיאורטיים. הראשון עוסק בדיור כמושג מורכב, אשר בכוחו להסדיר יחסים חברתיים וביכולתם של תושבים לשלוט על הערך שהם מייצרים בסביבת מגוריהם; השני עוסק במצב שוק הדיור בישראל כיום ובעשור האחרון, השלישי מתאר את עולם התוכן של רעיון הקואופרציה וקואופרטיבים לדיור בפרט והרביעי פורש את מקומה ומצבה של הקואופרציה הישראלית בעבר ובהווה.

## 1. הדיור כזירה של מאבק מעמדי

### 1.1. דיור: רכוש כמכונן יחסים חברתיים

הדיור הוא אחת מזכויות האדם המוכרות במשפט הבין-לאומי, הן ב׳הכרזה לכל באי עולם בדבר זכויות האדם׳ של האו״ם משנת 1948, והן באמנה הבין-לאומית בדבר זכויות כלכליות, חברתיות ותרבותיות משנת 1966, שישראל צד לה. בישראל, הזכות לדיור איננה זכות חוקתית שמעל החוק; יתר על כן, עיגונה נדחה בגדר הצעות חוק יסוד להכרה בזכויות חברתיות. בכל זאת, היא זוכה להגנה מסויימת מתוקף חוק היסוד: כבוד האדם וחירותו וגם הוכרה בפסיקה כזכות מיוחדת ממנה נגזרות זכויות רבות [ר׳ יוסי גמזו נ׳ נעמה ישעיהו (2001), מיסטר מאני ישראל בע״מ נ׳ שרה רייז (2004)]. מכאן שדיור, לפני היותו רכוש סחיר ובעל ערך נדל״ני, הוא זכות אנושית בסיסית.

לצד זאת, הדיור הינו מוצר סחיר, המחזיק במאפיינים יחודיים. ראשית, הדיור מהווה סקטור גדול ומשמעותי בתוך הכלכלה ונע בין 7%-12% מהתוצר בממוצע. במקרים רבים הוא מוביל את הכלכלה, וניתן למצוא כי שוק נדל״ן בריא מוביל למשק בריא ושוק נדל״ן במיתון מוביל משק למיתון (בן-שחר, ראיון מיום 10.11.15). שנית, דיור הוא גם מוצר צריכה וגם מוצר השקעה, להבדיל מעגבניות או ממניות, המשמשות רק כאחד מהשניים, מה שהופך אותו למוצר מורכב. בנוסף לאלו, הדיור הוא מוצר יחודי וחד-פעמי במובן שיש רק אחד ממנו: שני נכסים שנמצאים באותו בניין, בעוד האחד פונה לצפון והשני לדרום, הם כבר לא אותו נכס וערכם משתנה לפי הערכות שונות, כפי שמתארת האמרה המוכרת: Location, location, location. מאפיין זה הופך את הניתוח וההבנה

של הדיור למורכבים יותר, כאשר לאלו מצטרף המאפיין הייחודי של דיור, המשמש גם כקורת גג (שם).

מכאן שהדיור הינו מושג מורכב: מחד הוא נחשב לזכות בסיסית לכל אדם באשר הוא, ומאידך הוא משמש כמוצר נדל"ני סחיר וקניין נחשק ומוערך. שני מאפיינים אלו, אינם מבטיחים זה את טובתו של זה, והופכים את הדיור לנושא המנקז אליו מפגש בין הגיונות סותרים ולזירת מאבק בין הכוחות השונים. שילוב זה של מאפייני הדיור הופכים אותו לנושא רגיש אשר בכוחו לעצב באופן משמעותי את חייהם של אנשים, ביטחונם וחירותם (Davis, 1991).

הרכוש, מלבד היותו קניין פרטי, משחק תפקיד חשוב בפילוח, ארגון וקיבוע של קבוצות בחברה כמעמדות לפי מידת קרבתן ושליטתן על אמצעי הייצור, הרכוש וההון. כך למשל טוענים אלימלך ולוין אפשטיין (1998) וספילרמן (1997), כי בעלות על דיור היוותה את הצוהר והמפתח להשתלבות בשוק הישראלי ואף סיפקה את האפשרות למוביליות חברתית. לא זאת בלבד, אלא שהדיור הינו הרכוש המשמעותי ביותר שמרבית האנשים רוכשים בתקופת חייהם, ועל כן חלוקתו החברתית ואופן ניהולו הציבורי מסמלים ומדגימים את השיטה הכלכלית והמערך החברתי הנוצר והמתקבע על ידו.

פרידריך אנגלס (Engels, 1995) עסק בשאלת הדיור כשאלת מאבק מעמדי כבר ב-1872, במאמרו The Housing Question. במאמר זה הוא דוחה את הפתרונות השונים שניתנים לבעיית הדיור האקוטית של מעמד הפועלים ע"י נימוקים שונים, ומסכם באומרו כי לא קיים "משבר דיור", קיים רק "משבר הקפיטליזם", כלומר, הפתרון היחיד האפשרי הוא מהפכת המעמדות והפקעת הרכוש הפרטי. חוקרים אחרים רואים את הבעלות על הדיור כחשובה לא פחות מבעלות על אמצעי הייצור (Stone, 2010), ואחרים המזהים כיום את העיר ואת הדיור בפרט כמקום עיקרי ומשמעותי של מאבק מעמדי והתנגדות (Harvey, 2012, Hodkinson, 2012). לפי מרקוזה (Marcuse, 2009), המדיניות הניאו-ליברלית החלה על הדיור עובדת בראש ובראשונה לטובת בעלי ההון החזקים ורכושם, ולא עבור הציבור, מכאן ששאלת הדיור עודנה קיימת, ונובעת מתוך היותו של הדיור מפגש בין הגיונות סותרים. הבנה זו דורשת מאתנו בחינה מעמיקה של אופן חלוקת הדיור וקריאה של הדיור כ"מוצר" המארגן את החברה. הדיור, אם כן, הינו זירה מרכזית לקיומו של מאבק מעמדי, וככזה ניתן להציע במסגרתו אפשרויות שונות של מרד ושל אלטרנטיבות לסדר החברתי הקיים.

### 1.2. העיר כזירה של מאבק מעמדי

ההון הפיננסי נמצא בתנודה מרחבית תמידית, המושפעת מתהליכים כלכליים גלובליים. ערים גדולות מנוהלות כיום על ידי ההון הפיננסי; סדר יומן, סדר עדיפויותיהן והליכי קבלת ההחלטות מושפעים מצרכי ההון, שכן במדיניות הניאו-ליברלית הוא השחקן העיקרי לפיתוח הערים והשירותים המסופקים בהן (Harvey, 2012). כיוון שהון זה מנותק כמעט לחלוטין מייצור, הוא חסר עניין בהשקעות בחינוך, בתשתיות, בבריאות, בדיור או ברווחה, להבדיל מהקפיטליזם



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

הפורדיסטי, אשר דאג לרמת חיים מאפשרת לעובדים, לשם שימורם כצרכני המוצרים המיוצרים (Harvey, 2005).

כתגובה לתהליכי האורבניזציה, המנוהלים ומעוצבים על ידי שיקולי הון גלובליים, החלו מספר תנועות ברחבי העולם לקראת סוף העשור הראשון של המילניום החדש, במידה רבה בעקבות המשבר הכלכלי של 2008, לאמץ את רעיון "הזכות לעיר" (The Right to the City), אשר טבע הפילוסוף הצרפתי אנרי לפבר ב- 1968. לפבר הגדיר זאת כזעקה וכדרישה ; זעקה על הזכות הנשללת ודרישה לקבלתה. זכות זו כוללת את "הזכות למידע, הזכות לשירותים, הזכות לשימוש במרחב הציבורי, לפעול בו ולעצבו" (Lefebvre, 1991). רעיון זה מבטא יותר מכל, לפי הארווי, את משמעות העיר כפי שהגדירה הסוציולוג האורבני רוברט פארק, לפיו העיר היא הניסיון הגדול ביותר של האדם ליצירת עולם בדמותו ובדמות מאוויי ליבו. הארווי כותב, כי לפי היגיון זה, בבואנו לדרוש את הזכות לעיר, השאלה איננה רק איזו עיר ברצוננו לעצב, כי אם איזה אדם ברצוננו להיות. מכאן שאין אנו דורשים רק גישה למשאבי העיר עבור האינדיוידואל או הקבוצה, אלא את הזכות לעצב את עצמינו ואת דמותינו לפי מאוויי נפשינו. לפי הארווי, מדובר באחת הזכויות החשובות ביותר, אך יחד עם זאת – המוזנחות ביותר (Harvey, 2012).

לעומת ההון הפיננסי, הנע ונד בקלות ברחבי המדינה והגלובוס, הנדל"ן במהותו הינו נכסים העומדים במקומם, ועל כן הינו מקומי. ההון הקונה אותו, אשר מחזיק בגיאוגרפיה ותפיסת זמן אחרת, חולף דרכו, מחולל בו שינויים ולעיתים ממשיך הלאה לאחר שמיצה את יכולותיו במקום. התושבים המקומיים, המכונים 'קהילה' (community) אשר חיים באתרים אותם ההון זיהה, התערב ושינה, מושפעים מאוד מתנודותיו, ורבים מהם נטולי יכולת תגובה, השפעה או שליטה על הפעולות וההשלכות אותם הוא מייצר (DeFilippis, 2012).

באופן פרדוקסלי, נוכחותם, אורח חייהם ופעולותיהם של התושבים המקומיים, הם המייצרים חלק מאותו ערך אשר ההון מזהה ומתרגם לערך כלכלי. הערך אותו הם מייצרים מכונה על ידי בורדייה הון תרבותי, הון סימבולי והון חברתי (Bourdieu, 1986). כיוון שאותם תושבים המייצרים את מה שעתיד להפוך להון כלכלי הינם חסרי שליטה ונטולי השפעה על אותו הון, הם מאבדים את כוחם ואת יתרונם היחסי לספקולנטים שונים ואנשי נדל"ן, אשר עבורם המקום הוא מוצר סחיר, המניב להם ערך כספי. לא זו בלבד שהקהילה המקומית מאבדת את שליטתה בהון אותו היא עצמה ייצרה, אלא שמרגע שהון זה תורגם להון כלכלי ועבר לידי משקיעים בשוק הנדל"ן והספקולציה, הוא מתחיל לפעול כנגד המקומיים בצורה של עליית מחירי הדיור, המוצרים והשירותים במקום, תוך כדי דחיקתם החוצה מאותו "מקום" אשר יצרו (DeFilippis, 2012). הארווי מתאר תופעה זו במונחים מרקסיסטיים כ"ניצול" הערך המיוצר על ידי התושבים בשלב הראשוני, ובשלב המתקדם "נישול" ודחיקה של התושבים ממקומם (Harvey, 2012).

דחיקה זו, אשר מוכרת בעולם כולו, מעלה את השאלה כיצד הקהילה המקומית מסוגלת לטפח ולהרחיב את סוגי ההון השונים המיוצרים על ידה, ובמקביל להתארגן ולתרגם את ההון החברתי, התרבותי והסימבולי לכדי הון כלכלי ולנכס אותו לעצמה, ובכך לשמור על השליטה בחייהם של חבריה ולמנוע את נישולם ודחיקתם החוצה על ידי השחקנים המקצועיים יותר בשוק הנדל"ן (DeFilippis, 2012).



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

DeFilippis מציג שלוש אפשרויות שונות של התארגנות קהילתית לצורך מגורים אשר מגבירות את האוטונומיה של הקהילה ואת שליטתה (Community Control) על סוגי ההון השונים המיוצרים על ידה: האפשרות הראשונה היא הקמת קרן נדל״ן קהילתית (Community Land Trust) אשר נועדה להגן ולשמר דיור בר-השגה מפני פיתוח זוחל וספקולנטי, כאשר גורם השליטה המרכזי הוא הפרדת מחיר הקרקע ממחיר הדירות. הקרן דואגת לפיקוח משמעותי על מחירי הדירות בעת מכירה, ומייחסת את עליית ערך הדירה לכלל, כיוון שהיא תמיד תוצאה של גורם חברתי, ומכאן שאינה שייכת ליחיד. אפשרות שניה עוסקת באגודות דיור משותפות ( Mutual Housing Associations), אשר מטרתן המוצהרת הינה להעביר כמה שיותר דירות מהשוק הפרטי לבעלות משותפת לצמיתות, ובכך לשלוט במחירי הדיור. הדיירים אינם מחזיקים בבעלות על הדירות ואינם יכולים למכור את חלקם בבוא העת, כיוון שהם שוכרים מהאגודה. האפשרות השלישית והנפוצה ביותר אותה הוא מציג היא קואופרטיב דיור בבעלות חלקית/חזקה מוגבלת (Limited Equity), בו הדיירים אינם בעלי יחידת הדיור אלא בעלי מניה בתאגיד משותף אשר הוא בעל הבניין. ההבדל בינם לבין אגודות הדיור המשותפות הוא היכולת של הדייר למכור את המניה אותה רכש, עם עליות ערך שמשתנות מקואופרטיב אחד למשנהו.

האפשרות של קואופרטיב הדיור, על שלל צורותיו, היא מושאו של מחקר זה, המבקש לבחון מנגנונים להרחבת השליטה של התושבים על דיורם, סביבתם וחייהם.

## 2. מדיניות הדיור בישראל

בעשוריה הראשונים, פעלה המדינה לספק דיור לכל. שאיפתה היתה לספק דיור שיוחזק בבעלותם של הדיירים – ייתכן שמסיבות ציוניות של תפיסת הקרקע ו״הקץ ליהודי הנודד״, ומסיבות פרקטיות של חיבור ודאגת הדיירים למקום ולסביבת המגורים. לשם כך עסקה המדינה בתכנון, בבניה ובשיווק יחידות דיור והעניקה לחסרי דיור הלוואות מסובסדות. כדי לספק קורת גג למשקי בית אשר קניית הדירה היתה מעבר להישג ידם - בעיקר אוכלוסיות של עולים חדשים, הקימה המדינה שיכונים ציבוריים, אשר מנו בסוף שנות השישים מאות אלפי יחידות דיור. פלח האוכלוסיה העני ביותר, לא טופל כראוי בנושאי הדיור, גם כאשר נהגה המדינה לספק תמיכה לרבים מאזרחיה (כרמון, 1979). בשנות השבעים, עם תחילת ימי ההפרטה, החלה המדינה למכור את נכסיה, והגבירה את מכירת מגורי הדיור הציבורי לדייריו (באמצעות החברות המשכנות), הגם שמאז ומתמיד פעלה למכור חלק מן הדיור הציבורי לדייריו. לשם כך הוצעו לדיירים הלוואות וסובסידיות מגוונות מטעם משרד השיכון, וכך צומצם בהדרגה מלאי הדיור הציבורי בהיקפים גדולים, מבלי לדאוג למלאי חדש (גינזברג, ראיון מיום 16.11.15).

במשך העשורים האחרונים אנו עדים לתהליכי הפרטה הנובעים מגלובליזציה גוברת, פתיחת שווקים וסדר יום ניאו-ליברלי אשר תפס את השלטון. במסגרת תהליכים

אלו, ניתן להבחין בצמצום הסיוע לרוכשי דירה והפרטת שוק המשכנתאות, קיצוץ בסיוע בשכר דירה לאוכלוסיות מוחלשות וחיסול הדיור הציבורי. מנגנון הדיור עבר רובו ככולו להסדרים בשוק החופשי, בהם המדינה, אשר אמורה לשמש כרגולטור ולפקח על הנעשה, מדירה את רגליה משוק זה, אינה מתקינה חוקים ומנגנונים שיגנו על זכויות הרוכשים והשוכרים, ומכאן, שמימוש זכותם לדיור של אלו אשר הפרוטה אינה מצויה בכיסם נפגעת (״הנדל״ניסטית״, האגודה לזכויות האזרח בישראל, 2008).

עם זאת, מצב הדיור בישראל טוב, יחסית למדינות אחרות: מספר חסרי קורת גג מעל ראשם קטן מאד; מספר הדירות שאין בן חשמל, מים ושירותים סניטריים זעום ביותר; אחוז הגרים בצפיפות גבוהה קטן מאד ואחוז הגרים ברווחה (בצפיפות של אחד לחדר או פחות) גבוה מאד; רוב האוכלוסיה מתגוררת במרחק סביר מרוב השירותים החברתיים החיוניים; רוב גדול של האוכלוסיה אינו משלם יותר מרבע מהכנסתו השוטפת כשכר דירה. נתונים אלו טובים מאלה שברוב מדינות העולם, כולל המפותחות (Carmon, public lecture, 20.3.12).

## 2.1. יוקר הדיור

אחת לחצי שנה מוציא בנק ישראל סקירה על המדיניות המוניטרית במשק. בשנים האחרונות (2013-2016), מצויין בכל סקירה כי על אף המאמצים הלאומיים, מחירי הדירות לא עוצרים וממשיכים לטפס בקצב מהיר משנה לשנה (בנק ישראל, מחצית ראשונה 2016). מנתוני דו״ח השמאי הממשלתי לרבעון השני של שנת 2016 שפורסם ביום 16.8.16 עולה כי מחירי הדיור עלו בממוצע של 8% מהרבעון המקביל בשנת 2015. בפרויקט מיוחד של אתר דה-מרקר שיצא בתחילת אוגוסט 2016, אשר סקר את העמקת הפערים החברתיים-כלכליים בישראל, עלה כי מחירי הדיור בעשור האחרון, בין 2006 ועד 2015 עלו ביותר מ- 66% וב- 220% בין שנת 1987 ל- 2015. לפי מדד המשכורות, נדרשות כיום 146 משכורות (12.5 שנים) כדי לרכוש דירה, יותר מפי 2 מאשר בשנת 1987 (לפי מחירי דירה ממוצעת ולפי השכר הממוצע במשק במונחים ריאליים לשנת 2015) (דטל, 2016).

לפי נתוני מכון אלרוב לחקר הנדל״ן שמפורסמים אחת לרבעון, על מנת שיוכל העשירון השישי לרכוש היום דירה בישראל ולעמוד בתשלומי משכנתא המהווים עד 30% מהכנסתו, עליו לרכוש דירה רק בבאר שבע ובחדרה, מתוך הערים שנבדקו. אחרת, יעבור את ה-30% הוצאות על דיור מתוך הכנסתו (בן-שחר, ראיון מיום 10.11.15).

ואכן, לפי נתוני הלמ״ס שפורסמו בנובמבר 2015, חלה ירידה של 3.7% במשקי בית הגרים בדירה בבעלותם בין השנים 1997-2014, ובהתאם לכך חלה עליה מקבילה בשיעור הגרים בשכירות. יחד עם אלו, עלה שיעור הבעלות על שתי דירות או יותר בקרב החמישון העליון (עשירונים 9 ו-10) מ-8.9% בשנת 2008 ל-22.4% בשנת 2016. (סבירסקי ודישון-הופמן, 2016). דורון נחמני, מומחה למשכנתאות, מתאר תופעה זו של ירידה באחוז בעלי הדירות כפצצת זמן חברתית של ביקוש כבוש לדירות על ידי משפחות ומשקי בית, המסתובבים ללא פיתרון (נחמני, ראיון מיום 11.11.15).



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

לצד יוקר הדיור וגובה המחירים, נחמני מתאר גורמים נוספים המקשים על השגת דירה בבעלות בימינו. הראשון הוא רגולציה חדשה של בנק ישראל משנת 2012, אשר הגבילה את המשכנתא לעד 75% מימון, במטרה להקפיד על ביטחון ויציבות הבנקים. בכך היא מונעת מצעירים ומעוטי אמצעים לרכוש דירה ולהיכנס לשוק, בעוד שעד לחקיקה זו, הבנקים יכלו לספק עד 90% מימון למשכנתאות. גורם נוסף, הוא המבנה הפוליטי שהשתנה, ומכריח כל פוליטיקאי לנהל את המלחמות הפרטיות שלו על מנת להראות הצלחות בתקופת כהונתו, מבלי לדאוג לפתרונות ארוכי טווח, מהם לא יזכו להנות או לקבל קרדיט. מבנה פוליטי זה, לפי נחמני, אינו מאפשר פיתרון שורשי לבעיות מורכבות, ובהתאם לכך כותבת בן שטרית כי "אין כיום מדיניות דיור בישראל" (בן שטרית, 2014).

הדיון הציבורי, העוסק בזיהוי הגורמים לעליית מחירי הדיור, מתייחס למדיניות המוניטרית של ריבית נמוכה המעודדת השקעות בשוק הנדל"ן כתחליף להשקעות פיננסיות, למחסור בבניה ביחס לגידול הטבעי של האוכלוסיה בעשורים האחרונים, לאינטרסים של הרשויות המקומיות, למדיניות מנהל מקרקעי ישראל, לבירוקרטיה מסועפת ומסואבת של רשויות התכנון ולנסיגתה של המדינה מתפקידה המקורי בשוק הדיור והזנחת הפיקוח על שוק זה. לצד זאת, מתרחב המחסור בדירות במחיר בר-השגה, הנעוץ בסיבות נוספות של צמצום חד בתקציב משרד השיכון ביחס לתקציב המדינה ובניה עיקרית של דירות גדולות ויקרות הדורשות בנוסף תחזוקה גבוהה ויקרה (האגודה לזכויות האדם והאזרח, 2008).

מחירי הדיור מכבידים גם על שוכרי הדירות. בנוסף למחירים המטפסים במהירות, ללא כל פיקוח או הגבלה, השוכרים אינם זוכים להגנות מספקות מהחוק. כך למשל, עד לאחרונה לא הוגדרה מהי דירה ראויה למגורים, ניתן לפנות דייר בהתראה קצרה ואין הגבלות על חוזי השכירות עליהם חותמים השוכרים, אשר במקרים רבים כוללים סעיפים פוגעניים ואף לא-חוקיים. מצבם של שוכרי הדירות הורע, עד כי בתל אביב הקימה יחידת הצעירים קו חם לשוכרים במצוקה (בוסו,2014א).

## 2.2. פתרונות שננקטו למצוקת הדיור

בעקבות עליית מחירי הדיור המתמשכת, אשר הובילה - בין היתר - למחאת האוהלים בקיץ 2011, נקטה הממשלה בשנים האחרונות במספר נסיונות לטיפול ביוקר הדיור - הן מצד ההיצע, הן מצד הביקוש ומעט מצד הרגולציה. שתי מערכות הבחירות האחרונות לכנסת עסקו רבות בנושא הדיור ומיקמו אותו כנושא בוער על סדר היום הלאומי. נכון לסוף שנת 2016, למרות הנסיונות הרבים לפתרונות, עדיין לא נרשם שינוי במגמת עליית המחירים, וכאמור, המחירים אף ממשיכים לעלות בכ- 8% בממוצע לשנה בשנים האחרונות.

הפתרונות אשר הוצעו בשנים האחרונות עוסקים רבות בטיפול בהיצע, ומייצרים תכניות המוזילות את מחירי הדיור ממחיר השוק בשיעורים קבועים מראש. התכניות המרכזיות שהוצעו הן "מחיר מטרה", "מע"מ אפס" ו"מחיר למשתכן", אשר מציעות כולן הוזלה של כ- 20% ממחיר השוק, ובקריטריונים דומים עם שינויים ספורים בין תכנית לתכנית (אתר משרד הבינוי והשיכון). הבעיה העיקרית העולה מתכניות אלו, הוא פנייתן להוזלה על ידי הפחתת עלות הדיור ממחיר השוק בשיעור קבוע, ולא להוזלה המתייחסת ליכולות ההכנסה וההשתכרות של קהלי היעד הזקוקים לדיור

בהישג-יד ומתקשים לעמוד במחירי השוק. בנוסף, הן נעדרות קריטריונים של הכנסה לצורך עמידה בתנאי הזכאות, ומכאן שההטבה הנובעת מהשקעה של כספי ציבור איננה מופנית לאוכלוסיות הזקוקות לה, אלא גם לאוכלוסיות אשר מסוגלות להתמודד עם מחירי השוק, ובלבד שאין דירה רשומה על שמן ועמידתן בקריטוריוני הגיל והמצב המשפחתי הנדרש. לא זאת בלבד, אלא שמדיניות המכירה העתידית של הדירות בתכניות המוצעות, הינה מקלה ומאפשרת יצירת רווח מהיר על ידי מכירה במחירי שוק וספקולציה בדירות אשר נקנו בקבלת הטבה ציבורית. בכך מוגבלת התועלת הציבורית והמדינה מאבדת מלאי חשוב של דיור בהישג יד תוך שנים ספורות בלבד.

הביקורות על תכניות אלו רבות ועוסקות בעיקר באוזלת ידן להוריד את מחירי הדיור באופן משמעותי, או אף ביצירתן נזק כבד יותר, עקב התערבות בלתי אחראית בשוק הדיור. כך למשל, תכנית מע״מ אפס אשר בוטלה בסוף 2014, עוררה התנגדות רחבה בקרב כל הדרגים המקצועיים ואישורה הובילה להתפטרותו של הכלכלן הראשי של משרד האוצר בעקבות התנגדותו למהלך. הביקורת על תכנית זו עסקה הן בנזק הכלכלי העצום להכנסות המדינה, אשר יפגעו בציבור באופן חמור, והן בתועלת הנמוכה שירוויחו משקי בית מחוסרי דיור. הביקורת טענה כי הקבלנים יגלגלו את ההטבה לכיסם, וכי התכנית מציעה פתח רחב לכניסתם של משקיעים (ששון, 2014).

לצד אלו הוקמו הוד״ל והותמ״ל, ועדות מיוחדות שנועדו לזרז הליכי תכנון ובניה לשם יצירת מלאי מהיר של דיור, מתוך הבנה כי מחירי הדיור הגבוהים נעוצים במחסור בהיצע לעומת הביקוש (אתר משרד הבינוי והשיכון). ועדות אלו זכו לביקורות רבות מצד ארגוני מתכננים, ארגוני סביבה וארגוני זכויות אדם, העוסקות בהיותן של הועדות מנגנון עוקף תכנון מבלי לייצר פתרון אמיתי לבעיית מחירי הדיור. הביקורות טוענות כי ועדות אלו פוגעות במערכת התכנון ובעקרונות הדמוקרטיים של הליכי תכנון תקינים כמו גם פגיעה בחוסנן של הערים בישראל ובשטחים הפתוחים. הן מייחסות להן תכנון מזורז ולקוי אשר איננו מתחשב בכלל היבטי התכנון השונים וצרכי החיים המלווים את מתחמי הדיור, כמו למשל הנגישות לתחבורה, לחינוך ולתעסוקה, אשר כה חיונית דווקא לאוכלוסיות הזקוקות לדיור בהישג יד (האגודה לזכויות האדם והאזרח, 2014; כהן, 2014; בן דוד, 2014; חודי, 2014; בוסו, 2014ב).

גם תכנית ליצירת שוק שכירות ארוכת טווח בישראל הושקה על ידי הקמת חברה ממשלתית בשם ״דירה להשכיר״, שמטרתה עידוד ויצירת שוק שכירות לטווח ארוך של 20 שנה בארץ, עם 25% מהדירות במחיר מפוקח של 20% הנחה ממחיר השוק, כאשר הזכאים לדיור הם אותם זכאי משרד השיכון למחיר למשתכן (www.aprent.co.il). אלא שמאז הוקמה, הוציאה לפועל פרויקט אחד בהרצליה המכיל 273 דירות, אשר לפי המיקום וגובה השכירות הממוצעת בו ניתן להבין כי מחירי השכירות פונים לעשירונים הגבוהים, בעוד שעל דיור בהישג-יד להיטיב עם העשירונים השביעי ומטה (מרכז הגר, 2014, עמ׳ 25). יתרה מכך, מאז הוקמה, שינתה החברה מעט את יעדיה, וכיום הורחבה והחלה לתכנן ולשווק קרקעות למגורים גם לא לשכירות ארוכת טווח, וקיים חשש כי עיקר פעילותה יתמקד בכך ולא בדיור להשכרה (חודי, 2015).

לצד אלו, מנסה הממשלה להתמודד גם עם צד הביקוש על מנת להגדיל את כמות הדירות בשוק ולצנן את המחירים. לצורך כך הוטלו רגולציות שונות למיתון הביקוש על ידי משקיעים, כגון הגבלת האשראי למשקיעים ולמשפרי דיור, ביטול פטורים ממס שבח והטלת מיסוי על בעלי דירות נוספות (איזסקו, 2012; פז-פרנקל, 2013; זרחיה, 2015; כהן, 2016). רגולציה נוספת אשר מנסה להתמודד



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

עם שוק הדיור הפרוץ נוגעת גם בהסדרת שוק השכירות על ידי קידום חוק שכירות הוגנת אשר עד ליום זה הספיק להתרוקן מתוכן הנוגע בפיקוח על המחירים, ונשארו בו מספר סעיפים עיקריים: הגדרת דירה ראויה למגורים, תנאים לגובה הערבות ולתקופת ההודעה לפני סיום החוזה ואיסור על דרישה מהשוכר לשלם עבור ביטוח על הדירה. חוק זה הינו החוק הראשון במדינה אשר עוסק ישירות ביחסים בין שוכר למשכיר בשוק הדיור בישראל. (אתר הכנסת; ציאון, 2016; גוטר, 2016).

אלו לוו בריכוז סמכויות חסר תקדים של הגורמים העוסקים בקרקעות ובשוק הדיור והנדל"ן תחת משרד האוצר, אשר נועד לאפשר לשר האוצר לקדם ביעילות רפורמות וחקיקות לפתרון מצוקת הדיור והוזלת מחירי הדיור. במסגרת משא ומתן קואליציוני ריכז שר האוצר כחלון את המשרדים הרלבנטיים לנושא הדיור תחת מפלגתו: משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון והמשרד להגנת הסביבה. בהמשך לכך הועברו מנהל התכנון ממשרד הפנים ורשות מקרקעי ישראל ממשרד הבינוי והשיכון למשרד האוצר. שר האוצר מונה ליו"ר קבינט הדיור והקים את רשות התכנון ואת מטה הדיור. (להב, 2015). בהקשר זה יש להזכיר גם את הרפורמה שבוצעה במנהל מקרקעי ישראל בשנת 2009, אשר כללה את הפרטת קרקעות המדינה, והפיכתו של המנהל לרשות ממשלתית. בין מטרות הרפורמה מופיעה מטרה להגדלת מלאי הקרקעות לבניה, הגברת השיווק וההיצע אשר יובילו "לירידה במחירי הקרקעות ובמחירי הדיור ולהגברת הצמיחה במשק". כלומר, הפרטת קרקעות המדינה ורה-אירגון כולל של מנהל מקרקעי ישראל נועדו גם הם, בין השאר, להאצת הפשרת הקרקעות לשיווק לצורך הוזלת מחירי הדיור (אתר רשות מקרקעי ישראל).

העיסוק הממשלתי במשבר הדיור, אם כן, כולל תכניות רבות המתחלפות תדיר ומנסות להתמודד עם בעיית המחירים מכיוונים שונים. אלא שראשית, רבות מהן אינן מגיעות למימוש ובינתיים מסתמן כי מחירי השוק ממשיכים לטפס ללא כל הפרעה, ושנית, אף לא אחד מן הפתרונות הללו מבטיח את יצירתו של דיור בהישג-יד אשר כה נדרש במציאות בה מעמד הביניים הולך ונחלש ובה מחירי השוק הולכים ומתרחקים מהישג ידם של רבים. דיור בהישג-יד הוא דיור הנותן מענה הולם לצורכי הדיור של אוכלוסיות ברמות הכנסה נמוכה-בינונית, שהכנסתן אינה מאפשרת להן לרכוש או לשכור דיור מבלי שהדבר יפגע בהוצאות חיוניות אחרות כגון מזון, בריאות וחינוך, תוך שהוא עושה שימוש בכלים שמטרתם להוריד את מחיר הדיור אל מתחת למחיר השוק (מרכז הגר, 2014, עמ' 12).

## 2.3. משבר הדיור הציבורי

הדיור הציבורי הוא אחד מהכלים שבידי המדינה כדי לעמוד בהתחייבותה לספק קורת-גג לאזרחיה (הזכות לדיור במשפט הבינלאומי). מדובר בדירות בבעלות ציבורית אשר הממשלה מעמידה לרשות אזרחים שאינם יכולים לעמוד במחירי שוק (בהתאם לקריטריונים לזכאות) וגובה בגין המגורים בהן שכירות נמוכה ומוגנת. בעשורים האחרונים, כחלק ממדיניות הפרטה כללית בישראל, החלישה הממשלה את מנגנון הדיור הציבורי באופנים שונים – ירידה בהיצע הדירות, החמרה בקריטריונים הנדרשים, ירידה בהשקעה בתחזוקת הדירות ועלייה ניכרת בפינויי דיירים (ורצברגר, 2007; האגודה לזכויות האזרח בישראל, 2008; הבסי וחכים, 2011).

כיום, כ-60 אלף משפחות חיות בדיור ציבורי בישראל, כלומר כ-8 דירות ל-1000 תושבים, בעוד שהממוצע במדינות ה- OECD הוא 51 דירות לכל 1000 תושבים. כ-60 אלף זכאים נוספים אינם מצליחים לממש את זכאותם לדיור ונמצאים ברשימות המתנה במשך שנים רבות. מרבית הזכאים שזכאותם לא מומשה הם חלק מ-137,000 זכאי סיוע בשכר דירה – סיוע שאינו מספיק לרובם כדי לעמוד במחירי השכירות הגבוהים בשוק השכירות הפרטית (צברי, 2014).

בשנת 1998 נחקק חוק הדיור הציבורי אשר קבע תנאים מקלים המאפשרים לדיירים בדיור הציבורי לרכוש את דירותיהם, וקבע כי ההכנסות ממכירת דירות הדיור הציבורי יועברו לקרן שתשמש לבניית או רכישת דירות חדשות. אלא שחוק הדיור הציבורי הוקפא בחוק ההסדרים ובפועל נמכרו דירות הדיור הציבורי, לרוב לדייריו הזכאים. לפי הנתונים, הדיור הציבורי היווה בשיאו 23%, כרבע ממלאי הדירות בישראל ואילו נכון לשנת 2007, היווה פחות מ-2% ממלאי הדירות הכולל (ורצברגר, 2007). במקביל, בכספי המכירות אשר עומדים על כ- 2.7 מיליארד שקל, לא נקנתה או נבנתה ולו דירה חדשה אחת בשנים אלה (מרכז המחקר והמידע של הכנסת, 2011). יתרה מכך, לפי דו״ח מבקר המדינה משנת 2013, עולה כי 2,300 דירות של הדיור הציבורי משמשות לשימושים אחרים, בהם מגורים לעובדי רשויות מקומיות, מועדונים של עיריות, ובתי כנסת (דו״ח מבקר המדינה, 2013).

בשנת 2014 יצר דורון צברי סרט דוקומנטרי ״שבעת מדורי הגיהנום של הדיור הציבורי״, בו הוא תיעד את תנאי המגורים בדיור הציבורי ומצבם של זכאיו. בסרט זה מתוארת השתלשלות האירועים הנוגעים לדיור הציבורי בישראל, ואת תמונת המצב הנוכחית בעת יצירת הסרט. הסרט מתאר את החלטות הממשלה לאורך השנים, אשר מקשיחות יותר ויותר את תנאי הזכאות עקב מחסור בדירות דיור ציבורי, ובכך תואמות רק למעטים אשר מצליחים להוכיח זכאות, לצד אלפי משפחות המחכות בתור. כמו כן, מובאים בסרט פינויים קשים ואלימים של דיירים שלא עמדו בנטל ההוצאות או שנפסקה זכאותם עקב הקשחת התנאים, וטיפול לקוי של החברות המשכנות בתחזוקת המבנים עד לכדי סכנת נפשות (הבסי וחכים, 2011 ; צברי, 2014).

בשנים האחרונות, בעקבות מחאת האוהלים והתארגנות של ארגונים חברתיים יחד עם קבוצת דיירי, זכאי ומפוני הדיור הציבורי, הוקם הפורום למאבק למען הדיור הציבורי, שמטרתו להיאבק לשינוי מדיניות הממשלה בנושא, להביא לשיקום של הדיור הציבורי ולדאוג לאפשרות לדיור לכל תושבי המדינה. בעקבות זאת, חזר נושא הדיור הציבורי לתודעה הציבורית ולתקשורת, ולראשונה נראים ניצני שינוי ביחס לנושא: הגדלת מאגר הדיור הציבורי הופיעה במצע מפלגת כולנו, שהעומד בראשה, משה כחלון, מונה לשר האוצר העומד בראש המשרד שנחשב בעשורים האחרונים למתנגד העיקרי להרחבת המאגר. בהתאם לכך, ביוני 2015 הכריז שר הבינוי והשיכון על כוונתו לייעד עד 5% מכלל הדירות שייבנו על קרקעות מדינה לדיור הציבורי (בוסו, 2015). עם זאת, בינתיים עם תחילת יישום ההמלצות של ועדת אלאלוף למלחמה בעוני, הפער הגדול ביותר בין ההמלצות לבין יישומם נרשם בתחום הדיור, כאשר ההמלצה לתוספת של יותר ממיליארד שקלים בסיוע לשכר דירה הצטמקה ל-40 מיליון שקלים וקיבלה את הכותרת ״המלחמה בעוני נפתחת בהפסד בקרב על הדיור״ (קשתי, 2014).

לקראת יום הדיור הציבורי שנערך בכנסת ביולי 2016, הוכן מסמך ע״י עמותת ״ידיד״, המתמצת את ההתפתחויות בתחום בשנה וחצי האחרונות. לפי דו״ח זה, מאות דירות נרכשו למלאי הדיור הציבורי ומאות דירות נוספות שופצו, ואוכלסו ע״י הזכאים הממתינים בתור. אך לצידם, מבהיר



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

הדו״ח, כי קיימים כשלים רבים אשר עדיין מהווים חסמים למימוש זכותם של רבים לקורת גג ולדיור נאות. בין חסמים אלו נמנים הצורך בהתחייבותה של המדינה להגדלה קבועה של מלאי הדירות, והדגשה מרכזית לעניינן של הנשים החד-הוריות והסדרת תנאי זכאותן והגדלת מערך הסיוע עבורן, שכן הן מהוות את החלק הארי של המשפחות הנעזרות בסיוע ממשלתי בשכר דירה (עמותת ידיד, 2016).

## 2.4. חזקות ביניים בדיור (Intermediate housing tenure)

צורות שונות של חזקה (Tenure) על דיור מעניקות לדייר סל שונה של זכויות וחובות על הנכס (Gruis et al, 2005). צורות החזקה בדיור הנפוצות והמקובלות ביותר בעולם הינן בעלות מלאה ושכירות מלאה (לניר-שצברג, 2008), הגם שישנם סוגי שכירות שונים (ורצברגר ולנציר, 2002). חזקות ביניים בדיור מציעות לאתגר דיכוטומיה חדה זו בין שתי צורות החזקה המקובלות, לשם השגת חזקה בדיור המציעה יתרונות הנובעים משתי החזקות, עבור יכולות וצרכים שונים של משקי בית (לניר-שצברג, 2008).

בעשוריה הראשונים של ישראל, כמו גם היום, הבעלות על הדיור השליכה ומשליכה על יכולת המוביליות החברתית-כלכלית, ולמעשה, עבור רוב משקי הבית עושר שנצבר בדיור הינו המרכיב העיקרי, ולעיתים הבלעדי של רכוש הניתן להעברה מדור לדור (אלימלך ולוין-אפשטיין, 1998). לבעלות על הדיור, גם בימינו, יש תפקיד חשוב בקביעת המבנה החברתי ומיקומן של קבוצות שונות בו (רבינוביץ׳, 2000). מתוך הבנה זו, מדינות שונות ביקשו להתמודד עם הצורך לספק הזדמנויות כלכליות-חברתיות על ידי מתן פתרונות דיור עבור אוכלוסיות שאינן יכולות לרכוש דירות בתנאי השוק. לשם כך נוצרו הסדרים חדשניים ויצירתיים של בעלויות ביניים (intermediate housing tenure). הסדרים אלו יזומים ונתמכים באופן משולב על ידי המדינה, השוק הפרטי והמגזר השלישי, בתמהילים שונים ובקונסטלציות שונות בכל מדינה (אלתרמן, סילברמן ופיאלקוף, 2011; לניר-שצברג, 2008).

חזקות הביניים נחלקות לשני סוגים עיקריים: הסוג הראשון ׳לקראת בעלות׳, הנקרא גם ׳הסדר צומח׳, אשר מטרתו היא למעשה יצירת שלב ביניים בדרך לבעלות מלאה על הנכס. יתרונו בכך שהוא מקל על עומס ההון הראשוני ומאפשר רכישה בשלבים, סיוע במימון ועוד. הסוג השני נקרא ״צרור זכויות בנכס״ וזהו ניסיון ליצור סוג חדש של חזקה, שאיננה מצב זמני אלא בת-קיימא (Elsinga, 2005). סוג חזקה זה התפתח בתחילת שנות השמונים של המאה הקודמת, ומקורו בהבנת החזקה על הדיור כחבילה של זכויות וחובות, כגון הזכות לתפוס חזקה, הזכות או החובה לתחזוקה, הזכות לבצע שינויים פנימיים, שינויים חיצוניים, הזכות להעברת הנכס וכד׳. (Gruis et al, 2005). בהולנד למשל, אפשרות זו פורשת בפני הדיירים רצף של אופציות בין בעלות לשכירות, כאשר גווני הביניים משתנים לפי המינונים השונים של מאפייני שכירות ובעלות (שם). דפוס ׳חזקת הביניים׳ הותיק והנפוץ ביותר הינו קואופרטיב הדיור (Apgar, 2004).



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

על אף מעורבותה העמוקה של ממשלת ישראל בשוק הדיור (Carmon, 2001), היא מעולם לא היתה מעורבת בכינון אפשרות של חזקות ביניים בדיור. חזקות הביניים בישראל – אשר קיימות במידה מזערית בלבד - נוצרו לפני קום המדינה על ידי הבריטים ועל ידי ההסתדרות. צורה אחת הקיימת בישראל היא 'דמי מפתח' אשר קיימת עד היום בכמות קטנה ובה הדייר משלם לבעל הדירה 'דמי קדימה' כחלק יחסי מערך הנכס ובהתאם לכך היה נגזר גובה תשלום דמי שכירות תקופתיים וקבועים. בתמורה הדייר זוכה להגנה מפני עליית מחירים או מפינוי, ואפשרות חלקית להורשת זכויות אלו לדור הבא. צורה שנייה היתה קואופרטיבים לדיור אשר נקראו "אגודות שיתופיות עירוניות לצרכי דיור", אשר הוקמו ביוזמת ההסתדרות והזרוע הביצועית שהקימה לשם כך - חברת שיכון, שלימים נהפכה לחברת שיכון-עובדים (שקד, 1999; גרייצר, 1982). בשיטה זו האגודה השיתופית החזיקה בחכירה ראשונית והדיירים חברי האגודה בחכירה משנית. האגודה דאגה להשגת משבצות הקרקע, הבטחת התכנון הפיזי, השגת אשראי ותיעולו לחברים, ניהול ובנייה ותחזוקה שוטפת (פלמן, 1951; רבינוביץ', 2000). במהלך השנים הופרטו רוב האגודות השיתופיות (ר' פרק 4.1).

בעבר, חזקות הביניים יועדו בעיקר לאוכלוסיות מעוטי הכנסה, כיוון שמטרתן להתמודד עם יוקר מחירי הדיור. כיום, כחלק מהתרחקותו של הדיור מהישג ידו גם של מעמד הביניים, פתרון זה מכוון גם עבורו, בעיקר בערים הגלובליות המרכזיות כגון לונדון וניו-יורק, בהן התייקר הדיור באופן חד (Marom & Carmon, 2015).

# 3. קואופרטיב דיור

## 3.1. הרעיון הקואופרטיבי

הקואופרטיב הוא התאגדות עצמאית של בני אדם, המתאחדים מרצונם החופשי על מנת לספק את צרכיהם הכלכליים, החברתיים והתרבותיים באמצעות מיזם עסקי שהוא בבעלותם המשותפת ובשליטתם הדמוקרטית (הגדרת ה- ICA – International Cooperative Alliance). רעיון הקואופרציה מבוסס על פילוסופיה חברתית-כלכלית, המעמידה במרכז המערכת הכלכלית צורת ארגון, המבוסס על שיתוף באמצעי הייצור או בכוח הקנייה של חברי הארגון, תוך שיוויון בין החברים הן בהשקעה והן בפירותיה.

ראשיתו של רעיון הקואופרטיב מזוהה עם סן סימון (Saint-Simon) ועם פורייה (Fourier), בנסיונותיהם ליצור מערכות ייצור שיוויוניות ושיתופיות. בשנת 1892 הוקם "האינטרנציונל הקואופרטיבי" כגוף כלל עולמי לאיחוד כל הקואופרטיבים והאגודות השיתופיות בעולם, ובהמשך

שמו שונה ל"ברית הקואופרטיבית הבינלאומית" - International Cooperative Alliance. במסגרת הברית חברים כיום כמיליארד איש ברחבי העולם, החברים בכ-700 אלף אגודות שיתופיות וקואופרטיבים (ICA, 2014). ערכי התנועה הקואופרטיבית מבוססים על "עקרונות רוצ'דייל" אשר נקבעו בהתאגדות צרכנית של תושבי רוצ'דייל (יורקשייר, אנגליה) בשנת 1844, ונבחנו לאורך השנים על ידי הברית הקואופרטיבית הבינלאומית, עד לגרסתם האחרונה שהתקבלה בועידת הברית שהתקיימה במנצ'סטר בשנת 1995, הכוללת שבעה סעיפים:

1. **חברות וולונטרית ופתוחה -** ללא אפליה על בסיס מין, מצב חברתי, גזע, דת, לאום או דעה פוליטית.
2. **ניהול דמוקרטי על ידי החברים -** החברים לוקחים חלק פעיל בקביעת המדיניות וקבלת ההחלטות. בקואופרטיבים בהם חברים פרטים, על בסיס העיקרון של קול אחד לכל חבר.
3. **ההשתתפות הכלכלית של החברים -** חברי הקואופרטיב יוצרים את הונו של הקואופרטיב. בדרך כלל ההון המושקע אינו נושא ריבית. רווחי הקואופרטיב מיועדים לפיתוח הקואופרטיב, לחלוקה לחברים על בסיס פעילותם או למטרות שמוגדרות על ידי החברים.
4. **עצמאות ואוטונומיה -** פעילות הקואופרטיב נעשית תוך הבטחה של המשך דרכו הדמוקרטית והעצמאית גם בהמשך.
5. **חינוך, הכשרה ומידע -** הקואופרטיב פועל לחינוך חבריו, עובדיו, מנהליו והחברה כולה ברוח ערכי הקואופרציה.
6. **שיתוף פעולה בין קואופרטיבים -** שמביא לטובת החברים, ליעילות ולחיזוק התנועה הקואופרטיבית.
7. **מחויבות לקהילה -** הקואופרטיב פועל לקידום הקהילות והחברה בדרכים שמחליטים עליהן חבריו.

הארגון מתכנס כל שנה בועידה, בה דנים על מהות הקואופרציה ועקרונותיה בעולם המשתנה (אתר ה-ICA).

ארגון העבודה הבינלאומי - ה-ILO (International Labour Organization) הוציא במסגרת המלצותיו בתחומי עבודה וכלכלת משק, המלצה מספר 193, העוסקת כולה בחשיבות קידום קואופרטיבים במשק (R193 – cooperatives Recommendation, 2002). המלצה זו נשענת על ההכרה בחשיבותם של הקואופרטיבים ביצירת מקומות עבודה, גיוס משאבים, יצירת השקעות ותרומתם לכלכלה בכל מדינות העולם; ההכרה שקואופרטיבים, על שלל תחומיהם, מקדמים באופן המלא ביותר את ההשתתפות האזרחית בכלכלה ובפיתוח החברתי עבור הכלל; וההכרה בכך שהגלובליזציה יצרה תנאים חדשים ועימם לחצים ואתגרים חדשים עבור קואופרטיבים וכלכלה מקומית, ושנדרשים מבנים חזקים יותר לביסוס הסולידריות, על מנת לחלק באופן שוויוני את תוצרי ופירות הגלובליזציה (www.ilo.org).

המלצת הארגון מפרטת את תפקידה של הממשלה ביצירת מדיניות תומכת ומסגרת משפטית מאפשרת ומעודדת את התפתחותם של קואופרטיבים בכלל, וקואופרטיבים לדיור בתוכם:

- הקמתה של מסגרת מוסדית שמטרתה הנגשת והקלת הרישום של קואופרטיבים;
- יצירת עתודות מתאימות והקמת קרנות סולידריות עבור קואופרטיבים;



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

- פיתוח מנגנון פיקוח מותאם לקואופרטיבים, אשר אינו פוגע בעקרונותיהם ובאוטונומיה שלהם ואינו פחות ממנגנוני הפיקוח על חברות ואירגונים אחרים במשק;
- עידוד הקמתם של קואופרטיבים אשר ממלאים תפקיד חשוב באזור בו פועלים, במיוחד במקומות בהם השירות אותו הם מספקים אינו מסופק בדרך חלופית.

המלצות אלו ממקמות את הקואופרטיבים כבעלי תפקיד חשוב בכלכלה מודרנית ומפותחת, בהיותן חברות יציבות בעלות חוסן מוכח מפני משברים, וכמבוססות על עקרונות דמוקרטיים ונשלטות על ידי חבריהן. בשל כך, מדגיש הארגון, יש צורך בתשומת הלב של ממשלות ומקבלי ההחלטות על מנת לייצר תנאים המותאמים לסוג זה של התאגדות המאפשרים את היווצרותם ופעילותם של קואופרטיבים.

## 3.2. קואופרטיבים לדיור

קואופרטיב דיור הינו ישות משפטית המחזיקה בבעלות משותפת על נדל״ן למגורים, אשר כל אחד מחבריו מחזיק במניה המקנה לו זכות על יחידת דיור אחת. זו צורה ייחודית ונבדלת של בעלות על דיור בעלת מאפיינים יחודיים השונים מבעלות מלאה, שכירות או בניין משותף. קואופרטיב דיור מספק אלטרנטיבה לשיטות המסורתיות לרכישת מגורים עיקריים. בהתאם לעקרונות הקואופרטיב המנוסחים ב- ICA, קואופרטיב הדיור מנוהל על ידי קבלת החלטות דמוקרטיות של חבריו כאשר לכל אחד קול אחד. קבלת החלטות באופן זה מאפשרת הרחבת השליטה של הדייר על תנאי מגוריו, על עיצוב ותחזוקת המבנה ועל בחירת שכניו-שותפיו.

כחלק מהתנועה הקואופרטיבית, קואופרטיב דיור עומד בעקרונות רוצ׳דייל, המגדירים מסגרת פעולה אתית וערכית לאורה פועל הקואופרטיב. לרוב, קואופרטיב הדיור מבקש לספק לחבריו מגורים שאינם למטרות רווח, מתוך התייחסות לדיור לא כמוצר סחיר וספקולנטי, אלא כזכות בסיסית שמטרתה לספק בית, בטחון ויכולת התפתחות. ״Bringing Democracy Home״ זו הכותרת של דו״ח הועדה הבריטית CCMH - Commission for Cooperative and Mutual Housing, הדנה בסוגיות השונות של הדיור הקואופרטיבי בבריטניה. כותרת זו מדגישה את האפשרות של העמקת ההשפעה הדמוקרטית של הדיירים גם בניהול חיי המגורים שלהם ויצירת תרבות דיור אחרת, ובכך טוענת כי קואופרטיב דיור מהווה מעין תא של התנגדות לתרבות השוק ולהגיון שלו.

קואופרטיבים לדיור נפוצים מאוד בעולם, ובמיוחד בעולם המערבי. ברית הקואופרטיבים הבינלאומית מדווחת כי כ- 10% מהדיור באירופה הינו דיור קואופרטיבי, כאשר נתח גדול ממנו הינו דיור ציבורי המנוהל כקואופרטיבים לדיור על ידי הדיירים (CECODHAS Housing Europe and ICA Housing, 2012). קיימים סוגים, צורות ומודלים רבים של קואופרטיבים לדיור, הנובעים מהנסיבות המשפטיות, הכלכליות והחברתיות השונות בכל מדינה, וכמו כן שינויים שמקורם בעיצוב ובהחלטות החברים בכל קואופרטיב, הנקבעים על ידם ועל פי רחשי ליבם.

## 3.3. סוגים של קואופרטיבים לדיור

הקואופרטיבים שונים זה מזה באוכלוסיות החברות בהם, במודל הכלכלי המונהג בהם, בגודלם ובאופיים החברתי. עם זאת, נהוג לחלק את הקואופרטיבים לדיור לשלושה סוגים מרכזיים:

**ללא בעלות / ללא הון** (Non Ownership / Non Equity): בקואופרטיב ללא הון החברים רוכשים מניה, ומקבלים זכות תפוסה על דירה ספציפית כפי שתואר ב"הסכם החזקה". שיטה זו פועלת בדומה מעט לחוזה שכירות או חכירה. החברים ממשיכים לשלם כל חודש מעין 'דמי חבר', הדומים לדמי שכירות, שאת ערכם קובעים הדיירים בהתאם לחובות שיש להחזיר ולמדיניות התקציבית עליה החליטו במשותף. החברים לא יכולים למכור את מנייתם בקואופרטיב בעת עזיבה, אלא להחזירה ולקבל את כספם חזרה בצמוד למדד או עם ריבית, אך אין מדובר במכירה, כיוון שאין לדייר יכולת לקבוע מי יחליף אותו, למשל. כך יכול להיכנס חבר חדש לקואופרטיב, לקנות את המניה ולקבל זכות על הדירה שנותרה פנויה. המודל נקרא 'ללא הון', כיוון שהחבר אינו מרוויח כסף מהעברת הדירה לאחר; הדירה איננה רכוש סחיר, אלא נותרת במחיר יחסית קבוע (Northcountry Cooperative Foundation, 2004).

**עם בעלות / עם הון** (Ownership / Equity): בקואופרטיב עם הון, החברים רוכשים מניה שהיא גם שטר המכר על הדירה הספציפית וערכה כמחיר השוק של הדירה. במובנים רבים קואופרטיב שכזה דומה מבחינה פיננסית לבעלות רגילה בבניין דירות, אלא שבמקרה זה המבנה הקואופרטיבי מעוגן בחברות בתאגיד (בקואופרטיב), בהסכמות משפטיות ובחוזה, המעגנים את המחוייבות לשיתוף פעולה, מדיניות מכירה וניהול משותף ודמוקרטי של הבניין. ערך המניה/הדירה רשאי לעלות בשוק החופשי, והבעלים רשאים למכור במחיר השוק בעת עזיבה (שם).

**קואופרטיב בהון מוגבל** (Limited Equity Cooperative), אשר בו קיימות הגבלות על המחיר של קניית המניה ומכירתה, בעוד ערך המניה לרוב מהווה שיעור סמלי יחסית של ערך הדירה. ההפרש בין מחיר הדירה בשוק לבין מחיר המניה המייצגת דירה - הן במודל ללא הון והן במודל עם הון-מוגבל - נובע כמעט ללא יוצא מן הכלל מתמיכה ומסובסידיות ממשלתיות המבקשות לעגן מלאי של דיור בהישג-יד או דיור ציבורי לטווח ארוך או לצמיתות, ולעיתים קרובות ישנה תמיכה נוספת מארגוני-גג של קואופרציה או של קואופרציה לדיור במדינה. כיוון שמדיניות המכירה העתידית מפקחת ומגבילה את המחיר, הדיור משמר לטווח ארוך את ההשקעה הציבורית שהושקעה בו (שם; Saegert & Benitez, 2003).

המחקר הנוכחי לא יתייחס למודל קואופרטיב הדיור בבעלות, שכן אין הוא מהווה פיתרון דיור בהישג-יד כפי שמחקר זה מבקש למצוא.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

# 4. קואופרציה בישראל

## 4.1. היסטוריה של קואופרטיבים בישראל

הקואופרציה בישראל היא מקרה ייחודי, כיוון שהתפתחה במקביל להקמת המשק הכלכלי הישראלי, ולא כאלטרנטיבה למשק כלכלי משוכלל, כפי שקרה בשאר מדינות העולם. כבר במושבות העליה הראשונה הוקמו קואופרטיבים כמו אגודת הכורמים "פרדס" וקואופרטיבים לשיווק משותף של התוצרת החקלאית, אך התפתחותה העיקרית התרחשה בעקבות העליה השניה, אשר אופיינה באידיאולוגיה סוציאליסטית ורבים מהעולים בתקופה ביקשו לכונן משק שיתופי ככלי ליצירת אורח החיים השיוויני אליו שאפו (www.tnuathaavoda.info).

ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל קידמה מיום הקמתה את רעיון הקואופרציה, כרעיון מרכזי לחיי חברת העובדים בארץ. ב- 1928 הקימה את מרכז הקואופרציה למלאכה, חרושת ושירותים ציבוריים", אשר נועד להוות גוף מסייע ותומך מבחינה ארגונית וחוקית, ולסנף את עובדי הקואופרטיבים העירוניים להסתדרות. בשנת 1933 חוקקה ממשלת המנדט את פקודת האגודות השיתופיות, אשר הגדירה והסדירה בחוק את הקואופרטיבים כ"אגודות שיתופיות", לפיו הן מתנהלות בארץ עד היום (דניאל, 1989).

הקואופרטיבים, הן הקיבוציים והן העירוניים, היוו נתח נכבד מהמשק הישראלי וייצגו כ- 25% מהתל"ג בתחילת שנות החמישים, בעוסקם בייצור, שיווק, תובלה, בניה, סלילת כבישים, התיישבות, צרכנות, שירותי בריאות, תחבורה, תרבות, ביטוח, אשראי ועוד (פלמן, 1951, עמ' 30). בקובץ חגיגי שיצא לאור בשנת היובל של המרכז לקואופרציה (1977), תואר כי במרכז מאוגדים 142 קואופרטיבים ליצרנות, תחבורה ושירותים הפזורים בכל רחבי הארץ, המייצגים כ-20 ענפים שונים בהם מועסקים כ-20,000 איש ואישה המפרנסים כ- 100,000 נפשות, עם הכנסה שנתית כוללת של 1.8 מיליארד לירות.

במסגרת קואופרציה זו, נכללו גם האגודות השיתופיות העירוניות לצרכי שיכון שהקימה ההסתדרות החל מ-1934, וכפי שהגדירן דוד רמז "שכונות עובדים, שיהיו תאים גיאוגרפיים וחברתיים של ההסתדרות" (שקד, 1999, עמ' 79). מעונות עובדים אלו היו מפוארים יחסית לתקופה והציעו איכות מגורים גבוהה יותר משיכוני העובדים הממוצעים. מכאן שהאגודות לצרכי שיכון אשר נוצרו באופן מערכתי, והציעו דיור בעיקר לחברי הסתדרות בכירים ומקורבים לשלטון מפא"י, יצרו מעמדות בין העובדים העירוניים וסיפקו תנאים מועדפים לחברי ההסתדרות הבכירים (לביא, 2014). תפקידן היה לעזור לשכן את העובדים ע"י השגת משבצת הקרקע, הבטחת תכנון פיזי נאות, תיאום האשראי ותיעולו לטובת חבריהן, ניהול הבניה, העמדת הדירות לרשות העובדים ותחזוקתן לאורך זמן. הקניין היה שייך לאגודות השיתופיות, ולדיירים נרשמה חכירת משנה העוברת בירושה לתקופה של 99 שנים (רבינוביץ', 2000).



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

ההערכה היא כי אגודות שיתופיות אלו מנו כ- 40 אלף דירות סך הכל בסוף שנות השישים, ופורקו רובן ככולן מרצון בידי חבריהן במהלך שנות השמונים והתשעים. המעטות שנשארו עוסקות בעיקר במשימות תחזוקה וגינון של השטחים המשותפים או תחזוקה מרוכזת של המבנים, חלקן אף מחזיקות בנכסים מניבים כגון חנויות במרכז המסחרי השכונתי, המממנים את הוצאות התחזוקה והטיפוח השוטפים, אך הדירות כבר שייכות לדייריהן (שם). ראש רשם האגודות השיתופיות מסביר כי הדיירים המעוניינים למכור, מוכרים במחיר השוק את מנייתם המייצגת דירה, והרישום הקנייני הוא כחוכר משנה של האגודה השיתופית בטאבו. כיום הם מפרקים את האגודות כיוון שהן כבר לא פעילות שנים רבות ולא מגישות דוחות. עם פירוק האגודה כל דייר נרשם כחוכר ראשי, ומתבצע רישום של בית משותף (הכהן, ראיון מיום 16.11.15).

## 4.2. פירוק מדינת הרווחה: "הפרטת התודעה"

מהפכת ההפרטה הישראלית הינה חלק מהמהפכה הניאו-ליברלית שהתחוללה בעולם מאז סוף שנות השבעים למאה הקודמת, במסגרתה הופרטו נכסים לאומיים יחד עם חלק מן השירותים החברתיים שסיפקה המדינה, בתהליך איטי של פירוק מדינת הרווחה על פני כמעט ארבעה עשורים. הפרטת החברות הציבוריות והשירותים החברתיים והפיכתן לסחורות, שחקו את מעמד הביניים, אשר עד כה היה רגיל בנגישות לשירותי המדינה ולמשאביה. תהליכי ההפרטה קיבלו ביטוי גם במערכת המשפט, בהאדרת זכויות הפרט והקניין ובפגיעה בזכויות החברתיות, אשר מעולם לא זכו למעמד של חוק יסוד בישראל. כינונם והרחבתם של החברה האזרחית והמגזר השלישי מהווים ערעור רעיוני ומעשי על הנחותיה וממסדיה של מדינת הרווחה, כמנגנון חלופי לאספקת השירותים שהמדינה סיפקה עד כה (גוטוויין, 2007; גוטוויין, 2008).

ארבעה עשורים של הפרטת מערכות עמוקה איפשרו דחייה קולקטיבית של רעיון מדינת הרווחה והנחותיו, ויצרו את מה שקורא לו גוטוויין "הפרטת התודעה". לצורך הפרטה זו היה צורך בתנאים תודעתיים שיבטלו את ההתנגדות להפרטה, בהם מונה גוטווין את התפשטות הפוסט ציונות, הרב-תרבותיות, ההתנגדות לכור ההיתוך וגילויים שונים של הפרטת העבר כגון הפרטת זיכרון השואה, הפרטת הוראת ההיסטוריה וגילויים שונים של הפרטת היהדות (גוטוויין, 2007).

הפרטת התודעה, קובע גוטוויין, השתמשה בדפוסים של "יחד מופרט", כפיגום המקל על השתחררות מ"אתוס היחד" ועל אימוץ "אתוס היחיד". "היחד המופרט" מבוסס על חברתיות כוזבת, היינו, שימור מראית העין הערכית של הקולקטיביזם, תוך כדי ריקונו מתוכן על ידי פרקטיקה של שוק, תחרות והפרטה. הגילוי הבולט ביותר של היחד המופרט היה המגזור למעמדות על בסיס תרבותי בו המגזרים שימשו כמנגנונים חלופיים לאספקת שירותים חברתיים וכבסיס להתארגנויות מפלגתיות, שאיפשרו למעמדות הנמוכים להשיג כציבור, באמצעות כוחם הפוליטי, תחליפים לשירותים שלא היה ביכולתם לרכוש כיחידים. כך טשטש היחד המופרט את השינוי שחוללה מהפכת ההפרטה, והקשה על המאבק בסדר החלופי שהיא כוננה (שם).

גוטוויין רואה בפוסט-ציונות את אידאולוגיית העל של מהפכת ההפרטה הישראלית כשם שלדבריו, הפוסט-מודרניזם הוא אידאולוגיית העל של הסדר הניאו-ליברלי, ומטרתן היא לערער את



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

הלגיטימיות של הממסדים המדינתיים והציבוריים העומדים ביסוד מדינת הרווחה כדכאניים, וכך ליצור לגיטימציה לניהול החברה בידי ההון והשוק. הפוסט-ציונות, טוען גוטוויין, חותרת להפריט את תודעתו של הישראלי על ידי הצגת הציונות ותולדותיה כחטא קדמון וכמקור לעוול מתמיד כלפי יהודים ולא יהודים. המסקנה העולה מן הביקורת הפוסט-ציונית, לפי גוטוויין, היא כי הדרך היחידה בה יכול הישראלי לשחרר את עצמו מן העוול שמחוללות הציונות ומדינת ישראל היא על ידי ביטול האופי הקולקטיבי-לאומי שלה, בדרך של ביקורת יסודותיהן והתנגדות להנחותיהן (גוטוויין, 2003).

ההגמוניה של משטר ההפרטה באה לידי ביטוי, לפי גוטוויין, בהצלחתו לביית אל תוך חוקי המשחק שלו גם את המחאה נגדו, דפוס אותו מגדיר גוטוויין כהפרטת המחאה. הגילוי הבולט ביותר של המחאה המופרטת היא העברתה מן הפוליטיקה אל "הארגונים החברתיים", שכארגוני מגזר שלישי נשלטים בידי ההון. המחאה המופרטת מעבירה, לדבריו, את זירת המאבק באי-הצדק אל התקשורת והמשפט ובכך היא מבטלת את הפוליטיקה שהיא המפתח לשינוי ומבטיחה את מניעתה. יתר על כן, התקשורת והמשפט הותאמו אף הן להגיון ההפרטה ועל כן אין בהן כדי לפרוץ אותו. מעגל גדול של פעילים חברתיים מוצאים באופן זה מן המאבק הפוליטי, אותו רוצה משטר ההפרטה לעקר (גוטוויין, 2007). מכאן שאין להתפלא, על כי הקואופרציה ככלל וקואופרטיבים לדיור בפרט, נשכחו מתודעתנו הציבורית וההיסטורית, ונותרנו חסרי ידע והבנה כלפי אפשרות זו כרעיון עסקי, כלכלי וחברתי.

## 4.3. התעוררותה של תנועה קואופרטיבית חדשה: היכן הדיור?

בקיץ 2011 יצאו מאות אלפים לרחובות, במה שהיתה המחאה החברתית הגדולה ביותר שישראל ידעה. במשך חודשיים הוקמו עשרות מאהלי אוהלים ברחבי הערים בארץ מצפון ועד דרום, במטרה למחות על יוקר הדיור ועל יוקר המחיה. המחאה נצבעה בגוונים שונים, בהם, כפי שתיאר גוטוויין, דרישות לניתוק מהפוליטיקה והתעסקות באפשרויות ליצירת חברה מתוקנת שלא בערוצים הפרלמנטריים המסורתיים. קולות רבים הציעו פעולות אקטיביסטיות (משגב ופנסטר, 2014), ולאור זעקת המיאוס בשלטון ההון שהובעה במחאה, החליטו קבוצות ויחידים להקים שלל מיזמים קואופרטיביים כפיתרון שכופר בכללי השוק ושאינו תלוי במדינה: תא התנגדות קטן למשטר הניאו-ליברלי, המתקיים בתוך השוק, אך מקיים הגיון שונה; התאגדות אנושית הממקמת את האדם ורווחתו במרכז, ולא את הרווח. כך הוקמו עשרות קואופרטיבים בשלל תחומים: גני ילדים קואופרטיביים, תחבורה, שירותים כמו הגברה, תאורה והסעדה, חברת שמירה קואופרטיבית, מכולות וסופר-מרקטים קואופרטיביים, ואף בנק קואופרטיבי ואיגוד אשראי קואופרטיבי.

עם זאת, על אף שזעקת יוקר הדיור עמדה במרכז המחאה, ושמה העממי הפך ל"מחאת האוהלים", לא נרשמה יוזמה להקמת קואופרטיבים לדיור בישראל. מחקר זה מבקש לברר, מדוע לא הוקמו קואופרטיבים לדיור בישראל כשם שהוקמו קואופרטיבים בתחומים אחרים, מהם החסמים העומדים בדרכם והאם ישנן הזדמנויות אותן ניתן לנצל לצורך הקמתם.

# חלק ב' – המחקר האמפירי

## 5. מטרות המחקר

המחקר החל בשלב גישוש ראשוני, אשר תרם לעיצוב קווי המתאר של מחקר זה. במסגרת מחקר הגישוש התקבלו החלטות נורמטיביות עבור שאלות שעלו, ובכך חודדו וגובשו מטרת המחקר ושאלותיו.

תחילתו של מחקר הגישוש העלה שתי סוגיות: ראשית, הרעיון הקואופרטיבי בכלל וקואופרטיב הדיור בפרט אינו זר בישראל, אלא בעל שורשים עמוקים בהבנייה היישובית, העסקית והתרבותית בעשורים הראשונים של ההתיישבות היהודית בארץ (מרכז הקואופרציה, 1977; רבינוביץ', 2000). עם זאת, נדמה כי בימינו חסרים ידע והיכרות עם אפשרות זו עבור דיור. היעדרם של מידע סדור וכלים כלכליים, משפטיים ותרבותיים לפיתוח קואופרטיבים לדיור בישראל אושש בראיון שנערך עם מנהל המרכז לפיתוח קואופרטיבי בישראל, האמון על ליווי התארגנויות קואופרטיביות, כחלק ממחקר הגישוש (גולדמן, 25.5.14).

שנית, המחקרים המנסים להתמודד עם יוקר הדיור ולהציע פתרונות דיור בר השגה עוסקים, על פי רוב, בבנייה חדשה (אלתרמן, סילברמן ופיאלקוף, 2011), ובאופן זה מפסידים את היתרון הגדול של שימוש בבינוי הקיים, שמעצם טבעו הוא זול יותר מבנייה חדשה. זאת על אף שבעולם, פתרונות עבור דיור בר השגה פונים גם לבנייה קיימת (Marom & Carmon, 2015).

בהמשכו של שלב זה, נוסחו שתי שאלות מרכזיות, אשר נדרשו לצורך חידוד מבנה המחקר ושירטוט קווי המתאר שלו: (1) אילו מודלים של קואופרטיבים לדיור קיימים כיום במדינות שונות, לאילו אוכלוסיות הם פונים ומה הם מציעים לדייריהם? (2) אילו קבוצות אוכלוסיה בישראל עשויות להתעניין בסוג זה של דיור ולמצוא בו תועלות העולות על מגוריהם הנוכחיים?

על מנת לענות על שאלות אלו, נערכה סקירת ספרות רחבה של עשרה קואופרטיבים לדיור ממדינות מערביות שונות: צרפת, גרמניה, בלגיה, צ'כיה, אוסטריה, ספרד, פולין, אנגליה, ארה"ב וקנדה. בעקבותיה, עוצבו השאלות לניתוח מעמיק של קואופרטיבים נבחרים מתוכם, אשר ישמשו כמודלים מהם ניתן יהיה ללמוד לצורך חשיבה על יישום קואופרטיבים לדיור בישראל.

במקביל לכך, הסתמן כי לא ניתן לדבר על מודל כללי של קואופרטיב דיור, שכן מבנהו, צורת התארגנותו, אופן פעולתו ואפשרויות המימון שלו תלויות במידה רבה באוכלוסיה המאכלסת אותו. מתוך היכרות ראשונית עם שוק הדיור בישראל, נבחרו אוכלוסיות יעד פוטנציאליות, אשר מתקשות



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

להגיע לבעלות וליציבות בדיור בישראל כיום, להן עשוי קואופרטיב דיור להציע מענה ותועלת. להלן:

**מעמד ביניים-נמוך -** ראשית סומנה אוכלוסיית בני מעמד ביניים-נמוך, בעיקר צעירים מתוכה, אשר מתקשים יותר ויותר להגיע לבעלות בדיור (הלמ״ס, 2015), ומכאן שליציבות בדיור.

**מעוטי אמצעים -** שנית סומנה אוכלוסיית מעוטי אמצעים, אשר על רקע הדלדלותו של הדיור הציבורי בישראל והפרטת החברות המשכנות, נותרות ללא מענה מספק.

**נשים חד-הוריות מעוטות הכנסה -** אוכלוסיה שלישית שזוהתה עלתה מתוך סקירת הספרות העולמית, ובה נראה כי קואופרטיבים רבים לצורכי דיור פונים לאוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים, כגון קשישים, בעלי מוגבלויות ונשים חד-הוריות. פעמים רבות אוכלוסיות אלו מתקשות לעמוד במחירי שוק הדיור, ועל פי רוב, צורות המגורים אינן מותאמות לצרכיהן הייחודיים. קואופרטיב דיור עשוי במקרה זה, להציע מודל מגורים אשר יתאים לצרכיהם ויספק מענה החסר בשוק הדיור. מתוך כלל אוכלוסיות בעלות הצרכים המיוחדים נבחרה אוכלוסיית הנשים החד-הוריות, על מנת למקד את המחקר ומשום זמינות המידע אודות קואופרטיבים לדיור עבור קבוצה זו.

בעקבות מחקר הגישוש וממצאיו, עוצבו וגובשו מטרת המחקר ושאלותיו: מטרתו של המחקר הינה לבחון את האפשרות לייסוד דיור קואופרטיבי בארץ עבור קבוצות אוכלוסיה שונות, בבניינים קיימים בתוך הרקמה העירונית. בכך, עשוי קואופרטיב דיור ליצור יתרונות נוספים מלבד הוזלה במחיר, בהן הקטנת הזחילה העירונית, חיזוק שכונות ותיקות ומרכזי הערים וחיזוק שליטתה של האוכלוסיה המקומית על ההון המקומי, אשר פעמים רבות מיוצר על-ידה. ממטרה זו נגזרו שאלות המחקר, כדלהלן:

(1) מהם מאפייניהם של מודלים נבחרים לדיור קואופרטיבי ממדינות שונות, הפונים לשלוש אוכלוסיות היעד הנבחרות?
(2) מהן התפיסות של שלוש אוכלוסיות היעד שנבחרו כקהל פוטנציאלי, כלפי דיור ומגורים בכלל ודיור קואופרטיבי בפרט?
(3) מהם החסמים העומדים בדרך ליישום צורת דיור קואופרטיבית בישראל, וכיצד ניתן להתגבר עליהם?
(4) אילו הזדמנויות ניתן לנצל לצורך הקמתם והפעלתם של קואופרטיבים לדיור בישראל?



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

# 6. מערך המחקר ושיטותיו

בהתבסס על מטרת המחקר ושאלותיו נבנו שיטות המחקר המבוססות על כלי מחקר איכותניים, תוך שילוב סקירה רחבה של הידע הקיים בספרות רלוונטית, סקירת מודלים נבחרים של קואופרטיבים לדיור מן העולם וניתוחם, ראיונות עם מומחים בתחומים שונים הנוגעים לשאלות המחקר ובחינת תפיסותיהם של אוכלוסיות יעד פוטנציאליות באמצעות קבוצות מיקוד.

**שלב ראשון: סקירת מודלים מהעולם** –

מחקר זה מבקש להכיר את מבניהם ואופן פעולתם של קואופרטיבים לדיור מהעולם, הפועלים ומצליחים, על מנת להשליך מתובנות אלו על היתכנות הקמתם של קואופרטיבים לדיור בישראל. מתוך עשר המדינות שנסקרו, נבחרו מודלים של קואופרטיבים לדיור משלוש מדינות: מודל מגרמניה, הפונה לאוכלוסיית מעמד ביניים-נמוך; מודל מארה"ב, הפונה לאוכלוסיית מעוטי אמצעים; ומודל מקנדה, הפונה לנשים חד-הוריות מעוטות הכנסה. בחירתם נעשתה בהתאם למטרות המחקר וכפי שעולה מזיהוי ובחירת אוכלוסיות השדה הישראלי, כאשר כל אחד מהם פונה לאוכלוסיה שונה שנבחרה. כמו כן, מודלים אלו נבחרו לאור זמינות המידע אודותיהם ויכולת יצירת קשר עם חברי קואופרטיב לשם השלמות פערי מידע (ר' הרחבה בתחילת פרק 7). קואופרטיבים אלו נלמדו ונותחו לעומק, בהתאם לקריטריונים והשאלות הבאות:

(1) **הרקע להקמת הקואופרטיב** - כיצד התארגנו חבריו ומה ביקשו ליצור.
(2) **מהו "מודל החזקה" הכלכלי והחברתי** - מהו אופן הבעלות של חברי הקואופרטיב בדיור, כיצד הם רוכשים אותה, מהם החובות והזכויות הניתנות להם במודל זה.
(3) **מהי ההתארגנות החברתית הנהוגה בקואופרטיב** - מהם היחסים בין חברי הקואופרטיב והאם הם מחלחלים לתחומי חיים נוספים, מלבד דיור.
(4) **מהו אופן המימון** - כיצד מומנה הקמתו של הקואופרטיב ומהם הסדרי המימון ארוכי הטווח המחזיקים את הקואופרטיב.
(5) **מהי אוכלוסיית הדיירים** - למי פונה הקואופרטיב ומי מאכלס אותו.
(6) **מהם האתגרים והקשיים** - עם אילו אתגרים וקשיים נדרש הקואופרטיב להתמודד.

סקירה וניתוח אלו מובאים בפרק 7 – "מודלים של קואופרטיבים לדיור".

**שלב שני: זיהוי הזדמנויות וחסמים ע"י מומחים** –

שלב זה נועד לבחון את ההזדמנויות והחסמים העומדים בפני הקמת קואופרטיבים לדיור בישראל, יחד עם אפשרויות התאמתם ויישומם של מאפיינים שונים מהמודלים שנסקרו בשלב הראשון, לתנאים הקיימים בישראל. בחינה זו נעשתה על ידי שנים-עשר ראיונות בנויים-למחצה עם מומחים – אנשי מקצוע ואנשי אקדמיה – העוסקים בנושאי דיור בתחומים המשפיעים על קיום צורות שונות של חזקה בדיור:

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

(1) **התחום הפיננסי -** מתן אשראי ומשכנתאות לקבוצות שונות ולהתארגנויות בלתי-קונבנציונליות (כולל תא משפחתי שאינו קונבנציונלי).
(2) **התחום המשפטי -** האם וכיצד החקיקה מתייחסת ליכולת לבצע רכישה משותפת, אחזקה משותפת, העברת הנכס וכו' ומה ניתן לעשות במסגרת החקיקה הקיימת?
(3) **התחום התרבותי -** כיצד נתפס הרעיון הקואופרטיבי בחברה הישראלית, מהם בסיסיו וכיצד נתפסת הבעלות על דיור בחברה?
(4) **תחום מדיניות הממשלה -** מהי מדיניות הדיור הממשלתית לגבי דיור והתמודדות עם יוקר הדיור, ומהי המדיניות כלפי חזקות דיור שונות?
(5) **תחום הקואופרציה** – מהו מערך הקואופרציה הקיים כיום בישראל, וכיצד הוא יכול לקדם הקמתם של קואופרטיבים לדיור בארץ?

במהלך המחקר עלה צורך בהשלמות ידע, ולצורך כך רואיינו בשיחות טלפוניות ובתכתובות דואר-אלקטרוני שני מומחים נוספים. סך-הכל רואיינו ארבעה-עשר מומחים, אשר נבחרו מתוך רשימה של מומחים בכל תחום מהרשימה לעיל, להם היתה הנגיעה המשמעותית ביותר – בעיסוקם או במחקרם – עם תכנים הנושקים לנושא מחקר זה. הראיונות ארכו כשעתיים בממוצע. כל המרואיינים נתנו את הסכמתם להופיע במחקר זה בשמם ובשיוכם המקצועי (לרשימה המלאה ר' תחילת פרק 8).

הראיונות הורכבו משלושה חלקים, אשר הותאמו לכל מומחה לפי תחומו: חלק ראשון עסק בבירור החסמים והזדמנויות העומדים בפני קואופרטיבים לדיור בתחום ההתמחות של המרואיינים, לפי הבנתם ופרשנותם; חלק שני עסק במאפיינים שונים של המודלים של הקואופרטיבים לדיור שנסקרו, ובבירור התאמתם לשוק הדיור הישראלי; חלק שלישי כלל שאלות מרחיבות השופכות אור נוסף על היתכנותם של קואופרטיבים לדיור בישראל, וכן הפניות למומחים ולמקורות נוספים. (פרוטוקול ראיון לדוגמא מצורף כנספח 1). הראיונות הוקלטו, תומללו ונותחו בגישת ניתוח תמטי. עיבודם נעשה באמצעות קידוד דברי המומחים וחלוקתם לתמות, המכילות תפיסות, פרשנויות והיבטים שונים, כפי שהוצגו על ידי המומחים. אלו שרטטו יחדיו דיון נרחב, המובא בפרק 8 – "שיח מומחים".

**שלב שלישי: חקר תפיסות של אוכלוסיות היעד** –

על מנת להשלים את זיהוי ההזדמנויות והחסמים, נדרשה היכרות עם תפיסותיהם של אוכלוסיות היעד הפוטנציאליות כלפי קואופרטיבים לדיור וכלפי צרכיהם ושאיפותיהם בחיי מגוריהם. לשם כך כונסו שלוש קבוצות מיקוד, המורכבות משלוש אוכלוסיות היעד שהוגדרו בטיפולוגיה לעיל, והורכבו משבעה משתתפים בכל קבוצה. כל מפגש נמשך כשעתיים ונוהל על ידי החוקרת. המפגשים בירר וניתחו את דפוסי החשיבה והתודעה הקיימים בקרב אוכלוסיות רלוונטיות בנוגע לדיור, בעלות על דיור, קואופרציה ושיתוף, וכמו כן עסקו בצרכים השונים בדיור ובמגורים בכל קבוצת אוכלוסיה.

קבוצות המיקוד גובשו באמצעים שונים והתקיימו במקומות שונים בחיפה, בהתאם למאפייני הקבוצות ולמקום מגוריהם של המשתתפים בכל קבוצה: קבוצת מעמד הביניים כונסה באמצעות קול קורא בשכונת הדר, ונפגשה במבנה ההדריון (חלק מן הטכניון), השוכן במרכז שכונת הדר; קבוצת מעוטי ההכנסה כונסה בעזרת מרכז חינוכי-טיפולי "הורים במרכז", הפועל בלב שכונת קרית

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

אליעזר, והפגישה התקיימה במבנה של מרכז זה; קבוצת הנשים החד-הוריות כונסו בעזרת המרכז למיצוי זכויות של אגף הרווחה, הפועל בשכונת נווה שאנן, ונפגשה במתנ״ס נווה יוסף, אותו מכירות המשתתפות ופוקדות אותו לצורך אירועים שונים.

מפגשי קבוצות המיקוד הורכבו משני חלקים: חלק ראשון עסק בפירוק והבנת הצרכים והרצונות של המשתתפים כלפי דיור ומגורים; חלק זה היווה מתודת פתיחה לדיון, ונערך בעבודה אישית של כל משתתף, על מנת ליצור היכרות עם נושאי המפגש, והבעת עמדה ראשונית בינם לבין עצמם, אותה יוכלו לשתף בדיונים (פרוטוקול לדוגמא מצורף כנספח 2). חלק שני עסק בהצגת מאפיינים שונים המתקיימים בקואופרטיב דיור, והתייחסויות המשתתפים למאפיינים אלו (ר׳ הרחבה בתחילת פרק 9). מפגשי קבוצות המיקוד הוקלטו, תומללו ונותחו בגישת ניתוח תמטי. עיבודם נעשה באמצעות קידוד דברי המשתתפים וחלוקתם לתמות, אשר שרטטו לבסוף דיון נרחב, המובא בפרק 9 – ״תפיסות קהלי היעד את סוגיית הדיור והמגורים״.

בהתאם לממצאים אשר עלו מסקירת הספרות, ניתוח המודלים, ראיונות המומחים וקבוצות המיקוד, מציע המחקר בשלב האחרון אופני פעולה אפשריים בישראל לקידום הקמתם של קואופרטיבים לדיור.

# 7. מודלים של קואופרטיבים לדיור

פרק זה עוסק בהיכרות ולמידה של מודלים שונים של קואופרטיבים לדיור, הפועלים ומצליחים בעולם. המחקר פונה למדינות העולם המערבי, אשר בשל התפתחותן ההיסטורית וצמיחת הפילוסופיה הסוציאליסטית בחיקן, התפתחו בהן מבנים רבים של פרקטיקה סוציאליסטית, ביניהן, תנועה קואופרטיבית ומוסדות קואופרטיביים, בהם מצויות בהיקף נרחב גם דוגמאות של קואופרטיבים לדיור.

בשלב התחלתי נסקרו קואופרטיבים לדיור בעשר מדינות: צרפת, גרמניה, בלגיה, צ׳כיה, אוסטריה, ספרד, פולין, אנגליה, ארה״ב וקנדה. מסקירה זו עלה כי בבסיס, הקואופרטיבים השונים פועלים בצורה דומה, אשר מובנית בהגיון הקואופרטיבי. יחד עם זאת, עלה בבירור, כי בכל מדינה, קיומם של הקואופרטיבים לדיור, אופן התארגנותם והצלחתם, הינם תמיד תוצר של נסיבות הזמן והמקום. כיוון שכך, ולאור הבדלי הנסיבות, התנאים והאפשרויות שהצמיחו את הקואופרטיבים השונים, נוצרו בכל מדינה מודלים מובחנים, הנבדלים זה מזה, ושונים מבחינה מבנית וארגונית. גם בתוך כל מדינה, קיימים מודלים שונים זה מזה, אך המסגרת המשפטית והכלכלית, אשר מכתיבה במידה רבה את מבנה הקואופרטיב וקווים לדמותו, משאירה דמיון יחסית רב ביניהם.

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

נמצא כי השוני בין הקואופרטיבים, סובב סביב מאפיינים מהותיים המעצבים את מבנהו, ארגונו ואופן ניהולו השוטף. הצטרפותם של המאפיינים השונים זה לזה בכל קואופרטיב נובעת, כאמור, מהנסיבות, ההזדמנויות ומתנאי הזמן והמקום הנתונים. כל מאפיין מקבל ביטוי שונה בכל אחד מהקואופרטיבים, ויחד הם יוצרים את הייחודיות של כל קואופרטיב:

1. שאלת ההון – האם הקואופרטיב מצריך הון ראשוני, והאם הוא מספק הון בעת עזיבה?
2. הגורם המארגן והגורם שמלווה את הכסף – האם זו המדינה או ארגון אזרחי אידיאולוגי?
3. האוכלוסיה שהם משרתים – למי פונה הקואופרטיב?
4. קומונאליות – האם מתקיימים שימושים ושירותים משותפים בתחומי חיים נוספים?

מתוך סקירת הקואופרטיבים לדיור ממדינות שונות, נבחרו שלושה קואופרטיבים משלוש מדינות: גרמניה, ארה״ב וקנדה. כל אחד משלושת הקואופרטיבים שנבחרו, פונה ומשמש אוכלוסיה מוגדרת שונה, ויחד הם מספקים דוגמא לקואופרטיב עבור כל אחת מהאוכלוסיות שזוהו בשדה הישראלי, המתקשות להתמודד עם שוק הדיור הנוכחי בישראל, ואינן מצליחות להשיג בעלות על דיור או ביטחון בדיור: (1) מעמד הביניים הנמוך ובמיוחד צעירים, אשר צמחו בתוך שוק תעסוקה חסר יציבות ויוקר דיור מאמיר; (2) בעלי הכנסה נמוכה במיוחד אשר שוק הדיור כולו אינו עונה על צרכיהם; (3) משפחות חד-הוריות, אשר זקוקות למגורים המשלבים מעטפת בעלת מגוון תמיכות על מנת לקיים אורח חיים בטוח ויציב. כמו כן, בחירתם נעשתה בהתאם לזמינות חומר, כתיבה אודותיהם, ויכולת יצירת קשר עם חברי הקואופרטיב, על מנת להשלים פערי מידע, אי הבנות וחוסרים שלא צויינו או שלא הובהרו דיו.

## 7.1. קואופרטיב דיור עבור מעמד ביניים נמוך

**המודל של Mietshauser Syndikat, גרמניה**

### 7.1.1. הרקע להקמה

קואופרטיבים לדיור בגרמניה החלו לקום בסוף המאה ה-19, אך תפוצתם הרחבה התפתחה בשנות ה-20, לאחר מלחמת העולם הראשונה, על ידי איגודי עובדים אשר הקימו הרבה קואופרטיבים קטנים ומבוזרים לדיור. עם עליית הנאצים לשלטון ב- 1933, אוחדו כל ארגוני העובדים לארגון עובדים אחד גדול, והקואופרטיבים שבבעלותם רוכזו והולאמו. לאחר מלחמת העולם השניה, הוחזרו הקואופרטיבים לדיור לבעלותם של ארגוני העובדים, אך באופן ריכוזי, כחברה קואופרטיבית גדולה לבניה ודיור. וכך, עד סוף שנות השמונים, הקואופרטיב הגדול הכיל כארבעה מיליון יחידות דיור במערב גרמניה. החוק שליווה צורת דיור זו קבע כי קואופרטיבים לדיור חייבים לפעול ללא מטרות רווח, ובאם מתקבל רווח, הוא חייב להיות מושקע חזרה בבניה נוספת לדיור קואופרטיבי בר-השגה. בתמורה לכך, הקואופרטיבים זכו לפטור ממיסים. חוק זה שונה על ידי המפלגה השמרנית ב-1989, ואיפשר לקואופרטיבים להפריט את עצמם ולפעול למטרות רווח. מרבית הקואופרטיבים אכן הופרטו, וחלקם נהפכו לחברות בניה ונדל״ן הפועלות למטרות רווח

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

(גרדי, 2013). כיום פועלים בגרמניה כ- 2,000 קואופרטיבים לדיור, המכילים כ-2 מיליון יחידות דיור ומאכלסים כ-3 מיליון דיירים (web.gdw.de).

קואופרטיב הדיור הגרמני Mietshauser Syndikat, "סינדיקט הדיירים", אשר הוקם ב-1992 בעיר פרייבורג, מונה, נכון לשנת 2015, כמאה בניינים בבעלות הקואופרטיב בכל רחבי גרמניה. הוא נוסד כתגובה לתופעה שרווחה בערים רבות בגרמניה בשנות ה-80 וה-90 של המאה העשרים. באותן שנים בניינים רבים אוכלסו על ידי 'סקוואטינג' (squatting – 'פלישה'), והמדינה, אשר לא הצליחה להתמודד עם הפינוי של כולם, החליטה להסדיר את בעלותם על הבניינים, וכך רבים מהם קיבלו לידיהם בעלות על דירות בסכומים נמוכים במיוחד. כעבור שנים, כאשר האזורים התפתחו וערכם עלה, הם מכרו את הדירות במחיר השוק, ובכך "החזירו" את הדירות לשוק הנדל"ן תוך כדי עשיית רווח גדול. Mietshauser Syndikat הוקם בנסיון למנוע מכירות אלו של דירות ובניינים, על מנת להשאירם ברי-השגה (גרדי, 2013).

### 7.1.2. מבנה הקואופרטיב

Mietshauser Syndikat הינו קואופרטיב גג, המאגד כ-100 קואופרטיבים לדיור ברחבי גרמניה. כל בניין הינו קואופרטיב דיור עצמאי המנוהל על ידי חבריו-דייריו, והם המקבלים את כל ההחלטות בנוגע לתפעולו ותפקודו היומיומי של הבניין, באופן דמוקרטי. מקימי הקואופרטיב ידעו כי על אף האידאולוגיה וכנות הכוונה למרוד בשוק ולייצר אלטרנטיבה לדיור שתישאר לטווח ארוך בידיים קואופרטיביות, הפיתוי למכור את הבניינים ברווח בבוא העת, יתנוסס מעליהם כאיום תמידי ויערער את יציבותו של החזון. על כן הם יצרו שיטה, הנעוצה במבנה הקואופרטיב, אשר נועדה למנוע את מכירת הבניינים חזרה לשוק.

הקואופרטיב בנוי משני אגפים, אשר שלובים זה בזה ויוצרים מערכת איזונים ובלמים:
אגף ראשון - הבניינים עצמם, המאורגנים כקואופרטיבים לדיור, וכל אחד מהם רשום כחברה בע"מ, ואגף שני - קואופרטיב הגג (סינדיקט הדיירים כולו) הרשום גם הוא כחברה בע"מ.

<u>אגף ראשון - הבניין: מבנה ותפקוד</u>
כל בניין מאוגד כקואופרטיב לדיור ונרשם כחברה בע"מ, והקואופרטיב הוא המחזיק בבעלות על הבניין. כל דיירי הבניין הם חברי הקואופרטיב, המחזיקים במניה המקנה לכל אחד מהם זכות על יחידת דיור אחת. הבעלות על הבניין נמצאת בידי שני גופים: דיירי הבניין המחזיקים יחדיו במניה אחת המהווה 50% ממניות הקואופרטיב, וקואופרטיב הגג, המחזיק במניה אחת המהווה את 50% הנותרים של המניות. הבניין מנוהל באופן אוטונומי ודמוקרטי על ידי דייריו, כאשר להבדיל מקואופרטיב רגיל, בו כל חבר מחזיק מניה, ומניה אחת שווה קול אחד, כאן כל דיירי הבניין יחד מחזיקים מניה אחת באופן קולקטיבי, ולא באופן פרסונלי. כך אין לאף אחד בעלות ישירה על מניה או על יחידת דיור, אלא רק באופן משותף. יחד עם זאת, לכל חבר-דייר יש קול אחד, המוקנה לו מתוקף היותו חבר בקואופרטיב, כלומר דייר בבניין (S. Schipper, personal communication, August 1, 2015). לרוב נבחר ועד מנהל מתוך דיירי הבניין המקבל החלטות על הניהול השוטף והתחזוקה של הבניין. אף על פי כן, החלטות הנוגעות במכירת הבניין או דירות מתוכו מחייבות את הסכמתו של המחזיק הנוסף במניות הקואופרטיב, הוא קואופרטיב הגג. מבנה זה נועד לעגן מנגנון

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

הגנה מפני הפרטה והתפתות לעשיית רווח על דירות מגורים. קואופרטיב הגג, אם כן, משמש הן כמוקד של חיבור ושיתוף פעולה בין הבניינים, והן כגורם מווסת המפקח עליהם.

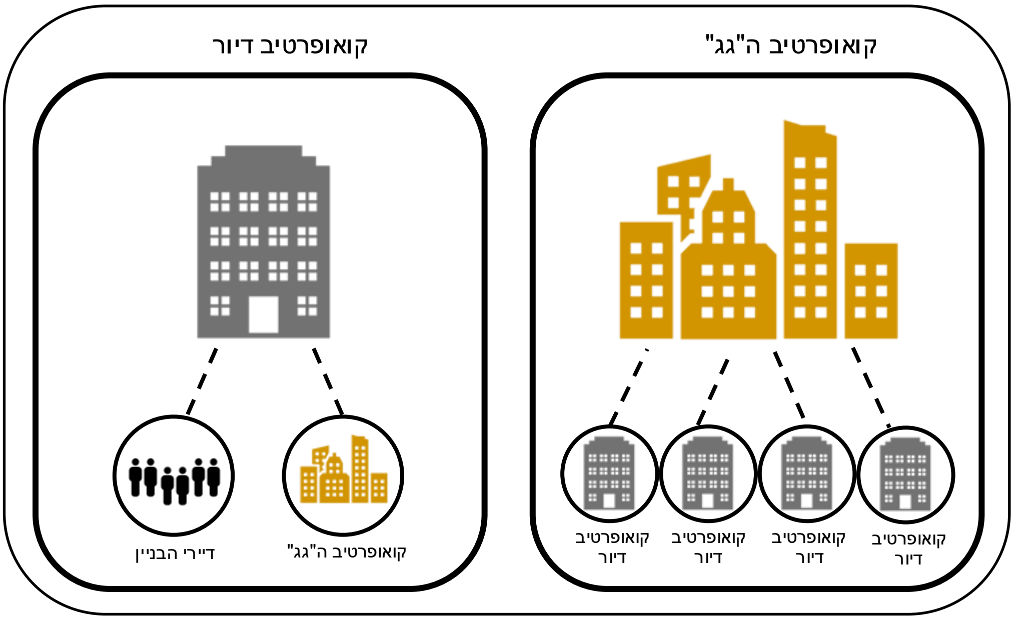
<u>אגף שני - קואופרטיב הגג: מבנה ותפקוד</u>

קואופרטיב הגג רשום גם הוא כחברה בע״מ, ונשלט על ידי סך כל חברי הקואופרטיבים לדיור הנמצאים תחתיו, כאשר כל בניין מחזיק במניה אחת בקואופרטיב הגג. מתקיימת אסיפה כללית פעם-פעמיים בשנה, אליה מגיעים נציגי כל הבניינים ומתקבלות בה החלטות העוסקות בעיקר בצירופם של בניינים נוספים לקואופרטיב, אך גם בניהול השוטף של הקואופרטיב, שינויים והתפתחויות בארגון וכדומה. שני תפקידיו העיקריים של קואופרטיב הגג הם, (א) למשוך בניינים נוספים, על מנת להבטיח התנתקותם מהשוק הפרטי, ובכך להרחיב את היצע הדיור-בהישג-יד ולקבעו ככזה; (ב) להעמיד לרשות המצטרפים החדשים ייעוץ, ליווי ותמיכה ארגוניים, פיננסיים ומשפטיים, ולספק הלוואות לצורך קניית הבניינים (Horlitz, 2012; Mualam, 2015).

מבנה דו-אגפי זה מייצר איזון ופיקוח על כך שהבניינים ישארו בידי הקואופרטיב, מבלי לתת פתח להפרטתם ולהחזרתם לידי השוק. הסיבה לכך נעוצה בשיטת הבעלות: כל דיירי כל הבניינים מחזיקים במניות ובזכות וטו על מכירתו של כל בניין בקואופרטיב, ועל מנת למכור, נדרשת הסכמתם של כולם. הסכמה זו כמעט לעולם לא תינתן, כיוון שכל חברי הסינדיקט אשר אינם דיירי הבניין לא יהנו מרווח על מכירה זו, אך יפסידו בניין שלם בקואופרטיב.

הבחירה בהתאגדות כחברה בע״מ ולא כ׳קואופרטיב׳ מבחינה מבנית-משפטית, נובעת מהחולשה המובנית בשיטה הקואופרטיבית. קואופרטיב תלוי ומסתמך על מחוייבות חבריו לרעיון הקואופרטיבי, היינו לאידיאולוגיה סוציאליסטית ולדבקות בה. כיוון שכך, מרגע שמתפתים חברי הקואופרטיב לממש את ההון הכספי הגלום בבניינים שבבעלותם, הדרך להפרטת הבניין, למיצוי הרווח, להחזרת הדירות לשוק הנדל״ן ולויתור על מלאי של דיור בהישג יד, קצרה. כאמור, כך אכן פעלו מרבית הקואופרטיבים בגרמניה מרגע שהתאפשר להם, או מרגע שערכי הנדל״ן בערים בהם שכנו הרקיעו, והוכיחו כי חולשתו זו של המבנה הקואופרטיבי, הינה שרירה וקיימת. Mietshauser Syndikat ביקש להתגבר על חולשה זו, ולעגן מבנה חזק ועמיד יותר מפני חולשות החברים, כך שיספק מענה לדיור בר השגה לאורך זמן רב יותר (S. Schipper, personal communication, August 17, 2015).

איור 1: מבנה הבעלות בקואופרטיב הדיור Mietshauser Syndikat
Figure 1: The Mietshauser Syndikat housing cooperative ownership structure




### 7.1.3. קומונאליות וחיי שיתוף

כיוון שקואופרטיב דיור מעוצב על ידי חבריו, כך משתנים אורחות החיים מבניין לבניין, בהתאם לרצונות החברים, נטיות ליבם והעדפותיהם. לפי ד״ר סבסטיאן שיפר, חבר הסינדיקט ודייר בקואופרטיב הדיור ׳Fritze׳ שבעיר פרנקפורט, ברוב הקואופרטיבים בסינדיקט קיימים שטחים משותפים לכל דיירי הבניין כגון חצר, גינה ומחסן, ורובם חיים כקומונה, וחולקים מטבח משותף, סלון גדול, ואף חשבון בנק משותף. מרחבים משותפים אלה נועדו לאפשר את המפגשים החברתיים ואת קיום אורח החיים השיתופי, אך אינם מבטלים את קיומם של סלון ומטבח בכל דירה פרטית. לא כל הקואופרטיבים בסינדיקט חיים כך, חלקם מקיימים רק מרחבים ספורים משותפים, כגון חצר או גג, וייתכן כי חלקם אינם מקיימים שימושים משותפים נוספים פרט לבעלות המשותפת על הדיור ועל אחזקתו (S. Schipper, personal communication, August 1, 2015).

### 7.1.4. מימון

מימון הקניה נעשה בעזרת גיוס כספים בשיטת מימון-המונים (Crowdfunding), קואופרטיב הגג, ובאמצעות הבנק. אין כל מעורבות ממשלתית במימון או בתמיכה כלכלית אחרת.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

חברי הקואופרטיב (הבניין) משיגים יחדיו את ההון הראשוני הנדרש לצורך קניית הדירות, כאשר בגרמניה סכום זה עומד על מינימום של 20% מסך ערך הנכס. לרוב, החברים מגייסים הון באמצעות מימון-המונים של סכומים קטנים בריביות נמוכות של עד 1.5%. שיטה זו רווחת בסינדיקט, ומהווה עוד נדבך בפעולת ההתנגדות לשיטת הכלכלה הקפיטלסטית. כך הם עוקפים את הבנק וחוסכים את הריביות שהוא גובה, ומקיימים כלכלה אלטרנטיבית. באתר הבית של הסינדיקט, תחת עמודת ה'מימון', מתנוסס באותיות גדולות המשפט: "It's better to have 1000 friends backing you than a bank on your back". אם לחבר קואופרטיב יש סכום לצורכי ההון הראשוני הנדרש, לרוב הוא ילווה אותו לקבוצה בריבית נמוכה מאוד, ולא יתן אותו כמענק, כך נמנעים ממצב בו חבר משקיע הון ראשוני, אותו ידרשו לשלם חזרה ביום בו יבחר לעזוב.

קואופרטיב הגג עוזר הן בגיוס הכספים במימון-המונים, והן במתן הלוואות כפי יכולתו, בריבית נמוכה במיוחד. את שאר הסכום מקבלים כהלוואת משכנתא מהבנק בתנאים טובים, כיוון שקואופרטיב הגג משמש כערב. פעמים רבות ההלוואה נלקחת מהבנק הקואופרטיבי בגרמניה 'GLS Bank', אשר אינו נרתע מהישות המורכבת שהם מציגים, והתרגל לעבוד עימם. ולכן, שוב, הם מצליחים להוזיל עלויות של רכיב הרווח העודף (S. Schipper, personal communication, August 1, 2015). את ההלוואות מחזירים חברי הקואופרטיב בכך שהם משלמים כל חודש דמי חבר, המשמשים כמעין שכר דירה, ומטרתם לכסות את ההלוואות ואת תחזוקת הבניין השוטפת. בנוסף לאלו, כל דייר משלם לפחות 10 סנט על כל מטר רבוע לקואופרטיב הגג, לצורך קופת ערבות הדדית התומכת בבניינים המצטרפים וממנה מספקים את ההלוואות הנדרשות. אין סכום נקוב עבור כל חברי הקואופרטיבים, כל בניין מחליט כמה הם רוצים להפריש לקופה זו, כאשר 10 סנט למ"ר זה המינימום ההכרחי. (גרדי, 2013; Mualam, 2015). לאורך השנים החזר ההלוואות קטן, וכך גם גובה שכר הדירה יורד. עם זאת, התשלום החודשי לקואופרטיב הגג ממשיך גם לאחר החזר ההלוואה, על מנת שיוכל לגדול כתנועה ולעזור לבניינים נוספים להצטרף. (גרדי, 2013).

כל בניין רשאי לקבל החלטות הנוגעות למטרות כלכליות-חברתיות כראות עיניו, למשל חלוקת שכר הדירה באופן דיפרנציאלי כך שבעלי הכנסה גבוהה ישלמו סכום גבוה יותר מבעלי הכנסה נמוכה, או לחלופין לשריין דירות בבניין למעוטי הכנסה או פליטים, ושאר מטרות שונות עליהם החליטו במשותף. כך למשל, יש בניין שהחליט לקבע את גובה שכר הדירה, כך שגם לאחר החזר כל ההלוואות, הסכומים ילכו ישירות לקואופרטיב הגג, לצורך תמיכה בבניינים המצטרפים והרחבת יכולת ה"שליפה" של בניינים מהשוק לצמיתות.

חבר-דייר שעוזב את הקואופרטיב, אינו מקבל לידיו הון המתעדכן עם מחירי השוק בתמורה למנייתו, שכן ראשית, לא השקיע הון עצמי אותו יש להחזיר עם ריבית ובצמוד למדד, ושנית, הוא אינו מחזיק במניה פרטית, כי אם במניה השייכת לכל דיירי הבניין יחדיו. לאחר עזיבתו, לא נשארת בידיו כל זכות על יחידת הדיור בה גר, או זכות הורשה. הדייר הנכנס במקומו, כמוהו, לא נדרש לשלם דבר כהון ראשוני עבור המניה, אלא נדרש לשלם שכ"ד חודשי מדי חודש, הכולל את מרכיבי התשלום שהוזכרו לעיל. כך נותרות כל יחידות הדיור בידי הקואופרטיב, ומחירן נשאר נמוך יחסית לשוק הדיור, ובר השגה. (גרדי, 2013; Mualam, 2015; S. Schipper, personal communication, August 1, 2015).



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

### 7.1.5. אוכלוסיית הדיירים

'סינדיקט הדיירים' אינו מייעד עצמו למעמד או לאוכלוסיה ספציפית, אך מעיד על עצמו, כי על מנת להקימו נדרשים תנאים כמו זמן רב פנוי, יכולת התמודדות עם בירוקרטיה פיננסית ומשפטית, ואלו, על פי רוב, מצויים בידי מעמדות הביניים ולא בידי בעלי הכנסות נמוכות או אוכלוסיות קשות-יום. מכאן, שחברי הקואופרטיב Mietshauser Syndikat בגרמניה, רובם ככולם שייכים למעמד הביניים הלבן, ולשמאל המשכיל. בנוסף, כיוון שבמקרה זה של סינדיקט הדיירים, הפעולה הינה פעולה כלכלית-פוליטית מודעת, רבים מהפונים לאפשרות זו הינם פעילים פוליטיים, אינטלקטואליים ומשכילים, אשר בגרמניה, משתייכים בדרך כלל למעמד הביניים. מעבר לכך, כאשר עוזב דייר ומקבלים דייר במקומו, לרוב מכניסים מישהו מקבוצת ההשתייכות של הקבוצה הקיימת, אשר על פי רוב, דומה להם במאפייניו, מוצאו, דעותיו הפוליטיות והשקפותיו (גרדי, 2013). הקבוצה שרוכשת את הבניין, לרוב מתארגנת באופן אורגני של מעגלי חברים ומכרים ברמות קירבה שונות, והצטרפות חבר כפופה להסכמת כלל החברים.

### 7.1.6. אתגרים בשיטה

לפי ד"ר סבסטיאן שיפר, הסינדיקט מתמודד כיום עם שלושה אתגרים מרכזיים. הראשון הוא רצונו של הסינדיקט לפנות לאוכלוסיות מעוטות הכנסה ולקבוצות מיעוטים כגון מהגרים ופליטים. לטענתו, אין מנגנון מדיר במבנה הסינדיקט, הוא אינו מצריך הון ראשוני כלל, ושכר הדירה החודשי נמוך ממחיר השוק, ובכל זאת, אין כמעט דיירים מקבוצות אוכלוסיה אלו. הוא טוען כי הסיבה לכך נעוצה בצורך בידע בתחומים שונים כמו ניהול, גיוס כספים, תכנון ערים והבנה משפטית ופיננסית, וכמו כן נדרש לכך זמן רב פנוי על מנת לגבש קבוצה ולארגן את המהלך. בהמשך לכך, נדרשת אוריינטציה סוציאליסטית והון תרבותי אשר מקנה את הבסיס האידיאולוגי להקמת קואופרטיב, ואלו, לרוב, חסרים בקבוצות אוכלוסיה אלו. אתגר נוסף הוא עליית מחירי הדיור מאז שנת 2008, אשר מביאה את הסינדיקט לידי תחרות אגרסיבית עם משקיעי נדל"ן, ומייקרת את הבניינים עד כי הֲשגותם מצטמצמת מאוד, ומותירה מנעד קטן יותר של גמישות (S. Schipper, personal communication, August 17, 2015). אתגר שלישי אותו הוא ציין, הוא גדילתו של הסינדיקט בקצב מהיר, והצורך להשתנות ולהתאים את מבנה הארגון לגודל, כך שישאר דמוקרטי. מדי שנה מצטרפים לסינדיקט בין 5-10 בניינים, והאסיפה הכללית, המתכנסת בין פעם לפעמיים בשנה, מכילה כ-300 חברים, המייצגים יחד כ-2,000 חברים. גודל האסיפה מקשה מאוד על קיומו של דיון ועל קבלת החלטות באופן דמוקרטי, וכעת הם מתמודדים עם שאלת ביזור מבנה הסינדיקט, כך שיאפשר הליכי קבלת החלטות דמוקרטיים (גרדי, 2013).



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

איור 2: קואופרטיבים מתוך Mietshauser Syndikat

Figure 2: Cooperatives from the Mietshauser Syndikat

קואופרטיב הדיור Oranienstrasse 45, אורניינשטראסה 45, ברלין

קואופרטיב הדיור Wohnopolis, לסלשטראסה 50, אירפורט

קואופרטיב הדיור Mark20, מארקגרפנשטראסה 20, פרייבורג

## 7.2. קואופרטיב עבור בעלי הכנסה נמוכה

### המודל של Clinton's Limited Equity Cooperatives (LECs), ארה"ב

#### 7.2.1. הרקע להקמה

קואופרטיבים לדיור בארצות הברית התקיימו כבר מסוף המאה ה-19. הם הוקמו, לרוב, על ידי איגודי עובדים, וחלקם אף הוקמו על ידי הממשל הפדרלי בשנות ה-40, עם סיום מלחמת העולם השניה, על מנת לסייע בדיור לחיילים השבו מן המלחמה. באופן היסטורי ועד היום, שיעורם הגבוה ביותר של קואופרטיבים לדיור ברחבי המדינה, נמצא במטרופולין ניו-יורק. הסיבה לכך נעוצה בשיעור הגבוה של בנייני הדירות למגורים ביחס לסוגי מגורים אחרים באזור זה, ובעיקר במדיניות מעודדת מצד השלטון המחוזי והמקומי. רוב הקואופרטיבים לדיור הנמצאים במטרופולין ניו-יורק, הינם בניינים אשר נבנו בין שנות ה-20 לשנות ה-50 של המאה ה-20, והומרו מבניינים בבעלות פרטית לקואופרטיבים לדיור בשנות ה-80 (www.coophousing.org).

היווצרותם של קאופרטיבים לדיור עבור מעוטי הכנסה הינה נסיון התמודדות עם דחיקתם של מעוטי ההכנסה משוק הדיור. Saegert כותבת במחקרה כי על אף שאיכות הדיור השתפרה בעשורים האחרונים, ועימה אחוז בעלי הדירות, עבור אחוז ניכר מהעניים ביותר בארה"ב מחירי הדיור עולים בקצב מהיר יותר מקצב השכר, ותנאי הדיור בהם הם חיים לא השתפר בהתאם לכך. בעוד המדינה הפדרלית נסוגה מהאחריות על נושא הדיור, וקידמה מדיניות ליברלית המבוססת על השוק החופשי כמעט באופן מוחלט, נותרו מיליוני תושבים עניים ללא יכולת לגשר על הפער בין הכנסתם לבין מחירי הדיור (Saegert, 2005).

בהמשך לנסיגתו של הממשל הפדרלי מתחום הדיור, הוא זיהה את הקואופרטיבים לדיור ככלי, אשר יכול להקל על נושא הדיור בעת משבר, ויחד עם ממשלים מחוזיים ומקומיים שונים ברחבי



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

המדינה, הוא קידם יוזמות ופרוייקטים קואופרטיביים בכל ארה״ב: סעיף 231 בתכנית פדרלית של המחלקה לדיור ופיתוח עירוני (HUD – U.S Department of Housing and Urban Development), הביאה לידי הקמתם של כ- 200,000 יחידות דיור בבעלות קואופרטיבית בשנות ה-50 וה-60; סעיפים 221(d)(3) ו- 236 העניקו מעל 600 הלוואות לקואופרטיבים לדיור בשנות ה-60 וה-70; בשנות ה-80 וה-90 חוקקו שני חוקי חירום לדיור עבור מעוטי הכנסה, אשר המירו כ- 18,000 יחידות דיור בבעלות פרטית, לקואופרטיבים לדיור בהון-מוגבל (Zelalem, 2004).

עם זאת, המובילה העיקרית בחקיקה ועידוד הקמתם של קואופרטיבים לדיור היתה מדינת ניו יורק. ב-1927 היא חוקקה את חוק הדיור, אשר היווה את התכנית-רחבת-ההיקף הראשונה שקידמה קואופרטיבים לדיור בהישג-יד, והשפיע רבות על הקמתם של קואופרטיבים עבור בעלי הכנסה נמוכה (Sazama, 2000). חוק זה העניק לקואופרטיבים לדיור פטור ממס-שבח לתקופה של 50 שנה, וכמו כן הוענקה להם קדימות והיתרים להקמת מבנים באתרים ראויים (Siegler & Levy, 1986). בהמשך לכך, חוקקה מדינת ניו יורק בשנת 1955 חוק ״תאגידים ברווח-מוגבל״, אשר ידוע בכינויו ״חוק מיטשל לאמה״ - The Mitchell-Lama Housing Program. חוק זה עודד פיתוחו של דיור עבור בעלי הכנסה מעוטה, על ידי מתן פטור ממס על הרכוש ומתן הלוואות בריבית נמוכה, עבור יזמים אשר יגבילו את רווחיהם על הדיור (Sazama & Willcox, 1995). הטבות אלו לוו בהגבלות על הכנסת הדיירים המיועדים, על מנת שאלו ישמשו, כמתוכנן, עבור בעלי הכנסה נמוכה (Schill & Scafidi, 1997). כ- 60,000 יחידות דיור בהישג-יד הוקמו בעקבות חוק זה, וכשליש מתוכם הומרו לקואופרטיבים לדיור בהישג-יד (Sazama, 2000).

בהמשך לאלו, בתקופת המשבר העולמי של שנות ה-70, אשר חולל משבר כלכלי ועירוני גדול בניו-יורק, בעלי בתים רבים נטשו את נכסיהם, כיוון שחדלו להיות כדאיים להשכרה ואחזקתם היתה יקרה יותר מאשר נטישתם. בניינים רבים הוצתו על ידי בעליהם, על מנת לקבל את כספי הביטוח. באמצע שנות ה-70 כ- 20% מהמבנים למגורים בניו יורק פיגרו בתשלומי הארנונה (Arsen, 1992). כתוצאה מכך, נחקק חוק עירוני ב-1977, אשר איפשר לעירייה להחרים ולקחת חזקה על נכס אשר לא שילם מיסים מעל שנה (www1.nyc.gov). ב- 1978 אגף הדיור של העיר (Housing HPD Preservation & Development) - החל בהקמתן של תכניות דיור חדשות לשיקום ואיכלוס הבניינים שהוחרמו, בכוונה לתת לדיירים ולקבוצות בקהילה שליטה, ולבסוף בעלות, על אותם מבנים. באותן שנים הוקם ארגון בשם ׳הועד למען דיור עירוני׳ (Urban Homesteading Assistance Board - UHAB), אשר החל לעזור לתושבים לנהל ולאכלס את המבנים, ולהקים קואופרטיבים בהון-מוגבל, הנקראים LEC - (Limited Equity Cooperatives). יחד עם שיתוף הפעולה של אגף הדיור העירוני, תכניות ההלוואה שהפעיל, ועם וסיוע ממשלתי, סיפק ה- UHAB לתושבים בעלי הכנסה נמוכה את הכלים הנדרשים להקמת קואופרטיבים: אפשרויות מימון, ייעוץ משפטי, תכניות אדריכליות, הדרכה בניהול ספרים ובניית וניהול קואופרטיב דיור (www.uhab.org). בפעולה משולבת זו של תקציב פדרלי, סיוע ממשלתי, גורם מוניציפלי וארגון אזרחי, הומרו כ-1600 בניינים מופקעים בבעלות העיריה, המכילים כ-30,000 יחידות דיור, לקואופרטיבים לדיור בבעלות דייריהם ובשליטתם. הדיירים שגרו באותם מבנים היו מוגנים על ידי חוק דיור, אשר איפשר להם להישאר בדירתם עד שיחליטו לעזוב, ומכאן שהם אלו אשר קיבלו קדימות והוזלה בהצעה לקנות מניה בקואופרטיב שמתהווה בבניינם (שם). נכון לשנת 2004, ישנם



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

כ- 160,000 יחידות דיור בבעלות קואופרטיבית בעיר ניו יורק, מתוך כמעט מיליון בארה"ב כולה (Zelalem, 2004).

שכונת קלינטון במנהטן, ניו יורק, ממוקמת בצידה המערבי של העיר, וידועה בכינוי 'Hell's Kitchen' יותר מאשר בשמה הרשמי. היתה זו שכונה של מעמד הפועלים אשר נשלטה על ידי כנופיות פשע והיתה מאופיינת באלימות רבה. בשנות המיתון הגדול של ניו יורק, בין 1960-1980, השכונה הדרדרה אף יותר, ורבים מבנייניה ננטשו, כחלק מהנטישה הגדולה את העיר. תושבים מהשכונה החלו להתארגן בעזרת הגופים העירוניים וה- UHAB, ויחד הפכו את בנייניהם לקואופרטיבים לדיור בהון-מוגבל, אשר סיפקו להם בעלות ושליטה על מגוריהם, ובכך על חלק משמעותי בחייהם. בשנות ה-90 וה- 2000, עם כניסת אוכלוסיות חדשות הפכה השכונה לאטרקטיבית ומחיריה הרקיעו. כיום, היא יקרה יותר ממחצית מהדיור במנהטן. דיור בר-ההשגה היחיד שנותר בשכונה, הינו הקואופרטיבים בהון-מוגבל של קלינטון (Saegert et al, 2002).

כיוון שפתרונות דיור עבור מעוטי הכנסה נשענו בדרך כלל על תקציבי מדינה ותוכניות סיוע ממשלתיות, קיים צורך לייצר פתרון ארוך טווח ובר קיימא, על מנת להשתמש באופן מושכל בכספי הציבור. פתרון קואופרטיב הדיור בהון-מוגבל (LEC) מאפשר השארת הדיור בהישג יד לתקופה ממושכת, ואף לדורות, כיוון שמוטלת הגבלה משמעותית על מחיר המכירה העתידית של הדירה. כך מחירי הדירות נשארים ברי-השגה גם לדיירים העתידיים. בנוסף, מחקרים מצאו כי פתרון זה הוא הזול ביותר מתוך שלל הפתרונות שננקטו לסיוע בדיור עבור בעלי הכנסה נמוכה, עקב מבנהו הדמוקרטי, ההשתתפותי והפעיל של דייריו, אשר מוזיל את עלויות האחזקה, הפיתוח והניהול השוטפות (Sazama & Willcox, 1995).

מחקרה של Saegert נערך לפני משבר הסאב-פריים, אך כבר אז היא התייחסה לסכנה הטמונה בהתייחסות אל מעוטי ההכנסה באופן "זהה" לבעלי מסוגלות כלכלית בינונית וגבוהה בשוק הדיור. היא כותבת כי רבים מאוד בארה"ב נושאים נטל כלכלי עבור הדיור שהוא כבד מיכולתיהם, בדמות משכנתא יקרה מאוד המיועדת למעוטי היכולת ביותר, או שכירות גבוהה אשר אינם יכולים לממן. במחקר היא מציינת כי ביום בו יגיעו רבים מתוכם לידי חדלות פרעון, שוק הדיור האמריקאי כולו יושפע וייפגע מכך, ואף ייווצרו אדוות רחבות יותר (Saegert, 2005). מכאן שמודגש הצורך ביצירת מסלול מותאם למעוטי ההכנסה אשר יאפשר להם דיור נאות, בהישג יד, המספק את צרכיהם.

מאז הוקמו ה- LECs בארה"ב כפתרון דיור למעוטי הכנסה נערכו מחקרים רבים אשר ניסו לאמוד את הצלחתם וקשייהם. במחקרה מביאה Saegert מסקנות לגבי יתרונותיהם המרובים של הקואופרטיבים בהון-מוגבל, וכמו כן, כשלונות שנחלו, וקשיים ואתגרים העומדים בפתחם.

### 7.2.2. מבנה הקואופרטיב

הקואופרטיב מחזיק בבעלות על הבניין, כאשר חברי הקואופרטיב אשר רכשו מניה בקואופרטיב מחזיקים בבעלות על הקואופרטיב. המניה של כל חבר מקנה לו זכות מגורים ביחידת דיור אחת בבניין. הקואופרטיב הינו ישות משפטית מוכרת, אשר חלים עליו חוקים המעגנים את פעילותו. קואופרטיבים לדיור בהון מוגבל, כלומר LECs, דואגים להגביל באופן משמעותי את המחיר בו ניתן למכור את המניה, במטרה לקבע את הדיור בקואופרטיב כבר-השגה למשך תקופה ממושכת. לשם

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

כך לא ניתן לאפשר לחברי קואופרטיב אשר עוזבים ליהנות מעליית מחירי הנדל"ן (באם יש), לקצור רווח כלכלי ולצבור הון על ידי מכירת הדיור. הגיון מרכזי העומד בבסיס מודל זה, מתייחס לכך שמדובר בפרוייקט במימון הממומן בכספי הציבור. כיוון שהדייר באופן פרסונלי והקואופרטיב באופן קולקטיבי נהנו מהלוואות מסובסדות, מענקים, הקלות מיסוי ועזרות ממשלתיות שונות על מנת לייצר דיור בהישג יד לאורך זמן, מצופה מהפרוייקט לשמש כפתרון קבע למצוקת הדיור עבור מעוטי הכנסה ולהוכיח עצמו כבר קיימא (www.coophousing.org).

לרוב, כל קואופרטיב בוחר מבין חבריו את הועד המנהל בבחירות דמוקרטיות, בהן כל מניה שווה קול אחד, והוא האחראי לתחזוקת המבנה ולניהול השוטף של הקואופרטיב. אסיפה כללית של כל דיירי הבניין מתקיימת באופן תקופתי, לרוב אחת לשנה, ובה מועלים הנושאים השונים המעסיקים את חברי הקואופרטיב בנוגע לבניין ועננייניו. במקרה של שכונת קלינטון, קיימים גם מקרים של שיתופי פעולה בין בניינים שונים, אשר בוחרים ועד מנהל משותף לשניים או יותר בניינים, אשר נציגיו נבחרים מכל הבניינים השותפים.

כפי שחברי הקואופרטיב נעזרו בתמיכות שונות על מנת להקים ולבסס את קואופרטיב הדיור, כך לעיתים חלקם גם שוכרים מנהלים מן החוץ, או שמממניהם מספקים להם שירותי ניהול. כיוון שניהול הקואופרטיב דורש הרבה זמן, ידע ויכולת ניהול, פעמים רבות אין למעוטי הכנסה את הנדרש לשם כך (Saegert, 2005).

כל קואופרטיב מחזיק בתקנון מוסכם על חבריו, בו מאוגדות ההסכמות השונות לגבי הנהלים, אופן התפעול וההגבלות החלות על חברי הקואופרטיב. תקנון זה מעוצב על פי אופיים ורחשי ליבם של חברי הקואופרטיב, ולכן הוא שונה מקואופרטיב אחד למשנהו. מחיר המניה וההגבלות החלות על מכירתה גם הם משתנים מקואופרטיב אחד לאחר, אך לא רק עקב שוני הדיירים, אלא בעיקר עקב שוני הנסיבות והתנאים בהם נמצא הקואופרטיב (שם).

אמנם קואופרטיבים לדיור, ככל קואופרטיב, אמורים להתנהל לפי עקרונות הקואופרציה המוכרים והמוסכמים בעולם (עקרונות רוצ'דייל), אך למעשה, טוענת Saegert, במקרה של ה- LECs עמידתם ודבקותם בעקרונות אלו כפופים לתנאים הכלכליים והחברתיים המקומיים. אופן ההיווצרות של קואופרטיבים בהון-מוגבל בתכניות ממשלתיות אלו, פעמים רבות אינו פוגש אוכלוסיה חדורת מוטיבציה וערכים קואופרטיביים, והתמודדות מרכזית עם הדיירים היא נסיונות השיכנוע, ההדרכה והליווי לדמוקרטיזציה ושיתוף של חיי המגורים, של תהליכי קבלת ההחלטות ושל ניהול הבניין במשותף.

ה- LECs מוקמים על ידי מגוון גורמים, ומאופיינים לרוב בשיתוף הפעולה בין הדיירים לגורמים מוניציפליים ופדרליים. Saegert חוזרת ומדגישה במחקריה, כי שיתוף פעולה זה ויצירת מערכות ומבנים יציבים המתבססים עליו, הינם קריטיים להצלחת הקמת הקואופרטיב ואריכות ימיו. היא מביאה מסקנות ממחקרים שונים שנעשו על ה- LECs, בהם עולה כי נדרשת שותפות איתנה ויציבה בין הממשלה, העיריה ומוסדות כמו אוניברסיטה, על מנת שהקואופרטיב יהיה מוקף בשלל אנשי מקצוע בתחומים הנדרשים לצורך הפעלתו, כגון ידע משפטי, פיננסי, ניהולי, קואופרטיבי וכד'. בנוסף, נדרשת רגולציה מותאמת ומיטיבה אשר תאפשר לדיירי הקואופרטיב להסתגל ולהחזיק את הקואופרטיב מבלי להיכנס לקשיי תשלומים. (Saegert, 2005 ; Saegert & Benitez, 2003). היא

מציינת כי יש לזכור שמדובר באתגר גדול של פיתוח והפעלת דיור למעוטי הכנסה, דבר הדורש הרבה מאוד יצירתיות פיננסית ומשפטית, ופיתוח מנגנונים ברמה הפדרלית, המדינתית והמקומית.

כיוון שהקואופרטיב מיועד לאוכלוסיה מוגדרת, והמדינה מבקשת לייצר מנגנון המותאם לצרכיה ומשקיעה בכך כספי ציבור, על החברים בקואופרטיב לענות לקריטריונים המוצבים הן על ידי המוסדות, והן על ידי חברי הקואופרטיב. על כן, קבלת חברים-דיירים חדשים לקואופרטיב דורשת הצהרה על גובה ההכנסה, הצהרה על נכסים ומעבר של ראיון קבלה. Saegert מציינת כי מנגנון זה עשוי לשמש להדרתן של קבוצות מהאוכלוסיה, וכי גם על כך יש לתת את הדעת ולפתח פתרון (Saegert, 2005).

הקואופרטיבים לדיור בארה״ב, בינהם גם ה- LECs, מאוגדים בארגון גג בשם NAHC – (National Association of Housing Cooperatives). מטרת איגוד זה לייצג את הקואופרטיבים לדיור בארה״ב, לתמוך, ללוות ולהדריך קואופרטיבים חדשים וישנים במעשה הקואופרציה (www.coophousing.org).

Saegert מסכמת במחקריה כי נחיצותם של ה- LECs אינה מוטלת בספק, כמו גם ההזדמנות האדירה והיתרונות הרבים שהם מציעים. אך יחד עם זאת, היא מדגישה כי התנאים ההכרחיים לקיומם ויציבותם של קואופרטיבים בהון-מוגבל אלו, הם שילוב של מבני שליטה ומיסוי אשר מוסדות פיננסיים, גופי רגולציה וארגונים מממנים צריכים לבנות, יחד עם ליווי, הכשרה, חינוך והדרכה לניהול, פיתוח מנהיגות, פתרון סכסוכים, עבודה חברתית ודמוקרטיזציה של הדיור. היא טוענת, כי נדרשות מערכות שלמות לשם תמיכה ברכישת דיור בבעלות פרטית: שווקים שלמים, יועצים, בנקים, מוסדות, רגולציה והטבות; אם רוצים שסוג נוסף של בעלות יצליח להתקיים, יש להקים ולפתח מערכות דומות גם לקואופרטיבים לדיור בהון-מוגבל (Saegert, 2005).

### 7.2.3. קומונאליות וחיי שיתוף

קואופרטיבים, כפרקטיקה של אידיאולוגיה סוציאליסטית, פעמים רבות מלווים באורח חיים שיתופי וקומונאלי. אלא, שבמקרה זה של LECs, אשר הולבש על דייריו יותר מאשר היה צורת דיור בה בחרו מסיבה אידיאולוגית, אין כמעט מופעים של חיי שיתוף. בחיי שיתוף יש לבחור, ולחזק בחירה זו שוב ושוב, על ידי אמונה ברעיון. במקרה זה, בו הקואופרטיב הוא פתרון ממשלתי לבעיית הדיור, אשר משולל תוכן אידיאולוגי-סוציאליסטי, נדיר יהיה למצוא בניינים של LECs המקיימים אורח חיים שיתופי. ובכל זאת, כיוון ששיתוף הינו מושג בעל פנים רבות ורמות שונות, ניתן להתייחס גם לבעלות המשותפת בדיור, ולאחזקתו המשותפת כסוג מסויים של שיתופיות. במחקר שנעשה ב-2002 ובדק את מצבם של הקואופרטיבים לדיור בהון-מוגבל בשכונת קלינטון, עלה כי מרביתם מקיימים ומחזיקים שטחים משותפים כגון חצר, גינה, גג, חדר כביסה, מחסן וחדר מדרגות ומתחזקים אותם במשותף. כמו כן, מצבם הפיזי של הקואופרטיבים היה טוב יותר ממצבם הפיזי של הבניינים הצמודים להם. רק מיעוטם של הקואופרטיבים שכרו חברת אחזקה חיצונית שתנהל עבורם את הבניין (Saegert et al, 2002).



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

### 7.2.4. **מימון**

על מנת להיות חבר קואופרטיב, על הדייר לרכוש מניה בקואופרטיב. כיוון שעסקינן באוכלוסיה מעוטת הכנסה, הם מקבלים 'הלוואת מניה', הדומה בתנאיה להלוואת משכנתא, אך מסובסדת או בעלת תנאים מקלים מטעם הממשלה. מימון זה אינו משרת רק את הקואופרטיבים לדיור בהון-מוגבל, אלא פועל באופן דומה גם בתכניות אחרות עבור דיור למעוטי הכנסה, אשר ממומנות על ידי הממשלה. כפי שצוין, דווקא תוכניות אלו של LECs זולות יותר למימון עבור המדינה, לעומת תכניות אחרות.

בנוסף לממשלה, כפי שכבר צוין, קיימים גופים נוספים שמטרתם לעזור ולתמוך בהקמתם ותפקודם של קואופרטיבים לדיור במדינה. בניו יורק פועל ה- UHAB אשר מספק סיוע כלכלי וארגוני לקואופרטיבים לדיור, ואף מפעיל תוכנית מיוחדת לקואופרטיבים במצוקה. בנוסף פועל ה-Clinton Seed Fund המספק הלוואות בריבית נמוכה מאוד לקואופרטיבים בשכונת קלינטון לצרכי שיפוץ (Saegert, S. et al, 2005).

החברים-דיירים משלמים מדי חודש, מעבר להחזר ההלוואה שנטלו, גם שכר דירה, אשר נועד לכסות על העלויות של תחזוקה וניהול המבנה, כמו גם כיסוי הארנונה. לדיירים יכולת לקבוע, בהיותם בעלי זכות השתתפות בקבלת ההחלטות, את גובה שכר הדירה, לאור מגבלות המציאות והחובות של הקואופרטיב, באם ישנם (www.coophousing.org).

### 7.2.5. **אוכלוסיית הדיירים**

האוכלוסיה אליה פונים הקואופרטיבים בהון-מוגבל היא זו אשר נדחקה משוק הדיור ואיננה יכולה לעמוד בתנאיו, משמע זוהי אוכלוסיה בעלת הכנסה נמוכה. ישנן הגבלות בנוגע לרף מינימלי ומקסימלי של הכנסה, אשר דואגות כי זו אכן האוכלוסיה הזקוקה לתכנית דיור זו, ובכל זאת, כזו המסוגלת לממן את חלקה המצומצם, ולקיים את הקואופרטיב לאורך זמן מבלי להגיע לחובות בלתי ניתנים לכיסוי ולחדלות פרעון.

ב- LECs של קלינטון, מתקיים מגוון אתני רחב בו מתגוררים יחדיו, מנהלים ומקבלים החלטות משותפות אמריקאים-לבנים, אפרו-אמריקנים והיספנים (Saegert et al, 2002).

בנוסף להיותם של ה- LECs מתאימים לאוכלוסיה מעוטת הכנסה, פורטת Saegert במחקרה (Saegert, 2005) את הקבוצות השונות באוכלוסיה, להן קואופרטיבים לדיור בהון-מוגבל מותאמים, ועשויים להיטיב עימן: בעלי נכויות ומוגבלויות, הזקוקים לעלויות נמוכות יותר של דיור, ודיור מיוחד המותאם לצרכיהם; קשישים, כנתח אוכלוסיה ההולך וגדל, אשר מהווה אחוז נכבד מהעניים ביותר בארה"ב וצרכן מרכזי של תכניות סיוע לדיור (גם בעלי הבתים וגם השוכרים שביניהם). רבים מהם עשויים לאבד את דירותיהם עקב צורך בשיפוץ או תיקון, או הוצאות רפואיות לא צפויות; נשים חד-הוריות, אשר מהוות את הקבוצה העיקרית הנתמכת בתכניות הסיוע לדיור ומכאן שקואופרטיב דיור, על כל יתרונותיו החברתיים-כלכליים והקהילתיים, עשוי להתאים לרבות מהן; צעירים בין גילאי 25-34, אשר נדחקים גם הם מחוץ לשוק הדיור עקב מחירי השוק, וכתוצאה מכך חוזרים לגור בבית ההורים; תושבי מרכז העיר, אשר אחוזים גבוהים מהם שוכרים את דירותיהם, ולכן מושפעים רבות מתנודות השוק, אשר במרכזי הערים נוטים לעלות בעקומה



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

חדה. רבים מהם עניים וחיים בדירות במצב ירוד ומוזנח כיוון ששכר הדירה נמוך בהתאם, ואינם יכולים להרשות לעצמם לעבור לדיור משופר; ילידים אמריקאיים, אשר לפי סוכנות הדיור הפדרלית בארה״ב חסרות מאות אלפי דירות עבור אוכלוסיה זו, וקואופרטיבים לדיור עשויים למלא חלל זה, שוב, יחד עם יתרונותיהם הרבים.

### 7.2.6. אתגרים בשיטה

מחקרים מגוונים על ה- LECs כפתרון דיור למעוטי הכנסה, מוצאים אתגרים שונים העולים ממודל דיור זה. אתגרים בולטים אותם מציין Rohe במחקרו על העברת הדיור הציבורי לידי LECs (Rohe, 1995), מתייחסים להיבט אי-בחירתם של הדיירים את חיי הקואופרטיב. אמנם בקלינטון אין מדובר על דיור ציבורי שהומר לקואופרטיב, אך הקשיים אותם זיהה הינם תוצאה של נסיבות המתרחשות גם במקרה של שכונת קלינטון.

ראשית, מדובר באוכלוסיה שבמידה רבה נמצאת במלחמת קיום, ואינה פנויה להתעניין בהקמת קואופרטיב. בהמשך לכך, קושי מרכזי נוסף הוא חוסר הרצון וחוסר ההיענות של דיירים להשתתף ולקיים הליכי קבלת החלטות דמוקרטיים. שנית הוא זיהה קשיי הדרכה והסברה מצד הגורמים המארגנים, בהעברת הכלים הנדרשים והחינוך לקואופרציה. הרעיון הקואופרטיבי לעיתים נשאר זר ומורכב עבור הדיירים, והם אינם חשים שהדיור הינו בבעלותם. אתגר בולט נוסף הוא הכשרת הועדים המנהלים של הקואופרטיבים. במחקרו מצא Rohe כי הם מגיעים עם מעט מאוד השכלה, כישורים ונסיון, וכי הם לא הוכשרו כראוי בנושאי התקציב, עירוב הדיירים וניהול פגישות יעילות. הוא טוען כי חילוקי דעות הפכו במהרה לריבים אישיים, וכי לא התנהלה תקשורת טובה בין הועד המנהל הנבחר לדיירים. הועד לעיתים נתפס על ידי הדיירים כבעלי הבית ולא כנציגים, בעוד הדיירים, כאמור, לא תמיד הצליחו להפנים את בעלותם על הדיור. אתגר נוסף אותו הוא מעלה הוא חוסר הרצון של דיירים קיימים בבניין לקחת חלק בקואופרטיב. כיוון שהחוק מגן עליהם ומאפשר להם להישאר, הפתרונות הם או לשכנע אותם להצטרף, או למצוא להם דיור חלופי בהסכמתם. הוא מתאר מקרה בו נסיונות אלו הסתיימו במאבק משפטי ארוך. מכאן שיש להתייחס גם להיבט זה, כאתגר עימו יש להתמודד בעת הקמת LEC.

אתגר נוסף אשר זוהה הוא היווצרותם של קונפליקטים בין הדיירים, הנובעים משוני בתפיסות העולם, המוצא, הדת, וכיוב׳ (Heskin, 1991). במאמר נוסף מרחיב Heskin וטוען כי קונפליקטים הם חלק חיוני בחיי קואופרטיב, כיוון שהם מביאים לידי הבנה וחידוד הרצונות והצרכים של הדיירים, ולקבלת החלטות גמישה ומותאמת יותר לחברי הקואופרטיב. ומעבר לכך, הוא מזהה קונפליקטים כהזדמנות לפתרון בעיות באופן דמוקרטי ומשוחח (Heskin, 1995).

איור 3 : קואופרטיבים מתוך Clinton׳s Limited Equity Cooperatives

Figure 3: Cooperatives from Clinton׳s Limited Equity Cooperatives

West 48rd st. Clinton Neighborhood    West 52rd st. Clinton Neighborhood    West 43rd st. Clinton Neighborhood

## 7.3. קואופרטיב עבור נשים חד-הוריות

**המודל של Grandir en Ville, קוויבק סיטי, ו- The Constance Hamilton, טורונטו, קנדה**

### 7.3.1. הרקע להקמה

בשנות השמונים פרץ בקנדה משבר דיור גדול, אשר לווה באינפלציה גבוהה במחירי הדיור, ללא שינוי משמעותי בגובה המשכורות. על מנת להתמודד עם המשבר, הקימה המדינה מנגנון אשר נועד לזרז ולתמרץ תושבים לדאוג לדירום באופן עצמאי, בעזרת מימון ממשלתי. המדינה הקימה ארגון ממשלתי מתוקצב, שכל מטרתו היא הקמה של קואופרטיבים לדיור. הארגון היה אחראי על המימון והתיקצוב, כאשר הביצוע, הניהול, ההקמה והארגון נעשו בידי רשויות וקהילות מקומיות. הקמת ארגון זה לוותה בחוק, אשר הסדיר את המנגנון, לפיו כל קואופרטיב למגורים (בניין) שיקום במסגרת הארגון ובתמיכתו, מחוייב לגבות שכר דירה הצמוד למחיר השוק הנמוך ביותר באזור ולשריין לפחות 25% מיחידות הדיור למעוטי הכנסה, אשר מוכרים כנזקקים לסיוע בדיור. את כספי המימון מקבל הקואופרטיב לידיו, והוא רשאי להקצות ולנהל אותם כראות עיניו (Wekerle, 1988).

בעקבות חוק זה הוקמו קואופרטיבים רבים לדיור בקנדה, ולכן צורת מגורים זו נפוצה ברחבי המדינה. תופעה ייחודית בנוף צמיחתם של הקואופרטיבים לדיור בקנדה, היא קואופרטיבים לדיור עבור נשים. הרקע לכך הינו ארגוני נשים אשר זיהו כי נשים הינן האוכלוסיה המופלית ביותר בנושא דיור. כך למשל בעוד שני שליש מהאוכלוסיה בקנדה הם בעלי בתים, בקרב משפחות בראשן עומדת אישה (לרוב חד-הורית), שני שליש שוכרות. גם נשים שהן בעלות בית, נשענות פעמים רבות על קצבאות ממשלתיות, עבור הוצאות דיור נוספות. בהמשך לכך, נשים חד-הוריות היוו את רוב הדיירות בדיור הציבורי ובתור אליו. כיוון שרובן שוכרות, הן נפגעות עיקריות מעליית המחירים



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

בשוק הנדל״ן, וכך הן נדחקות לשולי החברה. בסקירה על מצב שוק הדיור שנערכה ב-CHMC (Canada Mortgage and Housing Corporation), אשר בחנה את הסובלים מבעיות דיור של הוצאה חודשית על דיור הגבוהה מ-30% מההכנסה, ושל מגורים בתנאים צפופים ושאינם מותאמים לצרכי הדיירים, עלה כי רובן משפחות חד-הוריות. בנוסף עלה, כי קבוצת חסרי הדיור בקנדה היו ברובן נשים עם ילדים צעירים. יש להוסיף לכך את העובדה שנשים מרוויחות כשני שליש מהשכר של גברים, ומכאן המצב של אחוז גבוה מהמשפחות החד-הוריות בקנדה, שבראשן עמדה אישה, היה קשה במיוחד והובילן לשולי החברה (Wekerle, 1993).

לנוכח זיהוי מגמות אלו, ארגוני הנשים בקנדה הדגישו בפעילותם הפוליטית את נושא הדיור עבור נשים ונכנסו באופן אקטיבי לעיצוב שוק הדיור עבור נשים. Wekerle מציינת, כי ארגוני הנשים חוו קשיים כפולים במהלך זה: מחד גיסא, לא היה זה טבעי להן לעסוק בתכנון דיור, ביזמות ובניהול פרוייקטים למגורים, והתמודדות מרכזית היתה הקשיים שבכניסה לתחומים אלו וההיכרות הראשונית עימם; ומאידך גיסא, שוק הדיור לא הכיר בהן כשחקניות, ולא התייחס לנשים ולצרכיהן, ובהתאם לכך, הערים קשיים רבים. Wekerle טוענת כי הן פעלו במרחב שבין ארגוני הנשים לבין שוק הדיור, ולא אחת הן נמצאו לבד במערכה. עקב כך, השתנו ארגוני הנשים אשר עסקו בדיור, פיתחו מבנים שונים של עבודה, למדו את תחום הדיור והנדל״ן, ובעיקר התמקדו ביצירת קשרים ושיתופי פעולה רבים ומשמעותיים בינם לבין סקטור הדיור במדינה, נשים בעיריה, פקידי ממשל, נבחרי ציבור ונשות אקדמיה. Wekerle מדגישה כי שיתופי פעולה אלה היו קרדינאליים להצלחת הפרוייקטים, וכי הם נשענו, במידה רבה, על הצלחת קשרים אלו (שם).

ארגוני הנשים, אשר הקימו את הקואופרטיבים עבור נשים, פעלו בעיקר מתוך תפיסות פמיניסטיות, ומכאן שהחשיבה על הדיור אופיינה במתן מענה לצרכים של נשים, יצירת מרחבים מאפשרים ומכילים, מקום מגונן, עד כדי ״דיור כמקלט״, וביצירת חוויה של העצמה נשית על ידי ניהול עצמי ולקיחת חלק בקבלת ההחלטות (Wekerle, 1988). תפיסות אלו אינן זהות לתפיסות השגרתיות של התנועה הקואופרטיבית, אשר כאמור, נשענות על פילוסופיה סוציאליסטית ועל ארגוני עובדים. בעוד אלה מבטאים השקפות מודרניות של תנועות הפועלים וניתוח מרקסיסטי של שוק הדיור (Engels, 1995), קואופרטיבים לנשים מבטאים פרקטיקה פמיניסטית מעט פוסט-מודרנית, אשר עוסקת ברגישויות לאחר, במגדר, בהכלה וכיוב׳. להבדיל מהיומרה האוניברסלית של התנועה הסוציאליסטית, הן מראש לא משתפות את הגברים, המהווים 50% מהאוכלוסיה. חלקן שואבות השראה מקהילות נשים בימי הביניים, אשר לא התחתנו וביקשו ליצור סביבה מנותקת וחופשיה מהפטריארכיה הגברית-כנסייתית.

סקירה זו התמקדה בשניים מתוך כמה עשרות הקואופרטיבים לדיור עבור נשים ומשפחות חד הוריות שנוסדו ברחבי קנדה. הראשון הוא קואופרטיב הדיור The Constance Hamilton בטורונטו, הקרוי על שם האישה הראשונה שכיהנה כחברת מועצת העיר טורונטו ובכך היתה נבחרת הציבור הראשונה במחוז אונטריו כולו. הוא הוקם בשנת 1982 על ידי עובדות ומנהלות בהוסטל לנשים, אשר ביקשו ליצור מגורי קבע עבור נשים בלבד, ורתמו לרעיון חברת מועצת עיר ונשות מקצוע בתחומי השירותים החברתיים, שקידמו וייעצו לקואופרטיב (Wekerle, 1988; 1993).

הקואופרטיב השני הינו קואופרטיב הדיור Grandir en Ville (משמע: לגדול בעיר) בקוויבק סיטי. הקואופרטיב נוסד בשנת 1981 על ידי קבוצת נשים חד-הוריות, אשר התארגנו יחדיו למניעת הריסה



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

של קומפלקס עתיק בן 300 שנה עשוי אבן, ששימש כמנזר במרכז העיר והיה שייך לפרובינציה. הן הצליחו לשכנע את הפרובינציה להסב מבנה זה לקואופרטיב דיור, וכתוצאה, תוכננו שישה קואופרטיבים לדיור בקומפלקס. Grandir en Ville הוא אחד מהם (Wekerle, 1993).

### 7.3.2. **מבנה הקואופרטיב**

קואופרטיב הדיור The Constance Hamilton מכיל 30 יחידות דיור, יחד עם דירת 6 מיטות המשמשת כדירת מעבר עבור נשים שיצאו ממקלטים מוגנים. הבניין תוכנן על ידי הנשים המקימות כך שיספק מענה לצרכים שונים של נשים, ובהתאם לכך, הותאם התכנון והעיצוב האדריכלי בווריאציות מודולריות עבורן. לבניין חצר משותפת לכל הדירות, והוא שוכן בשכונה עם קואופרטיבים נוספים לדיור. הקואופרטיב Grandir en Ville מונה גם הוא 30 יחידות דיור, ומכיל גינה על הגג המשותף ומגרש משחקים. בנוסף לכך, בקומפלקס בו הוא נמצא קיימים שימושים משותפים לכל הקואופרטיבים כמו גן ילדים ומכולת.

כל קואופרטיב מעצב לעצמו את השימושים השונים של הדיור וסביבת המגורים לפי רצונן של חברות הקואופרטיב ולפי ייתכנותם הפיזית והכלכלית בכל פרוייקט ופרוייקט. מלבד זאת, מבנה הקואופרטיב ואופני המימון זהים במאפייניהם הכלליים, ומשתנים בפרטים הקטנים הניתנים לגמישות בכל אחד מהקואופרטיבים, לפי נטיית ליבן של חברות כל קואופרטיב.

כל חברה-דיירת בקואופרטיב מחזיקה במניה אחת, אשר מקנה לה זכות על יחידת דיור אחת, וקול אחד בהצבעות וקבלת ההחלטות בקואופרטיב. הקואופרטיב מנוהל על ידי ועד מנהל אשר נבחר מתוך חברות-דיירות הקואופרטיב בבחירות תקופתיות, בו מתקבלות ההחלטות הניהוליות השוטפות וכמו כן עליו האחריות לתפעול השוטף ולתחזוקת הבניין. אחת לתקופה מתקיימת אסיפה כללית של כל חברות-דיירות הקואופרטיב, בה מתקבלות החלטות מהותיות בנושאי הקואופרטיב השונים.

הפרקטיקה הדמוקרטית משתנה מקואופרטיב לקואופרטיב בעקבות ההתנסות ורצון החברות-דיירות. כך למשל קואופרטיב אחד החליט לוותר על דמוקרטיה עקיפה של בחירת ועד מנהל, ולקבל את כל ההחלטות בפורום המלא של כולן, ללא תיווך ונציגות. לחלופין, ישנו קואופרטיב שלא הצליח לנהל את עצמו ובחר להכניס ניהול חיצוני בתשלום. Wekerle מציינת כי מידת הדמוקרטיה הקיימת בקואופרטיבים לנשים היא מהגבוהות ביותר, ומגיעה לכדי 97% השתתפות של הדיירות בניהול הקואופרטיב. היא מדגישה כי סביבת מגורים זו יוצרת קהילה מגובשת יחד עם תחושת קהילתיות חזקה במיוחד, והעצמה נשית על ידי שותפות בהנהגה ובקבלת ההחלטות (Wekerle, 1988).

הצטרפות חברות חדשות לקואופרטיב נעשית באמצעות רשימת המתנה, המפורסמת בין היתר באתרי האינטרנט של הקואופרטיבים לדיור בקנדה, וכאשר חברה-דיירת עוזבת את הקואופרטיב מתפנה מקום אליו ניתן להיכנס (www.chfcanada.coop).



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

קואופרטיב דיור לנשים שם דגש רב על השילוב שבין מגורים לשירותים. שילוב זה הינו מהפכני כיוון שהוא מספק מענה לנשים באופן המותאם לצרכיהן, מתוך ההבנה שהזמן והמוביליות שלהן מוגבלים כנשים עובדות וחד-הוריות, לעיתים מוכות, מסתתרות, קשישות, עניות וכו׳. שילוב השירותים השונים במבנה המגורים מאפשר להן לקבל מענה לצרכיהן במרחב מגוריהן, כמו למשל גן ילדים, מרחב פתוח כמו חצר או גינה, מכולת, ייעוץ מקצועי וכיוב׳. בנוסף לשירותים המשולבים בבניין, חלק מהבניינים, אשר מבקשים לספק מענה לצרכי נשים, מתייחסים גם למטרות חברתיות רחבות יותר, כגון הקצאת דירות לנשים עניות, מוכות, פליטות, חסרות דיור וכו׳ (Wekerle, 1993)

מחקר שנערך בקנדה בנוגע לצרכים של משפחות חד-הוריות בדיור העלה כי ישנם 8 אלמנטים חשובים להם הן זקוקות: (1) הֶשגות (2) יציבות בחזקה על הדיור (3) הליך פשוט של כניסה לפרוייקט (4) מיקום מרכזי (5) מותאם לילדים (6) עבודת משק בית מינימלית (7) האופציה לשיתוף ועזרה הדדית בין דיירים (8) פרטיות. Wekerle טוענת כי הקואופרטיבים השונים לדיור עבור נשים מאמצים בדרגות משתנות אלמנטים אלו (Wekerle, 1988).

על אף שכל קואופרטיב הוא עצמאי בכל המובנים, לאור ריבוי היוזמות הקואופרטיביות לדיור בקנדה - הן בצד ההיצע והן בצד הביקוש - קמו מספר ארגוני-גג, המייצרים רשת פדרטיבית של קואופרטיבים לדיור ומקדמים את האינטרסים של הקואופרטיבים לדיור ברמות אזוריות וברמה הארצית. ארגונים אלה מוחזקים ומנוהלים על ידי הקואופרטיבים לדיור, ואף ממומנים חלקית על ידי תשלום דמי חבר שמפרישים הקואופרטיבים השונים. הארגון הכלל-ארצי הגדול והרחב ביותר הינו ה- CHFC: The Co-operative Housing Federation of Canada, אשר מקדם פיתוח של קואופרטיבים חדשים לדיור, ומקדם את ענייניהם של הקואופרטיבים בממשלה. בנוסף הוא מפתח תכניות הכשרה, חינוך וייעוץ בנושאי ניהול ופיתוח קהילתי, עבור קואופרטיבים הזקוקים להדרכה וליווי. בנוסף, בכל פרובינציה קיים ארגון קטן יותר האחראי לקואופרטיבים במחוזו. יחד איתם קמו ארגונים רבים אשר תכליתם לספק ייעוץ וליווי מקצועי בתחומים פיננסיים, משפטיים וארגוניים, עבור כל הקואופרטיבים לדיור בקנדה. כך למשל, "resource groups" - ארגונים ללא מטרות רווח אשר הקימה הממשלה, שמטרתם לעזור ליחידים ולקבוצות להקים קואופרטיבים לדיור, ומספקים להם שירותי יעוץ על ידי מומחים בתחומי אדריכלות, כדאיות כלכלית, בחירת מיקום וכד׳.

עם זאת, אף על פי שהמימון הוא ממשלתי, ולעיתים גם התמיכה, הליווי, והייעוץ - הפעילות בפועל, והניהול עצמו, הם בידי הרשויות המקומיות, ארגוני הנשים ולבסוף, כאשר הקואופרטיב עומד על רגליו, בידי חברות הקואופרטיב עצמו. זהו שילוב מוצלח בין יוזמה מלמעלה ופעולה מלמטה.

### 7.3.3. **קומונאליות וחיי שיתוף**

רמת השיתופיות משתנה מקואופרטיב אחד למשנהו, ותלויה בגורמים שונים, כגון: אופי קבוצת הנשים, המכנה המשותף והרעיון סביבם התאגדו לקואופרטיב דיור, צורתו של הבניין הפיזי בו הן חיות, ועוד. הן כולן מחזיקות בבעלות, ניהול ואחזקה משותפת על הבניין. כיוון שהקואופרטיבים לדיור עבור נשים ביקשו לשלב מגורים יחד עם שירותים, הדיירות משתתפות לא רק בניהול ואחזקת



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

הבניין, אלא גם בבעלות, בניהול ובאחזקת השירותים השונים. כך למשל, הקואופרטיב Grandir en Ville מחזיק בגן ילדים ובמכולת בבעלות משותפת עם חמשת הקואופרטיבים הנוספים לדיור השוכנים בקומפלקס המשותף. הן מחזיקות שטחים משותפים בבניין לרווחת כל הדיירות, של גינה על הגג וחדר משחקים בבניין לכל הילדים.

בקואופרטיב The Constance Hamilton הדיירות מחזיקות בחצר משותפת, ומקצות יחד דירה מתוך הבניין, עבור מטרה חברתית עליה החליטו, של עזרה לנשים מוכות שזה-עתה יצאו מקלטים. הדירה משמשת כדירת מעבר, ומכילה 6 מיטות עבור דיור זמני לנשים אלו, עד שיתארגנו מחדש. בנוסף הנשים בקואופרטיב מקיימות פעילויות חברתיות משותפות, המאורגנות על ידי ועד שהקימו במיוחד לשם כך.

בקואופרטיבים נוספים Wekerle מציינת כי מתקיימות ארוחות משותפות סדירות, קניות משותפות, ובילויים משותפים.

### 7.3.4. מימון

המימון ניתן מהממשלה, כנסיון להתמודד עם משבר הדיור של שנות השמונים בקנדה. מימון זה מעוגן בחוק שנחקק לצורך קידום פרוייקטים קואופרטיביים לדיור, ובו מצויינים תנאי קבלת המימון, המחייבים גביית שכר דירה חודשי נמוך במיוחד מהדיירים. המימון מגשר על הפער שבין שכר הדירה הנמוך לבין מחירי הדירות הגבוהים בשוק. בנוסף, הוא מממן את הקמת הפרוייקט, חידוש מבנה קיים או בניית בניין חדש. במקרה ופרוייקט מתחיל אך אינו מצליח לקום, המדינה והפרובינציה נושאות בנטל הכלכלי. את כספי המימון הקואופרטיב מקבל לידיו, ומנהל אותם באופן עצמאי למען הקמת ותפעול קואופרטיב הדיור. בעזרת מימון זה כל קואופרטיב מחליט על העיצוב האדריכלי המבוקש, ועל מתן מענה לצרכים השונים לנשים עבור דיור (שם). מכאן שהדיירות לא משקיעות הון ראשוני בהקמת הקואופרטיב, ולכן גם לא מקבלות תמורה או רווח בעת עזיבתן. למודל זה של קואופרטיב קוראים קואופרטיב ללא-הון (Non-Equity Cooperative).

### 7.3.5. אוכלוסיית הדיירים

קואופרטיבים לדיור עבור נשים בקנדה פונים לנשים בשלל מצבים הגורמים למצוקת דיור. ישנן אמהות בנות-עשרה, אמהות חד-הוריות, חסרות דיור, נשים מבוגרות וקשישות, נשים ממיעוטים, פליטות ומהגרות עבודה. לא כל הקואופרטיבים לנשים סוגרים דלתותיהם בפני הגברים, ולמשל הקואופרטיב Grandir en Ville אינו פונה לנשים בלבד, אלא לכל אדם המזהה את תנאי המגורים שמספק הקואופרטיב כצרכי מגוריו האישיים, רובן המכריע נשים (Wekerle, 1993).

בתחילה הקואופרטיבים לנשים הוקמו על ידי נשים לבנות-משכילות-עירוניות ממעמד הביניים, אך בהמשך, כאשר נצבר הידע והתופעה הפכה מוכרת, החלו לקום קואופרטיבים לנשים שהובלו והוקמו על ידי נשים מכל המוצאים והגילאים, כולל מהגרות עבודה (שם).

Wekerle חוזרת ומציינת במאמריה השונים, כי הנושא מעלה שאלות רבות, בינהן מה קורה כאשר אישה בקואופרטיב נשים מפתחת קשר רומנטי עם גבר, האם דיור זה הופך לסוג של גטו נשי, או הזדמנות נשית להעצמה. בסיכום מאמריה היא קובעת, כי עולה בבירור מן המחקר שקואופרטיבים לדיור עבור נשים יצרו עבורן הזדמנויות בלתי מבוטלות, בנותנן מקום להשתתפות בקבלת החלטות, עיצוב ותכנון סביבת מגוריהן ואופן ניהול מבנה המגורים. זה סיפק להן הזדמנויות לאקטיביות במערכת הדיור כיזמיות, בונות, מפתחות, מנהלות או בעלות נכס. הן יצרו דיור המותאם לצרכיהן על ידי שילוב הדיור עם השירותים להם הן זקוקות, אשר מאפשר להן לקיים אורח חיים מלא ובטוח. כל אלו מספקים להן שליטה, תחושת מסוגלות וכישורים חדשים. דרך זה הן למדו שהן יכולות לדרוש ולייצר שליטה רחבה יותר על חייהן (שם).

### 7.3.6. **אתגרים בשיטה**

פרט לארגוני נשים, אין גורמים רבים שיקדמו באופן ייחודי דיור המיועד לנשים ולנשים חד-הוריות, ועובדה זו מעלה אתגר מרכזי, שבסיסו בחוסר ההיכרות והנסיון של ארגוני הנשים עם עולם הנדל״ן. עליהן לבצע כניסה לשוק הדיור - הן מבחינה ארגונית והן מבחינה מחשבתית - וייתכן כי יחוו קשיי התחלה של חוסר ידע והיכרות עם תחום זה.

אתגר בולט נוסף הוא שאלת הקשרים הזוגיים של הדיירות עם גברים מחוץ לקואופרטיב המוגדר לנשים בלבד. Wekerle מדגישה כי יש לשים לב כי דיור זה אינו הופך לגטו נשי, אלא מספק להן את החופש והעצמאות על מנת לקיים חיים בטוחים ויציבים.

איור 4: קואופרטיבים לדיור עבור נשים בקנדה

Figure 4: Housing cooperatives for women in Canada

קואופרטיב הדיור The Constance Hamilton, טורונטו.

קואופרטיב הדיור Grandir en ville, קוויבק סיטי.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

## 7.4. סיכום

לצורך השוואה נוחה וסיכום תיאור המודלים השונים, מוצגת טבלה מס׳ 1 אשר מתמצתת את ההבדלים בין המודלים לפי הקריטריונים אשר צויינו בראשית פרק הממצאים, המאפיינים את ייחודו השונה של כל קואופרטיב וקואופרטיב. בנוסף לארבעת הקריטריונים שהוצגו, הטבלה מציגה מספר קריטריונים נוספים אשר מספקים מצע רחב יותר להבנת הקואופרטיבים והנסיבות בתוכן הם פועלים.

טבלה 1: מודלים לקואופרטיב דיור – נקודות מרכזיות

Table 1: Housing cooperatives models - key points

| מאפיינים | | גרמניה<br>Mietshauser Syndikat | ארה״ב<br>Clinton's Limited Equity Cooperatives | קנדה<br>The Constance Hamilton, Grandir en Ville |
|---|---|---|---|---|
| קבוצת אוכלוסיה | | מעמד ביניים נמוך | מעוטי הכנסה | נשים חד-הוריות |
| שנה ומקום הקמה | | 1992 בעיר פרייבורג, גרמניה | שנות ה- 80׳ בשכונת קלינטון, מרכז מנהטן, ניו יורק | 1981-1982, בטורונטו ובקוויבק סיטי, קנדה |
| כמות דיירים | | כ- 100 בניינים המאכלסים יחד כ- 2000 משקי בית הפזורים בכל רחבי גרמניה | כ-70 בניינים, בשכונת קלינטון במרכז מנהטן, ניו יורק | 30 דירות בכל אחד, המאכלסות כ- 30 נשים וילדיהן, בטורונטו ובקוויבק סיטי |
| ישות משפטית | | חברה בע״מ | קואופרטיב דיור בהון-מוגבל | קואופרטיב דיור ללא מטרות רווח |
| אוכלוסיית הדיירים | | מעמד ביניים | מעוטי הכנסה | נשים חד-הוריות |
| הון עצמי | התחלתי | ללא הון, לרוב מגויס במימון המונים | קנייה של מניית הקואופרטיב | ללא הון, המדינה מספקת |
| | עלויות שוטפות | שכ״ד נמוך ממחיר השוק. הולך ופוחת ככל שההלוואה מוחזרת | שכ״ד נמוך ממחיר השוק | שכ״ד נמוך ממחיר השוק, חלקו מסובסד ע״י המדינה, חלקו צמוד למחירי השוק המקומי הנמוכים ביותר |
| | ביציאה | ללא הון | בהון מוגבל | ללא הון |
| גורם מארגן וממומן | | ▪ הדיירים<br>▪ הסינדיקט (קואופרטיב הגג) | ▪ המדינה<br>▪ העירייה<br>▪ ארגונים אזרחיים (CSF, UHAB) | ▪ המדינה<br>▪ הפרובינציה<br>▪ ארגוני נשים |

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

| מאפיינים | גרמניה<br>Mietshauser Syndikat | ארה״ב<br>Clinton's Limited Equity Cooperatives | קנדה<br>The Constance Hamilton, Grandir en Ville |
|---|---|---|---|
| **מרכיבים שיתופיים** | מתקיימים בדרגות משתנות: משתתפים בניהול ואחזקת הבניין; רובם מקיימים שטחים משותפים; חלקם בעלי מטבח וארוחות משותפות; חלקם בעלי קופה משותפת או חשבון בנק משותף | מקיימים אחזקה משותפת של הבניינים, עם אחריות וטיפול בשטחים המשותפים, כולל גינה וחצר. אינם מקיימים אורח חיים שיתופי בתחומים החורגים מניהול הבניין | מתקיימים בדרגות משתנות: Grandir en Ville מחזיק בשטחים משותפים כמו גג וגינה, ומחזיק גן ילדים ומכולת, יחד עם 5 קואופרטיבים נוספים לדיור בקומפלקס בו הוא נמצא. The Constance Hamilton מחזיק בשטחים משותפים כגון חצר, ומקצה דירה למטרה משותפת עליה החליטו הדיירות. כולם משתתפים בניהול ואחזקת הבניין |
| **ארגונים תומכים** | ▪ בנק קואופרטיבי - GLS Bank | ▪ ארגון דיור אזרחי: UHAB, CSF<br>▪ NAHC – התאגדות הקואופרטיבים לדיור בארה״ב<br>▪ בנק קואופרטיבי – NCB | ▪ CMHC – רשות הדיור הממשלתית<br>▪ CHFC – התאגדות הקואופרטיבים לדיור בקנדה<br>▪ CROP – ארגונים ללא מטרות רווח המלווים ותומכים בקואופרטיבים לדיור |
| **חוקים תומכים** | ▪ חוק שבוטל ב-1989: חייב קואופרטיבים לדיור לפעול ללא מטרות רווח והעניק פטור ממיסים. רווח חייב להיות מושקע חזרה בדיור קואופרטיבי נוסף<br>▪ כרגע אינם נתמכים על ידי חוקי קואופרציה, כיוון שאינם רשומים כקואופרטיב, אלא כחברה בע״מ. מכאן שחוקי המסחר הקונבנציונליים חלים עליהם, כגון תשלום מס חברות, בהינתן יצירת רווח | ▪ חוק עירוני של ניו יורק 1977: הפקעת נכסים שלא שילמו מיסים מעל שנה ותפיסת חזקה בהם<br>▪ HOPE1 – תכנית תקצוב ממשלתית לעידוד העברת דיור ציבורי לידיים פרטיות או קואופרטיביות | ▪ חוק הדיור הלאומי (NHA)- מזכה קואופרטיבים לדיור ללא מטרות רווח בעד- 100% מימון ממשלתי לבניה והקמה, מעניק סמכויות מקומיות רבות ומחייב הקצאת דירות למעוטי הכנסה ובמחירים בהישג יד |

מלבד המאפיינים המופיעים בטבלה, ומהווים את עיקרי המודל, ישנם מאפיינים נוספים אשר ראוי להדגיש בשיטות הקואופרציה השונות, על מנת להתעכב על ההבדלים בין המודלים השונים.

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

### 7.4.1. מניעת דה-קואופרציה

בשיטה הקואופרטיבית קיימת תמיד אפשרות של "השמדה עצמית", כלומר, הפרטת הקואופרטיב ומכירת נכסיו לשוק. כיוון שהקואופרטיבים לדיור נוצרו על מנת לספק מענה, אשר שוק הדיור איננו מספק, היה עליהם לייצר מנגנון מניעת דה-קואופרציה או דה-קומודיפיקציה, אשר ישאיר את הבניינים בידי הקואופרטיב, ומחוץ לידי שוק הנדל"ן הספקולנטי. הקואופרטיב הגרמני עושה זאת באמצעות מבנה הבעלות על הבניינים, כאשר הוא מצליב את הבעלות של דיירי בניין אחד עם הבעלות של חברי כל הסינדיקט, באופן זה שלא ניתן יהיה לקבל החלטה למכור את הבניין אלא אם כולם מסכימים. כיוון שלא כולם יהנו מהרווח הכלכלי של המכירה, הם כמעט לעולם לא יטו להסכים למכירה של בניין שנמצא בידיהם ומחוץ לשוק. מה גם שמטרה מוצהרת של הסינדיקט היא למנוע מהקבוצות השונות, המחזיקות בבעלות הבניינים, למכור את בנייניהם חזרה לשוק תוך עשיית רווח. במודל האמריקאי של ה- LECs, המנגנון נעשה דרך 'מדיניות המכירה-מחדש' (Resale Policy), אשר מונע יצירת רווח גדול על מכירת יחידת הדיור, ובכך מעגן את מחירי הדיור כך שישארו נמוכים משמעותית ממחיר השוק. מדיניות זו מוסכמת ונחתמת בתקנון הקואופרטיב על ידי כל חברי הקואופרטיב ועל ידי הגורמים המדינתיים האמונים על פיקוח דיור זה, הנתמך במימון המדינה. בקואופרטיבים הקנדיים מנגנון ההגנה מפני הפרטה נעוץ במעורבות הפיננסית של המדינה על ידי מימון המשכנתא דרך רשות הדיור הממשלתית, ה- CHMC, בתכנית מיוחדת שפותחה לצורך מימון הקמת קואופרטיבים לדיור. רשות הדיור הממשלתית אמונה על הליווי והפיקוח הפיננסיים של הקואופרטיבים.

### 7.4.2. הנכונות לקיים אורח חיים שיתופי

כל קואופרטיב, מבין הקואופרטיבים שהוצגו, פונה לאוכלוסיה שונה. האוכלוסיות השונות מאופיינות בחיי יום-יום שונים, התמודדויות שונות, תפיסות עולם שונות וכיוב'. אלו מעצבים אופי שונה לכל קואופרטיב, ובהתאם לכך, גם אופי שונה של חיי חברה בקואופרטיב. כך, מידת הקומונאליות, או מידת חיי השיתוף, משתנים בכל אחד מהקואופרטיבים שהוצגו, כפי שמצויין בטבלה לעיל.

גורם מרכזי הקובע את המידה המשתנה של הקומונאליות, הינו מקומם של הדיירים בבחירת חיי הקואופרטיב. בקואופרטיב הגרמני, הדיירים בוחרים להצטרף לקואופרטיב מתוך אידיאולוגיה ומתוך רצון לייצר אלטרנטיבה לשוק ולערכיו. מכאן ששאר אורחות החיים, פעמים רבות, יעוצבו מתוך אותם מניעים ולכן הם בוחרים בכלכלה שיתופית ובשימוש משותף במרחבים שונים כגון גן ילדים, ספריה משותפת, מטבח משותף וכד'. בקואופרטיב האמריקאי, לעומת זאת, פעמים רבות מדובר בתכניות ממשלתיות אשר נכפות על דייריהן. אין הדיירים פעילים בהקמת הקואופרטיב או בבחירה לחיות בצורה שיתופית. בשל כך אין הם מקיימים אורח חיים שיתופי, שכן אורח חיים שכזה דורש וולונטריות, בחירה ולקיחת אחריות יומיומית לתחזוקו; אם לא כן, אין הוא מתקיים. הקואופרטיב הקנדי, לעומתם, משתנה ברמת הקומונאליות שלו; ישנם מאוד שיתופיים וישנם כלל לא, והבדלים אלו ניתן להסבר לאור רמת האידאולוגיה השונה של מנהיגות הקואופרטיב וחברותיו. רבים מהם הוקמו מתוך תשוקה לחברותא נשית, קהילה תומכת ומכילה אשר תפקידה לדאוג לכל

חברותיה ועל כן היא מקימה מבנים של שיתוף, כגון: מטבח, גן ילדים, קופה משותפת ואירועים חברתיים ותרבותיים משותפים. בו בזמן, ישנם קואופרטיבים כפי שמציינת Wekerle, אשר אינם מעוניינים בשיתוף נוסף מלבד שותפות בקואופרטיב, וייתכן שהימנעות זו משיתוף נוסף נובע מכך שמדובר בתכנית ממשלתית אשר מספקת פתרון דיור לחלשות ביותר, ואלו לא בחרו בחיים שיתופיים, ולא מעוניינות במחוייבות שאלה דורשים.

### 7.4.3. **שאלת ההון העצמי**

מעניין לבחון כיצד מבנה ההון מעצב את האוכלוסיה המתאימה למודל, וכיצד הוא מותאם לה. קואופרטיב ללא-הון מציע דיור שאינו מצריך הון ראשוני, אך גם אינו מספק הון בעת עזיבה. על פניו ניתן לומר, כי מאפיין שכזה מתאים לאוכלוסיה מעוטת הכנסה. אלא שבהקשר זה מעניין לשים לב כי ביטול ההון הכרוך בדיור עבור מעוטי הכנסה, ממשיך להשאירם נטולי הון, כאשר חלק גדול באוכלוסיה מתפתח כלכלית דרך השקעה זו בדיור (אלימלך ולוין-אפשטיין, 1998). כלומר, מלבד המימד המשחרר, המפריד בין הדיור כזכות וכקורת גג בסיסית לבין שוק ספקולנטי, קיים גם מימד מסליל, אשר משאיר ומקבע את מעוטי ההכנסה גם ללא רווח ממכירת הדיור שלהם.

במודל הגרמני הקואופרטיב הוא ללא-הון (Non-Equity), אין צורך בהון ראשוני, והוא איננו מספק לדייר שעוזב כל רווח על מכירת המניה. כלומר, הוא מפריד לחלוטין בין דיור לבין יצירת הון. מכאן שמודל זה פונה גם למעוטי הכנסה, בקלות שבה הוא מאפשר לרכוש זכויות דיור. ובכל זאת, כפי שהוצג, הדיירים אינם בעלי הכנסה מעוטה, כי אם מעמד ביניים משכיל. כלומר, מבנה ההון אינו מספיק על מנת להכתיב את אופי האוכלוסיה, פועלים גורמים נוספים המשפיעים על כך.

המודל האמריקאי לעומתו, מציע הון-מוגבל. כלומר, הוא דורש הון עצמי התחלתי מסויים, ומספק הון כלשהו בעת עזיבה, אך מוגבל. ייתכן שמבנה זה מתאים לאוכלוסיה מעוטת הכנסה, כיוון שמאפשר לדיירים העוזבים להמשיך עם סכום קטן של כסף, אשר יועיל להם, ובלעדיו יתקשו מאוד במציאת דיור חלופי.

בנוסף לאלו, קיים קואופרטיב דיור, אשר אינו נסקר בעבודה זו, אשר כולל הון (Equity Cooperative), המאפשר לחבריו למכור את יחידת הדיור במחיר השוק ביום בו ירצו לעזוב. מעניין לחשוב האם וכיצד ניתן להתאים מודל זה לאוכלוסיה מעוטת משאבים, על מנת להכניסה למעגל הכלכלי בו תוכל להוריש נכס לילדיה ולאפשר יציאה ממעגל העוני.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

# 8. שיח מומחים

השלב השני של המחקר חייב יצירתו של גוף ידע רב-תחומי, כמסגרת התייחסות בעלת היבטים שונים עבור בדיקת היתכנותם של קואופרטיבים לדיור בישראל. לצורך כך, נערכו ראיונות עם מומחים, העוסקים בהיבטים כלכליים, תרבותיים ומשפטיים, אשר זוהו כתחומים המקיפים והמשלימים של עולם הדיור (ר׳ נספח 1). ראיונות אלו עובדו, נותחו וקודדו בשיטת ניתוח תמטית והעלו שלל תכנים, סוגיות ושאלות, אשר בעת עיבודם, חרגו מהגדרות ההיבטים ששורטטו בתחילה והרחיבו את גבולותיהן. אלו משרטטים תמונה רחבה של שלל החסמים וההזדמנויות העומדים לרשות קואופרטיבים לדיור בישראל.

**רשימת המומחים אשר השתתפו במחקר, לפי סדר כרונולוגי של עריכת הראיונות**

- פרופ׳ דני גוטוויין, היסטוריון החוקר את התרבות ומשטר ההפרטה
- עו״ד אורה בלום, בעבר ראש הקליניקה לזכויות אדם, דוקטורנטית באוניברסיטת תל אביב
- עמית פרידמן, רכז קואופרציה במרכז לפיתוח קואופרטיבי בצפון – פלך
- עו״ד יפעת סולל, מתמחה בקואופרציה ומובילה את ברית הקואופרטיבים בישראל
- פאולין גרין, יו״ר ברית הקואופרטיבים הבינלאומית לשעבר
- מאיה שפיר, רכזת קואופרציה בתנועה הקיבוצית
- סבסטיאן ולרשטיין ואורי אטינגר, מרכז הגר לפיתוח מדיניות דיור בהישג-יד בישראל
- ד״ר דני בן שחר, ראש מכון אלרוב לחקר הנדל״ן באוניברסיטת תל אביב
- דורון נחמני, כלכלן המתמחה בדיור ומשכנתאות
- סיון אלפי, תחום מחקר ופיתוח – רשם האגודות השיתופיות
- פרופ׳ יונה גינזברג, סוציולוגית אורבנית, יועצת אקדמית למשרד הבינוי והשיכון
- ד״ר הדס וייס, אנתרופולוגית, חקרה את נושא הדיור והמשכנתאות בישראל
- מרב ניב, המחלקה המשפטית של התנועה הקיבוצית
- רותי לירז-שפירא, ממונה על החקיקה והפיתוח ברשם האגודות השיתופיות

## 8.1. התייחסויות לקואופרטיב דיור בישראל על רקע היעדרו

בין הידע הרב שפרשו המומחים, בנוגע לחסמים וההזדמנויות העומדים בפני קואופרטיבים לדיור בישראל, ובנוגע לצעדים והאמצעים הנדרשים לשם הקמתם של קואופרטיבים לדיור בישראל, גובשו רעיונות וצוירו תפיסות לגבי מהותו של קואופרטיב הדיור בישראל. תמונה זו הצטיירה על רקע היעדרם הנוכחי של קואופרטיבים לדיור בארץ, ומכאן שהתמונה הינה תמונת-דמיון, או השערה-מושכלת, הנשענת על הבנתם המקצועית מתוך תחומי התמחותם השונים. התמונה

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

שהתגבשה תיארה את יתרונותיו האפשריים של קואופרטיב הדיור ואת הספקות האופפים את ייתכנותו, המסתמנים במציאות הישראלית – החברתית, הפוליטית, הכלכלית והדיורית. בין לבין, הובעה ביקורת, המופנית כלפי רעיון קואופרטיב הדיור, כפי שהבינו אותו המומחים השונים.

במהלך הראיונות עם המומחים בתחומים השונים, התברר עומקו של היעדר הידע בנושא קואופרציה וקואופרטיבים לדיור בישראל. מומחים רבים העלו תופעה זו כחסם עיקרי לקיומו של קואופרטיב דיור בארץ. מתוך הראיונות עלה כי רבים מן המומחים אינם מכירים את בסיסי רעיון הקואופרציה ומטרותיו, ואינם בקיאים בתכונותיו השונות, גם כאשר הינם בחזית הידע בתחומם ונבחרו להשתתף במחקר זה בצורה מכוונת כאנשי מקצוע וכבעלי ניסיון מחקרי בתחומי הכלכלה, המשפט, התרבות או הדיור (על כך הרחבה בפרק הדיון 10.1).

חידודה של ההבנה לגבי חוסר ההיכרות עם הנושא, מהווה את האתגר המרכזי ביותר העומד בפני מחקר זה, המבקש לגשש ולהרכיב גוף ידע ראשוני בנושא קואופרטיבים לדיור בישראל. במקביל, הבנה זו מעידה על נחיצותו של המחקר ותרומתו התיאורטית והמעשית. בשל כך, פרק זה ישרטט תחילה את קוויה של אי-ההיכרות עם עולם הקואופרציה, עם הרעיון הקואופרטיבי, עם המעשה הקואופרטיבי ובפרט עם קואופרטיבים לדיור. בכך ישמש הפרק כמבוא ליתר התובנות שעלו באשר להזדמנויות, החסמים, האתגרים וההיתכנות להקמת קואופרטיבים לדיור בישראל.

הטענה כי אי-ההיכרות עם רעיון הקואופרציה וחסרונו של ידע על קואופרטיבים מהווה את החסם המיידי והמרכזי עבור הקמתם של קואופרטיבים לדיור בישראל, עלתה שוב ושוב במהלך הראיונות. הודגש עד כמה גורמי המדינה עדיין אינם מכירים באפשרות זו כמודל עסקי, לא כל שכן, כמודל דיור. אורה בלום, עורכת דין, המנהלת לשעבר של מרכז הגר למחקר ופיתוח מדיניות דיור הוגן ועמדה בראש הקליניקה לדיור באוניברסיטת תל אביב, טוענת כי עוד לא אורגן הידע הנדרש לשם כך בארץ, והוא מורכב ומנוגד לתפיסת השוק הרווחת בישראל. לדבריה, בארץ, איננו יודעים כיצד לשלב בין השוק לבין החברה כך שיטיבו זה עם זה, וקואופרטיב מבוסס על השילוב בין השניים: קואופרטיב, שהוא בבסיסו חברתי, הפועל כיזם פרטי. לטענתה, תחום החזקות על הדיור איננו מפותח דיו בישראל, ואינו מכיר עדיין מבנים המשלבים הגיון כלכלי וחברתי יחדיו. "גם כשהמדינה מדברת על דיור בהישג יד, היא מתקשה לראות ולהבין את הצדדים החברתיים הכרוכים בכך, היא רואה ומבינה רק את הצדדים הכלכליים. המדינה מדברת על מחירי השוק, בעוד אלו [בעלויות הביניים] מודלים אשר מציעים חשיבה אחרת על כל מערך הדיור" (בלום, 28.10.15).

בהמשך לכך, המנגנונים בהם פועלת המדינה, מתוך אי-היכרות, מקשים, ואף לעיתים מבטלים, את יכולתם של קואופרטיבים לקום ולהתבסס. יפעת סולל, עורכת דין המתמחה בקואופרציה ומובילה את ברית הקואופרטיבים בישראל, מתארת כי למדינה קשיים לעבוד עם אגודות שיתופיות בכל הקשור להעברות כספים, לעומת עמותות למשל (סולל, 2.11.15). סיון אלפי, רכזת האגף החדש למחקר ופיתוח ברשם האגודות השיתופיות, נשאלה על כך, וענתה כי הם מודעים לזאת, וכי מקור הבעיה הוא אי-הכרתה של המדינה בקואופרטיב כמודל עסקי-חברתי, ועל כן הותירה מודל זה מחוץ לתוכניותיה עבור עסקים חברתיים, בניגוד לחברות ועמותות. רותי לירז, הממונה על החקיקה והפיתוח ברשם האגודות, חידדה כי לאחר בירור עלה שלמעשה לא היו עסקים חברתיים המתואגדים כאגודה שיתופית, וגם כיום ישנם מעטים בלבד. היא הסבירה כי אין התנגדות עקרונית לכלול אגודות שיתופיות בהסדרים מסוג זה. לדברי אלפי, באגף למחקר ופיתוח של רשם האגודות

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

השיתופיות מבקשים לחשוף את רשויות המדינה למודל ההתאגדות הקואופרטיבי ויתרונותיו, ועומדים בקשרים עם משרד הכלכלה והסוכנות לעסקים קטנים, ומשתתפים בדיונים בנושא בכנסת (אלפי, 16.11.15).

בנובמבר 2015 ביקרה בישראל פאולין גרין, יו״ר ברית הקואופרטיבים הבינ״ל דאז, אשר הוזמנה כאורחת כבוד לכנס שנערך בתנועה הקיבוצית, בהובלת מאיה שפיר, רכזת המטה השיתופי של התנועה הקיבוצית. הכנס עסק בניסיון לערוך שינוי תפיסתי בתנועה הקיבוצית, ולעבור מחשיבה על הקיבוץ כמודל ייחודי, לחשיבה על קואופרציה כמודל אוניברסלי. במהלך ביקורה, נפגשו גרין ושפיר עם חברי כנסת ופקידי ממשלה רבים: מירב מיכאלי, מנואל טרכטנברג, חברי סיעת המחנה הציוני בישיבתם, מנכ״לית משרד המשפטים, מנכ״ל משרד האוצר, מנכ״ל משרד הכלכלה, והיועץ הכלכלי של משרד רה״מ. גרין תיארה באוזניהם את מימדי הקואופרציה העולמיים, את עוצמתו וחוזקותיו של הקואופרטיב כעסק ואת המטרות החברתיות הרחבות שהוא משרת. לדבריה של גרין, הם הביעו חוסר היכרות מוחלט עם נושא הקואופרטיבים. לטענתה, הם מסתכלים על הקיבוצים, אשר החלו להתפרק כתנועה וכרעיון בשנות השמונים, וזה כל אשר ידוע להם בנושא זה (גרין, 4.11.15). ״פאולין סיפרה להם את הסיפור הרגיל, שיש מיליארד חברי קואופרטיבים ברחבי עולם, ושהקואופרטיבים הינם מודל עסקי חזק מאוד בעל מטרות חברתיות רחבות, מסע ההסברה הרגיל שלה. כולם אמרו ׳לא ידענו, איך לא ידענו?׳ ... יש המון בורות, זו פשוט בורות, אין לזה מילה אחרת.״ (שפיר, 8.11.15).

גם בארגונים הקואופרטיביים הקיימים בישראל, נראה שקיימת אי-בהירות לגבי מהותו הקלאסית של מבנה הקואופרטיב. דני גוטוויין, היסטוריון המבקר את משטר ההפרטה בישראל, טוען כי הקואופרטיבים שהוקמו בשנים האחרונות, רובם לאחר המחאה החברתית ב-2011, אינם בדיוק קואופרטיבים, כיוון שאינם עומדים בפני עצמם מבחינה כלכלית. כך למשל, קואופרטיב הבר-קיימא המשמש כפאב-מסעדה בשכונת פלורנטין בתל אביב, הוקם על בסיס כספים שחבריו תרמו לעסק על מנת לקנות מניה, אך לא כהשקעה אשר תחזור אליהם, אלא כסכום כספי אשר בהגדרת המקום לא יחזור לתורמיו. כלומר, הקואופרטיב אינו מייעד לעצמו רווחים שישתלמו מספיק עבור חבריו, אלא ממשיך לחזק את התפיסה המבלבלת והשגויה, שקואופרטיב פועל קצת כמו עמותה ללא מטרות רווח, משהו חברתי, אולי קהילתי, אך לא כעסק רווחי בעל הבנה ויכולות עסקיות עבור אנשים המעוניינים להשקיע את כספיהם בעסקים מניבים. גוטוויין אינו מזהה קואופרטיבים אלו כתנועה של ממש. לטענתו, הם מעטים מדי, ואינם קואופרטיביים מספיק. לתחושתו, הקואופרטיבים שקמו הם יותר שאיפה לשינוי, וכשם שהמחאה לא הפכה לגוף פוליטי של ממש, גם הקואופרטיבים, הם יותר סוג של הבעת מחאה מאשר השינוי עצמו (גוטוויין, 26.10.15).

בלום מחזקת טענה זו, ומוסיפה כי תודעת העמותות והמגזר השלישי מושרשת בנו עמוק כאשר אנו חושבים על עסק חברתי, ומסבירה כי העמותות הקיימות בישראל, הן בעלות ד.נ.א של זכויות אדם, וכי הן חסרות את הכישורים הנדרשים לעסוק בדיור. הם אינם מכירים את התחום, ואינם מיומנים בו, לעומת עמותות ה-CDCs (Community Development Corporations) הפועלות בארה״ב, אשר יוזמות ומתכננות דיור ואף עוסקות בתחומים המשלימים לו, כגון: תחבורה, חינוך ותעסוקה.

בהמשך לממשלה ולארגוני הקואופרציה המתחדשת בישראל, אשר אינם בקיאים ברעיון הקואופרטיב לאשורו, כך גם הציבור הישראלי אינו מכיר בימינו את האפשרות הקואופרטיבית כמודל כלכלי. הדס וייס, אנתרופולוגית, אשר ערכה מחקר בנושא דיור ומשכנתאות בישראל, טוענת

כי לכל אורך מחקרה, לא עלה מצד אף גורם – אנשי פיננסים, אנשי נדל״ן, או רוכשים - דרישה לעידוד או הקמת קואופרטיב כפיתרון ליוקר הדיור בישראל. הפיתרונות שעלו, עסקו בדיור בר השגה לשכירות, משכנתאות נגישות או בטוחות, ושכירות ממשלתית מוגנת לטווח ארוך. ההסבר לכך, להבנתה, נעוץ בכך שהרעיון הקואופרטיבי זר לרוב הציבור הישראלי, כפי שהיה זר לה עצמה, והכירה אותו לראשונה רק כאשר עברה להתגורר בגרמניה (וייס, 24.11.15).

ישנם גם חלקים בציבור הישראלי להם רעיון הקואופרטיב מוכר, אך ידיעותיו בנושא נשענות על שברי זיכרון. מאיה שפיר, המרכזת כיום את תחום הקואופרציה בתנועה הקיבוצית, מובילה את הדעה כי על הקיבוצים להתאחד תחת רעיון הקואופרציה, כיוון שלהבנתה זה מה שהם היום, ולמעשה, מה שהיו תמיד. היא טוענת, כי קיים זיכרון היסטורי קולקטיבי, אבל הוא שלילי. הזיכרון אומר, כי היתה בעשוריה הראשונים של המדינה קואופרציה גדולה שהתפרקה כיוון שהיתה מסואבת, ארכאית, בלתי יעילה ומנוונת. בניסיונותיה של שפיר בשנים האחרונות, ליצור מהלך של שינוי תודעתי פנים-תנועתי, העוסק במעבר החשיבה על הקיבוץ כקואופרטיב, אימוץ עקרונות הקואופרציה וחיבור לתנועה הקואופרטיבית העולמית, התבקשה לשנות את השם ״קואופרטיב״, כיוון שלטענת רבים הוא לא יתקבל יפה עקב הקונוטציות השליליות הכרוכות בו.

גם באקדמיה הסיפור דומה. שפיר טוענת, כי החסם העיקרי בדרכם של קואופרטיבים לדיור הוא בורותם של האנשים בנושא הקואופרציה. ״אנשים בארץ אינם מכירים זאת, ולא שמעו על הרעיון הקיים בעולם כבר מאתיים שנה״. לטענתה, הידע על זה היה, ונמחק. ״את בטח יודעת שבארץ, בבית הספר לכלכלה לא לומדים על קואופרטיבים, ובבית הספר למשפט לא לומדים על קואופרטיבים. זה תחום ששמו אותו בצד ואינו מופיע כלל בתכנית לימודים של אף דיסציפלינה״ (שפיר, 8.11.15).

ואכן, בראיונות עם מומחי הכלכלה, המשפט והדיור, אשר נמצאים בחזית הידע והמחקר בתחומם, התבטא חסרונו של הידע הקואופרטיבי על הגיונו ואופן פעולתו. כך למשל, מרכז הגר הוציא בשנת 2014 דו״ח מקיף המציע פתרונות לדיור בהישג-יד בישראל (מרכז הגר, 2014). הדו״ח סוקר אפשרויות שונות של בעלויות ביניים כאפשרות של מודל דיור בר-השגה, אך אינו מציין את האפשרות של קואופרטיבים לדיור כמודל בעלות ביניים, זאת בעוד מודל זה הוא הנפוץ ביותר ברחבי העולם מבין המודלים שהוזכרו בדו״ח. סבסטיאן ולרשטיין, מנהל המחקר במרכז הגר, מסביר שאין הוא מופיע שם כיוון שהדו״ח אינו עוסק ברזולוציות אלו של פתרונות. לדבריו, אין מניעה כי קואופרטיב דיור יהא הגוף אשר ישתמש במבני הבעלות השונים אשר הוצעו שם, שכן, לא הוגדרו בדו״ח מי יהיו השותפים בבעלויות הביניים, בין אם זו ממשלה, חברה עירונית, או גוף פרטי-קואופרטיבי (ולרשטיין, 10.11.15).

גם דני בן-שחר, מומחה לכלכלת נדל״ן ועומד בראש מכון אלרוב לחקר הנדל״ן באוניברסיטת תל אביב, הסביר כי אינו בקיא בעולם הקואופרציה, במקורותיו של הרעיון הקואופרטיבי וביתרונותיו הכלכליים. בן-שחר כתב בעבר מאמר התומך בנושא של בעלויות משותפות בדיור (בן-שחר, 1998), שגם בו נושא הקואופרטיבים לדיור לא הוזכר. הוא מסביר כי כלל לא היה מודע למודל זה, וכי עסק בתיאוריה ולא בחיפוש אחר פרקטיקות (בן-שחר, 10.11.15). עם זאת, הוזכרו במאמר מודלים של בעלויות משותפות בדיור, אך כולם מתייחסים להסדרים שבין האדם היחיד לבין הבנק או המדינה,



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

ולא לאפשרות של התאגדות וקואופרציה. מומחים נוספים אמרו כי אינם בקיאים ברעיון, ואינם מכירים את האפשרות של קואופרטיב דיור.

במהלך הראיונות עלו שוב ושוב תהיות לגבי מהותו של קואופרטיב הדיור, וספקות לגבי שונותו מאפשרויות דיור קיימות בישראל. שוב ושוב הושווה קואופרטיב הדיור - לעיתים מתוך דמיון או אי-בהירות, ולעיתים מתוך אי-ההיכרות עם אופיו, מאפייניו ומטרותיו - להתארגנויות נוספות לצרכי דיור הקיימות בישראל ולמגוון פיתרונות דיור הנהוגים בארץ. כך למשל, גוטוויין ציין כי קיימת בישראל התאגדות לצורכי דיור והיא קבוצת הרכישה הנהוגה בארץ. אמנם אין מדובר בבעלות משותפת, אך זו בהחלט התאגדות. יונה גינזברג, סוציולוגית אורבנית, אשר עסקה רבות בדיור ובייעוץ אקדמי למשרד השיכון והבינוי, הוסיפה, כי אם המטרה היא שהדיור יעלה פחות, אז קבוצות הרכישה עונות למטרה זו, והן כבר קיימות. גם ולרשטיין מציין, כי חלק עיקרי במוטיבציה של קואופרטיב הדיור הוא הוזלת הדיור. לשם כך, להבנתו, מדובר בעיקר בהוצאת הרכיב היזמי, והתארגנויות לשם עקיפת הרווח היזמי כבר קיימות בתחום הדיור בארץ - הן קבוצות הרכישה.

עמית פרידמן, רכז המרכז לפיתוח קואופרטיבי בצפון, מוסיף כי קיימות עמותות בניה, וכי באופיין, הן קואופרטיב קצר-טווח, התארגנות משותפת שמקימים, חוסכים עלויות, ולאחר איכלוס הדירות, העמותה נסגרת. אורי אטינגר, משפטנית וחוקרת במרכז הגר, ממשיכה ומציינת, כי גם בהרחבות בקיבוצים ישנם חוזים והסדרי בעלות המגבילים את המכירה, ושלל דילמות לגבי זכויות קנייניות, המזכירות באופיין מבנה של קואופרטיב דיור. היא מוסיפה כי אירגון כמו 'חֶבֶר' למשל, גם הוא משרת קבוצת דומים ומספק להם פתרונות דיור מותאמים, ועל ידי איגום כוחם החברתי, משיג הוזלה במחירי הדיור. בן-שחר טוען כי גם בפרוייקטים של תמ"א 38, קיים מבחינה קונספטואלית, דימיון רב ליוזמת קואופרטיב הדיור: מדובר בקבוצת אנשים הגרים באותו בניין, עבורם עומד תמריץ כלכלי. הם מחזיקים בנכס, לו הם שותפים כלכלית מבחינות שונות, ומכאן שגורלם שזור זה בזה בכל הנוגע לעליית ערך הנכס ולרווחים העתידיים עבור כל משק בית, לחיי היום-יום, להתנהלות ולנִראות הבניין וסביבת המגורים. לרשימה זו, המבלבלת בין קואופרטיב דיור לבין התארגנויות נוספות לצרכי דיור בישראל, הוסיף דורון נחמני, כלכלן המתמחה בדיור ומשכנתאות, כי אינו בטוח במה שונה קואופרטיב הדיור העירוני מהקיבוץ, באומרו כי על פניו, הם נשמעים לו בעלי מטרות זהות.

אמירות ותהיות כגון אלו, חידדו כי על המחקר לספק הגדרה קשיחה למהו קואופרטיב דיור, על מנת ליצור הבחנה ברורה בינו לבין שלל ההתארגנויות הקיימות בארץ לצרכי דיור ומגורים, ושלל הפיתרונות אשר נוצרו עבור קשיי דיור שונים. הבנה זו הובילה להוספת תת-הפרק בפרק הרקע, ובו התייחסות מפורטת לייחודו ובידולו של קואופרטיב הדיור מהתארגנויות שונות לדיור ומגורים בישראל (ראו פרק 6.4).

פאולין גרין מסבירה, כי אכן, הבעיה הגדולה של הקואופרטיבים היא כי "אנחנו מדברים כל הזמן לעצמינו, ולא החוצה, לאלו שלא מבינים את המודל הקואופרטיבי." לטענתה, הקואופרטיבים שקופים עבור רבים, כיוון שאינם נסחרים בבורסה; הם נמצאים בשליטת החברים, ולא בידי בעלי מניות, משקיעים וספקולנטים. בהתאם לכך, היא מסבירה, גם בנקים אינם מבינים קואופרטיבים ורבים מהם אינם מכירים את המבנה. באנגליה, ברית הקואופרטיבים הפיצה מסמך עבור הבנקים, אשר מסביר את רעיון הקואופרטיב, ומדוע כדאי ונכון לבנקים לעבוד איתם.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

היא מסכמת בכך שהבעיה הגדולה ביותר עבור קואופרטיבים היא הבורות, והתמודדות עימה דורשת עבודה רבה ומפרכת של הסברה. בורות זו, מהווה אתגר מרכזי במחקר זה. אך יחד עם זאת, היא מחדדת את חשיבותו ומעגנת את תרומתו של המחקר להעלאת נושא זה לסדר היום, להרחבת הידע הקיים בתחום, לבניית גוף ידע מקומי של קואופרציה לדיור, ולסיפוק כלים עבור המבקשים לפתוח את עולם הדיור הישראלי למודלים חדשים, המנגישים דיור ראוי ובר-השגה.

| חוסר ההיכרות עם הרעיון הקואופרטיבי | | | |
|---|---|---|---|
| # | במוסדות הממשלה | # | באקדמיה |
| # | במגזר העסקי | # | בבנקים |
| # | במגזר השלישי | # | בקרב הציבור |
| # | בארגוני הקואופרציה | | |

## 8.2. היבטים כלכליים

### 8.2.1. שאלת ההוזלה

כאשר שאלתי את המרואיינים מדוע לא קם קואופרטיב דיור בישראל, נעניתי מספר פעמים על ידי הכלכלנים שביניהם, כי כנראה התמריץ הכלכלי אינו מספק (בן-שחר). ייתכן, כי הקואופרטיב אינו מביא בשורה כלכלית אשר בכוחה לשכנע את הציבור לאמץ מודל זה של מגורים (ולרשטיין). מנגד, עלו בראיונות יתרונות כלכליים רבים, הנעוצים במבנהו, דרכי פעולתו ומטרותיו של קואופרטיב הדיור, אשר עשויים לספק לו הצדקה כלכלית, כמו גם הזדמנויות כלכליות, אותן יכול קואופרטיב הדיור לנצל ולמנף, ליצירת יתרון בשוק הדיור בישראל. כיוון שקואופרטיב הינו מודל כלכלי המחוייב להצדיק ולקיים את עצמו, היתכנותם של קואופרטיבים לדיור בישראל, אם כן, כפופה לשאלת ההצדקה הכלכלית. המתחים העולים מסוגיה זו מוצגים בפרק זה.

דורון נחמני מסביר, כי אין בידו של קואופרטיב הדיור להציע הוזלה אשר איננה מוצעת בשוק חופשי. קואופרטיב דיור, לשיטתו, אינו יכול ליצור דיור זול יותר ממחיר השוק; אין בידיו כלים להתמודד ולהציע מחירים נמוכים יותר ממה שמספקת התחרות החופשית. הוא מסביר כי חלקים נרחבים מהמשק הישראלי נשלטים בידי מונופולים, אשר כנגדם דווקא, עומדים לרשותו של הקואופרטיב כלים על מנת לפעול ולשפר את תנאיו; מולם יכול הקואופרטיב להתמודד, ולהציע הסדר חלופי זול יותר. אך להבנתו, דווקא בתחום הדיור בישראל פועל שוק די חופשי, אשר לקואופרטיב הדיור אין כלים להוזיל את מחיריו.

בהמשך לכך מבהיר נחמני, כי אם הצדקתו של קואופרטיב הדיור נשענת על סיפוק פיתרון למשבר הדיור, אזי הוא מייתר את היסוד לקיומו. שכן לשיטתו, אין כלל משבר דיור; אמנם אין עוררין על כך שכל אחד צריך דיור, אך נכס דיור בבעלותו, לא כל אחד צריך, וגם לא כל אחד יכול. הוא טוען



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

כי נושא הדיור בו כולם עסוקים בשנים האחרונות ומצמידים לו את הכותרת ״משבר הדיור״, הוא למעשה עיסוק בתורת הנכסים, ולא בדיור. כלומר, אם קיומו של קואופרטיב הדיור כפוף לשאלת מצוקת הדיור, הוא מאבד את הצדקת קיומו מרגע שמבטלים את קיומה של המצוקה.

נחמני מדגיש, כי לא זו בלבד שאין ערובה לכך שקיים תמריץ כלכלי חזק מספיק לקואופרטיב דיור, אלא שאין כלל תמריץ להוזלת מחירי הדיור בארץ. לטענתו, ״המחאה אמנם התחילה מהראשונה שהניחה את האוהל שלה בשדרה, היא התחילה מדיור, אך זה הפך להמוני לא בגלל דיור. אני מתאר לעצמי ש-90% מהאנשים שהסתובבו שם, במיליון האלה, יש להם דירה. אז לא מדובר באנשים שאין להם פיתרון דיור, אלא יש להם אפילו נכס בבעלותם, לא רק פיתרון״ (נחמני, 11.11.15). לטענתו, המחאה אמנם נשאה בתחילה את דגל הדיור, אך במהרה הפכה למחאה חברתית רחבה אשר זעקה על יוקר המחיה, והפנתה אצבע מאשימה לעבר תופעת הריכוזיות במשק, ועל כך שהכלכלה בישראל איננה חופשית.

כלומר, לפי נחמני, קואופרטיב דיור אינו מחזיק בהצדקה כלכלית: ראשית כיוון שהשוק החופשי הקיים בתחום מסדיר את המחירים הזולים ביותר אשר ניתן לייצר בנסיבות הקיימות, ושנית כיוון שלא זאת בלבד שאיננו מצויים במשבר מחירי דיור, אלא שרוב הציבור כלל אינו מעוניין בהוזלת מחירי הדיור. מכאן שלטענתו, על קואופרטיב הדיור להציג תרומה נוספת לעולם הדיור, אשר איננה מתבטאת ביכולת הוזלת מחירי דיור מתחת למחיר השוק, שכן, זו מייתרת את קיומו.

סוגיה כלכלית נוספת המעלה את שאלת ההצדקה הכלכלית, נעוצה במבנה הכלכלי של הקואופרטיב, ומתייחסת לריבוי בעלויות. בן-שחר טוען, כי ככל שיש יותר בעלים על נכס נתון, נוצרות יותר בעיות בהמשך. ״אם רוצים למדל את זה לשפה כלכלית, אז יש פה את הבעיה של ה-free-rider, של מישהו שישאר אחרון וירצה להחזיק את כולם בגרון, ׳אם אתם רוצים לקבל החלטה אתם צריכים אותי׳ ואז הוא יסחוט אותם. כדי להיפטר מבעיה זו, עדיף לא לחלק את הבעלות, אלא לצמצם אותה כמה שאפשר״.

לצד טענות אלו, מרבית המומחים מצאו יתרונות רבים הנובעים ממבנה הקואופרטיב ואופן פעולתו, אשר עשויים ליצור הצדקה כלכלית ואף עדיפות על פני הסדרי דיור חלופיים. יתרון כלכלי בולט העומד לרשות קואופרטיב הדיור, אשר הועלה מפי מספר מומחים, הוא יתרון הגודל. לפי בן-שחר, כל הספרות של יתרון לגודל באה לידי ביטוי בקואופרטיב דיור. ההתאגדות מספקת יתרון בכוח המיקוח שיש לקבוצה לעומת יחיד, וכמו כן, נוצר יתרון בעלויות הקבועות, אשר במקרה של קבוצה, מתחלקות על יותר פרטים ובכך מוזילות עלויות לכל אחד מחברי הקבוצה.

מאפיין נוסף של קואופרטיב דיור המייצר הוזלה, בדומה לקבוצת רכישה, הוא הוצאת השחקן המרכזי הגוזר קופון בתחום הדיור - הוא היזם. כיוון שקואופרטיב נוטה להיות בארגון עצמי, וחבריו הם אשר יוזמים ומבצעים רבות מהמטלות, יש פחות גורמי תיווך בדרך, ובכך ניכרת הוזלה בעלויות העיסקה. ולרשטיין טוען, כי זו כנראה ההוזלה העיקרית, אם לא הבלעדית, שקואופרטיב דיור מסוגל לספק לחבריו על פני רכישה פרטית של דיור.

יחד עם זאת, טוענים אטינגר ולרשטיין, כי אין זה בטוח כלל כי החיסכון ברווח היזמי, הינו משמעותי מספיק, על מנת להצליח להיכנס לשוק הדיור. נחמני מוסיף כי קיימת אשליה, הגורסת כי ישנה ריווחיות עצומה באמצע הדרך, אשר מישהו עושה על גבינו. לפי אשליה זו, על ידי התארגנות כמו למשל בקבוצות רכישה, נצליח להתגבר עליה. היום, מתאר נחמני, לאחר שביטלו את הטבות



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

המס להן זכו קבוצות הרכישה, כבר כלל לא ברור שאכן היתה קיימת ריווחיות שכזו, ושהתארגנות מסוגלת להוזיל את העלות רק על ידי ביטול הרווח היזמי. ולרשטיין מחזק אמירה זו באומרו, כי קיים כיום ויכוח לגבי משקלו של הרווח היזמי מסך כל ערך הדירה. לפיו, נתח זה בארץ, עומד בממוצע על כ-20% מערך הנכס, אשר אינו נחשב חריג בקנה מידה בינלאומי, ומכאן שאיננו יכולים להטיל עליו את האשמה לגובה מחירי הדיור. אין כל ערבות לכך שביטול הרכיב היזמי יוזיל את המחירים באופן משמעותי מספיק, אשר מצדיק את העיסוק המפרך בהתארגנות לצורך רכישת דיור. נחמני טוען כי ייתכן אף להיפך, לקבוצת רכישה יש סיכונים משלה, מה שאומר שאין מדובר במציאת פיתרון טוב יותר מרכישה פרטית, אלא במציאת פיתרון אחר, בעל חסרונות חלופיים.

אלמנט הוזלה נוסף העומד לרשות קואופרטיב הדיור, הוא יכולת כניסתו לבניינים במצב פיזי רעוע ובאזורים מדורדרים ומוזנחים יחסית, כגון מרכזי ערים שעומדים לפני תהליכי התחדשות, או שולי ערים ושכונות מוחלשות (גוטוויין). מחירי בניינים אלו עודם נמוכים בהרבה ממחירי שוק הדיור, כיוון שנדרשים שיפוץ שורשי ויקר, או שיקום אזורי כולל, או שניהם יחד. היתרון של קואופרטיב על פני רכישה פרטית במקרה זה, היא הכניסה המשותפת של קבוצת אנשים בו זמנית, ויכולת השיפוץ והשיקום של המבנה כולו או מספר מבנים סמוכים. משק בית יחיד, על פי רוב, אינו מסוגל להתמודד עם עלויות שיפוץ רחבות החורגות משיפוץ דירה אחת, ואינו מעוניין לגור לבדו בסביבה מדורדרת ובבניין מוזנח. ניתן אמנם להתאגד מבלי להקים קואופרטיב, אך עד היום התאגדויות אלו הסתכמו בהקמת קבוצות רכישה אשר פנו לבניה חדשה, ולא ניצלו את יכולות הכניסה לבינוי קיים.

אמצעי כלכלי נוסף אותו יכול לרתום קואופרטיב דיור, אשר בקניית דירה פרטית קשה יותר למימוש, הוא יצירת נכס מניב. הקואופרטיב מסוגל ליזום ולנהל נכסים מניבים, על ידי שימוש כלכלי בבניין, וריכוז ההכנסות המתקבלות. כך למשל ניתן לעשות שימוש משותף בהכנסות מקומת מסחר, מדירות להשכרה, או מהשכרת הבניין לצורכי פרסום או הנחת אנטנות. כיוון שמדובר בהחלטה משותפת של החברים, ניתן להפנות אפשרות זו לקידום מטרות חברתיות משותפות, כגון השכרת המרחב כמשרדים לעמותות, השכרת דירה לאוכלוסיות מוחלשות, או השכרת המסחר לחנויות המקדמות מסחר חברתי, וכן הלאה. הכנסות אלו יכולות לשמש לכיסוי הוצאות הדיור השוטפות של הקואופרטיב – החזר הלוואות ותחזוקה שוטפת. לפי ולרשטיין, מנגנון כלכלי-מימוני זה אשר מסוגל למסד טיפול שוטף בתחזוקת הבניין, עשוי להוות בשורה מרכזית בקואופרטיב דיור, אשר חסר לטענתו במודל הבית המשותף הישראלי.

יתרון כלכלי נוסף והזדמנות ייחודית, העומד לרשות קואופרטיב הדיור, הוא יכולתו של הקואופרטיב לרתום תמיכה מרשויות שונות, אשר מזהות בהתארגנות זו קידום מטרות המשתלבות או אף מתלכדות עם מטרות שגם הן מעוניינות בקידומן. קואופרטיב המציע מודל דיור חדש, עשוי, בשעת חיפוש פתרונות לאומיים לנושא הדיור כמו זו שאנו נמצאים בה, לעניין רשויות ציבוריות ומוסדות מדינה, כגון משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ומשרד הרווחה. תמיכה מצידן יכולה לבוא בצורת סבסוד, הטבות והקלות במיסוי, קדימות בשיווק הקרקע, פטור ממכרז, קידומה של חקיקה תומכת וכד׳ (ולרשטיין). במקרה בו מדובר במהלך גדול של מספר בניינים, הכוללים עשרות משקי בית, גם לעיריה מתחיל להיות עניין בהתארגנות זו. היא יכולה לזהות זאת כהתחדשות עירונית התורמת לה ומקדמת את מטרותיה, ולתמוך בהליכי התכנון, הייעוץ המשפטי והפניות למימון בנקאי בהמלצתה (נחמני).

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

אטינגר מוסיפה, כי לקואופרטיבים נטייה למלא מטרות חברתיות נוספות לצד הסדר הדיור, אשר בגינן גם קרנות, אנשי פילנתרופיה וארגונים שונים עשויים להתעניין, לתמוך ולסייע. קרנות וארגונים אלו מבקשים לתרום או להלוות כספים ליוזמות בעלות מטרות חברתיות, התואמות את השקפת עולמם ומקדמות את מטרותיהם, ואלו עשויים להתעניין ביוזמה זו ולראות בכך את תרומתם לפתרון עבור דיור בישראל, יחד עם מטרות חברתיות נוספות, המשתלבות ומוצאות מענה בקיומו של קואופרטיב דיור. רתימת תמיכתם של רשויות, מוסדות ואירגונים: קבלת תרומות, הלוואות, הטבות מיסוי, עידוד וחקיקה תומכת, משמשות, לפי נחמני, כאפשרות להוזלת רכישת הדיור במסגרת קואופרטיב דיור.

רתימת תמיכה, סיוע ועידוד אלו, אינם פועלים כמנגנון הוזלה בלבד, אלא, בשילוב עם קואופרטיב דיור סולידרי-חברתית, הם עשויים להוות את האפשרות היחידה של משקי בית מעוטי משאבים להגיע ליציבות ושליטה במגוריהם. לקואופרטיב הדיור יכולת ליצור מבנה כלכלי, אשר מעגן תמהיל אוכלוסייה בעל אחוז מסוים של חברי קואופרטיב, אשר חסרים את ההון הנדרש על מנת לרכוש דירה באופן פרטי, ובאופן זה להוות הזדמנות יחידה עבורם להשיג חזקה קבועה בדיור. תרומתו החברתית-כלכלית של קואופרטיב הדיור מתחדדת באופן זה, כפתרון אשר מנגיש ומוזיל את האפשרות לקנות דירה עבור משקי בית (אטינגר).

לבסוף, ולרשטיין מסכם בפשטות באומרו, כי במודלים של בעלות חלקית, בהם קואופרטיב דיור, היתרון הגדול הוא הרכישה של חלק מהנכס בלבד, וכי זוהי ההשפעה הכלכלית המשמעותית ביותר המפחיתה את המחיר. "מה הרווחת? הרווחת שאתה לא צריך לשלם את ה-100%", אך בכל זאת מקבל זכויות נרחבות של בעלות. יחד עם זאת, מסייג ומבהיר ולרשטיין, כי אמנם מנקודת מבטו של הרוכש, מדובר בהוזלה ובהטבה ממנה הוא נהנה: הוא אינו משלם את מאה האחוז של ערך הנכס, אלא חלק יחסי ממנו, אך למעשה, מדובר ברכישת חלק מהנכס ובבעלות חלקית עליו, ולא בכולו. כלומר, אמנם, המחיר זול יותר, אך הרוכש קיבל, בהתאם לכך, פחות.

שאלת ההוזלה וההיתכנות הכלכלית של הקואופרטיב, אם כן, מעלה יתרונות רבים למודל זה, המביאים הזדמנויות רבות לפתחו. רבים מהם נדמים רחוקים להשגה כיום ומעלים מורכבויות נוספות. האם אלו בהכרח יעמדו לטובתו ויביאו לכדי הוזלה משמעותית אשר יאפשרו תנאי שוק חדשים לדיור? שאלה זו תלויה רבות במודל הכלכלי-חברתי אשר יונהג בקואופרטיב הדיור, והצלחתו לרתום שילוב של הזדמנויות אלו לצידו.

### 8.2.2. **שאלת המימון הראשוני**

"מדוע שיצליחו להיכנס לשוק בתור תאגיד, אם כיחידים לא הצליחו?" שאל בן-שחר, ובכך תיאר את הספק הבולט ביותר, אשר חזר והידהד בראיונות השונים, והוא שאלת הצלחתו של הקואופרטיב ברכישת הדיור ומציאת המימון לכך. "נאמר שיש חמש משפחות, שכל אחת מחזיקה ב- 10% מערך הנכס על מנת לרכוש דירה, ואת שאר ה- 90% הם צריכים ללוות מהבנקים, אבל אף אחד לא יתן להם מימון של 90%, ולכן הם לא יכולים להיכנס לשוק הזה. אז הם אומרים 'טוב, בואו נתחבר יחד', אבל מה ההבדל? אז גם ביחד הם לא יצליחו לרכוש" (בן-שחר, 10.11.15).

כפי שמתאר בן-שחר, חוסר הנגישות למימון והקושי בהשגת ההון הראשוני הנדרש, עומדים בבסיס שאלת ההיתכנות של קואופרטיב הדיור. יצירת פתרונות לסוגיה זו, עשויה לספק לקואופרטיב הדיור את מעבר המשוכה הקשה ביותר עימה מתמודדים משקי הבית כיום בישראל בנושא רכישת דיור. כאשר ניגש גוטוויין למיפוי החסמים העומדים בפני הקמתם של קואופרטיבים לדיור בארץ, הוא טען כי "החסם המיידי הוא היעדר בסיס פיננסי, היעדר בסיס מימוני ואי נגישות למשכנתאות". הוא הדגיש, כי עבור יצירת בסיס כלכלי יש צורך בתמיכה פוליטית שתעגן אפשרויות מימון ומשכנתאות (גוטוויין).

ואכן, כפי שעלה ממיפוי מודלים שונים של קואופרטיבים לדיור מהעולם, עולה כי במדינות בהן קיימת תנועת קואופרטיבים גדולה לצרכי דיור, קיימים מנגנונים ממשלתיים המאפשרים קיומו של מודל זה ומספקים סיוע ותמיכה כלכלית. בלום, אשר חקרה מודלים של קואופרטיבים והסדרי בעלות-ביניים בדיור, טוענת גם היא כי במדינות אחרות קיים סיוע הניתן בצורות שונות, המאפשר לקואופרטיבים לקום על הרגליים. "כאן בישראל", היא ממשיכה, "בהיעדר תמיכה זו, נשאלת השאלה כיצד מבצעים את השלב הראשון של השגת המימון הדרוש להקמתו וליצירתו של דיור קואופרטיבי" (בלום).

חסם ההון-הראשוני מסביר את היעדרו של קואופרטיב הדיור בהיצע הקואופרטיבי הישראלי. העוסקים בקואופרציה נשאלו מדוע לא מתעוררת יוזמה קואופרטיבית לדיור בישראל, בעוד יוזמות מורכבות יותר נמצאות בתהליכי הקמה מזה מספר שנים, כגון הבנק הקואופרטיבי "אופק" ואיגוד האשראי הקואופרטיבי "שלנו". פרידמן הסביר כי "בהשוואה לבנק הקואופרטיבי, ההון ההתחלתי הנדרש מחולק באופן שונה: ליוזמה של הבנק ישנם בין שלושת-אלפים לארבעת-אלפים חברים שהצטרפו, וכל אחד שם כמה אלפים בודדים של שקלים. עבור דיור, יש צורך במעט אנשים שישימו הרבה, גם כסף וגם אנרגיות" (פרידמן, 1.11.15). גם יפעת סולל הסבירה, כי הבעיה הראשונית המהווה כאן חסם, היא הצורך בהון ראשוני רב, וגם היא השוותה זאת לבנק או לאיגוד אשראי הקואופרטיבי, אשר עומלים על הקמתם בימים אלו.

גיוס ההון הראשוני לצורך רכישת דיור, לא תמיד היווה מצוקה כפי שנצפית כיום. בן-שחר מצטרף לטענה כי אחד המכשולים הגדולים היום ברכישת הדיור, הוא מציאת ההון הראשוני הנדרש. אך הוא מסביר, כי לא תמיד המצב היה כך, בעבר דובר בעיקר על נושא הריביות וההחזר החודשי כמעמסה העיקרית. בעקבות זאת, ניתנת היום תמיכה ממשלתית עם ריביות מיוחדות לזכאי משרד השיכון: משכנתא לזכאים. לפי בן-שחר, תמיכה זו במשכנתא איננה החלק בו נדרשת עזרה כיום, כיוון שהריביות כל-כך נמוכות. "אם אני מסכם, אני חושב שההון הראשוני הוא הקושי המרכזי, הרבה משקי בית לא יכולים להגיע למקום הזה. בזה קואופרטיב יצטרך עזרה – בהשגת ההון הראשוני" (בן-שחר, 10.11.15).

נחמני מעלה חסם נוסף המקשה על השגת מימון, ומסביר כי הבנקים אוהבים דברים שהם מכירים, ונרתעים מדברים שאינם מכירים. "יזמים באים על רקע של שיתופי פעולה והצעות לבנקים, ובארץ קיימת הבעיה, שהבנקים לא רעבים." הוא תיאר כי יצירת מסלול הלוואה חדש בבנק דורש המון עבודה, למידה והתעסקות, וכי לוקח זמן רב להשיקו, ועל כן פקידי הבנק אינם ששים להשקיע עצמם במהלכים אלו. תכונה זו, של חשש והסתייגות מכניסה של הבנקים לעיסקאות חדשניות ומסלולים ייחודיים, משמשת כחסם עבור הקואופרטיבים, אשר מציעים מודל בעלות חדש בישראל



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

המחייב גם מודל הלוואות חדש. לצד זאת, מוסיף נחמני, כי ניתן לנסות ליצור הסדרי הלוואה חדשים עם הבנקים, ולשם כך נדרשת עבודה ונכונות מצידם; עליהם "ללבוש את משקפי הסיכון" וללמוד את העסקה המוצעת להם, כך שיוכלו לוודא כי היא משתלמת להם. לצורך כך יש לפנות לדרג ניהולי של הבנקים בחטיבות האשראי או המשכנתאות.

לעומת זאת, אל מול הקשיים שעולים בהשגת המימון לצורך ההון הראשוני הנדרש עבור דיור בישראל, העומד כיום על 25% מערך הנכס, מזכיר גוטוויין כי דווקא לקואופרטיב מצוי יתרון על פני משק הבית הפרטי. ממחקרים שנערכו בעקבות התפתחות ה- microfinance, עולה כי הלוואות הניתנות לקבוצות לעומת הלוואות הניתנות ליחידים, מוחזרות באופן שוטף ובטוח יותר, ובאחוזים גבוהים יותר, עקב מנגנונים חברתיים היוצרים תחושת מחוייבות ותחושת פיקוח חברתי מחד, וערבות הדדית ודאגה האחד לשני מאידך (Armendariz & Morduch, 2007). גוטוויין משליך את התובנות העולות ממחקרים אלו, על קואופרטיבים, וטוען כי בכך עשוי קואופרטיב הדיור לעניין את הבנקים, כ"קבוצת החזר בטוחה" של ההלוואה. בכך מעניק הקואופרטיב יתרון על פני הרכישה הפרטית, בה רבים נאלצים לרדוף אחרי הבנקים, בניסיון לשכנעם כי משק הבית מסוגל להתחייבות הכלכלית הצפויה. לאור זאת, יכולים הקואופרטיבים לקבל תנאי ריבית טובים יותר, בהתאם להיותה של ריבית משתנה המייצג מרכיב של ביטחון ההחזר.

מעבר להחזרי הלוואות בטוחים יותר, קואופרטיבים מסתמנים גם כגופים יציבים יותר. בתיאורה את התנועה הקואופרטיבית העולמית, חזרה והדגישה פאולין גרין כי התנועה כולה, אך במיוחד הבנקים הקואופרטיביים, היו יציבים הרבה יותר מהבנקים המסחריים נוכח המשבר הכלכלי הגדול של שנת 2008. הם המשיכו להלוות כספים לעסקים ולפרטים, כיוון שמראש הם פעלו באופן מחושב ושקול יותר, ובתחושת אחריות כבדה יותר כלפי השקעותיהם, שכן מדובר בכסף של חברי הקואופרטיב, אשר שולטים בבנק ומחזיקים במניותיו. מכאן שההגיון הקואופרטיבי מסיר את הדיסוננס הקיים בשיטה הכלכלית הקפיטליסטית, אשר מניח ניגוד אינטרסים מובנה בין הלקוחות לבין נותני השירות – הבעלים. לקוחות הקואופרטיב הם הבעלים, ומכאן שהאינטרס לקבלת החלטות אחראיות וזהירות, הינו אחיד לכל אורך הדרך, מפני שמדובר בכסף שלהם, ולא של אחרים. עדות לאלו ניתן ללמוד מעמידותו של הסקטור הקואופרטיבי בכלכלה הספרדית נוכח המשבר של העשור האחרון (סולל, 2012).

על אף שנדמה כי שוק הדיור והמשכנתאות הניתנות עבורו הן מצב קשיח ונתון קבוע, נחמני מזכיר כי גם המדינה וגם הבנקים בישראל קיבלו בעבר החלטות מהפכניות על מנת לדאוג לרווחת הדיור של אזרחי המדינה. נחמני מתאר, כי בימי העליה הגדולה מברית המועצות לשעבר, אריאל שרון, אשר עמד בראש משרד השיכון, ניצח על מהלך היסטורי, מהפכני במימדיו ובתעוזתו. שרון התחייב לספק הלוואה ממשלתית מתקציב משרד השיכון לכל עולי ברית המועצות אשר יפנו לרכוש דירה. בכפוף להתחייבות זו, חייב את הבנקים להשלים גם את הסכום הנדרש של 10%-20% מימון, כך שלא יצטרכו להביא הון עצמי, אשר לא נמצא ברשותם. ההלוואות הגיעו לשיעור של עד 98%. המדינה התחייבה לבנקים שהם מקבלים משכנתא ראשונה והיא מקבלת משכנתא שניה, כלומר, החזרת ההלוואה היא קודם לבנקים ואז למדינה, ובתנאים אלו הסכימו הבנקים להתחייב להלוואה. הסיבה למהלך זה, לפי נחמני, היתה תפיסתה של המדינה ושל משרד השיכון, אשר בבסיסה עמד הרצון לספק דיור בטוח ויציב לאזרחי המדינה, וראתה זאת כאחריותה.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

במקביל לכך, הקבלנים, אשר סירבו לבנות את הכמות שנדרשו בעקבות גל העליה, מחשש שהעולים לא יוכלו לקנות את הדירות, קיבלו גם הם התחייבות משרון, כי אם לא ימכרו הדירות, המדינה תקנה. וכך, המדינה רתמה את השוק למהלך גדול אשר לבסוף, לפי נחמני, הצליח. המדינה לא נדרשה לשלם דבר, העולים החזירו את רוב רובן של ההלוואות והדירות נקנו. תקדים זה מלמד, כי בעבר הלא-רחוק בתולדותיה של המדינה, נרתמה המדינה וסיפקה הן מימון והן ערבות, על מנת להמריץ את השוק ולאפשר רכישת דירות בתנאים בני-השגה עבור הזקוקים לכך.

כפי שהוזכר בתת-הפרק הקודם, אשר עסק בשאלת ההוזלה הכלכלית של קואופרטיבים לדיור, יתרון נוסף אותו יכול הקואופרטיב לנצל הוא יכולתו לרתום תמיכה וסיוע, ואף בניית שותפות עם רשויות, גופים ואירגונים שונים, אשר מזהים בו את קידום מטרותיהם שלהם. מטרות הקואופרטיב, מלבד אלו אשר תכליתן סיפוק פיתרונות דיור הוגנים וראויים, עשויות להתלכד עם מטרות כגון חיזוק והעצמת הקהילה, התחדשות עירונית, פיתוח כלכלי מקומי, התמודדות עם עוני וכיו״ב. גופים המבקשים לקדם מטרות כגון אלו ואחרות, עשויים לזהות בקואופרטיב כלי יעיל לקידומן, ולספק לשם כך תמיכה ומימון (אטינגר).

אל מול אפשרויות תמיכת מוסדות המדינה ורשויותיה, נחמני מזהיר מפני פגיעה באתיקת הקופה הציבורית. הוא מביע את חששו, כי במידה וקואופרטיב הדיור מוצע כפיתרון למשבר הדיור, או אז הוא ״רץ לחפש מי ישלם לו, הוא מחפש חקיקות, הוא מחפש הטבות מס, ושאר דברים שמטרתם איננה הקואופרטיב, אלא לקבל מתחת למחיר השוק, שירות שיש לו שוק״. לטענתו, קואופרטיב במקרה זה ישמש כנרטיב שקרי לצורך גזל ציבורי: ״איך נקרא לזה? נקרא לזה קואופרטיב, נקרא לזה חקלאות, נקרא לזה משהו שתמורתו יהיו לנו הטבות חומריות״ (נחמני, 11.11.15).

אפשרות מימון נוספת אותה ניתן לבחון, אשר אינה פונה לבנקים ולמשרדי ממשלה, היא המימון המוסדי, של קרנות ביטוח ופנסיה. מאיה שפיר מסבירה, כי מימון זה הוא המתאים ביותר להפעלתו של קואופרטיב דיור, כיוון שאופיים הפיננסי של המוסדיים מאפשר השקעה במיזמים בטוחים ובהחזרה ארוכת טווח, וכי זהו בדיוק מה שקואופרטיב הדיור מסוגל להחזיר, והתנאים אותם הוא מבקש. על מנת להקים קואופרטיב דיור, לטענתה, אין מנוס מלרתום גופים אלו כמשקיעים, ובלעדיהם יהיה קשה להקים קואופרציה לדיור בישראל.

לרשות קואופרטיב הדיור עומדת הזדמנות נוספת לגיוס מימון, אשר אינה קיימת ברכישה פרטית של דיור, ומסוגלת לעקוף את התלות בבנקים או במוסדות המדינה. אפשרות זו היא פנייה לשיטת מימון-ההמונים (crowdfunding). אלפי טוענת, כי לקבוצה יש יתרון בגיוס מימון-המונים, המשמש לרוב מיזמים אשר אינם מסוגלים לנטול הלוואה מהבנקים. שיטה זו פונה לקהל הרחב בבקשה לתרומות או הלוואות קטנות בריבית נמוכה, והנענים לכך הם אלו אשר מזהים במיזם זה תועלת ומעוניינים לקדם אותו ואת מטרותיו. סבסטיאן שיפר, חבר קואופרטיב הדיור הגרמני, הסביר כי רבים מעוניינים לקדם בהשקעותיהם סדר יום חברתי התואם את ערכיהם, ובוחנים חלופות שונות להשקעה שתספק אותם הן אידיאולוגית והן כלכלית. קואופרטיב הדיור פעמים רבות מאפשר להם גם השקעה יציבה ובטוחה בריבית מעט גבוהה יותר מהריבית בבנק וגם משרתת מהלך רעיוני בו הם תומכים. כיוון שקואופרטיב דיור מבקש לכונן מפעל בעל אופי חברתי, ייחודי, מהפכני או חדשני, ייתכן ויוכל לגייס תרומות או הלוואות קטנות רבות מהמבקשים לתמוך במהלך אותו הוא מוביל.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

אלפי ציינה דוגמאות לשני קואופרטיבים לתחבורה, אשר כפי שנמסר לה יוסדו בשנים האחרונות בארץ, והוקמו באמצעות ובזכות מימון-ההמונים: 'שבוס' ו'נוע תנוע'.

### 8.2.3. **סיכום**

ההיבטים הכלכליים בשאלת היתכנותם של קואופרטיבים לדיור בישראל, הינם רבים ומצביעים על מגוון דעות, פרשנויות ונקודות מבט. אלו המפקפקים בהצדקתו הכלכלית ובהיתכנותו של קואופרטיב הדיור בישראל, מתרכזים בקושי שלו לייצר תמריץ כלכלי משמעותי מספיק, שירתום את כוחות השוק ויצליח להציע דיור כדאי ומוזל עבור חבריו. בנוסף לכך, מודגש החשש ליכולתו של קואופרטיב הדיור לגייס מימון והון ראשוני. במפת המציאות המצטיירת כיום בישראל, הבנקים והמדינה אינם עומדים לרשותו של קואופרטיב הדיור, והשקפת עולמם רחוקה משלו. בהנחה שקיומם של קואופרטיבים לדיור בהכרח תלויים בהם וזקוקים לתמיכתם, הם עלולים שלא להצליח לפרוץ את חוסר-ההיכרות עם התחום וההתנגדות למהלך זה של דיור קואופרטיבי.

ההיבטים הכלכליים המצדדים בהיתכנותו הכלכלית של קואופרטיב הדיור בישראל, מעלים מגוון פתרונות, העוקפים את הצורך להישען על תמיכת המדינה והבנקים, כגון מימון מוסדי, שותפות עם גופים בעלי עניין ויכולת מימון, ואופציה עתידית של בניית תנועה קואופרטיבית והישענות עליה. יתרונות כלכליים נוספים שעלו, עוסקים ביתרון גודלו, ביכולתו לרכוש דיור בעודו במצב רעוע או במקום מוזנח, ביכולתו ליזום ולנהל נכסים מניבים, ויכולתו לבטל את עלויות התיווך והרווח היזמי. מעניין לראות כי על מנת להתגבר על המשוכות הכלכליות, רבים מיתרונותיו נעוצים דווקא במאפייניו החברתיים: יכולתה של קבוצה לאגם את כוחה ולייצר לעצמה יתרונות המתורגמים לעמידות גבוהה יותר, יציבות, וחוסן מפני טלטלות ושינויים.

**טבלה 2: היבטים כלכליים – הזדמנויות וחסמים למימוש קואופרטיבים לדיור בישראל**

**Table 2: Financial aspects - opportunities and barriers for realizing housing cooperatives in Israel**

| | **הזדמנויות** | **חסמים** |
|---|---|---|
| **הוזלת עלויות הדיור** | יתרון לגודל | אין רצון אמיתי להוזלת מחירי הדיור |
| | ביטול עלויות היזם | ריבוי בעלויות – תופעת ה- Free Rider |
| | כניסה לבניינים רעועים באזורים מדורדרים | ביטול עלויות היזם לא בהכרח מוזיל משמעותית |
| | יצירת נכסים מניבים | בעלות שאינה מלאה הינה פחות אטרקטיבית |
| | רתימת הרשויות | |
| | רתימת ארגונים חברתיים ופילנתרופיה | |
| | בעלות שאינה מלאה הינה זולה יותר | |
| **שאלת המימון הראשוני** | קבוצת מחזירות הלוואות טוב יותר מיחידים | קושי בגיוס הון ראשוני ואי-נגישות למשכנתאות |
| | קואופרטיבים יציבים יותר מעסקים פרטיים | היעדר מימון ותמיכת מדינה |
| | קיים תקדים של הלוואות מדינה רחבות ומתן ערבות מדינה | הבנקים אוהבים את מה שמכירים ונרתעים מצורות חדשות של הלוואות ומשכנתאות |
| | גיוס מימון המונים | |
| | גיוס מימון פילנתרופי | |
| | גיוס מימון מוסדי | |



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

## 8.3. היבטים משפטיים

רבים מהמומחים, ובהם המשפטנים, טענו כי להבנתם אין חסם משפטי העומד בדרכם של קואופרטיבים לדיור או מונע את הקמתם, אך כי גם לא קיימים תמיכה או עידוד לכך מבחינה משפטית, בעוד שבמודלים מהעולם נמצא כי החקיקה במדינות שונות תומכת בקואופרטיבים לדיור ומעניקה לכך תמריצים והטבות. במדינות בהן הקואופרציה בדיור הינה תנועה רחבה ומבוססת, החוק אף מעגן תמריצים שליליים למהלכי פירוק והפרטה של קואופרטיבים לדיור. בישראל קיימים תמריצים חיוביים ושליליים לאמצעי דיור אחרים אותם מבקשת הממשלה לעודד, על מנת להכווין את שוק הדיור, כגון מיסוי דירות להשקעה והקלות מיסוי לצעירים עבור דירות ראשונות.

### 8.3.1. (היעדר) הגדרה

החוק העיקרי בישראל המתייחס כיום לקואופרטיבים הינו פקודת האגודות השיתופיות, אשר מסדירה מבחינה חוקית סוגים שונים של אגודות שיתופיות, ובהן, גם אגודה שיתופית לדיור. אלא שכיום, המדינה, בהיעדר הפרדה תפישתית בין בעלות למגורים, חסרה את ההגדרות הנדרשות לצורך הסדרת קואופרציה בדיור (מרב ניב, 5.12.16). לדברי ניב, המדינה איננה יודעת להתמודד עם ניתוק הבעלות מהמגורים, ואינה יודעת להחיל את מערכת החובות והזכויות המוקנות לבעלים מטעם החוק על דיירי קואופרטיב דיור, שכן אינם בעלי הקניין. חכירה, לצורך העניין, הינה שוות ערך לבעלות. דיירי הקואופרטיב אינם בעלים ואינם שוכרים, כי אם מהווים תפקיד אשר איננו מוגדר בחוק, ומכאן שאינו קיים (שם).

בנוסף לפקודת האגודות השיתופיות, בחוק מיסוי מקרקעין קיימת הגדרה הנקראת "איגוד מקרקעין", ומוגדרת כאיגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין. קיימות הוראות רבות בחוק המתייחסות לאיגודי המקרקעין. מטרתן להבטיח, כי העברתן של זכויות באיגוד מקרקעין תחויב במס כאילו הייתה פעולה במקרקעין עצמם, על מנת למנוע את עקיפת הוראות החוק באמצעות ביצוע פעולות במניות איגוד מקרקעין, במקום במקרקעין עצמם. אלא שעולה, כי איגוד מקרקעין מהווה סוגיה מוכרת בחבות המס, שכן קיימות לה הגדרות שונות באמנות מס שונות, וכי שוני זה הוא מקור לפרשנויות ולתכנוני מס שונים. אין לדעת כיצד יראה פקיד השומה או המחוקק את נושא קואופרטיב הדיור, כיוון שבשלב זה, כאמור, הוא אינו מוגדר בחוק.

### 8.3.2. שאלת המיסוי

אי קיומה של הגדרה חוקית תואמת, כנראה משייכת אגודה שיתופית לצורכי דיור לקטגוריית חברה מסחרית, ויש להניח כי הדין החל עליה זהה, נכון להיום, לדינה של חברה מסחרית בע"מ. חברה מסחרית איננה זכאית להטבות והקלות מס, ומכאן שקואופרטיב דיור כנראה איננו זכאי אף הוא להקלות והטבות מס, להן זכאי משק בית פרטי. אמנם, מטרתו איננה יצירת רווח, כי אם רווחה לחבריו באמצעות דיור ושיכון חבריו, יחד עם שמירה על מלאי דיור בהישג יד לאורך זמן גם לאחר התחלפות הדיירים, אך מכיוון שהוא מיטיב עם קבוצה מסוימת ולא עם כלל הציבור, במצב

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

המשפטי הנוכחי, סביר להניח שתקבוליו ייחשבו כרווחים החייבים במס הכנסה. כדי לפטור את הקואופרטיב ממס, יש צורך בפרה-רולינג מול שלטונות המס, ואת זה יכולים לקדם ארגוני קואופרציה למיניהם, באמצעות חקיקה אובדרכים אחרות.

אי הגדרה זו, המבטאת את אי קיומו של מודל מגורים זה ואי הכרה בו כאפשרות, מייצרת מצב בו ייתכן כי לא משתלם לקבוצה, על פניו, ומבלי לכלול אפשרויות הוזלה נפרדות הייחודיות לקואופרטיב דיור, להקים קואופרטיב דיור. קניית קרקע, מגרש, זכויות בניה או בניין בנוי מחייבת מיסוי, בשיעור משתנה בין כל אחת מהאפשרויות הנ״ל, כאשר לפי עידכון החוק מיום 1.8.2013, מס הרכישה על נכסים שאינם דירת מגורים, כגון בניין או מגרש, עלה מ- 5% ל- 6%. זאת, בעוד למשק בית פרטי אשר רוכש דירה ראשונה, או משפר דיור ומוכר את דירתו הקודמת זכאי להטבה של 0% מע״מ מתחת למחיר מסויים, או מע״מ בשיעור מופחת במחירים גבוהים יותר. כיוון שכך, ניתן לראות היעדרה של הגדרה ברורה המתייחסת לאופיו ומאפייניו של קואופרטיב דיור, כחסם אפשרי.

גם כלפי המיסוי בעת העזיבה ומכירת המניה חזרה לקואופרטיב, לא ידוע האם יש צורך בתשלום מס שבח או מס הכנסה, או האם, כיוון שהקואופרטיב ממשיך להחזיק בבעלות על המבנה, מדובר בהעברה פנים ארגונית וללא כל גריפת רווח מצד הדייר העוזב. שאלה זו משמעותית כיוון שבכוחה לייקר או להוזיל את עלות הדיור באופן משמעותי וכאמור, ההוראות החלות על איגודי המקרקעין נועדו להסדיר שאלות אלו, אך במקרה של קואופרטיב דיור, אין התייחסות מפורשת בחוק.

ישנן כיום אפשרויות מוכרות לקבלת הטבות מס, בהן יכול קואופרטיב הדיור להשתמש. אפשרות אחת היא עמותות הבניה, המשלמות מס רכישה רק על מרכיב על הקרקע ולא על שירותי הבניה והשירותים שמסביב לבניה כמו ייזום, תכנון, קבלנות וכו׳. ברכישת דירה מקבלן, משולם מס על שני אירועי מס נפרדים; אירוע מס אחד הינו הרכישה של הקרקע על ידי הקבלן והשני הינו רכישת הדירות על ידי הרוכשים מהקבלן. בצורת ההתאגדות של עמותות הבניה ניתן לחסוך באחד מאירועי המס ולהקטין את החבות שלהם במס. אפשרות שניה היא פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול הרשויות המקומיות ובמסלול היזמים, עבורם קידם משרד הבינוי והשיכון פטור מתשלום מס שבח, מס רכישה ומע״מ על שירותי הבניה, פטור מתשלום דמי היתר, פטור מהיטל השבחה למגורים והנחות בארנונה (אתר משרד הבינוי והשיכון). אפשרות שלישית, אותה העלתה לירז-שפירא, היא פניה למסלול הטבות המס הניתנות ליזמים אשר בונים דירות להשכרה למגורים, מכוח החוק לעידוד השקעות הון. מסלול זה מופעל על ידי מרכז ההשקעות של משרד הכלכלה, המבקש לקדם את נושא הדירות לשכירות, ופועל לספק הטבות מיסוי כגון מס הכנסה ומס שבח לפרויקטים המקדמים את מטרותיו. ייתכן כי אל מול תכנית מסודרת שתוצג בפניו, יוכר קואופרטיב דיור כזכאי למסלול זה.

נושא המיסוי לא קיבל תשובות ברורות וחד משמעיות, בין היתר כיוון שהעוסקים בתחום הקואופרציה, ובפרט המעטים העוסקים בקואופרציה בדיור, אינם בקיאים במיסי מקרקעין, ובהתאם, מומחי המיסוי אינם בקיאים בעולם הקואופרציה ובאגודות השיתופיות. נמצא כי מיסי מקרקעין משתנים מהותית בהתאם לסוגי הנכסים ולאופי הקניה, כמו למשל בין קניית קרקע או מגרש, לבין קניית בניין בנוי או זכויות בניה. כמו כן המיסוי משתנה בהתאם למיקום גיאוגרפי והסדרים שונים של הרשויות המקומיות. מכאן שקשה עד בלתי אפשרי לקבוע מה יהיה גובה המיסוי עבור קואופרטיב בעת רכישה או בניה. כיוון שכך, עולה כי תכנון מס ושאלת התיאגוד,

הכוללים בחינת המבנים המשפטיים השונים, דרכם כדאי להתאגד ולפעול, יהוו צורך הכרחי על מנת למצות את המסלול הכדאי ביותר עבור קואופרטיבים לדיור.

### 8.3.3. **הצורך בהסברה**

לירז מעלה סברה, כי הבעיה המרכזית כיום של הקואופרטיבים, היא בתחום ההסברה. כך למשל, מספרת לירז, כי ביוני 2015 הוקם סופר-מרקט קואופרטיבי בקצרין, בעת שהרשויות המקומיות סיפקו פטור מארנונה למלכ״רים (מוסדות ללא כוונת רווח), כארגונים הפועלים למען מטרות חברתיות ולהעצמת התושבים. כשבאו חברי הקואופרטיב ודרשו את הטבת המס מעיריית קצרין, הוסבר להם כי אין הם זכאים להטבה זו כיוון שאינם עמותה. המגזר הציבורי למד לעבוד עם עמותות, ולשיטת העיריה באותה עת, מלכ״ר יכול להיות רק עמותה. לבסוף, לאחר התערבות של הצוות המקצועי של רשם האגודות השיתופיות, קיבל הקואופרטיב פטור מארנונה, כשם שכל מלכ״ר הפועל למען מטרות חברתיות היה זכאי לקבל. מכאן עולה, כי חוסר ההיכרות ונושא ההסברה הינם קריטיים למיצוי זכויות, להם קואופרטיבים עשויים להיות זכאים. חלק מההטבות קיימות, יש לדעת כיצד לנמק את זכאות הקואופרטיב באמצעות תיאור מטרותיו, אופיו ואופן פעולתו.

באותו אופן, מסבירה לירז, כי ניתן לשקול גם תיקוני חקיקה. לשון החוק בחוק מיסוי מקרקעין מבטאת ערכים אותם מבקש המחוקק לקדם. באם הערכים הכתובים בחוק מבטאים את אופיו ופעילותו של קואופרטיב הדיור, יתאפשר להגיש הצעת תיקון לחוק. היא מסבירה כי במקרה זה עדיפה הצעת חוק ממשלתית דרך רשם האגודות השיתופיות, על מנת להגדיל את סיכויי העברת החוק. כמו כן, בתיקון מס׳ 8 לחוק מיסוי מקרקעין נקבע כי ״שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כללים למתן פטור ממס הרכישה, כולו או מקצתו, ורשאי הוא לקבוע, באישור כאמור, כללים שונים לסוגי חייבים ולסוגי מקרקעין.״ כלומר, ניתן לשנות את הגדרות מתן פטור ממס רכישה דרך השר ולא דרך חקיקה בכנסת, הליך המקל רבות על ביצוע השינוי.

### 8.3.4. **סיכום**

נושאים אלו, כך טוענים המומחים, אינם מהווים חסם, אלא דורשים הסדרה והתאמות משפטיות נקודתיות אשר יחדדו את החקיקה עבור אגודות שיתופיות לצרכי דיור, כמו למשל, סוגיית הבעלות והקניין, המיסוי החל עליהם וכד׳. כמו כן צויין כי יש להגביר את החשיפה וההיכרות של גורמים ציבוריים עם אגודות שיתופיות, ולהסדיר את מנגנוני שיתוף הפעולה בינהם, אשר כיום לוקים בחסר ומקשים על עבודה משותפת. כל המומחים התייחסו לאלו כחוסרים פתירים וכצעדים פשוטים יחסית אשר אינם מהווים חסם הכרחי, שכן אין בחוק הישראלי כיום איסור או מניעה לקבוצה המעוניינת להקים קואופרטיב דיור.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

| טבלה 3: היבטים משפטיים – הזדמנויות וחסמים למימוש קואופרטיבים לדיור בישראל<br>Table 3: Legal aspects - opportunities and barriers for realizing housing cooperatives in Israel | |
|---|---|
| **הזדמנויות** | **חסמים** |
| קיומה של הישות המשפטית "אגודה שיתופית", התואמת חלקית את הגדרות הקואופרטיב | היעדר הגדרה מדויקת המסדירה קואופרטיב דיור ומעגנת את זכויות וחובות דיירי הקואופרטיב |
| היעדר חסם משפטי המונע הקמתם של קואופרטיבים לדיור | חסם מיסויי: היעדר הטבת מס המעמידה את קואופרטיב הדיור בשורה אחת עם חברה מסחרית בע"מ |
| נכונות של רשם האגודות השיתופיות לסייע בהתרת חסמים | |
| אפשרות שימוש במסלולים קיימים של הקלות מיסוי | |

## 8.4. היבטים פוליטיים

היבט נוסף אשר עלה תדיר בראיונות, היה מקומו של קואופרטיב הדיור בתוך הפוליטיקה המקומית ומדיניות הדיור העכשווית. האם המבנה הפוליטי והמדיניות המונהגת כיום בישראל מהווים חסם לקיומו? האם ניתן למצוא בתוך אלו צוהר להזדמנויות שונות? כיצד פועל מערך הקואופרציה הישראלי ומהו כוחו לתרום להקמת דיור קואופרטיבי? מה נדרש מקואופרטיב הדיור על מנת לזהות הזדמנויות אלה, וללמוד כיצד לנצלן? ההיבט הפוליטי מאופיין במקומיותו הישראלית ובהיותו נטוע בזמן הווה, אך יחד עם זאת, עלו הקשרים פוליטיים רחבים, ואף על-זמניים, המתייחסים להתמודדותו של קואופרטיב דיור עם הפוליטיקה.

### 8.4.1. מעורבות הממשלה

תמיכתה של המדינה מתבטאת, על פי רוב, ברגולציה ובתמיכה כספית. על אף שמדובר בהיבט כלכלי, הדיון בנושא הוא מורכב, ודורש התייחסות נפרדת ומעמיקה. גוטוויין מסביר, כי על אף שהחסם הוא כלכלי, מדובר למעשה בחסם פוליטי: היעדרו של כוח פוליטי משמעותי, אשר יעגן את תמיכתה של המדינה במהלך קואופרטיבי לדיור. לדידו, יש לפעול ליצירת תשתית פוליטית, אשר היא זו שתבנה, תאפשר ותצמיח את התנועה כולה. לדבריו: "כיום אי אפשר לדבר על תנועה קואופרטיבית, אין כזאת. הסיבה לכך, היא שאין לכך יסודות, אין לזה בסיסים, אין תנועה פוליטית רחבה וחזקה מספיק שתצמיח תנועה קואופרטיבית. כינונו של כוח סוציאליסטי משמעותי יאפשר

תנועה קואופרטיבית, ולא להיפך". לטענתו, החולשה של הקואופרטיבים היא החולשה של השמאל. (גוטוויין, 26.10.15).

לשיטתו, אין אפשרות להצליח ללא תמיכת המדינה. תמיכת הממשלה מהווה תנאי להנעה וליצירת בסיס קואופרטיבי כללי. זאת, כיוון שהחסם הנוכחי להקמתם של קואופרטיבים לדיור בישראל, הוא היעדר בסיס פיננסי ואי-נגישות למשכנתאות. "הנסיון לתאר מציאות קואופרטיבית ללא אלמנט פוליטי, לא עובד. המדינה חייבת לספק את האפשרות, להקצות את המשאבים. אנחנו מדברים על קהל של אנשים שאין להם אמצעים. לכן זו לא קבוצת רכישה" (גוטוויין, 26.10.15).

בנוסף לכך, הוא מסביר, כי העיסוק בדיור, נתפס כפעולה נדל"נית-ריווחית, ולא כצורך חיים. למעשה, התפיסה הציבורית כלפי רכישת דירות כעסק, מאותתת ומאפשרת לממשלה לא להתייחס לדיור כעניין חיוני שעליה לספק לאזרחים, ומייצרת לה מקום לחשוב כי זה מחוץ לתפקידה להיכנס לתחום הדיור ולפעול בו. גוטוויין ממשיך ומדגיש כי יזמות ציבורית הינה הכרחית על מנת להכניס את הקואופרציה בדיור לתוך עולם הדיור הישראלי: "תנאי נוסף להבנתי הוא לחזור לבניה הציבורית. רק זה יאפשר מרחב מספק ליצירת קואופרטיב דיור. הרעיון של שימוש בבניינים קיימים הוא דל מדי". לטענתו, על אף שרכישת בינוי קיים הוא הזדמנות חשובה להוזלת מחירי הדיור עבור קואופרטיבים, על מנת לייצר תנועה רחבה שתוביל לשינוי אמיתי והטמעת השיטה הקואופרטיבית בדיור בישראל, מן ההכרח הוא לחזור לבניה הציבורית, ולהפנות חלקים ממנה לצורכי קואופרטיבים.

אם כן, הזדמנויות קונקרטיות אותן מזהה גוטוויין, עוסקות ביצירתה של תנועה קואופרטיבית גדולה, הנוצרת באמצעות תמיכה והנעה ממשלתית, אשר תבטא ותעיד על התחזקותו של השמאל. מכאן, שר שיכון שיפעל למען קואופרטיבים לדיור או שר אוצר שיבנה לכך תכנית תקציבית, הם המסמר האחרון בקונקרטיזציה הפוליטית של מהלך הקמתם של קואופרטיבים לדיור בישראל.

ואכן, תלותו של קואופרטיב הדיור בממשלה עלולה לפעול כחסם בטווח הקצר. לדברי סולל, המיזמים הקואופרטיביים אשר הצליחו לקום בשנים האחרונות, הצליחו כיוון שלא נזקקו לתמיכת מוסדות המדינה. היוזמות של איגוד אשראי קואופרטיבי ובנק קואופרטיבי, המובלות על ידי אנשי מקצוע ומומחים רבים, עדיין לא הוקמו, כיוון שהם תלויים במדינה ובמוסדותיה. גינזברג ווייס מנמקות, כי אינן רואות את האינטרס של הממשלה לפעול למען הקמתם של קואופרטיבים לדיור, מתוקף תפיסת עולם מנוגדת: המדינה אינה מעוניינת בהתאגדותם של אנשים, גם בתחומים נוספים, ואין סיבה לכך שבדיור, המדיניות תהא שונה.

מירון הכהן, ראש רשם האגודות השיתופיות, ממחיש זאת בהתנסות אישית, ומספר כי נתקל במודל קואופרטיב הדיור שפירסם ה- ICA בהוצאה מקיפה ומעמיקה:

> "החוברת של ICA מדהימה. ראיתי את זה לפני שנתיים, הלכתי עם זה לשר הכלכלה דאז, בנט, ואמרתי לו: תשמע, בוא נקדם את זה. הוא אמר לי: אני לא יכול להתעסק עם זה, תעביר את זה לשר השיכון, גם הוא מהמפלגה שלי. העברתי את זה לאורי אריאל, ושום דבר לא קרה, זה לא מעניין אף אחד. אם היינו עושים את זה בהתנחלויות יכול להיות שזה היה מעניין מישהו... אני לא יודע על זה הרבה. אני לא יודע להגיד למה אין את זה בארץ" (הכהן, 16.11.15).



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

בנוסף לאקלים הפוליטי, בן-שחר ובלום טוענים כי ישראל נמצאת בתחומים רבים בפיגור, וכי אין זה אומר שלא יתפתחו בעתיד תחומים אלו. בלום טוענת, כי ישראל נמצאת כרגע בשלב ניאו-ליברלי וכי קיימת הבנה כי ישנה בעיה של כשל שוק, אך אנחנו נמצאים רק בתחילת תהליך החשיבה על הפתרונות. בן-שחר משווה זאת לשוק המשכנתאות המשני, הקיים בעולם במימדים רחבים, ועדיין איננו פועל בארץ. לשיטתו, מדובר בשוק, אשר בכדי לעבור את משוכת ההתחלה, זקוק למעורבותה של הממשלה ולדחיפתה, שכן מדובר בתחום לא מוּכּר ורווי חשדנות. הוא מדגיש כי מעורבותה של הממשלה איננה מצביעה בשום אופן על הסדר כלכלי נחות או בלתי יעיל, אלא כזו הנדרשת על מנת להניע את המהלך עד ליום בו יוכר כאפשרות לגיטימית.

אל מול ריבוי החסמים שמעלה מדיניות הממשלה בקידום נושא זה, סימנו המומחים מספר הזדמנויות פוליטיות, העומדות לרשות קואופרטיב הדיור בישראל. עיצומו של משבר הדיור, למשל, מהווה קרקע פוריה לחשיבה מחודשת על אפשרויות דיור, ופוגש את הממשלה בניסיונותיה למצוא פתרונות חדשים לדיור. אטינגר מתארת, כי פתרונות אלו, המדוברים בממשלה בתקופה האחרונה, מעידים על פתיחות מחשבתית חדשה ומבטאים ניצנים של חשיבה על בעלויות ביניים בישראל. אטינגר מסבירה, כי תכניות אלו מציגות שינוי מרענן, אשר אמנם איננו פיתרון של בעלות-ביניים קלאסי, אך מייצר שותפות ארוכה יותר של רוכשי הדירות עם הבנקים והמדינה, ונטילת השקעה וסיכון רבים יותר מצידם. היא מדגישה, כי אין מדובר בבעלות משותפת של משק הבית עם הבנק, כיוון שמשק הבית נותר הבעלים היחיד בסופו של תהליך, ואין עליו להתחלק ברווח אשר מצטבר בעת מכירת הנכס. כך למשל, אביגדור יצחקי, אשר מונה על ידי שר האוצר משה כחלון לראש מטה הדיור הממשלתי, החל לדבר, לפי אטינגר, על מודל הדיור Rent to Buy, הנהוג במדינות מסויימות כפיתרון עבור משקי בית אשר לא מסוגלים לגייס הון ראשוני לקניית דירה. דוגמא נוספת לכך, היא היוזמה של חברת הכנסת אורלי לוי, המציעה מימון של 90% משכנתא ומאפשרת למשקי הבית גיוס הון ראשוני של 10% בלבד.

הזדמנות נוספת אותה ציינו חלקם בבחינת הזדמנות פוליטית, היא עריכתם של מחקרים כגון מחקר זה ומחקרים נוספים בתחום. גוטוויין מצייר תמונה היפותטית של שלטון ממשלת שמאל בה שר הבינוי והשיכון או שר האוצר שייך למפלגת שמאל, ומציג מצב בו מחקר מסוג זה מוגש כהצעה להתמודדות עם יוקר הדיור, והרחבת היצע הדיור בישראל. נחמני מסביר כי הממשלה עובדת בקצב בו היא מוכרחה לספק פתרונות זריזים. היועצים הפוליטיים של השרים, פעמים רבות יודעים לספק יעוץ תקשורתי בלבד, ולכן תוכניות מגירה הופכות למוצר חשוב במשרדיהם, והכלל הרווח במשרדי הממשלה פעמים רבות הוא כי 'מה שכתוב מנצח', בהנחה כמובן, כי הוא מתאים וראוי. מבחינה זו, מחקרים כגון מחקר זה עשויים להוות מסמכים חשובים ובעלי ערך לעת צורך. כך ציין גם ראש רשם האגודות השיתופיות, מירון הכהן, כי בעזרת מחקר זה, במידה ויהווה מסמך מקיף ומלמד על הנושא, יוכל לקדם את נושא הקואופרטיבים לדיור בישראל, כפי שהוא מקדם כיום קואופרציה בתחומים שונים.

הזדמנויות פוליטיות נוספות, זהות לרעיונות שתוארו בפרקים קודמים, בהם הקואופרטיב מגייס את תמיכתם של מוסדות, רשויות וגופים שונים, אשר מזהים אותו כמתלכד ומקדם את מטרותיהם. תמיכה זו עשויה לבוא מכיוונים שונים, בהתאם למטרות אותן הרשות מעוניינת לקדם, כגון: זיהוי הממשלה כי הקואופרטיב הינו כלי יעיל לפיתרון בעיות חברתיות, או פיתרון חדשני



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

למצוקות הדיור ; זיהוי העיריה כי הקואופרטיב הינו כלי מוצלח לקידומה של התחדשות עירונית וכגוף קבע יציב ומחוייב, המסוגל לחולל שינוי עירוני ארוך טווח.

### 8.4.2. מערך הקואופרציה הישראלי

למרות התייחסותה המצומצמת של ממשלת הימין לקואופרציה, קיים בישראל מערך קואופרטיבי לא קטן, חלקו ותיק וחלקו חדש, אשר עוסק בהתחדשותו של הרעיון הקואופרטיבי בישראל ופועל למען קידומו. אלא, שמתוך המחקר עולה, כי מערך זה מתמודד עם קשיים פנימיים, ומתקשה לפעול להקמתם של קואופרטיבים לדיור. כאשר שאלתי את העוסקים בקואופרציה בישראל, מדוע אין הם מקדמים את נושא קואופרטיב הדיור בארץ, ענה פרידמן, כי גופי הקואופרציה בישראל כיום, אינם מסוגלים לזה. הוא מנה את האירגונים והגופים הקיימים ואת מיקומם ביחס לשאלה זו. לפי המפה שתיאר (איור 5), התנועה הקיבוצית היא הגוף הגדול והחזק ביותר מבין האירגונים, אך יחסה לקואופרציה מבולבל ומורכב. גוף משמעותי נוסף, הוא מרכז הקואופרציה, אשר איגד היסטורית את הקואופרטיבים העירוניים שלא היו חלק מההתיישבות העובדת. הצהרתית, מרכז הקואופרציה ביקש לחבור לשטח בעקבות המחאה החברתית ב- 2011, אך בפועל לא נראתה פעולה משמעותית מצידו, לטענת פרידמן. שני אלו הינם הגופים היחידים המחזיקים במשאבים משל עצמם, מבין הגופים אשר הביעו עניין בעידוד הקמתם של קואופרטיבים. שאר הגופים: המרכז לפיתוח קואופרטיבי - אג'יק, המרכז לפיתוח קואופרטיבי – פלך, ברית הקואופרטיבים ושחרות של דרור ישראל, הינם דלי משאבים, נאבקים על קיומם ומתקשים בעיסוק משמעותי ביוזמות נוספת.

איור 5 : מערך הקואופרציה בישראל

Figure 5: The Israeli cooperative world

לפי פרידמן, עד שנת 2011, התקיימה בישראל קואופרציה ותיקה ודועכת אשר פעילותה הלכה והצטמצמה בהתאם לשלושה וחצי עשורים של שינוי תפיסה חברתי-כלכלי כלל-ארצי, תהליכי הפרטה לאומיים וייבוש תקציב המנגנונים הקואופרטיביים. קואופרציה זו כללה בעיקר את ההתיישבות העובדת - המושבים והקיבוצים, ולצידם את מוסדות הקואופרציה של ההסתדרות. לדבריו, לאחר המשבר הכלכלי של שנות השמונים, תנועת המושבים התפרקה מהמוטיבים



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

הקואופרטיביים שהחזיקה ורוב המושבים חדלו מזיהויים כמוסד קואופרטיבי. לצידה של הקואופרציה הותיקה החלו לצמוח ניצנים של קואופרציה צעירה אשר ביקשה לחדש את הרעיון הקואופרטיבי בישראל, אך מאותן סיבות דעיכתה של הקודמת, זו נותרה קטנה, חסרת אמצעים וחסרת תהודה (פרידמן).

**התנועה הקיבוצית**

המבנים הכלכליים של התנועה הקיבוצית חזקים היום יותר מאי-פעם, כאשר התעשיה הקיבוצית כולה (תעשיה, חקלאות וענפים אחרים) מגלגלת מחזור של 25 מיליארד שקל בשנה (שנתון התנועה הקיבוצית, 2014). משקלה של התעשיה הקיבוצית עומד בקירוב ל- 10% מסך התעשיה הישראלית בפדיון, במספר המועסקים וביצוא התעשייתי של ישראל (דו״ח 2015, איגוד התעשיה הקיבוצית). לצידה, החקלאות הקיבוצית מהווה כ- 50% מהתוצר החקלאי בישראל (שנתון התנועה הקיבוצית, 2014). כל זאת, בעוד אוכלוסיית הקיבוצים מונה פחות מ-2% מהאוכלוסיה (הקיבוצים ואוכלוסייתם - תמורות דמוגרפיות בשנים 1961-2005, הלמ״ס).

המשבר הכלכלי של שנות השמונים ושינוי המשטר הכלכלי בעקבותיו, הובילו לכך שאופיה של התנועה השתנה מאורח חיים שיתופי-קומונאלי, אשר בבסיסו עמד ערך השיוויון במודל של ״כל אחד נותן כפי יכולתו ומקבל לפי צרכיו״, למודל של צמצום פערים ואורח חיים משפחתי יותר (פרידמן). הקולקטיביות הצטמצמה ומה שנשאר ממנה, ברוב הקיבוצים, היא בעלות משותפת על אמצעי הייצור. בעלות משותפת על אמצעי הייצור הוא מודל קואופרטיבי בעיקרו. יפעת סולל טוענת כי ״הפרטת הקיבוצים הוא לא מונח נכון, אלא מעבר ממודל קולקטיבי למודל קואופרטיבי. הקואופרטיב, בניגוד לתפיסה בארץ, מציע בחירה של הדרך המשותפת ושל האלמנטים השיתופיים. שלא כמו הקיבוץ או ההסתדרות שהם כוליים״ (סולל). אלא שהתנועה הקיבוצית, אשר התקשתה להגדיר עצמה מחדש לאור השינויים, לא אימצה את הגדרות הקואופרטיב, ועד לשנים האחרונות לא זיהתה עצמה כחלק מתנועה כלל עולמית של קואופרציה, (שפיר).

מאיה שפיר חוקרת את רעיון הקואופרטיב והחליטה, במסגרת תפקידה כרכזת המטה השיתופי של התנועה הקיבוצית, לייצר שינוי תודעתי של נטילת זהות קואופרטיבית ואימוץ השיח, העקרונות והשותפים הבינלאומיים לדרך זו. היא מסבירה, כי תופעת הקיבוץ נתפסה בציבוריות הקיבוצית והישראלית כמקרה ייחודי לישראל, אשר אינו קיים בעולם, גם לא בקרב משטרים סוציאליסטיים. לאחר התפרקותה של התנועה הקיבוצית, היה על הקיבוצים להגדיר מחדש את אורחות חייהם, אשר התאפיינו בצורות-כלאיים, לאור הפרטה חלקית של המוסדות השיתופיים. המבנה הקיבוצי הנוכחי, לטענת שפיר, זהה למבנים קואופרטיביים קיימים בעולם.

״הקיבוץ בעצם היה קומונה, הכוללת בתוכה גם את הצד הכלכלי הקואופרטיבי וגם את הקהילה. כשעשו את השינויים בקיבוץ ויתרו על הקומונה, אבל לרוב הקיבוצים יש נכסים משותפים המנוהלים בצורה דמוקרטית, וגם הקהילה שבתחילה ניזוקה, אצל חלק מהקיבוצים היום מתאוששת, וחוזרים לחינוך המשותף, לתרבות וכו׳. אז נשארה קהילה קואופרטיבית, שזה מי שאנחנו. אני מדברת על כל התנועה הקיבוצית, לא רק המטה השיתופי. התנועה היום זה כל התנועה הקיבוצית, למעט הקיבוץ הדתי. תהליך השינוי היה סוג של תהליך התפרקות, אך לא היה לאחריו תהליך של בניית זהות אחרת, חדשה. לא הצלחנו לומר מה אנחנו כן רוצים. עכשיו אנחנו מדברים



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

על הובלת תהליך כזה. בחירה חיובית בזהות הקואופרטיבית, בחירה בעקרונות ובערכים הקואופרטיביים. בשנתיים האחרונות מזכיר התנועה היה איתן ברושי, הוא לא כל-כך התחבר לנושא הקואופרציה ולכן זה לא צבר תאוצה. ניצלתי את הזמן הזה כדי ללמוד את התחום ולייצר קשרים, לרשת את עצמי, להכיר בארץ את כל מי שיש לו מה להגיד בנושא הקואופרציה וגם בתנועה הבינלאומית" (שפיר).

"עכשיו נכנס לתפקיד המזכיר ניר מאיר, וזה מה שהוא רוצה לעשות בתנועה בשנים הקרובות. אז כל מה שלמדתי והכרתי הופך להיות ישים, ולא רק על הנייר. בגלל זה בכנס ההנהגות בשבוע שעבר, בו התכנסו 500 איש - מזכירים ומרכזי המשקים, אורחת הכבוד היתה פאולין גרין [יו"ר ברית הקואופרטיבים הבינ"ל, ICA דאז], והיא דיברה שעה וחצי על התנועה הקואופרטיבית הבינלאומית, על ההיקף שלה והקשר שלה עם התנועה הקיבוצית לאורך השנים. זה למעשה היה סוג של 'השקת כוונה' לעסוק בזה, לדבר ולהוביל את זה. בעיני מאוד חשובה בנייה של זהות. גם חברי הקיבוצים וגם הקיבוצים לא יודעים להגדיר את עצמם לאחר השינוי: במה מאמינים ומה רוצים להוביל. זה בעצם תהליך גיבוש זהות, שמשתמש בשפה שמתאימה למה שאנחנו מנהלים. אבל אנחנו לא מכירים את השפה הזו, התרגלנו להשתמש במושגים קיבוציים, מה שהוביל אותנו לחשוב שזו תופעה ייחודית שאין עוד כמוה בעולם, ובעצם יש עוד הרבה. הם עוסקים בתחומים שונים, חלקם במעט תחומי חיים, הקיבוץ ביותר תחומי חיים, והתחושה היא שזה נכון לנו היום להתחבר לזה, ללמוד מזה [...] אנחנו עושים תהליך של שינוי תודעה. זה משהו די אמורפי. התפקיד שלי הוא ניסיון לגבש זהות ולייצר תודעה, שפה וחשיבה מחודשת סביבה" (שפיר).

**התנועה הקיבוצית ודיור קואופרטיבי**

שפיר מסבירה גם מדוע זהות קואופרטיבית עשויה היתה למנוע את תהליכי הפירוק הקשים ביותר, המתרכזים בתהליך שיוך הדירות בקיבוצים המופרטים. לטענתה, הגדרות נכונות והבנת התהליך דרך משקפיים קואופרטיביות היו מוליכות לצעדים מתאימים יותר, פשוטים יותר, ומונעים הן את הקשיים הנפשיים הכרוכים בהליך שיוך הדירות, והן את הביקורת הציבורית.

"נושא שיוך הדירות יצר המון בלאגן, אנטגוניזם ורגשות שליליים כלפי הקיבוץ. זה יכול היה להיפתר בקלות אם היו מבינים שהקיבוץ כיום הוא קואופרטיב. הרי למה עשו את כל השינוי הזה? רצו לתת איזשהו ביטחון כלכלי ויכולת הורשה לחברים, אז נתנו להם את זכות הקניין על קוביית הבטון ועל הקרקע. כשבעצם אפשר היה לתת להם, כמו בקואופרטיבים לדיור, מניית דיור שיש לה ערך כספי, וכשאתה עוזב או הולך לעולמך, היורשים מקבלים את הערך הכספי של מניית הדיור. כך, אנחנו לא מחזיקים בערך נדל"ני אלא בזכות להשתמש בנדל"ן. זה לא מחיר שוק, זה מחיר קבוע, זה גם מספק ביטחון וגם לא מפרק את האגודה, בזמן שהשיוך הקנייני מפרק אותה לחלוטין. הקיבוץ הוא אגודה שיתופית שקיבל מהמדינה קרקע על מנת לגור ולעבד. בעצם אומרים עכשיו, 'בואו נפריד את קרקע המגורים מקרקע החקלאות', וכשמסתכלים עלינו מבחוץ, אומרים: 'סליחה, ברגע שאתם עושים שיוך, במה אתם שונים ממישהו אחר? אתם כמו כולם, לא מגיעות לכם שום זכויות יתר, אתם חיים כמשפחות בודדות, למה בכלל מגיעה לכם קרקע חקלאית?' זה עורר את הביקורת כלפי הקיבוצים בנושא הצדק החלוקתי. 'אם אתם כבר לא קואופרטיב שחי בצורה שיתופית, אם אתם מחלקים, אז תחלקו לכולם, למה רק לחברי הקיבוץ?' מניה יכולה היתה לפתור

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

זאת, משום שמניה זה לא בעלות על נדל״ן, זו זכות למגורים עקב היותך חבר בקואופרטיב. זה לא היה מייצר את אותו הזעם כלפינו. כיוון שהקיבוצים לא ידעו לדבר את השפה הזאת, ולא עסקו בהגיון החברתי-כלכלי שבה, אז רצו לשפה השכיחה והמוכרת היטב, שזו השפה הניאו-ליבלית, הקניינית״ (שפיר).

שפיר חוללה שינוי מחשבה ושיח בקרב מוסדות התנועה הקיבוצית, וככל הנראה, הצליחה לסחוף איתה את מזכיר התנועה הקיבוצית החדש, ניר מאיר, אשר נראה שהשתכנע כי תהליך עיצוב הזהות הקיבוצית כזהות קואופרטיבית ויצירת שותפות רחבה ובינלאומית, הינה מהלך נכון וחיובי. אלא שמדובר בתהליך מורכב ועמוק של בירור וגיבוש זהות חדשה, ואין הוא קורה בין לילה. על מנת שהתנועה הקיבוצית תעמוד ותייצג את הרעיון הקואופרטיבי, ותוביל מהלכים כלכליים וערכיים בעלי אופי קואופרטיבי במשק הישראלי, נדרשת עבודת הסברה רחבה בקרב חברי הקיבוצים והנהגותיהם. ״ניר [מאיר] נכנס עכשיו לתפקיד, אני מקווה שב-2016 יהיו תקציבים [שהתנועה הקיבוצית תפנה לצורך כך]... למפעלים האזוריים [של התעשיה הקיבוצית] יש לא מעט כסף, השאלה אם הם ירצו להיכנס, זה חלק מהשינוי תודעה. במה אנחנו רוצים להשקיע, במה אנחנו רוצים להיות מעורבים, האם רק בהשקעות כלכליות או גם בהשקעות כלכליות עם אידיאולוגיה, זה חלק מהשיחה הזו״ (שפיר). בנובמבר 2015, בעת עריכת הראיון עימו, הסביר פרידמן כי בשל אלו, התנועה הקיבוצית אינה בשלה לקחת חלק או להוביל מהלך של יצירת דיור קואופרטיבי בישראל, הן מבחינה רעיונית והן מבחינה כלכלית. חצי שנה לאחר מכן, בעת כתיבת שורות אלו, אנו עדים להתפתחויות בקרב מוסדות התנועה הקיבוצית, המסמנות הובלה בנסיונות לקדם, לתמוך ולעודד קואופרציה עירונית בדיור.

**מרכז הקואופרציה**

מרכז הקואופרציה הוקם על ידי ההסתדרות הכללית בשנת 1927, לצורך טיפול בעניינים הכלכליים והחברתיים של הקואופרטיבים ליצרנות, תחבורה ושירותים (יובל למרכז הקואופרציה, 1977). הוא הגוף שאיגד, היסטורית, את הקואופרטיבים העירוניים שלא היו חלק מההתיישבות העובדת. תפקידו היה לתמוך בקואופרטיבים ולסייע להם באמצעים של תנועת העבודה, דבר שחיזק אותם מאוד. במקביל, תפקידו היה לפקח עליהם בכדי שיפעלו מתוך תפיסה כוללת של המשק וטובתו, ולא יעשו כל אחד לביתו. באופן פחות מוצהר, לפי פרידמן, ביקש מרכז הקואופרציה למשְמֵע את הקואופרטיבים העירוניים ולהכפיף אותם להסתדרות. בכך למעשה, הוא יצר מבנה שאינו קואופרטיבי-דמוקרטי קלאסי הנשלט מלמטה למעלה, אלא מפוקח מלמעלה למטה (פרידמן).

לדבריו של פרידמן, במידה מסויימת, גם היום מרכז הקואופרציה פועל באופן זה. הקואופרטיב הגדול שעודנו מלווה על ידיהם הוא ״אגד״, אשר בימים אלו נמצא בתהליכי הפרטה והפיכתו לחברה מסחרית. בנוסף הוא מסייע בהקמת אגודות שיתופיות נוספות, ומספק ליווי וסיוע משפטי, חשבונאי וכלכלי (cooperazia.org.il). למרכז הקואופרציה משאבים הניזונים בעיקר מההסתדרות, אך במקביל, נמצא במאבקים על משאביו, ניהולו ועצמאותו מול ההסתדרות, ומאבקים אלו משתקים במידה רבה את פעילותו (פרידמן). כפי שתואר, המרכז הצהיר על נכונותו וכוונותיו להתחבר לקריאות הציבור במהלך ובעקבות המחאה החברתית של 2011, אך בפועל לא נראתה פעולה משמעותית מצידו (פרידמן).

**רשם האגודות השיתופיות**

רשם האגודות השיתופיות הינו יחידה במשרד הכלכלה, הקיימת מתוקף פקודת האגודות השיתופיות המנדטורית משנת 1933. תפקידו לשמש כרגולטור עבור פעילות האגודות השיתופיות: לרשום, לוודא תקנונים תקינים ולהסדיר ולאכוף את הפקודה עם התקנות והפסיקה שהותקנו וחוקקו מכוחה. קיימות כיום כ- 3,500 אגודות שיתופיות פעילות בישראל, הכוללות ברובן את מערך הישובים השיתופיים (אלפי). רוב פעילותו של רשם האגודות השיתופיות עוסק במה שאלפי מכנה "הקואופרציה הישנה". בעשורים האחרונים, ועד לשנים האחרונות, רשם האגודות עסק רבות בפירוק אגודות שיתופיות אשר הפסיקו לפעול וחדלו מדיווחים שנתיים, כחלק ממגמת הניוון והצטמקות האיגוד השיתופי בישראל (שם).

ב-2012 מונה מירון הכהן לראש רשם האגודות השיתופיות, והקים יחידה חדשה של מחקר ופיתוח, שתפקידה ליצור מצע משפטי מתאים, שיאפשר לקואופרטיבים חדשים להתייצב ולפעול, לשם חידוש האיגוד השיתופי והרעיון הקואופרטיבי בישראל (אלפי). היא הדגישה את הטרמינולוגיה המקובלת כ"אגודה שיתופית", וטוענת כי היא עצמה מקפידה לומר "קואופרטיבים" על מנת לפתח את הרלוונטיות של רשם האגודות השיתופיות להתפתחות המודרנית של הרעיון השיתופי. דגש זה חשוב, שכן היותה של חברה "אגודה שיתופית", אינה בהכרח אומרת כי מדובר בקואופרטיב. תקנוני האגודה השיתופית אינם מכילים את עקרונות הקואופרציה, ואין כלל הכרח לעמוד בעקרונות אלו.

לפי לירז-שפירא ואלפי, רשם האגודות השיתופיות אינו רואה עצמו כיוזם או כמוביל תהליכים להקמת קואופרטיבים, אלא כגוף אשר חובר ליוזמות אזרחיות, ופועל למענן. ביחידה החדשה למחקר ופיתוח עוסקים בלמידה ופיתוח שיתופי פעולה בין היוזמות מהשטח לבין גורמים ממשלתיים, תכניות ממשלתיות וחיבורים עם האקדמיה.

**המרכז לפיתוח קואופרטיבי של אג'יק – מכון הנגב** - עוסק בקידום הקמה ופיתוח קואופרטיבים בארץ ובעולם, בדגש על הכשרה וליווי של קואופרציה צעירה במדינות אפריקה, לאור הצלחות המודל החקלאי הקיבוצי בישראל. עמותת אג'יק הוקמה בפיתוח יהודי-ערבי, למען פיתוח קהילתי בר-קיימא וליצירת חברה שיוויונית וצמצום פערים חברתיים (גודלמן ; ajeec-nisped.org.il).

**המרכז לפיתוח קואופרטיבי – פלך** - מלווה יוזמות וקבוצות לצורך הקמת קואופרטיבים ככלי לחיזוק הפריפריה, עם דגש על צפון הארץ, ומעביר קורסים, ימי עיון והכשרות בתחום. המרכז הוקם על ידי חברי קיבוץ פלך, בוגרי תנועת השומר הצעיר (פרידמן).

**ברית הקואופרטיבים בישראל** - הוקמה על ידי עו"ד יפעת סולל והנהגות הקואופרטיבים הצעירים. הברית מאגדת את הקואופרטיבים הצעירים בענפים שונים, ומבקשת לגבש כוח כלכלי-חברתי רחב ולייצר סביבה עסקית ומשפטית אוהדת לרעיון האיגוד שיתופי. הברית מספקת בעיקר יעוץ ארגוני ועסקי לקואופרטיבים החברים בה, ורשת חברתית-כלכלית של שיתופי פעולה. בנוסף לכך, הברית עוסקת בהטמעת השיח הקואופרטיבי בישראל ובקידום סדר היום הקואופרטיבי בישראל (סולל).

**שחרות** - המרכז החינוכי לקואופרציה של דרור ישראל, כשמו כן הוא, רואה עצמו אחראי על תהליכים חינוכיים שמטרתם קידום הרעיון הקואופרטיבי בישראל. המרכז עוסק בהקמה של קואופרטיבים, לצד מתן ליווי והדרכה צמודים לחברי הקואופרטיבים ולצורכי גיוס חברים חדשים (פרידמן).



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

ארבעת הארגונים האחרונים קמו לאחר המחאה החברתית בשנת 2011, ומאופיינים בלהט רעיוני, אך בדלות חומרית. כפי שמתאר פרידמן, המוסדות הצעירים לעידוד וקידום קואופרציה, יחד עם הקואופרטיבים הצעירים, חסרים כוח כלכלי ופוליטי, ומשאבים הנדרשים לשם פיתוח מערך קואופטיבי חדש, העוסק בקואופרציה לדיור בישראל. "מה שנדרש", לפי פרידמן, "זה לספק אדם בחצי משרה, ולאף אחד אין חצי משרה לשלם. כולם בעמדה של 'תזמין אותנו לפגישה אנחנו נגיע'. אבל מי מזמין לפגישה? כמה זמן נדרש ללוות? מי שולח את הפרוטוקול בסוף? וכן הלאה, אף אחד לא אומר. כל האירגונים יוכלו להשתתף בתחום הזה, אך אף אחד כרגע לא יכול להיות היוזם".

לפי פרידמן וסולל, כיום בישראל פועלים כחמישים קואופרטיבים צעירים (מבלי לספור את התנועה הקיבוצית), אשר רובם קם בחמש השנים האחרונות. הקואופרטיבים עוסקים בענפים שונים של יצור, שירותים ומסחר. פרידמן מסביר כי "הרקע המשותף לכולם הוא תודעתי; מודעות פוליטית, פעולה פוליטית וחיפוש אחר אלטרנטיבה. הם עושים זאת כי הם מאמינים בזה ומאמינים שזה ישתלם להם בעתיד" (פרידמן). לפי פרידמן וסולל, הפער בין חמישים הקואופרטיבים שהם סופרים לבין 3,500 האגודות השיתופיות הפעילות הרשומות ברשם האגודות השיתופיות, מעיד על אופיו ומהותו של האיגוד השיתופי הישראלי: "הוא מעולם לא ביקש לאמץ רעיונות קואופרטיביים ולעמוד בעקרונות ערכיים קואופרטיביים" (סולל).

כפי שתואר, המערך הקואופרטיבי בישראל אינו מאוגד, ואינו מנסח מטרות ויעדים משותפים, אשר היו עשויים להצמיח יוזמה של קואופרטיב דיור ישראלי. הפער התפיסתי בין הקואופרציה הותיקה לזו החדשה, מהווה את אחת הסיבות לכך, אך הוא אינו היחיד. לדברי סולל, "אין מה לארגן יחד את מערך הקואופרציה בארץ. הברית [הקואופרטיבית] הוקמה על ידי קואופרטיבים ועוסקת בקידום הרעיון הקואופרטיבי. אין מה לדבר על התאגדות יחד. כל ארגון יש לו כיוון אחר. לתנועה הקואופרטיבית המתחדשת אין כסף, אין מה לדבר על איגום משאבים. לתנועה הקיבוצית יש משאבים, אבל זה לא רלוונטי, הם לא קשורים" (סולל). שפיר ואלפי מתארות כי בתחילת דרכן בתפקידן ניסו כל אחת לצייר את המפה הקואופרטיבית הפועלת בארץ ולהפגיש בין הגורמים השונים, אך ללא הצלחה רבה.

"אחד הדברים הראשונים כשהגעתי לכאן היה נסיון לעשות סדר בבלאגן הזה", מספרת אלפי. "התחלתי למפות. נורא התבלבלתי: מי קואופרטיב ומי עוזר לקואופרטיבים, ומה ההבדל בין הגופים העוזרים לקואופרטיבים. על רקע זה נפגשתי עם מאיה שפיר מהמטה השיתופי של התנועה הקיבוצית [...] רציתי לעשות מפה. היה מי שאמר לי, זאת יוזמה נפלאה, רק אל תשימי את כולנו על שולחן אחד [...] אמרתי, בואו נייצר גוף ידע ששואב מכולם יחד, רציתי לכנס שולחן עגול סביב כל מיני מחקרים, אבל בסוף לא היה סביב מה להתכנס [...] כשמיפיתי, למעשה הבנתי שלא עובדים יחד [...] עכשיו אני נזכרת, כשנכנסתי לתפקיד הלכתי לפגישה שמאיה [שפיר] ניסתה לעשות ואני נזכרת שבכלל לא דיברו בשפה אחידה סביב השולחן. מעניין מה יקרה כשהעולם הזה יתקבץ" (אלפי).

ניתן לסכם כי הארגונים הישראליים העוסקים בתחום הקואופרציה, וצפויים היו להיות חוד החנית של הקמתם של קואופרטיבים לדיור בישראל, למעשה נעלמו ונאלמו אל מול חסרונם בקואופרציה הישראלית ובהיצע הדיור הישראלי, להוציא את המהלכים העדכניים של התנועה הקיבוצית לעידוד ותמיכה בהקמת קואופרטיב דיור חדש בישראל. מעניין לציין כי כל תנועות



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

ההתיישבות הקיימות בארץ רשומות כאגודות שיתופיות, לפי הכהן. כלומר, גופי ההתיישבות, השיכון והדיור הרואים שליחות בפועלם - תהא האידיאלוגיה לאורה הם פועלים אשר תהא - בחרו בהתאגדות כדרך בה הם מעוניינים לפעול. אלא שאל מול הצורך בפתרון דיור אלטרנטיבי בישראל, אשר יספק מענה למצוקת הדיור של ימינו, גופים אלו אינם מובילים את התאגדותם צעד אחד נוסף לקיבוע המנגנון השיתופי במבנה הדיור.

### 8.4.3. **סיכום**

התנאים המקרו-פוליטיים הנוגעים לרובד הממשלתי, והתנאים המיקרו-פוליטיים המתייחסים למערך הקואופרציה הישראלי, אינם פועלים כרגע לטובת הקמתו של קואופרטיב דיור בישראל, או סיפוק של תמיכה והקצאת משאבים לצורך כך. על אף שנהוג לדבר על הצלחתם של קואופרטיבים בכפוף לתמיכה המוסדית ולהכרה הציבורית שהם מקבלים, טוענת אלפי, יש לזכור כיצד קמו הקואופרטיבים, ובאילו תנאים הצליחו להבשיל. קואופרטיב הוא פרקטיקה של התאגדות עצמאית, אשר איננה נשלטת על ידי המדינה או גוף אחר, ובהיעדר תמיכתם, הוא מבקש לפעול בתנאים הנתונים. הקואופרטיב מצהיר, כי הוא מתאגד על מנת להצליח לקיים מה שאינו מצליח ללא התאגדות זו. כלומר, הוא אינו תלוי בגופים חיצוניים: לא בשוק, ולא במדינה. הוא עצמאי, וככזה, הוא עמיד וחסין יותר.

לאור כל אלו, מתעוררת השאלה המרכזית: האם יכול קואופרטיב דיור לקום בישראל, ללא תמיכת המדינה? מובן מאליו, כי קואופרטיב דיור אשר יוקם על ידי אוכלוסיית דיירים אשר בידיהם ההון והנגישות לאשראי, הנדרשים לצורך רכישת דיור, אינו זקוק למעורבותה של המדינה. באותה מידה, קואופרטיב שכזה גם אינו תלוי בקיומה של תנועה קואופרטיבית חזקה לדיור. אך מה לגבי קואופרטיב המכוון עצמו לאוכלוסיה חסרת אמצעים מספקים לצורך רכישת דיור בשוק הנוכחי? הממצאים מלמדים כי קואופרטיב זה יכול להצליח גם הוא ללא תמיכה ממשלתית. יהיה עליו למצוא, כפי שהודגם במודל הגרמני Mietshauser Syndikat, מנגנון כלכלי חלופי, אשר יאפשר את הקמתו ופעילותו. מנגנונים אלו הוצגו בפרק ההיבטים הכלכליים, וכמו כן, מוצעות הזדמנויות נוספות בפרק הממצאים החברתיים; אם לא יצליח הקואופרטיב לתרגם את ההזדמנויות הכלכליות והחברתיות הקיימות לכדי הוזלה מספקת במחירי הדיור, יהיה תלוי במידה רבה בתמיכתה של המדינה.

אך יחד עם זאת, האם ייתכן מהלך רחב של יצירת דיור קואופרטיבי - כפיתרון משמעותי למצוקת הדיור, וכמענה כללי לבעיות חברתיות ועירוניות נוספות – ללא מעורבותה של המדינה וללא קיומה של תנועה קואופרטיבית חזקה בישראל? מן הממצאים מסתמן, כי לצורך כך, נדרשת אחת משתי אלו, הן לצורך הנעת המהלך והן לצורך קיומו לאורך זמן באופן יציב ומתפתח. יש לציין, כי גם המערך הקואופרטיבי הקיים כיום במדינה, אמנם יכול לפעול ללא תמיכת מוסדותיה, אך כפי שעולה, הוא נותר חלש וסטגנטי, גם כאשר בשנים האחרונות התעוררה מודעות חדשה והצטרפו רבים לשורותיו.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

**טבלה 4: היבטים פוליטיים – הזדמנויות וחסמים למימוש קואופרטיבים לדיור בישראל**
**Table 4: Political aspects - opportunities and barriers for realizing housing cooperatives in Israel**

| | הזדמנויות | חסמים |
|---|---|---|
| **מעורבות הממשלה** | חיפוש פתרונות דיור ממשלתיים: פתיחות מחשבתית חדשה | מדיניות ממשלתית ניאו-ליברלית |
| | גיוס תמיכת מוסדות ציבוריים ורשויות | היעדר כוח פוליטי |
| **מערך הקואופרציה הישראלי** | התעוררות קואופרציה חדשה | מערך קואופרטיבי בלתי מלוכד |
| | שיח מתחדש בתנועה הקיבוצית | |
| | נכונות של רשם האגודות השיתופיות | |

## 8.5. היבטים חברתיים

לאורך שנותיה של מדינת ישראל, החל מהתחדשות ההתיישבות היהודית בארץ ישראל ועד היום, השתנו היחס והתפיסה כלפי דיור וכלפי רעיון ההתאגדות. ניתוח מטריאליסטי ינחה אותנו לראות בתודעה הציבורית תולדה של מדיניות, מערכי כוח ומשטר כלכלי, ועל כן הפרק המנתח את ההיבטים החברתיים מובא לאחר הצגת ההיבטים הכלכליים, הפוליטיים והמשפטיים, שכן הוא נובע מאותם מערכי כלכלה, פוליטיקה ומדיניות המונהגים בישראל בעשורים האחרונים ומתוארים בפרקים קודמים.

ההיבטים החברתיים, כפי שעלו מדברי המומחים, התחלקו לשניים. היבט ראשון עוסק בהיתכנות הקמתם של קואופרטיבים לדיור מבחינה חברתית-תרבותית. כלומר, כיצד הקרקע החברתית-תרבותית בישראל מאפשרת או מקשה את הקמתם וקבלתם של קואופרטיבים לדיור. היבט זה כולל את התפיסות התרבותיות כלפי פעולת ההתאגדות ואת התפיסות התרבותיות כלפי הבעלות על הדיור בישראל. היבט שני עוסק בשאלה החברתית: מי יהנה מקואופרטיבים לדיור?

### 8.5.1. היתכנות חברתית

אטינגר מציינת כי קיימת תופעה בארץ, אשר מדוברת ומסוקרת יותר ויותר, של קהילות כוונה משימתיות וקבוצות מאורגנות, החיות בשלל צורות חיים על הספקטרום השיתופי. קבוצות אלה אינן חיות בדיור בבעלותן, ומודל הדיור הקואופרטיבי עשוי להתאים להן ולבטא את אורח החיים בו בחרו. מדובר בכמה אלפי אנשים ברחבי הארץ, אשר מקדמים רעיונות התאגדות ושיתוף, פתוחים לרעיונות של כלכלה שיתופית, וניתן להתייחס אליהם כחלוצים אפשריים של הובלת מהלך לקראת דיור קואופרטיבי בישראל.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

טענה נוספת המייחסת היתכנות חברתית לקואופרטיב הדיור בישראל, עוסקת במאפיין תרבותי, אשר הוצג בעיקר כביקורת חברתית על ידי ולרשטיין. הוא תיאר את נטייתה של החברה הישראלית לצורת חיים שבטית ומופרדת, המבקשת להתבדל משאר הקבוצות המרכיבות את החברה הישראלית על בסיס עדתי, דתי ותרבותי. נטיה זו קיבלה דווקא גוון של חוזקה מסויימת, עבור היתכנות קואופרטיב הדיור בישראל. לפי ולרשטיין, קבוצות אוכלוסיה רבות בישראל, מעוניינות להתאגד, על מנת לקיים אורח חיים מובחן ונבדל מאוכלוסיות אחרות. כיוון שכך, הוא מנמק, ישנו ביקוש גבוה לסביבות מגורים המאפשרות קהילתיות וחיזוק קשרים כלפי פנים, יחד עם הפרדה ובידול כלפי חוץ. ניתן לראות דוגמה בולטת לכך בעמותת 'באמונה', המשווקת שכונות מגורים לציבור הדתי-לאומי, ומדגישה מאפיינים אלו של קהילתיות כלפי פנים ובידול והפרדה כלפי חוץ.

גרין מתייחסת למיאוס ולחוסר האמון הציבורי בתאגידים גדולים ובפוליטיקאים. לפי גרין, יותר ויותר צרכנים מבקשים לקבל שירות ולבצע עסקאות עם אנשים שהם מכירים, עליהם הם יכולים לסמוך. לטענתה, תופעה זו יכולה להקל ולזרז הקמתם של קואופרטיבים כיום, שכן זוהי קריאה ציבורית אותנטית, לה השיטה הקואופרטיבית מספקת מענה. כדוגמא לכך, מציגה גרין כי השיטה הקואופרטיבית התגלתה כיציבה ביותר לנוכח המשבר הכלכלי של 2008, אשר בעקבותיו איבדו רבים חלקים נכבדים מחסכונותיהם ורמת האבטלה עלתה בצורה ניכרת. בחברות הקואופרטיביות, המשבר כמעט ולא השפיע, השקעותיהן נותרו דומות מאוד, ולא זו בלבד שלא פוטרו עובדים, אלא הם אף הרחיבו את שורותיהם. יתרונותיו של הקואופרטיב במקרה זה, נעוצים באיגום כוחם של רבים, ובביטול ניגוד האינטרסים השונים על ידי איחודם; בקואופרטיב, האינטרסים של היזם, נותן השירות והמשתמש מתלכדים, שכן בשיטה הקואופרטיבית הם אותה ישות (גרין).

לצד אלו, מציגה גינזברג חסם להיתכנותו החברתית של קואופרטיב הדיור בישראל. היא מתארת כי קואופרטיב הדיור עשוי לשמש כחסם של מוביליות, שכן הוא מבטל את יצירת ההון ממכירת הנכס, המהווה את הצורה הנפוצה והזמינה ביותר בישראל, לאפשרות של מוביליות חברתית-כלכלית (לוין-אפשטיין 1998, ספילרמן 1997).

### 8.5.2. התפיסה התרבותית של התאגדות שיתופית בישראל

אחת המשימות המרכזיות במחקר זה, המבקש לבחון תופעה שאיננה קיימת במחוזותינו, היא להבין כיצד האוכלוסיה מתייחסת לתופעה זו וכיצד היא מפרשת אותה. במקביל לכך, יש לבחון את האתוס הרווח לאורו אנו מפרשים את המציאות, אשר הוא המספק מצע רעיוני להתייחסות הציבור כלפי התופעה הנבחנת. לצורך כך ולהשלמת ניתוח ההיתכנות החברתית של קואופרטיבים לדיור בישראל, בחנו המומחים את התפיסה החברתית של רעיון ההתאגדות בישראל, והתפיסה של הבעלות על דיור בישראל.

האופן בו תופס הציבור הישראלי את רעיון ההתאגדות בימינו מהווה חסם להתפתחותם של קואופרטיבים לדיור בישראל. המומחים השונים התייחסו לכך ופרסו את המגמות התרבותיות הנוגעות לתפיסת רעיון ההתאגדות והקבוצה, ולאופן בו החברה מפרשת את מטרותיהן ואתגריהן של אלו. המומחים התייחסו לאווירה החברתית-כלכלית השוררת כיום בישראל, ולהשקפות העולם הרווחות, אשר עשויות להשפיע על קבלת מודלים קואופרטיביים לדיור.

לטענת ולרשטיין, החברה הישראלית אימצה את אתוס האינדיוידואליזם באופן ניכר, ומחילה אותו על כל תחומי החיים. הוא מציג תמונה דואלית, בה מחד גיסא, ישראל הינה חברה שבטית אתנו-לאומית המתקבצת בקבוצות המוגדרות, על פי רוב לפי מוצא ודת, ומאידך גיסא אימצה את ערכי הניאו-ליברליזם עד כדי "אינדיוידואליזם קיצוני", לדבריו, בו כל ביטוי של שיתוף – בין אם בבעלות ובין אם בשימוש – "נתפס כמשהו שרצוי להימנע ממנו". בן-שחר מחזק טענה זו, ואומר כי "ישראל נמצאת בקצה הסקאלה במדדי הניאו-ליברליות, וכשאת אומרת קואופרטיב, זה נשמע קצת מנוגד למגמה הזאת, זה לא נשמע כמו חלק מהכלים של השוק החופשי". גינזברג טוענת כי מאז שהופרטו הקיבוצים, אין בישראל תפיסת עולם סוציאליסטית, וכי אין אף מפלגה, כולל מפלגות השמאל, אשר מקדמות תפיסה זו ומשמשות לה כבית רעיוני.

בן-שחר מתייחס לבעיית חוסר האמון בקרב החברה הישראלית, כאשר מנסה למצוא חסם לקיומם של קואופרטיבים לדיור בישראל. הוא סובר כי בישראל קיימת חשדנות רבה וחוסר אמון בין השכנים ובין הדיירים לקבלנים, וכשמדובר בבית, הפחדים והחששות מתעצמים, כיוון שמדובר בסכומי כסף מהגדולים שמשק בית יוציא במהלך חייו. התאגדות למטרת רכישה משותפת של דירות מגורים נראית לו כאתגר לא פשוט, שכן, מכיוון אחד שוררים חוסר אמון וצרות עין, ומכיוון אחר, להבנתו נמצאים סלידה ופחד ממפעלים קואופרטיביים.

בהמשך לכך הציג נחמני תפיסה נוספת לגבי ההתאגדות, בה תיאר כי התאגדות עשויה לשמש כניסיון לגזל ציבורי. התפיסה אותה הוא מציג מתייחסת להתאגדות האנושית ככוח מאורגן אשר דורש נתח מהתקציב והמשאבים הציבוריים, אך לא מפני שמגיע לו, אלא מפני שהוא יכול. תפיסה זו מקורה באידיאולוגיה ניאו-ליברלית, אשר מציבה את האינדיוידואליזם כאידיאל וכמודל שחרור, ואילו את ההתאגדות כהגבלה על הפרט, יחד עם הפעלת כוח כפוי - ולרוב נתפס גם כבלתי-דמוקרטי - על הכלל.

לעומתם טוען גוטוויין, כי התאגדות דווקא נתפסת כיום באופן יותר חיובי מבעבר. לדבריו, מגמה זו מקורה בפועלם של איגודי העובדים ואירגון העובדים הדמוקרטי "כוח לעובדים". "זה יצר שינוי תודעתי משמעותי. כ- 20,000 עובדים מאוגדים כיום בכוח לעובדים, הוא גרף הצלחות רבות ומפעיל הסברה יפה. אין חולק, גם בקרב אנשי ההסתדרות, ש"כוח לעובדים" יצר את השינוי המשמעותי ואת הדחיפה. גם פעולת האיגוד המקצועי החדש של ההסתדרות, שזה גל מאוד חשוב, "כוח לעובדים" יצר. היה צריך גוף שיחדש את המושג הזה [איגוד עובדים] וייתן לו רלוונטיות מחודשת. לדעתי זו התרומה הגדולה של איגודי העובדים. זה נובע גם מתהליך השחיקה של מעמד הביניים, אני חושב שאנשים תופסים היום את המילה התאגדות באופן חיובי, כמקום שבו במשטר מופרט, ניאו-ליברלי ששוחק אותם כיחידים, יש להם עניין בצירוף כוחות הזה שנותנת ההתאגדות. במובן הזה אני חושב שזה הרבה יותר חיובי מאשר שזה היה" (גוטוויין).

לסיכום, המומחים טוענים כי רעיון ההתאגדות איננו משתלב באתוס הרווח כיום בחברה הישראלית, והוא מהול בזיכרון של תקופה בעלת ערכים אחרים, אשר כחברה, בחרנו להתנער מהם. הצגת ההתאגדות כניסיון לגזל של הקופה הציבורית, מבהירה עד כמה הפרשנות של נושא זה טעונה בערכים ניאו-ליברליים החוששים מגילויים של קולקטיביזם וריכוז הכוח בידי קבוצה, שנבחרה מטעם עצמה. לדעת גוטוויין, אנו עדים כיום לניצנים של שינוי התפיסה והשיח, הוא מנמק זאת באמצעות כניסתו של ארגון העובדים הדמוקרטי "כוח לעובדים" לתוך עולם העבודה המאורגנת.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

אך יש לציין כי רוב רובו של השיח הציבורי עודנו מייצג סלידה וכעס על אופי פעולתם של איגודי העובדים, ולעיתים קרובות גם על עצם ההתאגדות וסכנותיה השונות.

### 8.5.3. **תפיסת הבעלות על דיור בישראל**

תפיסת הבעלות על הדיור כוללת את העדפות הציבור בנוגע לאחזקת מגוריו, המקום הכלכלי, החברתי והתרבותי שבעלות על דיור מייצגת, ופתיחותו וגמישותו של הציבור לקליטת מודלים חדשים של מגורים.

תפיסה רווחת, עליה מדווחים המומחים, עוסקת בתפיסת הבעלות על דיור כעל נכס, אמצעי ליצירת הון ונדל״ן מניב. כפי שהוצג בפרק ההיבטים הפוליטיים, גוטוויין מסביר כי בעלות על דיור נתפסת כבורח המייצב את מעמדך. מדובר, לדבריו, באקט של רכישה עסקית-נדל״נית. לטענתו, תפיסה זו היא הרווחת בישראל, והיא זו אשר מאשררת לממשלה כי אין מדובר בנושא חיוני ובצורך קיום בסיסי המספק ביטחון ובסיס להתפתחות וצמיחה אישית ומשפחתית; תפיסה זו מאותתת לממשלה כי אין זה מתפקידה להיכנס לתחום ולהסדירו. נחמני מחזק זאת, ומוסיף כי התפיסת הרווחת בישראל היא שאין אלטרנטיבה לבעלות על דיור: כיוון שדיור להשכרה אינו מספק ביטחון ואיננו מעניק הגנה מספקת לדייר, הבעלות על הדיור נתפסת כבורח ולא כאפשרות של בחירה בין השניים.

בן-שחר מסביר, כי המחקר הכלכלי מדבר על רכישת דיור כעל צעד שהוא פיננסי, אותו מבצעים על מנת ליצור רווחי הון. הוא ממשיך וטוען, כי גם בספרות הסוציו-אקונומית רואים את שמירת ההון והרווחה של האנשים (wealth) בצורה של נדל״ן. לכך מוסיף נחמני כי נהוג להתייחס לבעלות על דיור כביטוח מפני עליית מחירי הדיור, ביטוח מפני איבוד מקור ההכנסה, כושר ההשתכרות או ירידה במקור ההכנסה, וביטוח לקראת יציאה לפנסיה. וייס מסבירה כי השאיפות של משקי הבית בישראל מנותבות לכיוון של בעלות על דירה, כיוון שאין בארץ כרגע מודל אחר של ביטחון כלכלי, מלבד קשירת הגורל האישי והמשפחתי עם כוחות שוק הנדל״ן.

טענה נוספת שעלתה בנוגע לתפיסת הבעלות על הדיור בישראל, התייחסה להיותה בלתי-רציונלית ואף שגויה במובנים רבים. בן-שחר סיפר כי בראיון שנערך לאחרונה עם חתן פרס הנובל לכלכלה, רובט שילר, תיאר שילר כי השקעה בנדל״ן היא איננה מה שאנו חושבים: הוא מראה כי מ-1890 ועד היום, מחירי הנדל״ן בארצות הברית, ריאלית, לא השתנו. ערכם עלה בדיוק כפי שעלתה האינפלציה, כך שלא נוצר שום רווח הון ריאלי, להבדיל ממניות בבורסה, למשל. יחד עם זאת, שילר מוסיף, כי הוא עצמו קנה נדל״ן כיוון שהוא מעוניין בבעלות על דירה. הוא מסביר כי הוא מבין שהחלטה זו איננה פיננסית בלבד.

נחמני מגדיל ואומר, כי לא זו בלבד שאין זו החלטה רציונלית, אלא כי מדובר פעמים רבות בסיכון עצום ובמהלך שגוי. הוא מסביר כי קניית דירה היא נטילת סיכון גבוה במיוחד: לשלם מאות אלפי שקלים עד כדי מיליוני שקלים, ולהשקיעם במקום אשר אין ביכולתינו לדעת מה יקרה עימו - לא בעתיד הקרוב, וודאי שלא בעתיד הרחוק. כנגד אלו, נוטלים בנוסף הלוואה, אשר איננה צמודה למחיר הדירה, ומכריחה קבלת החלטות שהיא בבחינת הימור כלכלי הדורש הבנה פיננסית, אשר לרוב איננה בנמצא אצל הרוכשים. לטענת נחמני, עד כאן, מדובר בעמדה בלתי-רציונלית, אשר לא



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

ייתכן כי אדם נקט בה מרצונו החופשי. בהמשך לכך, הוא מסביר, כי קניית הדירה פעמים רבות לאחר שהילדים עזבו את הבית, כובלת את הבעלים למקום, גם כאשר אין להם עניין להישאר במקום ואין להם עבור מי להישאר במקום. רבים נשארים בדיור אשר אינו מותאם לצרכיהם ובאזור אשר אינו מספק את מבוקשם ושאיפותיהם, אשר השתנו לאורך השנים. לטענתו, שיקולים אלו הם שקופים עבור הרוכשים, הם אינם רואים את הסכנות הצפויות להם ואת השלשלאות שבעלות זו מניחה עליהם. נחמני מתאר זאת כ"מעין מעגל הורה", בו כולם מחזיקים את כולם ומבטיחים אחד לשני כי 'זהו המהלך הכלכלי הנכון והראוי, וכי שום דבר רע לא יארע לנו'.

כלומר, לפי המומחים, הבעלות על הדיור נעה בין תפיסתה ככורח ללא חלופות, המספקת מעמד, הון וביטחון, לבין פעולה בלתי רציונלית המשרתת רגשות קמאיים בעוד הינה דימוי כוזב של יצירת הון, לבין פעולה שגויה לחלוטין, המסכנת הלכה למעשה משקי בית רבים ומונעת התפתחות של העתיד הקרוב למען בניית הון בעתיד הרחוק. ולרשטיין טוען, כי קשה לנתח את הנטיות וההעדפות התרבותיות במציאות בה אין מבחר להעדיף מתוכו. הוא מספר כי כאשר החלו לחקור במרכז הגר את הרעיון של השכרה ארוכת טווח, עלתה השאלה האם מדובר במוצר שאנשים בארץ יהיו מעוניינים בו. הוא מסביר כי קיימת בעיה לנסות לנתח התנהגות של אנשים, כאשר התפריט המונח מולם הוא דל, והוא היחיד ממנו הם יכולים לבחור. כלומר, כפי שהציג נחמני, לא מוצעת לאזרח הישראלי הממוצע אלטרנטיבה לביטחון ויציבות בדיור מלבד רכישת דירה, ולאור זאת, בדיקת התפיסה או ההעדפה של בעלות על הדיור הינה בדיקה מדומה, שכן לא מדובר כאן בבחירה אמיתית. בפרספקטיבה בינלאומית רחבה, מציין ולרשטיין, כי בפועל איננו חריגים מבחינת שיעורי הבעלות על הדיור בישראל: אנו נמצאים בין נתוני מזרח ודרום אירופה – עם שיעורי בעלות גבוהים על דיור, לבין נתוני מערב וצפון אירופה – עם שיעורי בעלות נמוכים על דיור.

#### 8.5.4. **למען החברה או למען עצמו?**

היבט חברתי נוסף אשר עלה בראיונות, נוגע בשאלה המוסרית: האם הקואופרטיב פועל למען צדק חברתי או שמא הוא פרקטיקה של הסתגרות, התבדלות והתנשאות? כשם שראינו בהיבטים הכלכליים, כי ניתן להתריע מפני הנאה פריווילגית של קבוצות כוח מאורגנות העשויות להצליח לייצר מנגנוני תיקצוב על חשבון הקופה הציבורית, כך גם בהיבטים החברתיים, עלו חששות לגבי יכולתו של קואופרטיב דיור לפגוע בחברה שסביבו, בשם מטרות נעלות אשר בשמן, לכאורה, הוא פועל.

ולרשטיין הביע חשש והסתייגות מרעיון קואופרטיב הדיור בישראל. הוא מזהה התארגנות שכזו כחלק מדפוס התנהגות קבוע בחברה הישראלית, לה הוא קורא, כפי שהוצג, ""שבטיות". לצד ניתוחו של ולרשטיין את מדינת ישראל כחברה אינדיוידואליסטית, הוא מוסיף, כי יחד עם זאת, היא גם חברה שבטית אתנו-לאומית. לטענתו, ישראל הינה מדינה המקיימת בתוכה קבוצות אתנו-לאומיות רבות, המסתגרות בתוך עצמן ופועלות בנפרד זו מזו לקידום אינטרסיהן הקבוצתיים. הוא מונה בהן את החרדים, הדתיים-הלאומיים ותנועות הבוגרים הציוניות. לכאורה, אין בעיה בהתארגנות קבוצתית עם הדומים לי, אלא, שלטענתו, לכל התארגנות שכזו יש צבע עור שונה, וכאן מתעורר אצלו החשש, כי מדובר, למעשה, בגזענות שהתחפשה לקהילתיות. יתר על כן, הוא אינו מאמין



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

שקואופרטיב דיור מסוגל להצליח לפעול מבלי שתהא זו קהילה מובחנת, שכן יש צורך באמון ובתחושת ביטחון, אשר אינם קיימים כלפי מי שאינו משתייך לקבוצה. בנוסף לכך, לטענתו, קואופרטיב דיור אינו מאתגר את פעולת השוק החופשי: "זה פועל בתוך השוק, עם אותם כללים ואותו היגיון: מי שיש לו משאבים, גם ידע להתארגן בקואופרטיב" (ולרשטיין, 10.11.15).

ולרשטיין ממשיך ומציג ביקורת חברתית מזווית נוספת. הוא מסביר, כי כאשר הוא מסתכל על עיר, הוא רואה בה מקום פתוח, אשר בהגדרתו מזמין את כולם להתנסות ולהשתתף. "המערכת הזו של קואופרטיב, מה היא עושה? מלבד לומר לאנשים לחלוק רכוש משותף, היא למעשה קבוצה מדירה של אנשים... זהו מנגנון, אשר בצורה מכובסת, מדיר אנשים מהאפשרות לגור במקום מסויים". כאשר נשאל ולרשטיין האם הוא מזהה כל התאגדות אנושית כאיום, השיב כי לא לכל תחום יש אותן השלכות, וכי לתחום הדיור ישנו ערך מוסף, כיוון שלהגדרתו "אחד הדברים היפים שיש בעיר הוא חוסר היכולת שלך לקבוע, במידה מסויימת, מי יהיה השכן שלך. עדיין עם כל הכוח שיש לך, אתה יכול להיות תקוע עם שכן שאתה לא אוהב. ואני אוהב את זה". ביקורת זו, המעמתת את ערכי הקואופרציה עם ערכי העיר, מניחה כי העיר הינה פתוחה, דמוקרטית ושייכת לכולם, ומנגד, מזהה את הקואופרטיב כמסתגר, מדיר ומתנשא.

אל מול טענות אלו, עונה אטינגר, כי קואופרטיב הדיור מושתת על ערכים חברתיים, ומכאן שחבריו, במקרים רבים, מעוניינים דרכו ובאמצעותו לייצר פתרונות חברתיים. היא מדגישה, כי קיים משחק מאוד רחב של אפשרויות: כיצד פועל הקואופרטיב, אילו מטרות הוא מעוניין לקדם, כמה מגוונים משקי הבית מבחינה סוציו-אקונומית, וכן הלאה. לטענתה, לקואופרטיב כלים, מעצם התאגדותו, להציע פתרונות לשינוי חברתי דרך המבנה הכלכלי והחברתי בו הוא מאורגן. יתרה מכך, ההנחה כי העיר כיום איננה נשלטת על ידי קבוצות אינטרס, אשר כוחן הוא ממונן, מתעלמת מהחלוקה הסוציו-גיאוגרפית המאפיינת כל עיר ועיר. חלוקה זו משקפת שכונות יוקרה לצד שכונות עוני; שכונות פאר מתוחזקות להפליא, לצד שכונות מצוקה שכוחות ומוזנחות, וכל זאת בפיקוח גוף אחיד האחראי לרווחת כלל התושבים.

גרין גורסת, כי קואופרטיבים הם הצורה היעילה ביותר להוצאה ממעגל העוני. זאת, כיוון שהשיטה הקואופרטיבית מעניקה את מירב הכלים והשליטה בידי התושבים, ולא משאירה אותם תלויים בתכניות ממשלתיות, או ללא שליטה ואחריות בנוגע לניהול תחומים שלמים בחייהם. אטינגר מוסיפה, כי להבנתה, שיטת הקואופרטיב מתאימה בעיקר כתחליף לשכירות ולא לבעלות, וכשמדובר במעוטי הכנסה, יש לכך משמעות רבה. קואופרטיב הדיור מסוגל להפסיק את המעבר מדירה בשכירות אחת לשניה בכל פעם שהשוק משתנה מעט או שבעל הבית מחליט, ובכך להעניק יציבות בסיסית של דיור, בתוך מציאות חסרת קביעות וביטחון. עבור זכאי הדיור הציבורי, מציעה אטינגר, ניתן להתאים מודל מסוג זה, אשר יספק בסופו של דבר אפילו אפשרות לצבירת הון בשיטת Rent to Buy. לקואופרטיב יכולת להעצים את חבריו, ואין כל מניעה לכך שאלו יהיו דיירים מעוטי הכנסה וזכאי דיור ציבורי.

גרין תיארה והרחיבה, כי לקואופרטיב אופי הומניסטי מובהק, אשר מבדיל אותו משאר החברות והתאגידים: הקואופרטיב שם במרכז אנשים. חברה מסחרית שמה במרכז כסף ומיקסומו. זו פילוסופיה שונה לחלוטין. הקואופרטיב משקיע ברעיונות אחרים מאשר חברות מסחריות. גרין חזרה על הנתונים ואמרה כי שביעית מאוכלוסיית העולם שותפים בארגון קואופרטיבי כלשהו;



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

מיליארד אנשים. לדבריה, מיליארד איש לא עושים זאת רק מסיבות אידיאולוגיות, אלא, כיוון שהקואופרטיבים מספקים שירותים חיוניים, אשר אינם מוצעים להם באופן נגיש אחר. הם מעניקים להם דיור, בתי ספר, שירותי רווחה, חינוך, בריאות, תעסוקה ופרנסה וכן הלאה.

גם נחמני טוען, כי כלכלה שיתופית משפרת את החברה. הוא השווה את תרומתו של קואופרטיב הדיור לשוק הדיור, לתרומתו של Uber לשוק התחבורה: "אם את נוסעת עכשיו לחיפה, יש לך עוד אפשרות מעבר לתחבורה ציבורית או האוטו הפרטי שלך, וזה לנסוע עם מישהו אחר באוּבֶּר. הוא יקח אותך ותשתתפי איתו בהוצאות. עכשיו, זה משפר את המצב של כולם, מכוניות שנסעו ריקות לוקחות אנשים נוספים, זה מוריד את העומס, כולם משלמים פחות, ומגיעים מהר יותר. אז מצאת פתרון שטוב לחברה. כל הכלכלה השיתופית משפרת את החברה. קואופרטיב דיור יוצר עולם יותר טוב: עד היום יכולנו או לגור בשכירות או להיות בעלים, הקואופרטיב מציע דרך ביניים של עוד פתרון. הוספת פיתרון על הרצף? שיפרת את המצב של כולם" (נחמני, 11.11.15).

### 8.5.5. **סיכום**

שאלת תרומתו של הקואופרטיב לחברה ורגישותו החברתית לסביבתו, אם כן, תלויה רבות באופן בו יתארגן, ובמבנהו החברתי-כלכלי. ממצאים אלו אינם קובעים את אופיו של קואופרטיב הדיור, אלא מספקים קווים מנחים, אשר בעזרתם ניתן לעצב את צביונם של קואופרטיבים לדיור בישראל, ולכוון את תשומת ליבם לסוגיות הספק והחשש, שהועלו בקרב מומחים מתחומים שונים. יש לציין כי החוזקות החברתיות של הקואופרטיב, הפותחות לפניו הזדמנויות רבות, הן ממצא יותר מוכר וידוע בקרב העוסקים בקואופרציה, ואילו הביקורת, החשש, הספקות והחסמים, הינם ממצאים אשר לרוב פחות מוכרים לעוסקים בתחום ולתומכים בו. היכרות שלהם והתייחסות למשמעויותיהם עשויים להועיל ולחזק התארגנות קואופרטיבית לדיור שתבקש לעצב את דרכה ומטרותיה.

נשמעו חסמים רבים מפי המומחים, בנוגע ליכולתה של החברה הישראלית ומאפייניה התרבותיים-חברתיים לאמץ לחיקה מודל מגורים, המלכד הן שיתוף כלכלי והן שיתוף מבני-חברתי של ניהול וקבלת החלטות. החסמים נפרשים על פני תיאור מאפיינים סוציולוגיים של החברה הישראלית - כחברה אינדיוידואליסטית אשר אימצה ערכים ניאו-ליברליים וחוסר אמון ישראלי של האדם בשכנו; היעדרו של כוח פוליטי אשר מסוגל לבנות מנגנון קואופרטיבי יציב וחזק; תפיסתה של הבעלות על הדיור כפתרון אפשרי יחיד למגורים – אל מול חוסר אלטרנטיבות ואל מול מקומו של נדל"ן כביטוח להווה ולעתיד. לצד אלו נמצאו גם הזדמנויות המעוגנות גם הן בסוציולוגיה הישראלית, ומהוות דווקא הזדמנות וקרקע פוריה לאימוץ וקליטת מודל הדיור הקואופרטיבי. הזדמנויות אלו נוגעות הן להיותה של החברה הישראלית חברה הנוהגת להתקבץ בקהילות, והן לצמיחתן של הקבוצות השיתופיות העירוניות, אשר מתרבות משנה לשנה.

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

**טבלה 5: היבטים חברתיים – הזדמנויות וחסמים למימוש קואופרטיבים לדיור בישראל**
**Table 5 – Social aspects: opportunities and barriers for realizing housing cooperatives in Israel**

| | הזדמנויות | חסמים |
|---|---|---|
| **היתכנות חברתית** | צמיחתן של קבוצות עירוניות שיתופיות | חברה אינדיוידואליסטית |
| | נטיה לשבטיות ולהתקבצות קהילתית | תפיסת הדיור כנדל"ן להשקעה |
| | | חוסר אמון בין דיירים ושכנים |
| **שאלת המוסר: למען החברה או למען עצמו?** | בעל ערכים חברתיים ומטרות חברתיות | מנוגד לערכי העיר: דמוקרטית, פתוחה ושייכת לכולם |
| | מנגנון שעשוי לתרום להוצאה ממעגל העוני | |
| | מקדם התחדשות עירונית | |
| | הומניסטי: שם את האדם במרכז | |
| | כלכלה שיתופית: משפרת את החברה | |
| **תפיסות תרבותיות מקובלות** | | אמצעי ליצירת הון עצמי ומנגנון ביטוח מפני העתיד |
| | תפיסה ציבורית חיובית יותר מבעבר כלפי התאגדות | רתיעה וחשש מרעיון ההתאגדות, הקבוצה והקולקטיביזם |

## 8.6. היבטים של שוק הדיור

היבטי הדיור מתייחסים להצטרפותו של קואופרטיב הדיור לתוך שוק דיור קיים, בעל מאפיינים, תרבות וסגנון התנהלות מקומיים. פרק זה מציג סוגיות בדיור ובמגורים בישראל, החורגות ממחירי הדיור, ומתייחס לסוגי החזקה הקיימים, תחזוקת מבני המגורים והמרחבים הפיזיים בהם יכולים לקום קואופרטיבים לדיור. היבט זה נושק לתחומים רבים, ועל כן רבים מהממצאים בפרק זה, יתכתבו עם ממצאים מהיבטים אשר הוצגו בפרקים קודמים.

### 8.6.1. גיוון שוק הדיור

אפשרויות האחזקה בדיור עירוני בישראל מתמצות בשלוש עיקריות: בעלות, שכירות פרטית ושכירות ציבורית. לצד אלו, קיימת אפשרות קטנת-היקפים של דיור בדמי מפתח, אשר הולכת ונעלמת. אחד היתרונות אותו מציע קואופרטיב הדיור, הוא גיוון שוק הדיור הישראלי, כפי שמציין נחמני. קואופרטיב הדיור ממזג מאפיינים של בעלות על דיור ומאפיינים של שכירות, אך הוא אינו אחד מן השניים, אלא מודל של חזקת-ביניים. נחמני מדגיש, כי בהיותו מוסיף פיתרון מגורים נוסף להיצע האפשרויות הקיימות, הוא למעשה מספק אפשרות להסדרים כלכליים שונים מאלו הקיימים, אשר ייתכן ומקלים על משקי הבית בהחזרים החודשיים ובגובה ההון-העצמי הראשוני

הנדרש לצורך רכישת דיור. הוספת פיתרון על הרצף מגביר את יכולת הבחירה של משקי הבית והתאמת צורת המגורים לצרכיהם. נחמני מוסיף כי כשם שכלכלה שיתופית, לטענתו משפרת את החברה, כך גם קואופרטיב הדיור, כמקרה פרטי שלה.

קואופרטיב דיור, המשלב מאפייני בעלות יחד עם מאפייני שכירות, עשוי להיבנות במודלים שונים, אשר כל מודל מגדיר את יחסי הדייר-קואופרטיב, ואת יחסי הדייר-דירה. כלומר, כל קואופרטיב מעצב את משמעות החזקה בדיור ויוצק תוכן הקובע מהי החזקה של הדייר בדיור. באופן זה, המודל הקואופרטיבי פונה למי שחזקת הביניים עשויה להתאים לצרכיו וליכולותיו, ויזהה את היתרונות בכך. לצד זאת, מוסיפה אטינגר, האפשרות של קואופרטיב דיור בישראל, עשויה להוות אלטרנטיבה טובה במיוחד לשכירות הקיימת כיום, אשר איננה זוכה למספיק הגנות בחוק, ועשויה להיטיב אף יותר מכך, עם הזכאים לסיוע ציבורי החיים בשכירות. אלו, לדבריה, הנפגעים הגדולים ביותר של שוק הדיור הישראלי ושל אוזלת ידו של הדיור הציבורי. קואופרטיב הדיור עשוי להציע פיתרון מגורים המשלב מנגנון העצמה עבור אוכלוסיות מוחלשות, כיוון שהוא מאפשר שליטה מלאה של הדיירים בתנאי מגוריהם ובקבלת ההחלטות בכל הקשור לכך.

גם המדינה זיהתה לאקונה בשוק הדיור בישראל, ובשנים האחרונות עסקה בניסיון לקידום שוק של שכירות מפוקחת ארוכת-טווח בישראל. היעדרו של שוק זה, להבנתה, מהווה את אחד הגורמים למשבר הדיור הנוכחי. לשם כך, הקימה חברה ממשלתית בשם 'דירה להשכיר', אשר מטרתה לבנות ולנהל אלפי יחידות דיור בשכירות ארוכת-טווח. הכהן, ראש רשם האגודות השיתופיות, מציין כי יוזמה זו נתקלת בקשיים רבים. הסיבה לכך, לטענתו, היא משום שבשוק ההון הישראלי המיועד לנדל"ן חסרה השקעה בעלויות מסדר גודל זה. לטענת הכהן, הקבלנים אינם יכולים להרשות לעצמם השקעה בשוק לשכירות ארוכת טווח, אשר ההחזרים בגינה יתפרשו על פני זמן ממושך, כיוון שהם מחוייבים להחזר הלוואות קצר-טווח אותו הם מממנים על ידי מכירת הדירות. מנגד, הגופים המוסדיים (בנקים, קרנות פנסיה, קרנות ביטוח) אינם נכנסים להשקעות מסוג זה, כיוון שגודל ההשקעה נמוך מהסכומים אותם הם נוהגים להשקיע; עלויות ניהול של השקעות קטנות רבות, עולות להם יותר מניהול מספר מצומצם של השקעות גדולות. לפי הכהן, בעוד פרוייקטים לבניה מסתכמים בכ- 20-30 מיליון שקל, המוסדיים אינם נוהגים להשקיע בפרויקטים הנמוכים מ-150-200 מיליון שקל. בשל כל אלו, לדברי הכהן, נוצר כשל שוק המותיר פער של צרכים בלתי מסופקים, אשר אינם מתממשים ואינם מוצאים יזם, משקיע או מממן, ובכך יוצרים לאקונה אדירה של חוסר מענה לצרכי דיור.

הכהן סבור שדווקא המודל הקואופרטיבי לדיור עשוי לספק מענה לשוק השכירות ארוכת-הטווח. לשיטתו, קואופרטיב הדיור בישראל צריך לפעול בשיטה הבאה: משקי בית ישקיעו את חסכונותיהם בקואופרטיבים לדיור, במקום להשקיעם בבנק ולקבל ריביות אפסיות. כיוון שרבים מהחסכונות מיועדים לעזרה לילדים בעתיד ברכישת דיור, המעשה הנבון יהיה להצמיד את החיסכון למחירי הדיור כבר היום, ובכך לקדם את מפעלי בניית יחידות הדיור העתידיות, ובכך להבטיח שיוכלו לספק לילדיהם תמיכה בדיור.

כיוון שלרבים אין החסכונות הדרושים לצורך הון ראשוני ותשלום משכנתא, הם יוכלו להשקיע במניה בקואופרטיב דיור להשכרה, אשר יבנה דירות חדשות. בכך הם מצמידים את חסכונותיהם לפיתוח דיור, ובאותה נשימה מצמצמים את היקף קניית הדירות להשקעה, אשר מעלה את מחירי



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

הדיור. במקרה זה, מניה אינה מקנה זכות על דירה, כפי שמקובל בקואופרטיבים לדיור בבעלות. ייתכנו, למשל, מאה בעלי מניות, שהשקיעו בבניין בעל עשר יחידות דיור, ומכאן מגיעה ההוזלה והייתכנות להשקיע בדיור, מבלי לגייס הון רב, הנדרש עבור הון ראשוני לדירה. תשלומי השכירות יכסו את עלויות הריבית על ההלוואות שניטלו, ובכך יהנו המשקיעים ממגוון יתרונות: השקעה מניבה, עידוד הרחבת שוק הדיור, צמצום קניית הדירות להשקעה וקבלת זכות קדימה על מגורים בשכירות בדירות אלו.

לפי הכהן, יש להבין את יתרונות מודל זה כתקפים במיוחד עבור אלו שאין בידם את מלוא האמצעים לעצמאות מלאה על יחידת דיור: אנשים שרכישה עצמאית של דיור איננה בהישג ידם מבחינה כלכלית, או כאלו אשר עבורם ניהול דירה להשכרה ותחזוקתה קשים מכפי יכולתם, כגון מבוגרים או משקיעים הגרים רחוק ממקום הדירה.

במודל זה טמון עוד יתרון חברתי-כלכלי גדול, והוא ההשקעה האלטרנטיבית והישירה. השקעת החסכונות בבנק, מלבד ריביות נמוכות שהיא מניבה, משמשת את הבנק במִסחור הכסף, ומכירתו כמשכנתא עבור אלו שהעמידו הון ראשוני ומבקשים לקנות דירה, כמובן לאחר גזירת קופון. לאחר שהבנק הלווה כמשכנתאות את כספי החסכונות של אלו שאינם מסוגלים לקנות דירה, כספים אלו מעלים בתורם את מחירי שוק הדיור. בהשקעת אותו הון בקואופרטיב הדיור להשכרה, במקום בהשקעתו בבנק, נחסך פער התיווך של הבנקים ונמנע המעגל המשנע את הכסף מידיים לידיים ובחזרה לשוק הדיור, כאשר בדרך - הבנק גובה ריביות ועמלות ושוק הדיור מתייקר. במקום זה, הכסף מושקע ישירות בשוק הדיור למען הרחבתו, וכך ההשקעה משמשת ישירות כחיסכון עבור דיור.

ניתן לומר, אם כן, כי המומחים זיהו יתרון מרכזי של קואופרטיב הדיור בהרחבתו וגיוונו של שוק הדיור הקיים בישראל. תרומותיו העיקריות במובן זה, הן הוספת אפשרויות התאמה אישיות למשקי בית לפי צרכיהם ויכולותיהם; הוספת פיתרון עבור מעוטי הכנסה וזכאי דיור ציבורי, על ידי סיפוק ניהול עצמי ושליטה על דיורם ומגוריהם; משלים לאקונה קיימת של השקעה בבניה למגורים עבור שכירות ארוכת טווח, אשר נעדרת מאפשרויות הדיור בישראל.

### 8.6.2. **תרומה לתחזוקת הבית המשותף**

ולרשטיין טוען כי נושא ניהול ותחזוקת הבית המשותף, המהווה את ההסדר הרווח ביותר בבנייני מגורים בישראל, הינו בעייתי. לטענתו, חדר המדרגות מגלם את "טרגדיית המרעה המשותף", ובו מופיעים הבעיות והקשיים בניהול מרחב במשותף. לטענתו, על אף שהחוק נשמע נהדר, המודל של הבית המשותף נכשל לעיתים קרובות מדי. חוק בתים משותפים קבע מבנה מאוד דמוקרטי: לכל אחד מבעלי הדירות יש קול יחסי באסיפת הדיירים וחלק יחסי בשטחים המשותפים. ישנה הגדרה לועד בית נבחר ויציג, וההחלטות מתקבלות על פי רוב. אלא שבפועל, דיירים רבים מתקשים לקיים, לתחזק ולאכוף מבנה זה. הבעיה מתעצמת, כאשר מדובר בבניין עם אוכלוסיה עניה, וכאשר הבעלות על הדירות מפוצלת בין בעלים פרטיים, בעלות ציבורית, ודירות המאוכלסות על ידי דיירים שוכרים.

לפי מחקרה של אלתרמן (2009), שכבות יחסית עניות באוכלוסיה המחזיקות בבעלות נרחבת על דירות, יחד עם בעלות המפוצלת לבעלים פרטיים רבים בבניין אחד, הם מקרה די ייחודי לישראל. בעולם המערבי, לרוב, הבעלות הפרטית היא על בתים צמודי קרקע, ובנייני המגורים בבניה הרוויה נמצאים בבעלות אחודה, המחזיקה בדירות להשכרה. בארה״ב ההסדר של בתים משותפים (Condominiuns) מקובל בעיקר בדיור יקר ואינו נפוץ בשכבות ברמת הכנסה בינונית ובינונית-נמוכה. לטענת ולרשטיין, בעניין זה קואופרטיב הדיור עשוי להביא עימו בשורה. הקואופרטיב, כבעלים יחיד של הבניין, אשר חבריו שותפים לניהולו והחלטותיו, מסוגל לנהל ולטפל בשטחים ובמרחבים המשותפים, אשר במקרים רבים בניסיון הישראלי אינם מטופלים כראוי. הוא מוסיף כי יכולתו של הקואופרטיב ליצירת נכס מניב, יכולה לממן את תחזוקת הבניין השוטף והשיפוצים התקופתיים. לטענתו, ייתכן שזו כשלעצמה מטרה מספיק חשובה בנושא הדיור ברמה הלאומית, על מנת לאמץ את מודל קואופרטיב הדיור כפתרון ייעודי לכך.

בנוסף, טוען ולרשטיין, כי כאשר אדם פרטי קונה דירה, הוא אינו לוקח בחשבון כי הוא כורך את השקעתו, ובמידת-מה את גורלו, בשכנים הנוספים הגרים בבניין. לטענתו, הקונה הישראלי חש כי הוא ביצע רכישה אשר תלויה בו עצמו בלבד ובהחלטות כלכליות פרטיות, המחושבות על ידו. אך כיוון שערכי דירות משתנים בין אלו הנמצאות בבניין המנוהל היטב לבין אלו הנמצאות בבניין מוזנח, בו לא פועל ועד בית ובו השטחים המשותפים אינם מטופלים, מדובר לטענת ולרשטיין, בלא פחות מאשר כניסה לשותפות. כיוון שכך, יתרונו של הקואופרטיב הוא בכך שהוא מצהיר על רכישת הדירה בבניין כשותפות עם השכנים באופן גלוי ומודע, בעוד שבמודל הבית המשותף קיימת מראית כוזבת של אינדיוידואליות.

גינזברג מספרת כי לאחרונה סיימה מחקר עבור משרד הבינוי והשיכון, העוסק בהשוואה של דיירי עמידר אשר רכשו דירות, לאלו שלא רכשו. על-פי ממצאיה, מתקיימים בכל העולם תהליכי הפרטה של הדיור הציבורי. הספרות העוסקת בהפרטת דיור במדינות אחרות מלמדת כי לאחר שרכשו הדיירים את דירתם, החלו להשקיע בנוסף גם בשכונה, כיוון שזה מעלה את ערך הדירות; סביבתם החיצונית הפכה מטופחת יותר, והמרחב הציבורי נאה ומסודר יותר. אלא, שעל פי ממצאי המחקר שערכה, בישראל אין זה המצב. בישראל, המרחב הציבורי באיזורי שיכוני עמידר מוזנח ובלתי מטופח, גם לאחר שקנו הדיירים את דירותיהם והפכו לבעלי הבתים. להשערתה של גינזברג, השוני נובע מכך שהדיור הציבורי בישראל מכיל אוכלוסיה מבוגרת וחסרת אמצעים באחוזים גבוהים מאוד יחסית למדינות אחרות, בייחוד במערב, בהן האוכלוסיה הזכאית לדיור ציבורי מגוונת יותר; בחלקן הדיור הציבורי פונה גם למעמד הביניים הנמוך ולמשפחות צעירות בתחילת דרכן. קואופרטיב הדיור בישראל, לפי גינזברג, מסוגל לספק מענה לתופעה זו של הזנחת המרחב הציבורי והפרטי שמחוץ לדירות עצמן, באמצעות אופיו המאורגן ומנגנון קבלת ההחלטות. גוטוויין אף הגדיל ואמר שנוכחותו של קואופרטיב דיור עשויה להשפיע במהרה על תדמיתו של האזור ולחולל שינוי תדמיתי, תרבותי ותפיסתי, אשר ישפיע על התנהלות הדיירים הקרובים כלפי הסביבה החיצונית הציבורית-פרטית.

יחד עם זאת, הביע ולרשטיין חשש בנוגע ליכולתו של קואופרטיב דיור לקחת אחריות על המרחב הפרטי-ציבורי הסמוך לו, ולהרחיב את יכולת שליטתו בסביבת מגוריו. לשיטתו, שליטה זו עשויה להיות מסוכנת כיוון שהוא רואה בקואופרטיב הדיור ריכוז כוח, ומפרש זאת כאיום אפשרי על העיר ועל ערכיה. הוא חושש כי הקואופרטיב ידאג להיטיב עם עצמו בלבד באופן סקטוריאלי, ומזהיר



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

מפני השתלטות לא-דמוקרטית, אשר תבטל את רצונותיהם וצרכיהם של שאר התושבים בסביבת המגורים הקרובה.

### 8.6.3. מרחבים פוטנציאליים עבור קואופרטיבים לדיור

מחקר זה מבקש להתמקד באפשרות של כניסה ושימוש מחודש בבינוי קיים. התייחסות זו לבינוי הקיים, מהווה חידוש, כאשר עוסקים במודל מגורים רחב אותו מבקשים לפתח. עד היום, רוב תכניות הממשלה העוסקות בפיתרון המחסור בהיצע לדיור, פנו, ועודן פונות, לבנייה חדשה, גם כאשר מרחבים בנויים שלמים נותרים ריקים ומחלישים את מרכזי הערים ושכונות ותיקות בערים בארץ. גם קבוצות הרכישה, המתארגנות יחדיו למען רכישה משותפת של נכסי מגורים, פנו עד היום אך ורק לבניה חדשה. קואופרטיב הדיור יכול כמובן להתקיים בבניה חדשה, ואין כל מניעה לכך, אלא שמחקר זה מבקש להציע מודל המסוגל להוזיל ככל האפשר את עלויות הרכישה, וכמו כן להשתלב במרקם עירוני וחברתי קיים, להיתרם על ידו ולתרום לו.

נחמני טוען, כי כניסה לבינוי קיים תספק לקואופרטיב דיור יתרון בנטילת ההלוואה, כיוון שלבנקים תעמוד בטוחה בנויה, ולא יצטרך לחשוש מהתפרקות הקבוצה לפני סיום הבניה. בטוחה יציבה, מאפשרת בהתאם, תנאי הלוואה וריבית טובים יותר, שכן אלו מייצגים מרכיב של ביטחון החזר ההלוואה.

אחת השאלות שחזרו על עצמן, במהלך הראיונות ולאורך המחקר היתה, היכן ימצאו מבנים מתאימים עבור הקמתם של קואופרטיבים לדיור, בתוך הבינוי הקיים. לשאלה זו ניתנו מספר תשובות: גינזברג הצביעה על מרחבים עירוניים אפשריים, בהם שכונות משתקמות, הנחשבות בעלות מעמד ירוד כיום ובהן ערכי הנדל״ן עדיין נמוכים יחסית. מעבר קבוצתי אליהן עשוי להקל את המחשבה על חיים בשכונות ובאזורים אלו ועשוי להגביר את יכולת ההתמודדות עימם כמו גם פעולה לשיפורם וחידושם. בערים הגדולות מדובר בשכונות אשר לרוב קיימת תנועה יזמית של קניית דירות להשכרה וזיהוי פוטנציאל מתקרב: שכונות על צלע ההר המזרחי בחיפה, השכונות הותיקות בבאר-שבע, הקטמונים וקרית יובל בירושלים ואפשרויות רבות נוספות בערים בינוניות ובערי הפריפריה.

גוטוויין מציע להתחיל בדירות ובמתחמי הדיור הציבורי אשר עדיין לא הופרט, וליישם קואופרטיב דיור עבור דייריו. זאת כיוון שלטענתו, מדובר במלאי הדירות הרחב ביותר בנמצא, בהיעדר בניה ציבורית נוספת. בלום מזכירה, כי פעמים רבות הדיור הציבורי הוקם במתחמים מבודלים בשולי הערים. היא מזהירה מפני נפילה לתוך תבניות ישנות של בידול ותיחום, ומסבירה כי על קואופרטיב דיור להיות מעורב במרקם עירוני מגוון, הלוקח חלק בחיי העיר והסביבה. סולל מתייחסת לאפשרות של דיור קואופרטיבי עבור מעוטי הכנסה, ומזהירה גם היא מפני כישלון ״מתחמי העוני״ אשר הונהג פעמים רבות בניסיון לספק דיור למעוטי ההכנסה. שתיהן מדגישות כי יש להקפיד על תמהיל חברתי למגורים המשלב מגוון אוכלוסיות. גוטוויין מציע לבחון גם שטחים חומים של מבני ציבור, אשר ניתן לבנות מעליהם, ולאתר מבני משרדים ריקים אשר היו שייכים לגופים גדולים בעבר כגון משרדי הסוכנות, ההסתדרות ודומים לכך, ולהסב את ייעודם לצורכי דיור. עם זאת, הוא



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

עדיין מציין שההזדמנות הגדולה ביותר עבור קואופרטיבים לדיור נעוצה בבניה ציבורית מחודשת, אשר תוקצה לקואופרטיבים לדיור. זאת בהמשך לתפיסתו הכוללת שללא ממשלה – לא תקום קואופרציה.

אפשרות נוספת הפונה לבינוי הקיים בשכונות ומרכזי הערים, עוסקת במתחמי התחדשות עירונית. התחדשות עירונית כיום כוללת בעיקר תכניות פינוי בינוי ותמ״א 38 לעיבוי וחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה. התהליך המוגדר בחוק ואופן הביצוע, מביאים תכניות רבות לאי-מימוש, עקב סכסוכים ואי-הסכמות בין דיירים לבין יזמים ובין דיירים לשכניהם (דו״ח מבקר המדינה, 2016). השיטה המונהגת מעוררת פעמים רבות חוסר אמון, הנובע מניגוד אינטרסים בין השחקנים השונים ותחושת גזל, נישול וניצול (פראוור, 2016). סולל מסבירה כי כרגע המנגנון של התחדשות עירונית מייצר כוח לקבלנים וליזמים. קואופרטיב דיור במקרה זה, יכול לשמש כיזם, אשר בהיותו גם הדיירים, עשוי לבטל את ניגודי האינטרסים, ופועל למען יצירה של בניית שכונה לרווחת תושביה. שכנים ודיירים אשר אינם חברי קואופרטיב, עשויים למצוא את היזם הקואופרטיבי שותף הנשאר גם לאחר הבניה, וככתובת יציבה של שכנים של קבע, בניגוד ליזם פרטי, אשר ממשיך הלאה לאחר מימוש הרווח. קואופרציה היא כלי, לא מטרה, אומרת סולל, ובעת יצירת שכונה יש צורך בהסתכלות קהילתית, שבעלות קואופרטיבית היא האופן המיטבי לשם כך.

### 8.6.4. **סיכום**

בפרק זה הוצגו סוגיות העוסקות בשאלת צירופו של קואופרטיב דיור לשוק הדיור בישראל. דפוסי הדיור והמגורים הישראליים נוצרו והתעצבו בהתאם לנסיבות מקומיות, כגון: מאפייני התכנון והבניה הישראליים, העליה והקליטה, התרבות הישראלית וכיו״ב. דפוסים אלו מזמנים למודל מגורים חדש ״אתגרי השתלבות״ רבים, בהם השאלות, האם יצליח מודל זה לייצר מגורים שאינם סובלים מהחסרונות הקיימים בשוק הדיור הישראלי ובתרבות המגורים הישראלית, האם יצליח להציע פתרונות מוצלחים לבעיות אלו, והאם יצליח לעורר ביקוש ולהוות אפשרות אטרקטיבית עבור הדייר הישראלי?

קואופרטיב הדיור, כפי שעולה מן הראיונות, עשוי להציע יתרונות עבור היבטי הדיור השונים, אשר חורגים מהאפשרות להוזלת הדיור ומהאפשרות להוספת חזקת ביניים בדיור הישראלי. יתרונות אלו מתבטאים בהכרה בשותפות הכלכלית של רכישת דיור בבית משותף, ביכולת הסדרה, טיפול ולקיחת אחריות על השטחים המשותפים על ידי מנגנון מותאם, ובהזדמנות ליצירת תהליכי התחדשות עירוניים עם הסתכלות רחבה על צרכי ורווחת התושבים והדיירים. המומחים הציעו מספר אפשרויות למיקום הפיזי בו יקומו קואופרטיבים לדיור, בהם במתחמי הדיור הציבורי, באיתור מבנים ללא שימוש ושינוי יעודם לצורכי מגורים, בשכונות ואזורים בעלי ערכי קרקע נמוכים ובמתחמים להתחדשות עירונית.

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

**טבלה 6: היבטי דיור – הזדמנויות וחסמים למימוש קואופרטיבים לדיור בישראל**
**Table 6: Housing aspects - opportunities and barriers for realizing housing cooperatives in Israel**

| | הזדמנויות | חסמים |
|---|---|---|
| **גיוון שוק הדיור** | מוסיף פיתרון ביניים על הרצף שבין בעלות לשכירות | |
| | מגביר את יכולת בחירת הדיור והתאמתו למשק הבית | |
| | מנגנון העצמה לדיירי הדיור הציבורי: מספק שליטה בדיור ובקבלת החלטות | |
| **הקמת קואופרטיבים בבינוי קיים** | זול יותר מבניה חדשה | אין מספיק מקום בבינוי הקיים, היצע דל של מרחבים מתאימים קיימים |
| | מסייע להתחדשות עירונית ומונע זחילה עירונית | |
| | מאפשר תנאי הלוואה טובים יותר: בטוחה קיימת | |
| | רכישת מבנים בשכונות משתקמות בהן ערכי הנכסים עודם זולים יחסית | |
| | רכישת מבנים שאינם מתוחזקים אשר מחירם נמוך יחסית | |
| | כניסה קבוצתית מאורגנת ומשותפת למקומות בהם משק בית יחיד אינו מסוגל; עקב סביבה קשה או בניין שאינו מתוחזק | |
| | איתור מקבצי דיור ציבורי כמלאי אפשרי | יש לשים לב שהדיור הציבורי איננו מתחם מופרד |
| | איתור משרדים ציבוריים שאינם בשימוש ושינוי יעוד למגורים | |
| **תרומה לתחזוקת הבית המשותף** | שותפות מודעת ומוצהרת עם השכנים על הדיור | |
| | ניהול מסודר של השטחים המשותפים | |
| | טיפול ואחריות על סביבת המגורים | חשש להשתלטות בלתי-דמוקרטית על הסביבה |

## 8.7. סיכום

כיוון שהמחקר עוסק בתופעה שנעדרת מנוף הדיור בישראל, היה עליו למצוא מומחים אשר יספקו מידע על היתכנותה של התופעה, ולא נמצא מומחה אשר עוסק ישירות בקואופרציה בדיור בישראל. הראיונות העלו נתונים, מחשבות והשערות רבות בנוגע לשאלת היתכנותו של קואופרטיב דיור בישראל, החסמים וההזדמנויות העומדים בפניו. עיבוד הראיונות העלה שלל חסמים ושלל הזדמנויות, אשר משפיעים ברמות שונות על היתכנותו.

פרק שיח המומחים נכתב בחורף 2016 וממצאיו תואמים את הבנתם וידיעותיהם של המומחים לתקופה זו. בקיץ 2016, כחצי שנה לאחר כתיבת פרק זה, התרחש שינוי מעניין בתחום הקואופרציה לדיור, אשר הובל בעיקרו על ידי השינוי הרעיוני בתנועה הקיבוצית, העוסק ברצון להתחבר לרעיון הקואופרטיבי ולהגדרה עצמית חדשה אשר תספק שותפויות, רעיונות וערכים לאורם ניתן לפעול. בימים אלו אנו עדים להתכנסות של פעילים בתחום הקואופרציה, קובעי מדיניות, אנשי אקדמיה,

קבוצות ודיירים המבקשים ליצור אפשרויות דיור חדשות, סביב שולחן עבודה אחד, במטרה לקדם את הקמתם של קואופרטיבים לדיור בישראל (ר' פרק 11.5).

החסמים וההזדמנויות אשר זוהו על ידי המומחים ומפורטים בפרקים אלו מועלים גם במפגשים היישומיים של המתעניינים בתחום. מסתמן כי ההזדמנויות רבות, ומעל לכל, חיפושה של המדינה אחר פתרונות דיור אשר יספקו מצע רחב של תרומות – כלכליות, חברתיות, סביבתיות ועירוניות – להן מסוגל קואופרטיב הדיור להציע מענה. עיקרי החסמים, המקשים כיום על יצירתם של קואופרטיבים לדיור בישראל, הינם: היעדר מימון אשר יספק אפשרות להקמת קואופרטיב הדיור, היעדר הסדרי מיסוי תואמים והיעדר היכרות מספקת עם הרעיון בשדה הפיננסי אצל הבנקים ובשדה הפוליטי אצל נבחרי הציבור וקובעי המדיניות.

# 9. תפיסות קהלי היעד את סוגיית הדיור והמגורים

בשלב השלישי של המחקר כונסו קבוצות מיקוד, לצורך בירור עמדותיהם ותפיסותיהם של שלושת קהלי היעד שהוגדרו, כלפי דיור ומגורים. כיוון שתפיסות, באופן כללי, הינן תולדה של המציאות הנחווית והמוכרת, לא ניתן היה לצפות מקבוצות מיקוד להציע תובנות משמעותיות לגבי רצונותיהם או אהדתם כלפי קואופרטיבים לדיור, אשר כפי שהוצג, אינם מוכרים בישראל. על כן, עסקו קבוצות המיקוד בתפיסות הדיור וצרכי הדיור של המשתתפים, וכמו כן, בפירוק מאפייני הדיור השונים המתבטאים בקואופרטיב דיור, וביחסם ותפיסותיהם כלפי מאפיינים אלו. כך מבקש המחקר לברר ולדלות תובנות לגבי התאמתו של קואופרטיב הדיור למילוי צרכיהם ושאיפותיהם של המשתתפים מקרב קבוצות היעד, בחיי הדיור והמגורים. מפגשי קבוצות המיקוד עובדו, נותחו וקודדו בשיטת ניתוח תמטית וממצאיהן מובאים בפרק זה.

**נערכו שלוש קבוצות מיקוד שאופיינו כדלהלן:**

1) **קבוצת מיקוד של בני מעמד ביניים נמוך** – שבעת המשתתפים גרים כולם בשכירות בשכונת הדר בחיפה. כל המשתתפים הינם אקדמאים, ומתפרנסים מעבודות בהיקפים הנמוכים מ-100% משרה. קבוצה זו גובשה באמצעות קול קורא בשכונת הדר, והמפגש נערך במבנה ההדריון, שהינו חלק מן הטכניון וממוקם בלב שכונת הדר הכרמל.

2) **קבוצת מיקוד של מעוטי משאבים** – שבעת המשתתפים גרים בשכונת קרית-אליעזר וברחובות סמוכים, הנסמכים על שירותים מהשכונה. הקבוצה גובשה באמצעות המרכז החינוכי-טיפולי "הורים במרכז" הפועל במרכז השכונה, ונועד למנוע תופעות של ילדים ונוער בסיכון על ידי ליווי ההורים בגילאים המוקדמים של ילדיהם. מרבית המשתתפים היו נשים, הגרות בדירה בשכירות פרטית. משתתפת אחת גרה בדירת עמידר ומשתתפת אחת גרה בדירה בבעלותה.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

3) **קבוצת מיקוד של נשים חד-הוריות מעוטות הכנסה** – שבע המשתתפות מתגוררות בשכונות שונות של חיפה, חלקן גרות בשכירות רגילה, חלקן בשכירות ציבורית וחלקן מקבלות סיוע לשכר דירה. קבוצה זו גובשה דרך המרכז למיצוי זכויות של אגף הרווחה, הפועל בשכונת נווה שאנן.

שלושת המפגשים אופיינו באווירה טובה, ובהרבה מאוד פתיחות ונכונות לשיתוף פעולה. המשתתפים חלקו הרבה מחוויות מגוריהם היום ובעבר, וניכר כי המפגש היווה עבורם הזדמנות ללבן מחשבות ותחושות בנוגע לדיור אליו נחשפו עד היום. לצד זאת, הם הביעו קשב ועניין במודל המגורים הקואופרטיבי שהוצג בפניהם, העלו לגביו ספקות ושאלות כמו גם יתרונות שזיהו ומאפיינים חיוביים שמצאו במודל.

בתחילת המפגשים הוצגו למשתתפים תשעה מאפייני דיור שונים, אותם נתבקשו לדרג כ"חשוב לי מאוד", "קצת חשוב לי", "לא חשוב לי כלל" (ר' נספח 2). מאפייני דיור אלו מבטאים עקרונות שונים, ומפורטים בטבלה מס' 7. תרגיל הדירוג נעשה בעבודה אישית של כל משתתף, ונועד, ראשית, כדי להפגיש את המשתתפים עם תוכן המפגש ולאפשר חשיבה אישית ונקיטת עמדה מקדמית, טרם השיחה הקבוצתית. מתודה זו מייצרת מחויבות מסוימת של המשתתפים לתהליך החשיבה שהשקיעו ולתשובות שרשמו, ומביאה אותם לשיחה מוכנים יותר, לאחר חשיבה ראשונית על נושאי הדיון. שנית, דירוג זה נועד לשמש בסיס לדיון התחלתי העוסק בצרכים השונים שלהם בדיור, ובמאפייני דיור שונים כפי שהם מבינים אותם.

טבלה 7: דירוג מאפייני דיור על ידי משתתפי קבוצות מיקוד

Table 7: Housing aspects as rated by focus groups' participants

| | | מעמד ביניים-נמוך | | | מעוטי הכנסה | | | נשים חד-הוריות | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מאפייני דיור | חשוב לי מאוד | קצת חשוב לי | לא חשוב לי בכלל | חשוב לי מאוד | קצת חשוב לי | לא חשוב לי בכלל | חשוב לי מאוד | קצת חשוב לי | לא חשוב לי בכלל |
| 1 | לקבל החלטות משותפות עם השכנים בנוגע לבניין | 0 | 5 | 2 | 3 | 3 | 1 | 7 | 0 | 0 |
| 2 | שלא יהיה ניתן לפנות אותי מהדירה בפתאומיות | 7 | 0 | 0 | 7 | 0 | 0 | 7 | 0 | 0 |
| 3 | להוריש את הדירה לילדיי | 3 | 4 | 0 | 5 | 2 | 0 | 7 | 0 | 0 |
| 4 | להשתמש יחד עם השכנים בדברים כמו: אינטרנט, מחסן, חדר כביסה, משחקיה לילדים ועוד | 3 | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 | 2 | 0 | 5 |



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

| | | מעמד ביניים-נמוך | | | מעוטי הכנסה | | | נשים חד-הוריות | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מאפייני דיור | חשוב לי מאוד | קצת חשוב לי | לא חשוב לי בכלל | חשוב לי מאוד | קצת חשוב לי | לא חשוב לי בכלל | חשוב לי מאוד | קצת חשוב לי | לא חשוב לי בכלל |
| 5 | שמחיר השכירות ישתנה לאט מאוד ואולי אף ירד עם השנים | 6 | 1 | 0 | 7 | 0 | 0 | 7 | 0 | 0 |
| 6 | להרוויח כסף כאשר אני מוכר את הדירה | 4 | 3 | 0 | 5 | 2 | 0 | 7 | 0 | 0 |
| 7 | בניין מטופל ומטופח | 6 | 1 | 0 | 6 | 1 | 0 | 6 | 1 | 0 |
| 8 | להיעזר בשכנים לבניין כמו עזרה עם הילדים, קניות, בישול ועוד | 4 | 2 | 1 | 4 | 2 | 1 | 1 | 5 | 1 |
| 9 | שבבניין יהיה מקום לפגישות וחגיגות כמו ימי הולדת, חגים ועוד | 2 | 4 | 1 | 3 | 4 | 0 | 3 | 2 | 2 |

במחקר איכותני, מסוג המחקר המוגש בזאת, לא נהוג להציג מספרי משיבים, וכמובן שאין בהצגה זו כוונה לטעון שנבחרו מדגמים מייצגים ושממצאי קבוצות המיקוד מייצגים את התפיסות הרווחות בכל אחד מקהלי היעד. הצגה זו מובאת על מנת לאפשר לקורא לראות את המימצאים ולעמוד על נקודות הדמיון והשוני בין הקבוצות שנבדקו.

ממצאי הדירוג מעלים, כי מתוך תשעה מאפייני דיור שונים שהוצגו לשלוש הקבוצות, המאפיינים הבולטים בחשיבותם הינם (1) יציבות בדיור, כלומר אי-האפשרות לפנותם מהדירה בפתאומיות; (2) מחיר שכירות יציב והוגן שאינו עולה מדי שנה ומשתנה בשיעור לא ידוע; (3) רצונם בבניין מטופל ומטופח שיהיה להם נעים להתגורר בו. דירוג שלושת מאפיינים אלו כמאפיינים החשובים ביותר מבין המאפיינים שהוצגו להם, מציג שתי נקודות בולטות: האחת, מאפייני היציבות בדיור ובגובה המחיר החודשי היו החשובים ביותר. כלומר, צרכים חומריים וביטחון הם צרכי הבסיס בהתאם לגישות מטריאליסטיות. נקודה שניה היא הדירוג הגבוה שקיבל הרצון בבניין מטופח ומטופל. דירוג זה מצביע על ערך השימוש החשוב אותו מזהים הדיירים בדירתם ובסביבות מגוריהם: הדיור כמקום מגורים, כבית וכמרחב לביטחון, לחופש, ליצירה וביטוי עצמי. ערך זה במקרים רבים נדחק ונשכח בשיח על יצירת פתרונות דיור, ומותיר בדיון רק את ערך החליפין של הדיור, במיוחד כאשר מתבססים על השוק החופשי במתן פתרונות אלו (Harvey,2007).

הבדל בולט בין הקבוצות בדירוג המאפיינים הוא הדירוג הגבוה של יכולת הורשת הדירה לילדים על ידי הקבוצות מעוטות האמצעים (מעוטי הכנסה והנשים החד-הוריות) לעומת קבוצת מעמד הביניים. קבוצת הנשים החד-הוריות הוסיפה מאפיין נוסף שלא הוצג, והוא דירה גדולה המאפשרת רווחה ותואמת לצרכי המשפחה, ואילו קבוצת מעוטי היכולת הוסיפה מאפיין אחר שלא הוצג, והוא כבוד הדדי והתחשבות של השכנים זה בזה. תוספות אלו תאמו את אורחות חייהם של המשתתפים כפי שהציגו אותם לאורך המפגש, ובהתאמה, איפיינו חלקים נרחבים מהדיון, בהם הודגשו

מאפיינים אלו כמאפיינים להם הם כמהים ואינם מתממשים, או לחילופין, מאפיינים אותם הם דואגים לקיים בכל דירות מגוריהם בעבר ובהווה.

הדיון שעלה בעקבות תרגיל דירוג מאפייני הדיור היווה פתיחה למפגש, והציף רבות מתחושותיהם וחוויותיהם, כמו גם עמדותיהם של המשתתפים כלפי המאפיינים השונים, ומידת החשיבות שהם מייחסים להם. בהמשך לו, הוצג בפני הקבוצות מודל קואופרטיב הדיור על שלל מאפייניו. לאחר ההצגה התבקשו המשתתפים להעלות את הבעיות והשאלות שמודל זה מעלה בהם, להעלות את היתרונות שהם מזהים במודל זה, ולבסוף לחשוב האם מודל זה עשוי להתאים עבורם לצורך מגורים.

הדיונים העשירים שהתפתחו במפגשים העלו נושאים שונים, אשר עובדו לכדי שתי תמות מרכזיות: האחת היא משמעות הדיור עבור הקבוצות השונות – בין אמצעי ליצירת הון לבין קושי, כאב וחוסר אונים, והשניה היא הקשר עם השכנים – בין רצוי ותורם לבין מטריד ומעיק. תמות אלו משרטטות את האופן בו חווים משתתפי הקבוצות השונות את חיי מגוריהם, ואת האופן בו הם מפרשים את מאפייני קואופרטיב הדיור. שונותן של האוכלוסיה בשלוש הקבוצות הובילה לדיונים שונים, הנשענים ומשקפים את החוויות, אורחות החיים והתפיסות השונות של המשתתפים. יחד עם זאת, עלו נושאים שקיבלו התייחסות דומה מאוד בקבוצות השונות, ולעיתים אף הוסקו מסקנות דומות.

### 9.1. מחיר הדיור – בין הון לעול

לאורך כל המפגשים, תוארו חיי הדיור והמגורים של המשתתפים, הן בסבב ההיכרות, הן בדיון שליווה את הדירוג האישי של מאפייני הדיור על ידי כל משתתף, והן בדיון שסגר את המפגש והתייחס למודל המגורים הקואופרטיבי. לא ניתן היה להתעלם מן ההבדל הבולט בין האופן בו תיארו משתתפי קבוצות מעוטות היכולת את הוויית מגוריהם וחוויות הדיור הקשות המלוות אותם באשר ילכו, לבין האופן בו תיארו את מגוריהם משתתפי קבוצת מעמד הביניים. הבדלים אלו התבטאו גם בהתייחסויות השונות לשאלות שעלו במפגשים, ובתיאור שאיפותיהם בדיור. ההבדלים הורגשו ביותר שאת בהתייחסותם לנושא הכלכלי הטמון בדיור: קבוצות מעוטי האמצעים שוחחו בעיקר על מחירי השכירות ומחירי הדיור, וראו בקואופרטיב הדיור הזדמנות ליציבות מחירים, בעוד קבוצת מעמד הביניים העלתה את הנושא של דיור כהון כלכלי וכביטחון לעתיד.

המפגשים עם קבוצת מעוטי היכולת וקבוצת הנשים החד-הוריות, הדגישו עד כמה חיי המגורים של אוכלוסיות מעוטות אמצעים רוויות בבעיות מובְנות ובחוסר אונים גדול של הדיירים. הדיונים השונים בקבוצות אלו הציפו את אורח חייהם ותופעות קשות אותן הם חוו לאורך השנים ועימן הם מתמודדים גם כיום. המשתתפים תיארו חוויות קשות של חיי המגורים, בהן מעבר תכוף, חוזר ונשנה מדירה לדירה עם ילדים, עלויות מעבר גבוהות מעבר ליכולתם, קשיי הסתגלות לשכונות וערים חדשות, מאבקים עם חברות השיכון השונות, מאבקים על זכאותם במשרד השיכון, הזנחה של בעלי הבית, צפיפות גדולה, תנאי דיור ירודים ועוד.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

היציבות והביטחון בדיור, המאפיינים שסומנו על ידי המשתתפים כחשובים ביותר בדירוג מאפייני הדיור, תוארו כמופרים שוב ושוב אצל הקבוצות המוחלשות, ומהווים נושא כאוב עבורם. בקבוצת המיקוד של מעוטי היכולת, סיפרה אחת המשתתפות, כי פעמיים פינו אותה מדירה שכורה; פעם אחת פונתה כיוון שהבעלים מכר את הדירה ובפעם השניה כי בעלת הבית רצתה לשפץ. בתיאורה, ניתן היה לשמוע שחוותה מקרים אלו באופן קשה מאוד, ואף אלים: "מביאים לך מכתב מעורך דין, אומר לך תצאי, ואת יוצאת. אין לך מה לעשות" (א', קבוצת מעוטי הכנסה, 7.12.16). מופעים שונים של תופעה זו תוארו על ידי משתתפות קבוצת הנשים החד-הוריות, כאשר לעיתים קרובות מדובר במעברים כואבים דווקא בשכירות הציבורית, אשר על פניו אמורה היתה לספק יציבות גבוהה מזו הקיימת בשוק החופשי.

חוסר היכולת להשיג בית ההולם את צרכי המשפחה, מייצר גם הוא חוסר אונים רב. משתתפת קבוצת מעוטי היכולת, הגרה בדירת עמידר, התייחסה לחוסר ההתאמה של הדירה לצרכיה, ותיארה כי איננה נכנסת עם חמשת ילדיה לדירה שהוקצתה לה. כתוצאה מכך, תיארה: "השתלטתי על המדרגות. זה אומר שבכל קומה יש לי משהו: פה קורקינט, פה אופניים, שם מכונת כביסה, בשנה הראשונה השכנים הפריע להם, התלוננו, אחר כך כבר לא..." (א', קבוצת מעוטי הכנסה). גם כשביקשה מעמידר להעביר אותה לדירה העונה לצרכי משפחתה, הציעה לה עמידר דירות במקומות שאינם מותאמים או בטוחים מספיק לגידול ילדיה: אזור מרוחק הדורש אוטובוסים לגנים ולבית הספר, או אזור רווי מקרי פשע ואלימות. כך גם תיארו כל הנשים החד-הוריות את דירותיהן וסביבות מגוריהן: דירות הקטנות מלהכיל את גודל משפחתן, מחסור תמידי בחדרי שינה לילדים, סביבות ללא גנים ובתי ספר התואמים את גילאי ילדיהן, קומות גבוהות ללא מעלית לצד מצב בריאותי ירוד, דירות בערים רחוקות בהן הן וילדיהן אינם מכירים אדם ואין להם חברים, וכיו"ב.

חוסר אונים נוסף נובע מחוסר השליטה המוחלט בכל האמור לתחזוקת הדירות והמבנים. קבוצות אוכלוסיה מעוטות אמצעים חיים, במקרים רבים, בתנאי דיור ירודים ובהזנחה גבוהה. הם חסרים את האמצעים לתקן או לשפץ, והבעלים, הן בבעלות פרטית והן בבעלות ציבורית, אינם ממהרים לקחת אחריות ולשלם מכספם. משתתפת קבוצת המיקוד של מעוטי היכולת העידה, כי הבעלים של דירתה אינם מטפלים בליקויים בדירה, "גם כשמדובר בביוב ודברים כאלה מאוד מאוד חמורים" (ו', קבוצת מעוטי הכנסה). משתתפת זו תיארה גם כי היתה מעוניינת בבניין הרבה יותר מטופח ומטופל ממצב הבניין כיום, אך לטענתה, לבעלי הדירות בדרך כלל לא אכפת, והם אינם משקיעים בכך. רבים מהמעברים אותם נאלצו הנשים החד-הוריות לבצע, נוצרו כתוצאה מתחזוקה לקויה, אשר לא איפשרה המשך מגורים בדירה: רטיבויות, עובש, דליפות, סתימות, טיח מתפורר וחתיכות הנופלות מהתקרה. גם הרדיפה אחר בעל הבית תוארה כמפרכת ומייסרת, וכאמור, התופעה זהה הן בשכירות הפרטית והן בציבורית.

בקבוצת מעוטי היכולת, תיארו המשתתפים כי גם בנוגע להנהגת נורמות התנהגות מתחשבות ורצויות מבחינתם, אינם חשים שהם מסוגלים לחולל שינוי וליצור שכנות טובה והתחשבות הדדית בין השכנים. משתתפת אחת סיפרה כי השכן נוהג להדליק פחמים של מנגל בחלון, באופן בו העשן נכנס ישירות לחלון ביתה. היא סיפרה כי דיברה עימו ואינה יודעת כיצד להפסיק זאת, עד כדי רצון לעבור דירה. אולם בשל פחד מפני קשיי המעבר, היא נשארת כלואה במצב הנתון (ג', קבוצת מעוטי הכנסה). משתתף נוסף הציג כי הוא סובל מאוד מכך ששכניו מעשנים בחדר המדרגות, וגם לאחר בקשות חוזרות ונשנות, המצב נשאר על כנו (י', קבוצת מעוטי הכנסה). מכאן שחוסר האונים נובע



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

גם מהיעדר מנגנונים הזמינים ומוכרים למשתתפים, המאפשרים יצירת הסכמות משותפות בין דיירים.

מקבוצות מיקוד אלו עולה, אם כן, שתחושת חוסר האונים שלהם בדיור ובמגורים לא פוסחת על כלל מאפייני הדיור, בהם מיקום הדיור, תחזוקתו, תנאי התברואה, הנגישות, סביבות המגורים ויחסי השכנות. אך החמור מכולם הוא חוסר האונים אותו חשים המשתתפים בכל הנוגע ליציבות ולביטחון שלהם בדיור. ואכן, בדיון המסכם בו נשאלו על היתרונות שהם מזהים בקואופרטיב הדיור, היתרון הראשון אותו הציגו קבוצת מעוטי היכולת, היה מאפיין היציבות. "יציבות, הכי חשוב. לא יכולים לפנות אותך" (ג', קבוצת מעוטי הכנסה).

המשתתפים בקבוצת מעוטי היכולת הגרים בשכירות חופשית, תיארו שמחירי השכירות ההולכים ועולים משנה לשנה מכבידים עליהם, וטענו כי עליה זו אינה מוצדקת, שכן בעלי הדירות לא דואגים לשימור ערך הדירה, לא משפצים פגמים ובלאי ולא דואגים לתיקון מפגעים עליהם מדווחים הדיירים: "הם לוקחים המון המון כסף, אבל לא דואגים" (ו', קבוצת מעוטי הכנסה). לטענה זו השיבה משתתפת נוספת מהקבוצה, אשר דירתה בבעלותה: "אני אגיד לך מה, זה נוח, הכל עליו [על בעל הדירה], כל התחזוקה. כל התיקונים והקילקולים לא עלייך..." (א', קבוצת מעוטי הכנסה). משתתפת זו תיארה בהמשך כי הדירה הנמצאת בבעלותה שוכנת בבניין ישן בן חמישים שנה, וצצות בו הרבה בעיות: "פתאום להחליף צינור עולה 17 אלף ש"ח, וזה מעבר לועד הבית הכללי כל חודש. כל פעם אנחנו משלמים על תיקונים, בגלל שאנחנו הבעלים" (א', קבוצת מעוטי הכנסה). תיאור זה הדגיש עד כמה עלויות אחזקה של משקי בית מעוטי אמצעים מכבידות עליהם, לעיתים עד כי אינם עומדים במעמסה הכלכלית וחווים מצוקה.

מודל קואופרטיב הדיור שהוצג בפני הקבוצות מעוטות האמצעים, תואר כמודל בו ככל הנראה יידרש מימון ציבורי שישלים את הפער בין מחירי השוק לבין יכולות הדיירים. המשתתפים הביעו עניין רב ברעיון זה וכשתיארו את היתרונות המזהים במודל, הדגישו את היותו בר-השגה, ובפרט את העובדה שניתן להיכנס לקואופרטיב הדיור ללא הון ראשוני רב. משתתפת הגרה בדירת עמידר, ובעלת חמישה ילדים צעירים, תיארה כי כרגע עמידר מציעה לה לקנות את דירתה, בת 86 מטר רבוע, ב- 57 אלף ש"ח. היא הסבירה כי אין ברשותה את הסכום הדרוש לכך, אפילו לא עשירית ממנו. היא טענה כי המעלה החשובה ביותר שהיא מזהה במודל קואופרטיב הדיור, הוא היותו מספק את היציבות הגלומה בבעלות על דירה, אשר זו איננה בהישג ידה (א', קבוצת נשים חד-הוריות, 22.11.16).

לעומת זאת, משתתפים מקבוצת מעמד הביניים התייחסו לכך שקואופרטיב הדיור מבטל את יצירת הרווח מהדירה בעת העזיבה, בעוד עבורם מדובר במאפיין חשוב בדיור: "חשוב לי להוריש את הדירה לילדיי וחשוב לי להרוויח כסף בעת מכירה. במודל הזה נראה שהמאפיינים הללו לא מתממשים" (ע', קבוצת מעמד ביניים, 16.11.16). טענה זו נענתה על ידי משתתפת נוספת בקבוצה כי "בדירה בה אני גרה, בעל הבית אמר שהיו שנים שהוא כלל לא השכיר אותה, כי הערך שלה כל-כך ירד שלא היה לו שווה להכניס לשם שוכרים. זאת כיוון ששילמו כל-כך מעט ונדרשה הרבה התעסקות. כלומר, אמנם אנחנו מתייחסים כיום לדירה כדבר יציב ומניב הון, אבל לפעמים זו השקעה מפסידה, בעיקר כיום בתקופה של בועת נדל"ן גדולה" (נ', קבוצת מעמד ביניים). דיון זה

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

מבטא את הסוגיה שהציגו המומחים בתיאורם את תפיסות הבעלות על הדיור בישראל: תפיסת הדיור כאמצעי ליצירת הון אל מול ההכרה בסיכון ההשקעה.

נימוק נוסף שעלה בדיון בקבוצת מעמד הביניים תיאר את צבירת ההון בדיור כאמצעי לשידרוג איכות החיים: "עד היום עברתי ארבע דירות בשכונה כיוון שהשתדרגתי; עברתי כל פעם לדירה טובה יותר, ואני מניחה שגם בעתיד ארצה לפעול באופן דומה" (ע׳, קבוצת מעמד הביניים). משתתף שהגיב לטענה זו, טען כי "כאשר תמכרי את הדירה לאחר שערכה עלה, הסכום שיהיה בידייך אמור לאפשר לך קניה של דירה חלופית המשקפת איכות חיים דומה לזו שהדירה הנוכחית סיפקה, כיוון שברמה התיאורטית, במונחים של שוק חופשי, ערך החליפין זהה. על מנת ליצור שידרוג, תיאלצי להביא הון נוסף שלא נובע מעליית ערך הדירה בלבד" (ב׳, קבוצת מעמד הביניים). דיון זה, שהתרחש בין המשתתפים, משקף את טענות המומחים הן לגבי ההנחות הרווחות בחברה, והן את זיהוי השגיאה שבבסיס הנחות אלו. מצד אחד הביטחון המוחלט בדיור כהשקעה מניבה ובטוחה, ומצד שני, אי-הודאות הקיימת בהשקעות, בפרט בבועות נדל"ן, ואי-הרציונליות המאפיינת פעמים רבות השקעות נדל"ן.

נושא נוסף, אשר עלה בקבוצת מעמד הביניים במסגרת יצירת הרווח מהדירה, התייחס לרווח כביטוח לעת זיקנה, כפי שהציגו רבים מן המומחים בראיונות. "דיברנו על אירופה שיש בה קואופרטיבים לדיור, אבל יש בה גם מנגנונים של מדינת רווחה. יש שם פנסיה מובטחת ויציבה יחסית. בשבדיה למשל, קרנות הפנסיה נמצאות בידי איגודי העובדים, וכך עולה היציבות והביטחון לעת פרישה. פה בארץ אנחנו לא יודעים האם תהיה לנו פנסיה או כמה תהיה לנו. לכן, נכס שהוא בבעלותך, הוא כמו פנסיה במובן מסויים" (ב׳, קבוצת מעמד הביניים).

טענה זו, המתייחסת לדיור כחלק מהמשק ומהשוק, ומתארת בקצרה את מיקומו של שוק הנדל"ן בשוק הרחב, משקפת כיצד הבחירה הפרטית של משקי הבית פועלת כמהלך תגובתי למדיניות כלכלית גדולה, המשפיעה ישירות על חייהם ועתידם. יש בטענה זו גם כדי להסביר את אופיו של הדיון שהתפתח בקבוצות מעוטות האמצעים, אשר מתקשות לעמוד בתנאי השוק, בין אם כשוכרים ובין אם כבעלי דירות. כשם שמנגנוני מדינת רווחה דואגים לפנסיה, כך הם דואגים לשאר אמצעי הקיום החיוניים, בהם דיור. כיוון שהדיור בישראל נותר, עקב מדיניות ההפרטה, באופן כמעט מוחלט בידי השוק, אוכלוסיות מוחלשות מתקשות למצוא יציבות וביטחון בדיור. עבורם, קואופרטיב הדיור שהוצג במפגש הציע אפשרות ליציבות בדיור מבלי להידרש להון הנדרש בשוק הנדל"ן.

## 9.2. סוגיית הקשר והשותפות עם השכנים: בין חשוב למעיק

נושא מרכזי נוסף אשר עלה בדיונים רבים בכל שלוש הקבוצות, התייחס ליחסי שכנות ולקשר עם השכנים. הדיון בנושא הציג דואליות וקיטוב בין החשיבות שייחסו המשתתפים לדאגה ועזרה הדדית בין השכנים לבין המועקה, ההטרדה והפחד מחדירה לפרטיות, הנובעת מקשר ושותפות עימם. זוויות החשיבה שעלו בכל קבוצה היו מעט שונות: בקבוצת מעמד הביניים המשתתפים הציגו את הרצון לדלות את מירב הפונקציונליות מקשר עם השכנים, ובו בזמן לשמור על ריחוק

ומינימליזם בגינונים, בקירבה ובהיכרות. הם אף המשיגו זאת במהלך השיחה בשם "שכנות נגישה"; בקבוצת מעוטי ההכנסה הודגשה הכמיהה לשכנות המרחיבה את גבולות הבית, ומייצרת רשת חברתית התורמת, בראש ובראשונה, לגידול הילדים. שכנות טובה הוצגה כשכנות המעניקה הגנה וביטחון; בקבוצת הנשים החד-הוריות דווקא הובע עניין פחות ביחסי שכנות מאשר בשתי הקבוצות האחרות, ונומק, לרוב, כחוסר זמן וכוחות, ובתשישות המלווה את חיי היום-יום ומונעת יצירת חיי חברה ענפים.

בקבוצת מעמד הביניים תיארו המשתתפים כי הם מוצאים עניין בהיכרות עם שכנים בגילם, ביחס חיובי וחברי עם שכנים במפגשים שונים בבניין, ובעזרה הדדית ודאגה בין שכנים: "אני רוצה להיות מסוגל לדפוק על הדלת של השכנים כדי לבקש עזרה במשהו ושידפקו אצלי ושאני אעזור" (י', קבוצת מעמד הביניים); "היתה לי שכנה חמודה, היא היתה ועד הבית, הרגשתי שהיא דואגת לי וזה נחמד שדואגים לך" (ע', קבוצת מעמד הביניים); "עכשיו כשאני מתחילה לפגוש את החבר'ה הצעירים נהיה לי נחמד להכיר אותם" (נ', קבוצת מעמד הביניים); "כוס סוכר חשוב לי מאוד שיהיה אפשר לבקש אם נתקעים, שאפשר לסמוך" (י', קבוצת מעמד הביניים).

עם זאת, מנגד, הם הביעו פחד וחשש מהקשר עם השכנים, העשוי לכבול או לחדור לפרטיות: "יש בזה משהו כמעט מלחיץ אפילו, בקשר עם השכנים... כשהשכנה שומעת שאתה מגיע הביתה... יש בי משהו שרוצה את הפרטיות" (י', קבוצת מעמד הביניים); "כשהשכנה באה לדפוק לי בדלת אני מתבאסת, אני מצטערת שהיא שמעה אותי נכנסת הביתה" (מ', קבוצת מעמד הביניים). תיאורים אלה מציגים רצון לאנונימיות מסויימת, המבטלת מחוייבות והיקשרות.

בקבוצת מעוטי ההכנסה הביעו המשתתפים אהדה רבה יותר לשכנות וצורך ממשי בקשר והישענות על שכנים. אחת המשתתפות סיפרה שכאשר בִּיתה התינוקת היתה חולה והיא היתה צריכה לצאת לעבוד, במשך מספר ימים הגיעו שכנות מהבניין לשמור על בִּיתה הקטנה. לטענתה, שכנות מאוד חשובה לה ולא רק לצורך עזרה עם הילדים, אלא לצורך עזרה נפשית, ידידות ופנאי (א', קבוצת מעוטי הכנסה). בתגובה לכך הסכימו משתתפות אחרות, כי היו רוצות מאוד להיעזר בשכנים וכי זה היה יכול לתרום רבות לחייהן, אך אין להן את האפשרות לכך: הן אינן מכירות אותם היטב, ולא קיים נוהג של עזרה הדדית בינהם (ו' ו-מ', קבוצת מעוטי הכנסה). יחד עם זאת, היו גם משתתפים שטענו כי אין להם רצון או צורך בעזרה מהשכנים הנוכחיים שלהם, וכי אינם מעוניינים בקשר עימם (י' ו-מ', קבוצת מעוטי הכנסה). טענות אלו הוסברו כתולדה של יחסי השכנות שהם חווים כיום, ולא כשאיפה הכללית שלהם כלפי יחסי שכנות עתידיים.

בקבוצת הנשים החד-הוריות, מרבית המשתתפות הביעו חוסר עניין בהיכרות עם השכנים ובשותפות עימם: "אני אחרי יום עבודה, עובדת מצאת החמה עד צאת הנשמה, אני לא רוצה לראות אף אחד [...] יש לי כביסות, מקלחות, לא צריכה שמישהי תבוא לשבת אצלי" (ח', קבוצת נשים חד-הוריות); "יש לי חברה טובה כמו אחות, אנחנו הולכות יושבות בקפה קפה, הולכות מטיילות בחוף הים בטיילת, מדברות בינינו, משוחחות... יש גם משפחה, יש לי גם אחים, ילדים, יש לי מה לעשות (מ', קבוצת נשים חד-הוריות)". לצד דעות אלו, משתתפת אחת בלבד הדגישה לכל אורך המפגש כי עבורה קשר עם השכנים, חברות ועזרה הדדית בינהם, הינם מאפיין החשוב לה במגוריה, והיא דואגת ליישם אותו בכל מקום בו היא גרה: "אני חושבת שקשר טוב עם השכנים זה הדבר הכי טוב" (א', קבוצת נשים חד-הוריות).



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

היחס האמביוולנטי לקשר עם השכנים, עסק גם באפשרות של שותפות עם השכנים, באופנים שונים. משתתפים מקבוצת מעמד הביניים העלו את חוסר היעילות הקיימת בעובדה שכל דירה מחזיקה בבעלותה אינטרנט אלחוטי פרטי, מכונת כביסה או כלי עבודה כגון מקדחה, סולם וכד': "זה נראה לי מטופש שגם אני אשלם אינטרנט וגם השכן לידי ישלם, למה שלא נשלם יחד. אלה דברים פונקציונליים שאפשר ליצור בבניין כדי להקל על החיים (מ', קבוצת מעמד הביניים)". אלא שאל מול הבנה זו, עלה גם החשש כי שיתוף בשימושים שונים, עשוי להגביר את האינטראקציה בין השכנים למידה בה אינם מעוניינים, והדגישו את רצונם ב"שיתוף פונקציונלי שלא לצרכים חברתיים" (מ', קבוצת מעמד הביניים). הם נימקו את החשש בכך, ש"זה מגביר את האינטראקציה שלך, כי עכשיו מישהו קילקל את מכונת הכביסה וצריך לאסוף כסף מכולם, למשל".

משתתפים רבים מקבוצת מעוטי ההכנסה הביעו ערך רב בשותפות עם השכנים, כאשר לרוב פירשו זאת כחברות עמוקה וכהזדמנות ליצירת משפחה רחבה המעניקה ביטחון והגנה. "אם הייתי יכולה הייתי בוחרת בקיבוץ. איזה חלום. זה סוג של משפחה שם, זה דומה לזה. זה ביחד, חדר כביסה, משחקיה לילדים, את יכולה לשלוח את הילדים חופשי" (א', קבוצת מעוטי הכנסה). הם העלו את האפשרות שקואופרטיב דיור ייצור קהילה בעלת מאפייני חיים דומים, כמו למשל בניין של שומרי מצוות, או בניין של משפחות צעירות המגדלות ילדים, והתייחסו לכך בחיוב. הודגשה החברות אשר עשויה להיווצר בקואופרטיב דיור "היתרון הוא חברתי, ברמה האישית. חברות וחברים. את מכירה את הדיירים יותר לעומק, וגם לילדים יהיו חברים, היום אני היחידה עם ילדים בבניין".

בהתייחסם של משתתפי קבוצת מעוטי ההכנסה לשימושים משותפים שונים, רובם הביעו רצון והתלהבות, ואף הרחיבו בשמחה את הדוגמאות שניתנו להם, כמו למשל חדר כושר ובריכה. חלקם הביעו רגשות רומנטיים וגעגוע כלפי אפשרות השיתוף בשימושים השונים כמו חצרות משותפות לבניין בהם היו משחקים כשהיו ילדים. הסתייגות אחת מהנושא, עסקה בחשש מחדירה לפרטיות וקביעת אורחות החיים בתוך דירת המגורים של המשפחה על ידי הקבוצה (א', קבוצת מעוטי הכנסה), ומשתתף אחר התנגד לרעיון, ונימק כי אינו מעוניין לחלוק שימושים במשותף, כיוון שאין לו צורך (י', קבוצת מעוטי הכנסה). בתגובה לכך ובטענה שחשוב לשמור על שימושים משותפים, סיפרה משתתפת אחרת, כי אצלה בבניין אחת השכנות השתלטה על המחסן המשותף, דיירי הבניין דרשו ממנה בצו בית משפט לפנות את המחסן וכתוצאה מכך, כיום כל הדיירים משתמשים במחסן (א', קבוצת מעוטי הכנסה). בסיפורה היא ביקשה להדגיש, כי השיתוף בחללים ובאמצעים העומדים לרשותם, תורם להעלאת איכות חייהם שלה ושל שכניה. ההסתייגויות מהרעיון של שותפות עם השכנים הושמעו במידה מצומצמת, ותפסו בדיון מקום משני, ביחס ליתרונות שזיהו המשתתפים במחשבה על שותפות וקשר עם השכנים.

מרבית הנשים בקבוצת החד-הוריות שללו את רעיון השותפות עם השכנים, בהמשך לחוסר הרצון בקשר עימם: "לא חשוב לי בכלל בכלל מהשכנים, לא להיעזר בשכנים, לא מהקניות שלהם, לא מהבישולים [...] לא חשוב לי האינטרנט שלהם, המחסן שלהם, החדר כביסה שלהם, לא צריכה במשותף ולא רוצה (ח', קבוצת נשים חד-הוריות)". טענות אלו, הנוגדות הרבה מהתפיסות הרווחות לגבי ה"קהילתיות" וה"משפחתיות", הצומחות בשכונות מצוקה או בקרב מעוטי אמצעים, כמנגנונים להתמודדות עם מצבם, נומקו כתשישות עמוקה והתרכזות עיקרית בפרנסה ובניהול משק הבית כאם יחידה, אשר אינן מותירות פנאי וכוחות לבניית מערכות יחסים חברתיות: "כשאין לבנאדם את הפרנסה להתמודד עם החיים שלו, עם הבית שלו ועם הילדים שלו, כל זה לא מעניין



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

אותו. כי הוא צריך לשרוד את החיים. הוא צריך לשלם חשמל, הוא צריך לשים את הילדים בבתי ספר, הוא צריך לקנות להם אוכל" (ח', קבוצת נשים חד-הוריות).

החשש מקשר ושותפות עם השכנים עלה בכל שלוש הקבוצות, והעלה את השאלה האם הוא נובע מהשוני בין שכנים - סוציו-אקונומי או תרבותי. בכל הקבוצות נאמר כי קשה לבחור בקשר ושותפות עם אנשים שאינם החברים שלך. משתתפת מקבוצת מעוטי ההכנסה, סיכמה כי רעיון קואופרטיב הדיור נשמע לה מצויין, אך רק במידה והיא בוחרת את השכנים (א', קבוצת מעוטי הכנסה).

כאשר עלתה בקבוצות השונות האפשרות של בחירת השכנים בקואופרטיב הדיור, ניכר כי עמדותיהם הפכו חיוביות יותר, והציגו כי קשר או שותפות עם השכנים עשויים להיות רצויים יותר ומרתיעים פחות. אלא שיחד עם זאת, בקרב משתתפי קבוצת מעמד הביניים הועלו גם חששות הנובעות מאפשרות זו. עלה חשש שהבחירה אולי נכונה לנקודת ההתחלה, אך מתגלים הבדלים מהותיים המקשים על חיים משותפים, בדיוק כפי שקורה לעיתים עם שותפים לדירה. נאמר בנוסף כי אנשים משתנים, ולאורך זמן עשויים להתפתח ריחוק, כעסים או עוינות ולהתגלע מחלוקות מהותיות. הודגש כי מקרים אלו עלולים להתרחש גם בדיור שאינו קואופרטיבי, אלא שבמודל קואופרטיבי נדרשת שותפות עמוקה יותר עם השכנים, וכן אינטראקציה מחייבת יותר.

בנוסף, נאמר בקבוצת מעמד הביניים, כי הקושי לקבל את הרעיון הוא עצם העניין שקיימת בחירה של שכנים; קבוצת אנשים שבוררת וקובעת האם אנשים מתאימים להם או לא. רעיון זה הטריד את אחד המשתתפים אשר הסביר כי "כאשר כוחות השוק יוצרים את החלוקה היכן יגורו אנשים, אנחנו יכולים לחיות עם זה בשלום, אין לנו אף אחד להאשים בהדרה" (י', קבוצת מעמד הביניים). הודגש כי חשוב להבין כיצד נעשית פעולה זאת של בחירת השכנים בקואופרטיב הדיור ומה הקריטריונים המנחים אותה.

הסתייגות נוספת שעלתה מרעיון בחירת השכנים היתה הפחד מיצירת הומוגניות, אשר איננה האופן, בו חלק מן המשתתפים בקבוצת מעמד הביניים העידו, כי מעוניינים לחיות: "אני לא אומרת שזה תמיד תענוג לחיות בבניינים מעורבים מכל מיני קבוצות, עדות ומגזרים, אבל כשאנחנו בוחרים את השכנים שלנו אנחנו מן הסתם נבחר אנשים כמונו, ואני לא בטוחה שאני רוצה להגיע למצב הזה"; "זה מעודד נחות שאני לא רוצה לעודד" (ת', קבוצת מעמד הביניים). משתתפים אחרים העירו כי השוק עושה זאת גם ללא בחירתנו, וכי קבוצות שונות מתקבצות לצורך סביבות מגורים משותפות גם כיום.

הדעות הקוטביות שהוצגו בקבוצות השונות כלפי נושא השכנות וכלפי האפשרות לבניית שותפות עם השכנים סביב היבטים שונים, מבטאות את המתח הקיים בין הרצון בפרטיות, המסמלת שליטה, לבין הצורך והכמיהה לקהילתיות, המספקת מענה לצורך חברתי ואף, במקרים רבים, לצרכים תפקודיים.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

## 9.3. עמדות ביחס לרעיון קואופרטיב הדיור

משתתפי קבוצות המיקוד אהדו באופן כללי את רעיון קואופרטיב הדיור, וחלקם התייחסו לאפשרות זו כמעין אוטופיה: לא מציאותית אך נחשקת. הדיונים שעלו במפגשים השונים, ביטאו חששות והסתייגויות ממאפיינים הקיימים בקואופרטיב דיור, לצד יתרונות רבים אותם אהבו במודל הדיור הקואופרטיבי. לאור מציאות הדיור אותה הציגו המשתתפים בשלוש הקבוצות השונות ואפשרויות הדיור המוכרות להם בארץ כיום, בחשבון אחרון קואופרטיב הדיור נראה לרובם, לכל הפחות, חיובי ומיטיב, ולחלקם נשמע כהתגשמות חלום. אולם, קשה לבחון עד כמה הפנימו משתתפי קבוצות המיקוד את המשמעות הניהולית של קואופרטיב הדיור ואת הנטלים שהמיזם עשוי להטיל עליהם כחברים בו.

משתתפי קבוצת מעמד הביניים הביעו עניין רב במודל המגורים הקואופרטיבי, חלקם העידו כי היו מעוניינים להתנסות בצורת מגורים זו אם היתה זמינה, וחלקם אמרו כי זה מספק מענה לקהילתיות שמאוד חשובה וחסרה להם. הם מנו את היתרונות שזיהו בקואופרטיב הדיור: היכולת להנות ממרחבים משותפים, החורגים משטח הדירה הפרטית ומרחיבים את שטח המחיה; יציבות וביטחון בדיור; אפשרות להוזלת הדיור וחיי המגורים; אפשרות להוזלה ולהקלה בתחומי חיים נוספים על ידי קניה משותפת והתארגנות משותפת; יצירת שותפות חברתית ותרבותית; גידול ילדים במשותף והזדמנות לעצב את החיים בהתאם לצרכים המשותפים. בנוסף לכך ציינו כי קואופרטיב הדיור מתאים לתקופות החיים השונות: הורות, זיקנה, ילדות, וסטודנטיאליות.

בתום המפגש טען משתתף בקבוצה כי יתרון בולט וחשוב אותו הוא מזהה בקואופרטיב הדיור הוא "יצירת "אי" הנמצא מחוץ לשוק, הפועל לפי הגיון אחר, ובכך מקטין את השליטה של השוק על החיים שלנו, ומרחיב את החופש בחיים שלנו" (ב', קבוצת מעמד הביניים). בתגובה לכך ענו משתתפים נוספים כי קואופרטיב הדיור הינו בעל הקשר פוליטי רחב, ויתרון נוסף אותו הוא מציע הוא היצע דיור חדש בישראל.

לצד זאת, מיעוט מן המשתתפים בקבוצת מעמד הביניים היו ספקניים באשר למידת התעניינותם במגורים אלו, ומשתתף אחד העיד כי מודל זה אינו מתאים לו: "זה מוצא חן בעיני, יש בזה המון קסם, ואני רואה מעלות חברתיות וכלכליות. מבחינה אישיותית אני לא יכול להיות שם, זה צפוף לי מדי" (נ', קבוצת מעמד הביניים).

בקבוצת מעוטי ההכנסה, טענו כמה מן המשתתפים שהדיירים להם מודל המגורים הקואופרטיבי יתאים ביותר, הם זוגות צעירים עם ילדים. כלומר, הם מרגישים כי המודל מתאים ביותר עבורם באופן אישי ובמצבם הנוכחי. בהמשך כמה מהם הציעו כי גם עבור קשישים ומבוגרים המודל עשוי להתאים כיוון שהם מפחדים להישאר לבד, ולבסוף הוסיפו כי גם עבור הילדים קואופרטיב דיור מתאים, כיוון שיהיו להם יותר חברים, והם ילמדו מהי שותפות.

עם הצגת מודל המגורים הקואופרטיבי, העלו המשתתפים, תחילה, אך ורק שאלות פרקטיות בנוגע ליישומו של קואופרטיב הדיור: "אם זה קיים במדינות מפותחות, אז איך בממשלה לא יודעים על זה? כחלון לא יודע מה קיים באירופה?" (ג', קבוצת מעוטי הכנסה); "מה הסיכוי שזה יגיע לישראל? (א', קבוצת מעוטי הכנסה)"; "איך נכנסים לזה? מה הם תנאי הקבלה? מאיפה יגיעו תנאי הקבלה?



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

(י', קבוצת מעוטי הכנסה)"; "מה העלות של המניה? (א', קבוצת מעוטי הכנסה)"; "אם עכשיו האנשים שיושבים פה בחדר רוצים להתארגן לבניין משותף, איך אנחנו עושים את זה? (א', קבוצת מעוטי הכנסה)" הפרגמטיות שעלתה משאלות אלו העידה כי התעניינותם איננה תיאורטית; הם ביקשו לשמוע כיצד ניתן להקים מודל דיור שכזה עבורם ועבור משפחתם.

כל המשתתפים בקבוצה, פרט לאחד, טענו כי בהחלט יהיו מעוניינים לגור במודל דיור קואופרטיבי, בשל היתרונות שזיהו ושעלו בדיון במהלך המפגש. שני היתרונות הבולטים ביותר אליהם התייחסו היו גידול ילדים במנגנוני שיתוף ושכנות חברית ודואגת; יתכן שמכיוון שכיום הם חשים בחסרונם. משתתף אחד אמר כי לא מעוניין לגור בסוג זה של מגורים, ונימק זאת בכך שכשהיה רווק התאים לו אורח חיים שכזה, אך כעת כשהקים משפחה, הוא מעוניין בחיי משפחה ושמירה על פרטיותו (י', קבוצת מעוטי הכנסה).

מצד קבוצת הנשים החד-הוריות, עלתה הרבה פסימיות וחוסר אמונה ביכולתו של מודל מגורים קואופרטיבי לקום בישראל: "אצלי זה חלום, את קוראת לזה... איפה אני נמצאת? אני גרה בין קירות סגורה בתוך שכונה חרדית... זה חלום, חלום. חלומות זה נחמד מאוד. אני כמו מזל [משתתפת נוספת], נורא אוהבת, אופטימית, פתוחה להצעות, אבל מבחינת ליישם דבר כזה, זו מציאות מאוד לא אקטואלית. זה חלום שאולי הנכדים שלי, אולי הם יגיעו לזה (ס', קבוצת נשים חד-הוריות)". הן התקשו להאמין שהמודל מציאותי, וחזרו על משפטים כגון "זה חלום יפה" ו"חלומות זה תמיד נעים". כשהובהר שהמודל קיים בעולם ואף ישנם קואופרטיבים לדיור המותאמים אך ורק לנשים, ולנשים חד-הוריות, הן חזרו ואמרו כי אולי שם זה עובד, אך כאן האנשים אינם מסוגלים לקיים אורח חיים שכזה: "זה לא יכול להתאים לכל אחד. רק מישהו שהוא כן מאמין באנשים, שכן יכול להשתלב עם אנשים. בקנדה הם אנשים הרבה יותר ליברליים, פה בישראל הם אנשים הרבה יותר שמרניים" (מ', קבוצת נשים חד-הוריות).

על אף זאת, ועל אף ההתנגדות שעלתה לאורך המפגש למאפיינים בסיסיים בקואופרטיב דיור, כמו הרצון לקשר עם השכנים, דווקא בסוף הפגישה, הדיון והאווירה אהדו את הרעיון, והמשתתפות הביעו עניין ואף התלהבות גדולה מזו שהובעה בקבוצות האחרות. אחת המשתתפות אמרה באופן נחרץ וחד-משמעי כי אין בכלל על מה להתלבט, האפשרות המוצעת קוסמת לה יותר מכל דיור בו התנסתה עד היום: "אם מישהו היום היה בא ואומר לי, קחי מותק יש בניין כזה, ולא משנה מי יגור שם: ערבים, חילונים, דתיים, חד הוריות, מרובות ילדים, מבוגרים, כולם שיהיו, ואני אסתדר עם כולם, עם כל הסוגים של האנשים אני אסתדר" (א', קבוצת נשים חד-הוריות). המשתתפות האחרות הצטרפו אליה וטענו גם הן, כי במידה ותהיה אפשרות שכזו, הן עשויות להתעניין: "אני לא ראיתי דבר כזה בישראל בכלל. זה מאוד מפתיע... לא חשבתי שיש דבר כזה בכלל. זה מעניין מאוד, זה נשמע כמו משהו שהייתי רוצה להכיר" (ס', קבוצת נשים חד-הוריות).

משתתפת יחידה בקבוצת הנשים החד-הוריות שללה את מודל המגורים עבורה: "אני לא רואה בזה יתרונות, תוציאי אותי מהתמונה, לי זה לא רלוונטי, לא רואה בזה לא יעילות ולא כיפיות... כי אני מציאותית" (ח', קבוצת נשים חד-הוריות). אך כאשר אחת הנשים שאלה "מה, אם כולנו נלך לא תבואי להיות שכנה שלנו?" היא חשבה על זה מעט וענתה בחיוב שבמקרה כזה היא אכן תהיה מעוניינת. בסיום המפגש, כאשר נפרדנו לשלום המשתתפות הודו לי, והוסיפו: "אם יקום בניין כזה, אל תשכחי אותנו".

## 9.4. סיכום

מפגשי קבוצות המיקוד נועדו לספק הבנה רחבה יותר של צרכי הדיור השונים כפי שמזהות אותן קבוצות של אוכלוסיות היעד, ולספק היכרות עם המחשבות, השאלות, הקשיים והיתרונות שמודל קואופרטיב הדיור מעלה בהן. למידה זו נועדה להשלים את המחקר, ולצד דעות המומחים המובאות במחקר, לספק גם תובנות שעולות מהדיירים הפוטנציאליים של קואופרטיב דיור בישראל.

כפי שהציגו המומחים, היעדרם של קואופרטיבים לדיור בישראל מקשה ומגביל את היכולת להבין האם קבוצות היעד אוהדות אפשרות מגורים זו. התייחסות האנשים לרעיון כפופה לדמיונם, ומכאן שקבוצות המיקוד, המבקשות להציג מעט מהתפיסות האפשריות, כפופות למגבלה זו. לכך יש להוסיף כי המציאות הפוליטית כיום בישראל, הנובעת ממדיניות כלכלית-חברתית המונהגת בארץ שנים רבות, וכוללת גם את מדיניות הדיור, עיצבה ועודנה מעצבת את היחס כלפי גילויים של קולקטיביות, ואת ההבנה לגבי אפשרויות הדיור, ומכאן גם את ההעדפות כלפי דיור.

עם זאת, קבוצות המיקוד סיפקו הצצה מעניינת לעולמם של המשתתפים. המפגשים העלו נושאים רבים, אשר פרשו את חיי הדיור והמגורים, של המשתתפים בקבוצות השונות, והציפו הן את הקשיים, התסכולים וההתמודדויות, והן את הרצונות, השאיפות, החלומות והתקוות. המפגשים העלו הבדלי עניין ושיח שהתפתחו בכל קבוצת אוכלוסיה לפי מאפייניה ונסיון חייה, אשר התבטאו בעיקר במהות הדיור עבור המשתתפים השונים ובחוויית הדיור המוכרת להם. לצד זאת, על אף שוני הקבוצות, המשתתפים הביעו ספקות וחששות דומים לגבי קואופרטיב הדיור, המתרכזים בעיקר בקשר ובשותפות עם השכנים, וכמו כן, הביעו עניין חיובי באפשרות של מודל הדיור הקואופרטיבי.

ההבדל הבולט ביותר שעלה בין הקבוצות השונות, התבטא במשמעות הדיור עבור הדיירים, כפי שהוא נחווה כיום על ידי המשתתפים השונים. בעוד קבוצת מעמד הביניים הנמוך התעכבה בדיון על משמעות ביטול יצירת ההון בעת העזיבה, שתי קבוצות מעוטי היכולת - מעוטי ההכנסה והנשים החד-הוריות - כלל לא עסקו בכך, ויש להניח שהבדל זה נובע מהאופק הנוכחי של שתי הקבוצות ביצירת רווח מדיור, בין אם כאופק מדומיין ובין אם כעובדה שרירה וקיימת. אמנם קבוצות מעוטי היכולת דירגו גבוה את מאפיין הורשת הדירה לילדיהם במתודת הפתיחה, אך בו בזמן רובם הסבירו כי על אף שזה חשוב להם, מאפיין דיור זה אינו קיים עבורם.

יתרה מכך, המפגשים חשפו עד כמה חיי הדיור של אוכלוסיות מעוטות אמצעים רצופים בקשיים ובחוסר אונים. הדיור הציבורי, כפי שעולה ממשתתפי הקבוצות, אינו מספק נחמה המתעלה על הצעותיו של השוק החופשי; גם הוא מציע לדייריו חוסר אונים. כאשר דיור משמש כאמצעי ליצירת הון וכביטחון עבור החזקים יותר, ואילו עבור החלשים יותר הוא משמש מקום למדורי סבל, ייסורים וכאב, אין אלא לראות בו מנגנון נוסף, וייתכן שמרכזי, לשיעתוק וקיבוע הסדר החברתי הקיים, על המנצחים והמפסידים שבו. מכאן שקואופרטיב דיור אשר יגביר את השליטה של דייריו על מגוריהם, ובכך על חייהם, יצליח לחולל שינוי משמעותי עבור קבוצות מוחלשות בחברה, החורג מהסדר מגורים חדש.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

הקבוצות השונות העלו גם אמירות דומות, אשר התייחסו בעיקר למאפייני מודל המגורים הקואופרטיבי. המשתתפים השונים העלו ספקות וחששות דומים מאוד, אשר רובם עסקו בסוגיית הקשר עם השכנים ושאלת השותפות עימם. באופן מעניין, כל הקבוצות התייחסו לנושא זה באופן דואלי, כאשר מצד אחד הם מכירים בחשיבותם של שכנים ומעוניינים ב״שכנות נגישה״ המייצרת דאגה ועזרה הדדית בסיסית בין שכנים, ומצד שני חשים כי יחסים עם שכנים הינם מלחיצים, מטרידים, לא-רצויים, גוזלים זמן ופוגעים בפרטיותם. דואליות זו מבטאת מתח, הקיים בכל קבוצות היעד, בין הצורך והכמיהה לקהילתיות, המספקת מענה לצורך חברתי ולצרכים תפקודיים, לבין הרצון בפרטיות ובאנונימיות מסוימת. תכנון לדיור קואופרטיבי יצטרך להכיר במתח זה, בפרט כאשר מדובר בשותפות רחבה ועמוקה יותר עם השכנים, ויהיה עליו לדאוג לאזן בין השאיפות והצרכים השונים והמתנגשים של דייריו.

סוגיית הקשר והשותפות עם השכנים קיבלה התייחסות שונה, כאשר חשבו המשתתפים על אפשרות בה הם בוחרים את שכניהם. במקרה זה, הוקל עליהם לדמיין קשר רצוי וחיובי, ואף אפשרויות של שותפות עימם, כגון בעלות משותפת על ציוד ורכוש, קיום שימושים משותפים וקיום וניהול של מרחבים משותפים. כיוון שאוכלוסיות מעוטות האמצעים ככל הנראה יזדקקו לתמיכה ממשלתית, כפי שנמצא בסקירת מודלים של קואופרטיבים לדיור מהעולם, כנראה שלא תעמוד לרשותם האפשרות לבחירת השכנים באופן מלא. אוכלוסיית מעמד הביניים לעומתם, עשויים להצליח לבנות מנגנון בו הם אכן יבחרו את שכניהם-שותפיהם. אלא, שמשמעות הדבר, כפי שציינו חלק ממשתתפי קבוצת המיקוד, מעלה את השאלות האם מהלך שכזה לא יצור קהילה מסתגרת (Gated Community), האם בניין הומוגני יפגע בשכונה הטרוגנית והיכן משרטטים את הגבול בשאיפה לייצור שותפויות. תכנון קואופרטיב דיור הפונה לקבוצות מעמד הביניים יצטרך לספק תשובות על שאלות אלו, ולהכיר ברגישותם החברתית של דייריו.

על אף החששות, הספקות והחסרונות שהביעו משתתפי שלוש קבוצות המיקוד בהתייחסם למאפייני קואופרטיב הדיור, רוב המשתתפים בשלוש הקבוצות העידו בסיכומם של המפגשים, כי מודל מגורים קואופרטיבי עשוי לעניין אותם, ומציע יתרונות בחיי המגורים העולים על החסרונות. מרבית המשתתפים התייחסו למודל שהוצג בפניהם כאפשרות מגורים חיובית יותר מאשר מגוריהם הנוכחיים, ומאשר אפשרויות המגורים המוכרות להם כיום בישראל.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

# חלק ג' – דיון ומסקנות

## 10. דיון

דיון זה מבקש להעמיק בסוגיות אשר עלו לאורך המחקר, ודרשו התייחסות נרחבת ונפרדת. סוגיה ראשונה עוסקת בחידוד ייחודו של קואופרטיב דיור בישראל, על רקע פתרונות דיור שונים והתארגנויות נוספות לצרכי דיור; סוגיה שניה פורשת את היתרונות והחסרונות של מודל דיור קואופרטיבי, כפי שהסתמנו משיח המומחים ומשיח קבוצות המיקוד; סוגיה שלישית עוסקת בדיור ככלי לשיעתוק הסדר החברתי, ובוחנת את קואופרטיב הדיור כמנגנון המציע אפשרות לסדיקה של שיעתוק זה; סוגיה רביעית עוסקת במושג החופש, אשר עלה תדיר בראיונות ובמפגשי קבוצות המיקוד, כלפי המגורים בקואופרטיב דיור.

### 10.1. ייחודו של קואופרטיב הדיור בין הסדרי דיור בישראל

מחקר זה עוסק בנושא הנעדר בישראל, אשר ההיכרות המקומית עימו הינה דלה. במהלך הראיונות שנערכו במחקר זה, העלו המומחים תהיות לגבי חדשנותו ושונותו המהותית של מודל קואופרטיב הדיור ממודלים נוספים לדיור, הקיימים ופועלים בישראל. כך הלכה והתחדדה ההבנה, כי בישראל חסרה כמעט לחלוטין הבנת הרעיון הקואופרטיבי, מהותו ומטרותיו. הראיונות קוימו עם מומחים וחוקרים אשר בקיאים בתחומם, והיעדר הידע הנוגע לקואופרציה, מעיד ומשליך על היעדרו הכמעט-מוחלט מהשיח הישראלי בממשלה, בחינוך, באקדמיה ובמשק העסקי. תהיות ושאלות המומחים האם אין הקואופרטיב, למעשה, זהה להתארגנויות שונות לצרכי דיור הקיימות בישראל, חייבו מחקר זה להגדיר ולחדד את ייחודו ושונותו של קואופרטיב הדיור מהתארגנויות ופתרונות אחרים המבקשים למצוא הסדרי דיור חלופיים ומוזלים הקיימים כיום בישראל.

**קואופרטיב דיור אינו קבוצת רכישה** – קבוצת הרכישה מתארגנת באופן דומה לקואופרטיב דיור, אך לרוב מנוהלת על ידי יזם חיצוני, מטרתה להוזיל עלויות בניה ותפקידה מסתיים לאחר הרכישה (צ'רנובילסקי, 2016). קבוצות הרכישה פונות תמיד לבניה חדשה ומספקות בעלות פרטית לכל דייר על דירתו. קבוצות הרכישה נהנו מספר שנים מהטבות מס ולכן רבים פנו לאפשרות זו, מלבד הוזלת עלויות היזם (רשות המיסים, 2010). לקבוצת הרכישה אין כוונות שיתופיות ואף אין כל הכרח לגור בדירה; ניתן למכור אותה מיד לאחר הקניה או להשכירה.

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

**קואופרטיב דיור אינו עמותת בניה -** עמותת בניה היא גוף משפטי המחבר רוכשים שהתאגדו יחד לטובת התמודדות במכרז לרכישת קרקע. רשימת החברים נסגרת בטרם ניגשת העמותה למכרז והיא צריכה לכלול מספר חברים זהה לכמות יחידות הדיור הניתנת לבנייה על הקרקע שאותה מעוניינת הקבוצה לרכוש (צח, 2015). מטרת חברי העמותה היא בראש ובראשונה להוזיל את עלויות הבנייה – ובדומה לקבוצת הרכישה, היא חוסכת את הרווח היזמי. פירוק העמותה מתרחש עם סיום הבניה. בניגוד לקבוצות רכישה העמותה היא גוף משפטי מוגדר, העמותות פונות רק למכרזים של משרד השיכון ורשות מקרקעי ישראל בעוד קבוצות הרכישה פונות גם לקרקע פרטית, ולבסוף, התקנון של עמותות הבניה מגדיר שלא ניתן למכור את הנכס במשך שלוש השנים הראשונות בניגוד לקבוצות הרכישה בהן אין כל הגבלה (צור, 2013).

**קואופרטיב דיור אינו הרחבה בקיבוץ -** ייתכן כי בחלק מההרחבות הקיבוציות ישנם מבנים מינימליים של חזקות-ביניים, אך המודל הוא של בית פרטי עם בעלות פרטית למשפחה. החוזים עם הקיבוצים עוסקים בשירותים החברתיים לרוב, אך לא בבעלות על הדיור עצמו. ישנה הגבלה מסויימת על קניה ומכירה, אך היא אינה עוסקת במחיר הבית שיכול להימכר בערכי השוק, אלא מטרתה שליטה ופיקוח על הדיירים הנכנסים. בנוסף, קואופרטיב דיור כפי שמוצג במחקר זה, פונה לסביבה עירונית.

**קואופרטיב דיור אינו קיבוץ -** הקיבוץ הוא צורת התיישבות שיתופית כפרית, ומהווה מסגרת קולקטיבית המקיפה את כלל היבטי החיים השונים, ולא עוסק רק בדיור. הדיור בקיבוץ הינו קואופרטיבי וברוב הקיבוצים אין בעלות פרטית על יחידת הדיור, אך המקרה הקיבוצי הינו רחב היקף ונשען על אידיאולוגיה ענפה ונסיבות היסטוריות ייחודיות (התנועה הקיבוצית, 2015). מקרה זה אינו זהה לקואופרטיב הדיור העירוני בו עוסק מחקר זה (קיימים אמנם קיבוצים עירוניים, אך רק שניים מהם מחזיקים בבעלות על בתיהם, וכאמור, המנגנונים החברתיים-כלכליים הפועלים בהם רחבים ונשענים על מצע ייחודי; כל שאר הקיבוצים העירוניים והקומונות העירוניות אינם מחזיקים בבעלות על דירותיהם, נכון לעת כתיבת מחקר זה).

כפי שמוצג בפרק 3, קואופרטיבים הינם התאגדות עצמאית של בני אדם, המתאחדים מרצונם החופשי על מנת לספק את צרכיהם הכלכליים, החברתיים והתרבותיים באמצעות דיור בבעלותם המשותפת ובשליטתם הדמוקרטית. רעיון הקואופרציה מבוסס על פילוסופיה חברתית-כלכלית, המעמידה במרכז המערכת הכלכלית צורת ארגון, המבוסס על שיתוף באמצעי הייצור או בכוח הקנייה של חברי הארגון, תוך שיוויון בין החברים הן בהשקעה והן בפירותיה. קואופרטיב דיור, לפי ההגדרה המקובלת (ICA), הינו ישות משפטית המחזיקה בבעלות משותפת על נדל״ן למגורים, אשר כל אחד מחבריו מחזיק במניה המקנה לו זכות על יחידת דיור אחת (ר׳ פרק 3.2).

## 10.2. יתרונות וחסרונות של קואופרטיבים לדיור

לאורך המחקר התגבשו תובנות לגבי יתרונות וחסרונות קואופרטיבים לדיור. היתרונות והחסרונות עלו בסקירת המודלים ממדינות בעולם, מניתוח שלושת המודלים הנבחרים ומהערכותיהם ותפישותיהם של המומחים שרואיינו ושל משתתפי קבוצות המיקוד.

**היתרונות הבולטים שזוהו**

1. **שליטה אוטונומית דמוקרטית -** הקואופרטיב הינו בבעלות חבריו ונשלט על ידם באופן דמוקרטי, ללא בעל בית חיצוני. לכל חבר יש קול אחד ואת הזכות לבחור ולהיבחר לועד המנהל. החברים קובעים את המדיניות ומאשרים את התקציב השנתי, המשפיע על דמי החבר החודשיים ועל איכות המגורים. קבלת החלטות באופן זה מאפשרת את הרחבת השליטה של הדייר על תנאי מגוריו יחסית לשכירות, על עיצוב ותחזוקת המבנה ועל בחירת שכניו-שותפיו.

2. **ביטחון ויציבות בדיור -** הקואופרטיב מספק לחבריו אפשרות לגור בדירה כל זמן שיחפצו בכך, כל עוד יעמדו בכללי הקואופרטיב המוסכמים וישלמו דמי חבר בזמן.

3. **קהילתיות -** קואופרטיב הדיור הינו במה למפגש ולשותפות המאפשרים העמקה של קשרים חברתיים וכינונה של קהילתיות, אשר רבים חשים בחסרונה בערים הגדולות. שותפות זו, הנוצרת מהבעלות והאחריות המשותפת על המגורים, מאפשרת לחברים בה לברר ולעצב יחד את ערכיהם ובחירותיהם תוך יצירת שפה משותפת והסכמה על בסיסים ערכיים משותפים. מעבר לניהול הבניין וקבלת החלטות משותפת, ישנה במה לשתף פעולה ולייצר פתרונות שיתופיים לתחומים נוספים בחיים, כגון גידול הילדים, רכוש משותף כמו מכונת כביסה, רכבים וכד׳, ויצירת תרבות משותפת כמו עיתון הקואופרטיב, טקסים וחגים.

4. **שימושים ושטחים משותפים -** בקואופרטיב הדיור ניתן לעצב ולהגדיר יחד את אופן השימוש בשטחים המשותפים כגון הגג, החצר או הגינה, ולאפשר גישה ושימוש חופשי לכל הדיירים. כמו כן, ניתן להגדיר שימושים משותפים בהם יש צורך או רצון כגון מחסן ציוד, פינת משחקים ומתקנים לילדים, חדר כביסה ועוד. באופן זה רווחת הדיור מתרחבת אל מעבר לדירה הספציפית עליה קיבל הדייר חזקה, והדייר מקבל מענה רחב יותר לצרכיו ומאוויו.

5. **הוזלת עלות הדיור -** האופנים בהם מיוצר הפער בין מחירי השוק לבין מחירי הדיור הקואופרטיבי משתנים ממדינה למדינה; לרוב הם מבוססים על תמיכות ממשלתיות ועידודים שונים המעוגנים בחוק, כגון הקלות במיסוי, הטבות, תמריצים ומנגנוני העדפה על פני יזמים פרטיים. לצד זאת, לקואופרטיב יתרון של איגום המשאבים של כלל חבריו לכדי מינוף וחיזוק כוח הקניה. בשלב זה יצויין כי המחקר עוסק בכניסה לבינוי קיים לצורך הוזלת הדיור ולא לבניה חדשה כפי שמרבית תכניות הדיור מציעות כיום. ישנן פרקטיקות נוספות להוזלת מחירי הדיור מלבד התמיכה הממשלתית בהן משתמשים קואופרטיבים לדיור, כגון כניסה מאורגנת לאזורים מדורדרים ולבניינים רעועים, אשר כקבוצה ניתן להתמודד עימם ולהשביחם, או יצירת נכסים מניבים אשר מאפשרים מנגנונים ברי-קיימא למימון ההוצאות השוטפות, כגון תחזוקת הבניין או כיסוי החזרי ההלוואות של הקואופרטיב.

**החסרונות הבולטים שזוהו**

1. **ביטול הפקת רווח כספי -** ברוב צורות הקואופרטיב קיים ביטול מלא או חלקי של הפקת רווח מתשואה על הנכס עבור משק הבית. כפי שצויין, מחקר זה עוסק בקואופרטיבים ללא הון ובקואופרטיבים בהון-מוגבל, אשר עבורם יצירת מלאי דיור בהישג-יד לאורך זמן או אף לצמיתות היא מטרה מרכזית. לשם כך לא ניתנת לדייר עוזב תמורה כספית המעודכנת עם מחיר השוק בעת עזיבתו.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

2. **ביטול הירושה -** מניית הקואופרטיב איננה ניתנת להורשה ודייר שנפטר דינו כדייר עוזב, היינו: החזרת מחיר המניה שרכש לשאריו (בצמוד למדד או עם ריבית) והעברת יחידת הדיור לדייר חדש שירכוש מניה.

3. **דורש תחזוקה חברתית, ארגונית ומבנית -** קיומו של קואופרטיב דיור דורש עבודה רבה, אשר עבור רבים נתפסת כמטרד וכעול. יש לתחזק מערך קבלת החלטות דמוקרטית, ועד מנהל ואסיפת דיירים כללית; יש להכשיר את הועד המנהל ואת הדיירים להתנהלות דמוקרטית ברוח קואופרטיבית; פעמים רבות יש להכיר את תחומי התכנון, המיסוי והחוזים המשפיעים על חובותיו וזכויותיו של הקואופרטיב, או אף לעמוד בקשר עם הגורמים המוניציפליים או הממשלתיים, כאשר מדובר בתמיכה מצידם. כל אלו דורשים זמן, מוטיבציה, כישורים ומשאבים אשר לעיתים חסרים.

4. **קבלת החלטות משותפות -** יש שיאמרו כי אין זה חיסרון, או לחלופין כי גם בחוק בתים משותפים הדיירים נדרשים לכך, אך לאורך המחקר הועלתה מספר פעמים הטענה כי מדובר במאפיין המהווה מקור להסתייגות ולדחייה, שכן הוא מבטא חדירה לחיים הפרטיים, מנוגד למימד המשחרר שבאינדיוידואליזם ומקשה את התנהלות החיים השוטפת.

5. **סיכון בהיווצרות קהילה מגודרת** – על אף שעקרונות הקואופרציה דוגלים בחברות וולונטרית ופתוחה, ללא אפליה על בסיס מין, מצב חברתי, גזע, דת, לאום או דעה פוליטית, קואופרטיב דיור בוחר את חבריו באמצעות מנגנון מובנה של עמידה בקריטריונים אותם גיבשו חברי הקואופרטיב. סינון זה דומה לועדת קבלה, וקיומו הינו אחד מהמאפיינים של קהילות מגודרות.

יתרונות וחסרונות אלו מוכרים גם בספרות העולמית ובנסיון העשיר של קואופרטיבים בכלל, ולא קואופרטיבים לדיור בפרט. מתחים אלו מחדדים כי בחירה במגורים בקואופרטיב דיור הינה בחירה בהעדפת ערכים מסויימים על פני אחרים, על פי התפישות הערכיות אותן נושאים דיירים.

## 10.3. דיור וסדר חברתי

המחקר החל בהעמקה והבנה של סוגיית הדיור. הדיור התברר כמושג מורכב, המנקז אליו הגיונות סותרים: מצד אחד דיור כבית, ביטחון, הגנה וקורת גג, ומצד שני דיור כמוצר סחיר בשוק החופשי, כנכס לספקולציה וכאמצעי ליצירת הון (Davis, 1991). בנוסף לאלו, לדיור תפקיד מפתח בארגון החברה ובשימור הסדר החברתי הקיים: הוא מבטא, משקף ומשכפל את היכולות הכלכליות של משקי הבית השונים, ובכך תורם לשיעתוק המעמדות החברתיים לדורות הבאים (אלימלך ולוין אפשטיין, 1998; ספילרמן, 1997). מעגל קסמים זה עשוי להיסדק באמצעות מנגנוני דיור המפרקים את הקשרים המסורתיים בין בעלות על דיור לבין מוביליות חברתית. הארווי (Harvey, 2012) מציע להתייחס לדיור כזירה של מאבק מעמדי, כשם שהוא מציע להתייחס לעיר, וככזה, ניתן להציע במסגרתו אפשרויות שונות של אלטרנטיבה ומרד.

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

ניתוח המודלים של קואופרטיבים לדיור במדינות שונות בעולם, העלה כי הקמתם של קואופרטיבים הפונים לאוכלוסיות מעוטות משאבים, נועדה לספק מענה לשוק דיור מסליל ומקבע במדינות אלו. הנשים החד-הוריות בקנדה התגלו במחקרים כנדחקות לשולי החברה בעקבות היעדר הסדרי דיור התואמים את צרכיהן ויכולותיהן (Wekerle, 1993). בארצות הברית, מתארת Saegert, כי מחירי הדיור עלו בעשורים האחרונים באחוזים גבוהים בהרבה מהשכר. אוכלוסיה ענייה אינה מסוגלת לגשר על פער זה, וללא פתרונות דיור מותאמים לאוכלוסיה זו, הם נותרים ללא מענה דיור. Saegert מוסיפה, כי היעדר פתרונות דיור יעודיים לאוכלוסיה ענייה, דן אותה לחיים במעגל העוני, עם סכנת חדלות פירעון. סכנה זו מהווה איום ממשי על שוק הדיור כולו ואף מעבר לכך (Saegert, 2005), כפי שקרה במשבר הסאב-פריים בארצות הברית בשלהי 2008.

קבוצות המיקוד במחקר הציגו כי הדיור אכן נחווה באופן שונה על ידי קבוצות מעמדיות שונות. בני מעמד הביניים נטו לזהות בדיור, כפי שמוכר להם כיום, אמצעי ליצירת הון עצמי וביטוח מפני העתיד, בעוד מעוטי המשאבים והנשים החד-הוריות, תיארו את חוסר ההתאמה של הדיור הקיים לצרכיהם, את הקושי, הסבל וחוסר האונים אותם הם חווים בחיי מגוריהם - כשוכרים בשוק הפרטי; כשוכרים בדיור הציבורי; וכבעלים. מכאן ניתן להסיק כי מערכת הדיור בישראל, כפי שהיא מונהגת כיום, משמשת, כפי שמתאר Davis, כמנגנון שיעתוק וקיבוע של הסדר החברתי הקיים.

דרך אחת להסתכל באופן שונה על הדיור, ולפרק את התפיסות המקובלות והדיכוטומיה של בעלות אל מול שכירות, היא חזקות הביניים בדיור. חזקות הביניים מציעות למתוח מעין ציר בין בעלות לשכירות, ולהציע אפשרויות שונות של חזקה, המשלבות אלמנטים של שכירות ובעלות בתמהילים משתנים. חזקות אלו פותחו כמנגנון להתמודדות עם הקושי ההולך ומתרחב של משקי בית להגיע לבעלות על דיור עקב יוקר מחירים (Marom & Carmon, 2015). המטרה שלהן היא להרחיב את השליטה של הדיירים בחיי המגורים, מבלי להידרש להון הגבוה שבעלות דורשת. ישנם סוגים שונים של חזקות ביניים בדיור, אחד הותיקים והנפוצים ביותר בתחום זה, הוא קואופרטיב הדיור (Gruis et al, 2005; Apgar, 2004).

קואופרציה, כפי שהסבירה בביקורה בארץ בנובמבר 2015 פאולין גרין, יו״ר ברית הקואופרטיבים הבין לאומית לשעבר, משמשת במדינות רבות ככלי להוצאה ממעגל העוני עבור משפחות רבות על ידי פיתוח מיזמים עסקיים שיתופיים, המסמנים כמטרה את רווחת חבריהם, ולא את יצירת הרווח. מיזמים קואופרטיביים אלו מספקים לחבריהם הזדמנות ליצירה ולקיחת אחריות, פלטפורמה לשותפות ובניית הון חברתי, ומנגנון כספי המנותב לצרכיהם ולרווחתם (Pérotin, 2014). כך גם מבקש קואופרטיב הדיור לשמש: להציע יציבות וביטחון בדיור ובמגורים עבור האוכלוסיות הנדחקות משוק הדיור כיום: אוכלוסיית מעמד הביניים, בעיקר הצעירים שבהם, אוכלוסיית מעוטי ההכנסה ואוכלוסיות מיוחדות כגון קשישים, בעלי מוגבלויות ונשים חד-הוריות מעוטות הכנסה.

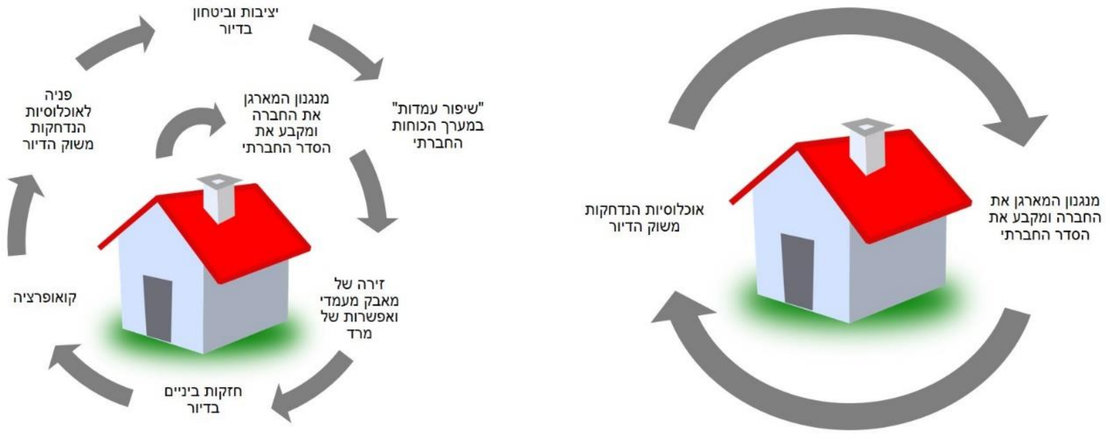
יציבות וביטחון בדיור, עשויים לשנות את מקומן של האוכלוסיות הנדחקות כיום משוק הדיור, ובכך נדחקות בקלות יתרה לשולי החברה, ולמקמן מחדש במערך הכוחות החברתי בעמדות משופרות. מלבד יציבות וביטחון בדיור, קואופרטיבים בכלל וקואופרטיבים לדיור בפרט, מציעים כלים, כגון בניית שותפות עם שותפים חדשים, רכישת מיומנויות חדשות ופיתוח יכולות, אשר עשויים לתרום רבות לתחושות מסוגלות ושליטה בחיי החברים בקואופרטיב.

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

עם זאת, ועל אף שלאור מאפייניהם, קואופרטיבים לדיור עשויים להציע פתח למוביליות חברתית, הם עשויים לשמש גם כחרב פיפיות. ביטול האפשרות להפקת הון מדיור משאירה את דייריהם של קואופרטיבים לדיור ללא אפיק מרכזי ליצירת הון, בעוד המעמדות הגבוהים ממשיכים להפיק ממנו הון ולהתחזק. במובן זה קואופרטיבים לדיור עלולים להגדיל את הפערים הכלכליים בין המעמדות, ולפגוע בסיכויי מוביליות חברתית אשר עשויה להיות מושגת באמצעות בעלות על נדל״ן. יש לזכור כי עבור מעמדות נמוכים, על פי רוב, בעלות על דיור איננה האלטרנטיבה לדיור קואופרטיבי, כי אם שכירות בשוק החופשי או שכירות ציבורית. לצד זאת קיים גם החשש לנטל הרב שניהול דיור קואופרטיבי עשוי להוות עבור דיירים ממעמדות נמוכים. משאבי הניהול, הארגון והאחריות הנדרשים עלולים להיות רבים מכפי שמסוגלים לכך דיירים קשיי יום.

איור 6: הדיור כמנגנון לעיצוב הסדר החברתי

Figure 6: Housing as a tool for shaping the social order




שיעתוק הסדר החברתי באמצעות דיור

שבירת שיעתוק הסדר החברתי באמצעות פתרונות דיור קואופרטיביים

היבט נוסף הקושר בין דיור לבין סדר חברתי, הוא התגוונות ההסדרים החברתיים וסגנונות החיים במאה העשרים ואחת, והצורך במגוון חזקות דיור כמענה לכך. מדינות רבות מתאפיינות בשינוי והתרחבות המבנים וההסדרים החברתיים, כולל גודלו והרכבו של משק הבית. שינויים אלו מתבטאים בהתארכות תקופת הרווקות, התרחבות תופעת הגירושים והיווצרותן של תצורות חיים חדשות כגון הורות משותפת. הסדרים חברתיים אלו דורשים הסדרי דיור התומכים באורחות חיים מגוונים, בגדלים שונים של משקי בית, ובנזילות של הרכבם וגודלם של משקי הבית. כך למשל ריבוי מקרי הגירושים יוצר תופעה חדשה של כפילות של דירה משפחתית לצורך שהייתם של הילדים אצל כל אחד מזוג ההורים. המרחב הנדרש לשם כך והעלות אינם נלקחים בחשבון בהסדרי הדיור הקיימים כיום בישראל. חשיבה חדשה על גיוון הסדרי הדיור בישראל, נוכח התגוונות הסדרים חברתיים, עשויה להוליד מנעד פתרונות דיור, בהן חזקות ביניים בדיור, כולל קואופרטיבים לדיור.

## 10.4. סוגיית החופש

מושג החופש חזר ועלה לכל אורך המחקר הן בראיונות והן בקבוצות המיקוד. הטענות העוסקות בו הציגו שני כיוונים נוגדים: האחד טען כי קואופרטיב דיור מצמצם ומגביל את החופש של הדייר, והשני גרס כי קואופרטיב הינו כלי להרחבת החופש וחירות האדם. סוגיה זו זקוקה להתייחסות במסגרת רעיונית רחבה המניחה שאלות גדולות, אשר בבסיסן שאלת החופש ושחרור האדם מכבליו.

חיי שיתוף ומנגנוני שיתוף, פעמים רבות, מעוררים את שאלת החופש: כמה ביטוי מקבלים רצונותיו וצרכיו הפרטיים של היחיד; מי משמעותי יותר – הקבוצה או הפרט; מה קורה כאשר האינדיוידואל מבקש לפעול בשונה מרצון הקבוצה? שאלות אלו ואחרות עולות תדיר כאשר עוסקים ברעיון השיתופי, ולאור הנסיון הקיבוצי והפרטתו, יחד עם התפרקותה של התנועה הקיבוצית, הן מהוות שאלות די נפוצות בחוויה הישראלית.

הטוענים כי קואופרטיב דיור מגביל את חופש הדיירים, הציגו שאלה שעלתה תדיר במחקר: "מדוע שאנשים יבחרו באופציה של בעלות משותפת על הדיור?" על פניו, כפי שניתן לקרוא בפרק 8.5.2 על התפיסה התרבותית של התאגדות בישראל, מדובר באפשרות שמצמצמת את החופש, יוצרת מגבלות על קבלת החלטות, על יכולת ההורשה, על היכולת למשכן את הנכס ועל ההון שירוויחו ממכירת הדירה. בנוסף לזאת, בפרק 8.5.1 העוסק בהיתכנות החברתית של קואופרטיב הדיור בישראל, טוענת גינזברג כי קואופרטיב הדיור עשוי לשמש כחסם של מוביליות, שכן הוא מבטל את יצירת ההון ממכירת הנכס, המהווה את הצורה הנפוצה והזמינה ביותר בישראל, לאפשרות של מוביליות חברתית-כלכלית (לוין-אפשטיין 1998, ספילרמן 1997).

הקשר והשותפות עם השכנים התבררו כסוגיה מרכזית, בהתייחסותן של קבוצות המיקוד לאפשרות של מגורים בקואופרטיב דיור. סוגיה זו הציגה את המתח בין הרצון להכיר, לתמוך ולהיתמך בשכנים, לבין החשש מאיבוד האנונימיות והיעדר אינטימיות. אנונימיות ופרטיות מהוות מימד של חופש וחירות, לעומת החובה בדין ובחשבון, המחוייבות או הטרחה אשר שותפות וקשר מחייבים. הקשר והשותפות עם השכנים, המתחייבים ממגורים בקואופרטיב דיור, מהווים עבור רבים ממשתתפי קבוצות המיקוד איום לחופש אליו הם מייחלים במגוריהם.

מנגד, טענו אחרים, הן מהמומחים שרואיינו והן ממשתתפי קבוצות המיקוד, כי קואופרטיב הדיור הינו תא קטן של התנגדות לשוק ולערכים שלו, ובכך הם מזהים בו כלי אמיתי להגדלת החירות והחופש של דייריו. תפיסה זו טוענת, כי חופש מושג דווקא בחוויית חיי הקבוצה. הקבוצה כאורח חיים משחרר, מתייחסת לאדם הפרטי כיצור חברתי הזקוק לקבוצה, המאפשרת את התפתחותו והבנת-עצמו. הקבוצה, במקרה זה נתפסת כמקום של חופש עמוק לחקור את עצמיות האדם וכמקום לבחירה מלאה וחופשית וכנה. קבלת ההחלטות המשותפת, מייצרת בירור עמוק של הצרכים והרצונות של חברי הקבוצה, וביכולתה לבטל את האינטרסים החבויים והמסכות אותם נושאים הבריות בכל מקום אשר ילכו (בובר, 1964). לפי גישה זו, הקבוצה פועלת ליצירת אמון וקשרים אינטימיים, המאפשרים תחושת רוגע וביטחון, וככזו, היא מרחיבה את הסביבה בה מרגיש האדם "בבית". הקבוצה מבקשת להתמודד עם השאיפה החברתית ל"שחרור האדם מכבליו",



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

ומספקת, לצורך כך, שותפים לחיפוש הדרך ולצעידה בה. לפי הוגים רבים, כולל בובר, ברנר וגורדון, הקבוצה נצבעת בדמותם של יוצריה. היא מספקת פלטפורמה לייחודו של כל אדם, להתבטאותו וליצירתו האישית והייחודית, ומשמשת כתיבת תהודה בתוכה הוא פועל, ובכך מגבירה את קולו ומעצימה את השפעתו (שם).

בהמשך לכך, ניתן לטעון - בניגוד לתפיסה הליברלית - כי גם האדם הפרטי, אשר מתחמק ממנגנונים שיתופיים בחייו, איננו חופשי. האדם חי מיום היוולדו בסביבה חברתית המעצבת ומתנה את נסיבותיו, השכלתו, השקפותיו ובחירותיו (Marx & Engels, 1845). כך שלמעשה, בחירתו של היחיד בקניית דירה, איננה אלא אשליה של אינדיוידואליות, כשם שכל בחירה הנדמית לנו חופשית, מקורה בהתנייה ובנסיבות חברתיות (שם). שנית, הכלכלה האנושית הינה רשת, אשר כולנו קשורים בה, ובחירותינו הכלכליות אינן עומדות בפני עצמן, אלא מעוצבות, ובתורן מעצבות, את הרשת (שם). אם כן, החופש המדומיין של האדם הפרטי, ראשית, איננו ביטוי של בחירה חופשית לגמרי, ושנית, איננו תלוי אך ורק בהבנתו העסקית ובכישוריו האישיים, ואינו מנותק מהשפעה חיצונית. שני אלה, תלויים בחברה, מעוצבים על ידה ומעצבים אותה בחזרה. בנוסף לאלו, פערים כלכליים גם הם מגבילים את החופש, וככל שהם גדלים, כך הם מקבעים את הסדר החברתי הקיים ומונעים אף הם את המוביליות החברתית-כלכלית ואת החופש שזו משקפת.

# 11. מסקנות והמלצות

מחקר זה הינו מחקר יישומי, בעל מטרות ושאלות מחקר יישומיות. מסקנות המחקר מציגות את האתגרים וההזדמנויות העומדים בפני קואופרטיבים לדיור בישראל. פרק זה מהווה תוצר של התזה מבחינה יישומית, ומבקש לספק כלים למבקשים לקדם הקמתם של קואופרטיבים לדיור; קבוצות המנסות להתארגן, גופי חברה אזרחית או גופים ציבוריים. המסקנות מחולקות לארבעה חלקים: **הזדמנויות שיש לנצל** - המתייחסות להווה, להתפתחויות שהחלו להתרחש וליתרונות מובנים במבנה וברעיון קואופרטיב הדיור; **חסמים שיש להתיר** - העוסקים בתמריצים שליליים ובאתגרים הקיימים כיום להקמת קואופרטיבים לדיור; **ותנאים שיש לייצר** - המתייחסים לעתיד ולכוחות המשיכה הגלומים בקואופרטיב דיור. לבסוף, בחלק הרביעי, מוצגת התייחסות כוללת של האתגרים וההזדמנויות לכל אחת מקבוצות היעד הפוטנציאליות.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

## 11.1. הזדמנויות שניתן לנצל

על התארגנויות קואופרטיביות לזהות הזדמנויות, במציאות הנתונה והבלתי-מספקת, ולנצלן לצורך יצירת תאים הפועלים בהגיון הקואופרטיבי, השונה מחוקי השוק החופשי. לאורך המחקר נבדקו אילו הזדמנויות מתגלות במרחבים שונים של המציאות הישראלית: בשוק הדיור, במצב הפוליטי, בחוקי המדינה, בתוכניות פיננסיות, ביוזמות חברתיות שונות ובהצהרות ממשלה למיניהן.

1. **היעדר חסם משפטי** – קיים בישראל נתיב משפטי בדמות אגודה שיתופית, במסגרתה ניתן להתאגד ולכונן את המבנה המשפטי המתאים לקואופרציה. במחקר לא זוהתה בעיה חוקית העומדת בפני הקואופרטיבים. אמנם אין תמריצים ועידוד בחוק; אך גם אין הגבלות ואיסור. מסתמן כי נושא המיסוי דורש התאמות חקיקה, הכוללות תכנון מס מותאם לכל קואופרטיב שיבקש לקום: ככל הנראה, הטבות מיסוי להן זכאים משקי בית פרטיים בנסיבות מסוימות לא יחולו על קואופרטיב דיור, וייתכן שקואופרטיב דיור יכול להשתמש במסלולים קיימים של הקלות מס. המחקר העלה כי מדובר בהסדרה נקודתית ופתירה (ר' פרק 8.3).
2. **משבר הדיור וחיפוש לאומי אחר פתרונות חדשים** – אנו נמצאים בתקופה בה הממשלה שמה במקום מרכזי בסדר עדיפויותיה את פתרון מצוקת מחירי הדיור, כאשר שר האוצר ריכז תחת סמכותו את כל המוסדות העוסקים בתחומי התכנון והבניה, השיכון והקרקעות (אתר משרד האוצר, 2015), ומקדם במסגרת חוק עידוד השקעות הון פתרונות חדשים לדיור. ממשלה זו מחפשת אחר פתרונות ועשויה לראות בקואופרטיבים לדיור הזדמנות למודל המספק פתרון חלקי ומסייע לקידום הנושא.
3. **משרד השיכון כגורם שמטרתו לסייע לפתרון בעיות שיכון** – במשרד הבינוי והשיכון, אשר מטרתו היא סיוע בשיכון לתושבי המדינה ומציאת פתרונות מתאימים עבורם (בן שטרית, 2014), יושבים אנשי מקצוע, העשויים להוות בני ברית בקידום קואופרטיב הדיור, באם ישתכנעו ביתרונותיו. בנוסף לכך, הקמתה של הרשות להתחדשות עירונית, אשר ביכולתה לקדם ולזרז מנגנונים שעשויים להועיל להליכי התחדשות עירוניים, בהם ייתכנו יוזמות קואופרטיביות לדיור.
4. **בניינים העומדים למכירה במלואם** – קואופרטיב דיור, להבדיל ממשק בית פרטי, יכול לנצל בניינים שלמים העומדים למכירה, ובמיוחד לנצל את מחירם הנמוך באם הם נמצאים במצב מדורדר הדורש שיפוץ משמעותי או בשכונה משתקמת. בניינים אלה כמעט אינם חשופים להכרתם ולידיעתם של משקי הבית המבקשים לרכוש דירה, על אף פירסומם הפומבי (יד-2, חיפוש מיום 13.2.16, העלה 236 בניינים למגורים העומדים למכירה ברחבי הארץ, כולל ערי פריפריה, אזורי שוליים ואזורים מדורדרים. גם הבניינים העומדים למכירה באזורי ביקוש או בסמוך להם, מצב חלקם מדורדר ומוזנח, ונדרשת השקעה רבה של שיפוץ וחידוש על מנת להפכם לבניינים שמישים למגורים). משקי בית פרטיים אינם פונים, על פי רוב, לאפשרות של רכישת בניין, ומתרכזים בקניית דירה יחידה. הזדמנות זו מאפשרת לקואופרטיב להתמקם בשכונה קיימת, להשתלב במרקם עירוני, לצמצם זחילה עירונית ולהוזיל את הרכישה באמצעות קניית בינוי קיים.
5. **כניסה לאזורים מדורדרים בעיר** – קבוצה יכולה לנצל את גודלה ולהיכנס באופן מאורגן לאזורים אליהם משק בית בודד יתקשה להיכנס. זו יכולה להיות שכונה מוזנחת שלא זכתה



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

להשקעה ציבורית זמן רב, או אזור מוחלש בתוך שכונה, או אף בניין נטוש. מצבים אלו מזמנים לעיתים מחירי נדל"ן נמוכים ממחירי השוק.

6. **גיוס מימון** – לאחרונה קמו בישראל גופים חדשים, אשר ייתכן שהם מסוגלים לסייע במימון. בנק אופק, אשר החל בימים אלו לספק אשראי (www.ofek.coop), ובמקביל חוקר את נושא הקואופרטיבים לדיור, לשם התפתחות עתידית להשקעה ומימון ומתוך כוונה לקדם תחום זה בישראל. בנוסף, החלו בקיץ 2016 לפעול לראשונה קרנות ריט למגורים (Real Estate Investment Trust), המקבלות הקלה במיסוי לצורך השכרה יציבה ולאורך זמן (אזרן, 2016). ניתן לנסות לרתום פעילות זו להשקעה בקואופרטיבים לדיור, בהנחה שקואופרטיבים מספקים החזר יציב וקבוע (Armendariz & Morduch, 2007).
7. **השגת תמיכה ממוסדות ציבוריים** – כיוון שקואופרטיב דיור פועל למען מטרות חברתיות וציבוריות, בהן יצירת דיור בר-השגה לטווח ארוך, התחדשות עירונית, לקיחת אחריות משותפת על מרחב המגורים ועוד, ייתכן שלמוסדות ציבוריים, כמו המדינה או העיריה, יהיה רצון לחבור ולתרום ליוזמה במגוון דרכים: תכנון, הקצאות קרקע, סובסידיות, מימון, ערבויות, הלוואות, קדימות, עדיפות בשיווק, חקיקה, הקלות מיסוי, או טיפול במרחב הציבורי שבתוכו מתארגן קואופרטיב דיור.
8. **השגת תמיכה מארגונים חברתיים (NGOs) ופילנתרופיה** – כיוון שקואופרטיב דיור פועל למען מטרות חברתיות וציבוריות, גופים חברתיים הרואים בקואופרטיב הדיור מעשה המקדם מטרות חברתיות אותן הם מעוניינים לקדם, כגון פתרונות דיור וסיוע למעוטי משאבים, עשויים להתעניין בקידום היוזמה.
9. **תחיית רעיון הקואופרציה** – רעיון הקואופרציה זוכה בשנים האחרונות לעניין מחודש, אשר ישנם המזהים בו אלטרנטיבה חיונית ומרעננת לסדר הכלכלי בו אנו מצויים כיום, במידה רבה בעקבות המחאה החברתית בקיץ 2011 (אפרתי, 2012; גזית, 2016). בראש ובראשונה התנועה הקיבוצית, אשר החלה להשתמש בטרמינולוגיה, בעקרונות ובשותפים של עולם הקואופרציה הבין-לאומי (התנועה הקיבוצית, 2015).
10. **התעניינות חדשה בקואופרציה בדיור** – בשנה האחרונה (2016-2017) החלה להתעורר התעניינות חדשה בתחום הקואופרציה לדיור, בקרב קבוצות, יחידים מובילי אירגונים חברתיים ופקידי ממשלה. בעקבות זאת קם פורום לדיור קואופרטיבי, המבקש לקדם נושא זה לסדר היום הציבורי, על מנת להקים קואופרציה בדיור בישראל. (ר' הרחבה בפרק 11.5).
11. **"קהילות כוונה" (Intentional Communities) עירוניות** – בשנים האחרונות התפתחו עשרות קהילות, קבוצות שיתופיות וקיבוצים עירוניים החיים בערים (עם-שלם, 2016), שרבים מהם מחפשים פיתרון דיור ומגורים התואם את צרכיהם ואורחות חייהם. קבוצות אלו מהוות מסה ההולכת וגדלה של קהלי יעד עבור קואופרטיבים לדיור, ויכולות לסייע להובלת הקמתם בארץ וביסוסה של תנועה קואופרטיבית בדיור.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

## .11.2 חסמים שיש להתיר

החסמים המוחשיים שעלו במחקר אינם רבים, אך הם מהווים מכשולים שמונעים הקמתם של קואופרטיבים לדיור בישראל כיום, למרות קיומם של מתעניינים בצורת דיור זו. אין ספק שקיים חסם תודעתי, המונע מציבור רחב להתעניין במודל מגורים זה ולזהות את יתרונותיו. חסם זה לא מופיע ברשימה הבאה משני טעמים: ראשית, כיוון שהחסמים מתייחסים להתנעתו והקמתו של מודל מגורים קואופרטיבי, וכבר היום קיימים מספיק יחידים וקבוצות המתעניינים באפשרות קואופרטיב הדיור, ופועלים למימושו. שנית, כפי שעולה מהמחקר, קבלתו החברתית-תודעתית של מודל קואופרטיב הדיור לשוק הדיור הישראלי תהיה תלויה באיכות ובטיב המוצר אותו הוא יציע; אם יצליח להציע דיור איכותי במחיר ראוי ובתנאים הוגנים, יהיו לו מבקשים.

1. **מיסוי מקרקעין** – אין כל ודאות לגבי חבות המס אשר תחול על קואופרטיב דיור, שכן כרגע אין התייחסות מפורשת בחוק מיסוי מקרקעין לאגודה שיתופית עירונית. יש להניח כי כיוון שאין הגדרות ברורות, ידרש מאמץ להוכיח שקואופרטיב הדיור זכאי להטבות מס המגיעות למשקי בית פרטיים, או לפעול לתיקון ועידכון הוראות החוק. כיום רוכשי דירה ראשונה או דירה יחידה פטורים ממס רכישה וממס שבח בנסיבות מסויימות, בעוד קניית בניין או קרקע מחוייבת במס רכישה של 6% מערך הקניה.
2. **הלוואות בתנאי משכנתא מהבנקים** – עבודה מול הבנק עדיין מהווה את אחד האתגרים הגדולים, שכן הבנקים אינם מכירים את מודל קואופרטיב הדיור בארץ. ברשם האגודות השיתופיות, המכיר בבעיה של הקואופרטיבים לעבוד עם הבנקים, הכינו מסמך המסביר את מבנה השליטה והניהול של קואופרטיבים, על מנת לסייע בהתקשרות עם בנק לצורך נטילת הלוואה. הבנקים מספקים הלוואות לקבוצות רכישה, מספקים הלוואות לתאגידים ומספקים הלוואות לאגודות שיתופיות. כלומר, חלק מהדרך כבר סלולה, ולא בהכרח קיימת מניעה מכך שילוו גם לקואופרטיבים ולקואופרטיבים לדיור. מהמחקר עולה כי לשם כך יש לפנות לעורך הדין של הבנק, לאגף אשראי, חטיבת אשראי או חטיבת משכנתאות ולבקש פגישה לצורך פתיחת מסלול הלוואות לקואופרטיבים לדיור בארץ. הבנק מעוניין לבצע עסקאות, אלא שעליו לוודא שאין פרצות בדרך, ולשם כך עליו לבחון היטב את הסיכונים ולהבין כיצד העסקה משתלמת עבורו. אפשרות שניה שעלתה במחקר היא לפנות ליועץ משכנתאות, להסביר לו את יוזמת הקואופרטיב, ולבקש שייצג את הקואופרטיב מול הבנק. אמנם הוא יגבה על זה כסף, אך ייתכן שזו דרך טובה להגיע להתקשרות יסודית עם הבנק. יועץ המשכנתאות הינו מומחה ויודע לייצג אינטרסים של קבוצה מול הבנק. בנוסף, אם יצליח, ייתכן שיקבל לקוחות של קואופרטיבים נוספים בהמשך, ומכאן שיהיה לו תמריץ חיובי, בו בזמן שהוא בונה לו התמחות ייחודית בשוק. כמו כן, עלה כי כדאי להציג חוזה התקשרות מול בנק של קואופרטיב קיים בעולם כמו לדוגמא סינדיקט הדיירים הגרמני (www.syndikat.org), על מנת להראות לבנק שקיימים התקשרויות ומתן הלוואות מסוג זה.
3. **היעדר מימון ותמיכת המדינה** – אוכלוסיות אשר אינן מסוגלות להעמיד הון ראשוני הנדרש בשוק הדיור, או חלק משמעותי מתוכו, יזדקקו למימון ציבורי על מנת להשלים את הפער. היעדר תמיכת המדינה – מימון או ערבויות מדינה (כפי שהוענקו בזמנו לעולים מברית

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

המועצות) – וכתוצאה מכך, אי-נגישות למשכנתאות, מהווים חסם עיקרי לקיומו של קואופרטיב דיור הפונה לאוכלוסיות מעוטות אמצעים.

## 11.3. תנאים שרצוי לייצר

לאורך המחקר התגלו תנאים פוריים, אשר בהתקיימם עשויים לקום ולהצליח קואופרטיבים לדיור. תנאים אלו מתייחסים ליצירת תשתית ושיתופי פעולה שכדאי או שהכרח לכונן על מנת להקים קואופרטיבים לדיור בישראל. לצורך יצירת תנאים אלו זוהו הפעולות הבאות:

1. **יצירת התאמות משפטיות** – אמנם לא נמצא חסם משפטי, אך מסתמן שדרושות התאמות משפטיות, שעיקרן לספק ביטוי בחוק למושג קנייני חדש ולא מוכר, כדי ליצור ודאות לגבי ההתנהלות ולספק הגנה לדיירים. יש לטפל בנושא המיסוי וליצור מערך חוזי מהודק.
2. **תשתית פוליטית** – כינון קואופרציה יציבה מותנה בבניה של כוח פוליטי. דרושה תשתית פוליטית כדי לכונן מערך קואופרטיבי מתפקד "בעל חמצן". לשם כך נדרש גיוס תמיכתם של חברי כנסת ומפלגות. שר שיכון שיעבוד עם התשתית הזו יוכל לספק פתרונות מימון, קרקעות, תכנון ובניה לקואופרטיבים לדיור. כיוון שמדובר ביצירת פתרון דיור עבור מי שאינו מסוגל להתמודד עם תנאי השוק, יש לייצר לחץ פוליטי להשגת מעורבותה של הממשלה.
3. **הרחבת הבניה הציבורית** – למדינה, אשר בבעלותה מעל 90% מקרקעות המדינה, יכולת לספק קרקע מבלי לספסר בה, ולהרחיב את הבניה הציבורית בתחומי הקו הירוק. נסיגת המדינה משוק הדיור הותירה את התחום לידי יזמים המבקשים למקסם רווחים, וצימצמה את תפיסת הדיור כמצרך חברתי חיוני. בחזרתה לבניה ציבורית נרחבת, למדינה יכולת לצמצם את מימד המיסחור של הדיור עבור חסרי דיור ולמען צמצום פערים חברתיים, ולהציע מלאי משמעותי עבור פיתוח חזקות דיור חדשות, כגון קואופרטיבים לדיור.
4. **הלוואות בערבות המדינה** – למדינה יכולת לספק ערבות להלוואות לצרכי דיור, כשם שעשתה באופן מלא עבור רוכשי הדירות של העליה הגדולה מברית המועצות לשעבר (בן שטרית וכרמון, 2010). המדינה הכריחה את הבנקים לספק הלוואות משכנתא עבור העולים וסיפקה ערבות. לא זו בלבד שסיפקה ערבות, אלא שההלוואות אותן נטלו עמדו חלקן על 98% מערך הנכס. המדינה לא נפגעה ממהלך זה, ורוב הלווים החזירו את הלוואותיהם (ר' פרק 8.2.2).
5. **שותפות עם העירייה** – רשויות מקומיות עשויות להתעניין בקואופרטיבים לדיור, ולזהות בהם כוח משמעותי להנעת תהליכים חיוביים בעיר, כולל התחדשות עירונית. הן יכולות, באם תחלטנה, לתרום לכך משאבים ולעזור בתכנון, מיסוי, יעוץ משפטי, ועוד.
6. **רתימת החברות המשכנות** – ייתכן שניתן ליצור חיבורים ושיתופי פעולה עם החברות המשכנות, בחשיבה ויישום של תכניות קואופרטיביות בדיור הציבורי, על מנת להרחיב את שליטת הדיירים במגוריהם וסביבתם, ועל מנת לייעל את סיפוק הצרכים של הדיירים ואת תחזוקת המבנים, אותם מתקשות החברות המשכנות למלא בטווח הזמן הנדרש (צברי, 2014).
7. **רתימת חברות ביטוח וקרנות פנסיה** – קואופרטיבים לדיור בעולם נעזרים רבות בגופים המוסדיים (CECODHAS Housing Europe and ICA Housing, 2012), כיוון שאלה גופים

בעלי יכולת להשקיע, בעלי אורך נשימה, וזקוקים להחזר ההלוואה באופן יציב, בסכומים קבועים ולאורך זמן. חיבור זה קיים במדינות שונות, ומבוסס על יציבותם של הקואופרטיבים וביטחון גבוה בהחזר ההלוואה.

8. **מימון המונים** – גיוס הלוואות קטנות מיחידים וממשקי בית רבים, המעוניינים לתמוך ביוזמה חברתית לקידום פתרונות דיור ומעוניינים להנות מריבית יציבה ובטוחה, אשר עשויה להיות גבוהה יותר מהריבית הנוכחית שהם מרוויחים בבנק. הניסיון הבינלאומי מלמד כי בני משפחה, מכרים ומעגלים תומכים של חברי הקואופרטיב הם הראשונים להשתתף במימון המונים (www.syndikat.org), אך ניתן לגייס מלווים נוספים שיהנו מהשקעה יציבה.

9. **נתיב נוסף לאופני ההתחדשות העירונית** – כיום, הליכי התחדשות עירונית פועלים בעיקר במרכז הארץ וזוכים לביקורות מהיבטים שונים, בהם אי-היתכנות ליישום בפריפריה, "עקיפת" התכנון, דחיקת דיירים עקב ג'נטריפיקציה ועוד. מערך יחסי הגומלין בין שלושת השחקנים העיקריים: הדיירים, היזמים והרשות המקומית מוליד מתחים הפוגעים ביישומם של הליכים אלו (דו"ח מבקר המדינה, 2016). קואופרטיב הדיור מציע פיתרון להתחדשות הפיזית, לקהילתיות, לשותפות ולבניית האמון בין הדיירים, וכן להרחבת השליטה של הדיירים בהונם ובסביבות מגוריהם.

10. **חינוך לקואופרציה** – עמוד התווך המרכזי של קואופרטיבים יציבים הוא חינוך חבריהם לעקרונות הקואופרציה ולערכים הנחים בבסיסה (The Commission on Co-operative and Mutual Housing, 2009). זהו עיקרון מרכזי בו יש להשקיע תמיד וללא הפסקה. בלעדיו, קואופרציה לא תחזיק מעמד.

11. **מערך תמיכה קואופרטיבי** – קואופרציה דורשת מערך רחב, המספק גב ותמיכה לצורך שיח משותף, בניית מאגר ידע, ניסיון והתמקצעות, גיבוש כוח פוליטי וכלכלי אשר יוכל לקדם שינויי חקיקה או הסדרי מיסוי הולמים. קואופרטיבים לדיור דורשים עבודה של תיאום, תכלול וניהול הקמת פתרון דיור; נדרש ידע מקצועי בבנייה או ברכישה, ידע מקצועי גם בקואופרציה, ידע משפטי, כלכלי והבנה בגיוס משאבים ומימון. מערך אירגוני רחב חיוני, על מנת לספק תשתית חשובה זו (שם). על מערך זה גם ללוות קואופרטיבים לאורך דרכם בתחומי הניהול והארגון החברתיים, הכלכליים והתפעוליים.

12. **קואופרציה רחבה** – במקומות בהם קואופרטיבים הינם יציבים וברי קיימא, קיים מגוון רחב של קואופרטיבים בתחומי המשק השונים. גיוון זה מייצר רשתיות, אשר באמצעותה הם מספקים זה לזה שירותים שונים, אשראי ושותפות. כך למשל קואופרטיב קבלנות ובניה אשר יספק את שירותי הבניה לקואופרטיב דיור, לצד בנק קואופרטיבי אשר יספק לו את האשראי הנדרש, עשויים להוזיל ולהקל משמעותית את הקמתם וקיומם של קואופרטיבים לדיור (שם).

## 11.4. התייחסויות לקידום קואופרטיב דיור עבור קבוצות יעד נבחרות

המסקנות העולות כלפי קידום קואופרטיב דיור עבור קבוצות היעד הנבחרות, מורכבות מעיבוד הממצאים של שלבי המחקר השונים: סקירת הספרות, ניתוח מודלים של קואופרטיבים לדיור מהעולם, ראיונות עם המומחים וקבוצות המיקוד של אוכלוסיות היעד. זיהויין של שלוש קבוצות



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

אוכלוסיה נפרדות להן קואופרטיב דיור עשוי להציע מענה, הוביל את המחקר לבחינה נפרדת של ההיתכנות, ההזדמנויות והחסמים העומדים בפני כל אחת מהקבוצות, על מאפייניה היחודיים.

### 11.4.1. קואופרטיב דיור עבור אוכלוסיית מעמד ביניים-נמוך

קבוצת אוכלוסיה זו, המורכבת בדרך כלל מצעירים בעלי השכלה גבוהה ומצב כלכלי ירוד, היא בעלת המשאבים הרבים ביותר מבחינה חברתית-כלכלית, מבין שלוש הקבוצות שנבחנו. היא בעלת החופש הרב ביותר מבין שלוש הקבוצות, ומכאן, בעלת מירב הנגישות להזדמנויות שעלו במחקר. לצורך הקמת קואופרטיב דיור, קבוצה זו לא תזדקק בהכרח למעורבות המדינה; אנשיה יוכלו לפעול באופן פרטי, באמצעות ניצול הזדמנויות שונות. יוזמות ראשונות של בני מעמד בינוני-נמוך כבר קיימות בשטח הישראלי, ובימים אלו עמלות על נסיונות לניצול ההזדמנויות ולהתרת החסמים אותם זיהו (בין היתר, במסגרת הפורום לקידום קואופרציה בדיור). את היוזמות מובילות קבוצות עירוניות שיתופיות-למחצה וקבוצות אקטיביסטים, המבקשים ליצור חיי קהילה עם דגש על קיימות (Sustainability).

מקבוצת המיקוד של בני מעמד הביניים עלו חששות מפני פגיעה בסביבתם, דחיקה והדרה וכפיית הומוגניות בשכונות הטרוגניות. קואופרטיב דיור של קבוצות מעמד הביניים יצטרך להכיר ברגישותם החברתית של דייריו ולספק מענה לסוגיות אלו. במחקרי הערכה וביקורת על קואופרטיבים לדיור בארה"ב (Heskin, 1995), הועלו פתרונות חלקיים לסוגיות הללו, ועיקרם עוסק בבניית מנגנון קבלה אחיד ומוסכם מראש לחברות בקואופרטיב, המונע הדרה של אוכלוסיות ובודדים המבקשים להצטרף. בנוסף לכך, חברי קואופרטיב הדיור יוכלו לעצב את מעורבותו של הקואופרטיב בשכונה ובסביבה הקרובה, ויוכלו לעצב את אופני השתייכותו הקהילתית, על פי רחשי ליבם.

הקמתם של מספר קואופרטיבים לדיור עבור קבוצות מעמד ביניים-נמוך, שישמשו כפיילוט, עשויה להוות דוגמא ומודל עבור אפשרות הדיור הקואופרטיבי לאוכלוסיות נוספות בהמשך. דוגמא זו עשויה לשמש מקבלי החלטות, מובילי מדיניות, אנשי מחקר ואקטיביסטים, המבקשים למצוא פתרונות דיור אלטרנטיביים לנמצא כיום בישראל.

### 11.4.2. קואופרטיב דיור עבור אוכלוסייה מעוטת אמצעים

במחקר עלה, כי לצורך קיומו של קואופרטיב דיור עבור מעוטי משאבים, הכרחית מעורבות המדינה וגופים ציבוריים, על-מנת להשלים את הפער בין עלות הדיור בשוק לבין יכולתם של הדיירים לשלם. כפי שהוצג בפרק ההיבטים הכלכליים בשיח המומחים, ישנן אפשרויות רבות לאופן המעורבות, היוזמה או התמיכה אותן יכולה המדינה לספק. כפי שהוצג בסעיף הקודם, ייתכן שיש להתחיל במודל שיפעל עבור דיירים בעלי אמצעים, ישמש כפיילוט וכמודל לדוגמא, ולאחר מכן לנסות להחיל את המודל עבור דיירים מעוטי אמצעים, על ידי גיוס המדינה והמוסדות הציבוריים.

המומחים שרואיינו היו מאוד ספקניים לגבי נכונות המדינה כיום לתמוך בסוג זה של יוזמה למגורים. לטענת רבים מהם, כלכלה פוליטית ניאו-ליברלית אשר צימצמה משמעותית את הדיור



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

הציבורי, לא צפוי כי תתמוך בפיתוח קואופרטיבים לדיור עבור אותן אוכלוסיות תלויות. המומחים העלו שתי הצעות אליהן תוכל המדינה לפנות באם תתעניין במודל קואופרטיבי לדיור:

1. הפיכת החברות המשכנות לקואופרטיב, אשר ינוהל על ידי דיירי הדיור הציבורי: אפשרות זו תדרוש משאבי ליווי, הדרכה וחינוך לקואופרציה, כמו גם כלים מקצועיים לניהול, הפעלה ותחזוק (ניתן להתחיל בפרויקט חלוץ מצומצם של חברה משכנת אחת שיבחן את הנושא והתפתחויותיו). דיור ציבורי בבעלות קואופרטיבית מוכחת במדינות המערב כזולה יותר עבור המדינה בחשבון אחרון, כיוון שהדיירים משקיעים יותר בביתם ובסביבתם, וכי תופעות שליליות עליהם המדינה משלמת בהמשך כגון פגעי אלימות, פשע והתמודדות נפשית ורגשית של הילדים מצטמצמים באופן ניכר (Saegert, 2005). יש לזכור כי חלק ניכר מהקואופרטיבים לדיור במדינות שונות במערב אירופה, הינם קואופרטיבים של דיור ציבורי.

2. שיטת Rent To Buy עבור דיירים הזכאים לדיור ציבורי או לסיוע בשכר דירה: נקראת בעברית במספר שמות כמו שכירות רוכשת, הסדר צומח או ליסינג. ניתן באמצעות קואופרטיב ליצור מעין כוח רוכש, המנצל את כספי הסיוע וחסכונות זעומים של הדיירים לצורך רכישה איטית של מניה המקנה זכות לדירה. בסופו של תהליך, דיירים אלו ישיגו יציבות במסגרת דיור קואופרטיבית. התקווה היא שתהליך זה יהווה גם תהליך מעצים, המספק חוזקות, התנסות, שליטה ויכולת התארגנות לדיירים מעוטי אמצעים.

קבוצת המיקוד של מעוטי היכולת סיפקה הצצה לחיי המגורים ותלאות הדיור שעימם אוכלוסיות מעוטות אמצעים נאלצות להתמודד. הקבוצה הציגה קושי רב בהתמודדות עם שוק הדיור הנוכחי, והקשיים המתוארים התייחסו הן לשכירות הפרטית והן לשכירות בדיור הציבורי. לא זו בלבד שחוסר המסוגלות להתמודד עם תחלואי המגורים והדיור מגביר במידה עצומה את הקשיים עימם הם מתמודדים בחייהם והופך את ימיהם לקשים אף יותר, אלא שהוא מייצר ומקבע את חוסר האונים בחייהם; הדיור, שהוצג בתחילת המחקר כמקור לחום, גדילה, צמיחה וביטחון, מבטא את חוסר האונים, ומלמדם שאין בידיהם כל שליטה על חייהם ועל גורלם. קואופרטיב דיור שיצליח להציע לדייריו שליטה על מגוריהם (Saegert et al, 2002), עשוי לחולל שינוי משמעותי עבור קבוצות מוחלשות בחברה, החורג מהסדר מגורים חדש. שליטה ויציבות אלו, ייתכן שיש בכוחם לחולל שינוי משמעותי באיכות חיי דייריו, ולסמן הזדמנות לפריצת מעגל הקסמים של הדיור ככלי לשיעתוק וקיבוע המעמדות החברתיים והסדר החברתי הקיים (Marcuse, 2009).

עם זאת, ממחקר שנערך בארה״ב על העברת הדיור הציבורי לידיים קואופרטיביות, עלו כשלים רבים בביצוע המעבר (Rohe, 1995). הכשלים שהעלה Rohe עוסקים בהדרכה, הסברה וחינוך לקואופרציה מצומצמים ובלתי-מספיקים, ואי-הכשרה והעברת הכלים הנדרשים מצד הגורמים המארגנים עבור הדיירים. כשלים אלו יצרו חלופות דיור לא-מתפקדות, יצרו סכסוכים ואי-הסכמות בין הדיירים ומנעו התנהלות דמוקרטית ותקינה המאפשרת לדיירים אוטונומיה ושליטה על הדיור. אל מול תובנות אלו, חשוב להזכיר, כי הניסיון של קואופרטיבים לדיור עבור מעוטי אמצעים בניו יורק, ה- LEC's של שכונת קלינטון במנהטן, דווקא מהווים סיפור הצלחה, לפי מחקרי הערכה שבדקו את תפקודיהם, תחזוקתם הפיזית, החברתית והאירגונית, ושביעות רצון דייריהם (Saegert et al, 2002). התארגנות קואופרטיבית לדיור עבור אוכלוסיות מעוטות אמצעים,

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

תדרוש ליווי והדרכה משמעותיים, אשר יתמכו בדיירים בניהול חיי המגורים מבחינה חברתית, כלכלית וארגונית.

קבוצת המיקוד של מעוטי ההכנסה הביעה עניין במנגנון דיור המעודד ומאפשר קהילתיות ומייצר פלטפורמה חברתית. אלא שמצד אחד הביעו המשתתפים רצון להיתמכות הדדית בשכנים, הן מבחינה תפקודית, הן מבחינה חברתית ורגשית, והן במחשבה על ילדיהם ועל צרכיהם החברתיים. מצד שני, הביעו המשתתפים חשש עמוק לקשר מחייב, לתלות ולשותפות עם השכנים, כאשר אלו לא נבחרו על ידם. מכיוון שמדובר באוכלוסיה מעוטת אמצעים, עבורה קואופרטיב דיור יקודם באמצעים ציבוריים, ככל הנראה, יקשה על המודל להיות אוטונומי לגבי בחירת דייריו. במקרה זה, יהיה על קואופרטיב הדיור להכיר במורכבות התחושות לגבי השותפות עם השכנים, ולדאוג לאזן בין הצורך בקשר ובתמיכה הדדית, לבין הצורך בפרטיות ובעצמאות בכל הנוגע לקיום וניהול משק הבית הפרטי.

### 11.4.3. קואופרטיב דיור עבור נשים חד-הוריות מעוטות הכנסה

ישנה הכרה בכך שנשים חד-הוריות מעוטות הכנסה הן צרכניות משמעותיות של דיור ציבורי ושירותים ציבוריים לדיור, כפי שמראה דו״ח עמותת ידיד משנת 2016. מעדויות הנשים בקבוצות המיקוד עולה, כי כיום הן נדחקות לשולי החברה וכי אמצעי הדיור והמגורים העומדים לרשותן כופים עליהן מעברים תכופים, דירות לא מותאמות, התעמרות והתנכלות, חוסר אונים, חוסר ביחסי שכנות יציבים, סביבות שאינן מותאמות ועוד. כיוון שכך, ניתן להסיק כי שוק הדיור כפי שהוא כיום, אינו מתאים עבור רבות מהן ואינו מספק אפשרויות התואמות את יכולותיהן וצרכיהן.

כשם שעבור מעוטי ההכנסה נדרשת מעורבות הממשלה וגופים ציבוריים, כך גם עבור נשים חד-הוריות מעוטות משאבים, אשר יזדקקו להשלמת הפער שבין יכולותיהן הכלכליים לבין מחירי השוק. עם זאת, בעקבות הניסיון הקנדי מסתמן, כי על מנת לקדם קואופרטיבים לדיור עבור נשים חד-הוריות ולהשיג מימון ציבורי, נדרשת מעורבותן הפעילה של ארגוני נשים אשר ידרשו ויפעלו להקמתם. ארגוני נשים, אשר עובדים יום יום עם אוכלוסיית יעד זו סביב יוזמות ונושאים רבים ומגוונים, מכירים באופן הקרוב והמלא ביותר את צרכיהן, התמודדויותיהן, קשייהן, כמו גם את שאיפותיהן של נשים חד-הוריות רבות. על כן, על ארגוני הנשים, יחד עם הנשים החד-הוריות עצמן, לבנות את המנגנון המאוזן והמתאים ביותר לקבוצת אוכלוסיה זו, על מאפייניה הייחודיים, ולספק תשובות לאופן ניהולו החברתי, הארגוני והמבני של קואופרטיב דיור עבורן. כך למשל, יהיה עליהם לענות על שאלת נוכחותם של גברים בקואופרטיב הדיור. כפי שהוצג, במודל הקנדי, ישנם קואופרטיבים שפתחו שעריהם בפני דיירים גברים, וחלקם הכריעו כי הם משכנים אך ורק נשים (Wekerle, 1988).

כיוון שחד-הוריות איננו מעמד כלכלי בעל מאפיינים אחידים, להבדיל מקבוצות האוכלוסיה האחרות שהוגדרו במחקר, אין זה הכרח כי נשים חד-הוריות יבחרו דווקא במודל מגורים המיועד לנשים חד-הוריות. כמובן שנשים חד-הוריות ממעמד כלכלי יציב, עשויות להעדיף יישום קואופרציה התואמת את יכולותיהן הכלכליות, כשם שקואופרטיב דיור עבור מעוטי משאבים, עשוי לשרת נשים חד-הוריות ממעמד כלכלי נמוך. ייחודו של מודל הפונה אך ורק לנשים חד-הוריות, הוא

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

התרכזותו בעיצוב מרחב המותאם לצרכיהן היחודיים וממלא פונקציות התורמות לאורח חיים יציב, בטוח ומאפשר עבורן, כפי שניתן ללמוד מהקואופרטיבים לנשים בקנדה (Wekerle, 1993). באופן זה, קואופרטיב הדיור עבור נשים חד-הוריות מספק לדיירותיו אפשרות לגדל ילדים ולנהל משק בית במקביל לפיתוח קריירה, או עבודה במספר משרות, ועשוי גם למלא צרכים חברתיים, ורגשיים הנדרשים לשם אורח חיים מאוזן ויציב.

גם קבוצת מיקוד של הנשים החד-הוריות התייחסה לסוגיית הקשר והשותפות עם השכנים באופן דואלי, הנע בין צורך לבין סלידה וחשש, כאשר מדובר בשכנים בהם הן לא בחרו. כפי שעלה באפשרות של קואופרטיב דיור עבור מעוטי הכנסה, גם כאן יקשה על קואופרטיב הדיור עבור נשים חד-הוריות להיות אוטונומי בכל הנוגע לבחירת הדיירים והשכנים, שכן ככל הנראה הוא יתמך במנגנונים ציבוריים, אשר יתאמו בין האוכלוסיה הנזקקת לדיור לבין היצע הדיור. גם כאן, יהיה על הקואופרטיב להכיר בדואליות זו ביחס כלפי סוגיית השכנות, ולדאוג לאזן בין הצרכים והשאיפות השונים והמנוגדים, ולאפשר למורכבות זו לדור בכפיפה אחת על ידי יצירת מנגנונים מורכבים ורגישים.

## 11.5. הערות לסיום

מחקר זה בוצע על מנת להציג אפשרות דיור שאינה קיימת כיום בישראל, העשויה לתרום לגיוון ההיצע בשוק הדיור, לפתרון עבור השגת יציבות בדיור באמצעי התארגנות והתאגדות, ליצירת פלטפורמה שיתופית עבור דיירים, להרחבת השליטה על תנאי וסביבות מגורי דיירים ולהרחבת הפרקטיקה הדמוקרטית בחיי דיירים. במהלך כתיבת המחקר החל הנושא לצבור תאוצה בישראל, ומנושא עלום שאינו מוכר כמעט לאיש, הפך לנושא אשר רבים מאלה שמתעניינים בפתרונות דיור, פונים ללמידה ולחקירה אודותיו. השדה בו פעל המחקר השתנה תוך כדי כתיבה, וקמו שותפים נוספים לחשיבה על קידום קואופרטיבים לדיור בישראל, הן במחקר והן בעשיה.

בשנת 2016 התקיים כנס, בהובלת המכללה למנהל, בנושא פתרונות דיור שיתופיים בישראל בשם "הכלכלה השיתופית מגיעה הביתה". בכנס דנו בפתרונות דיור שונים, בהם הוצג הדיור הקואופרטיבי כאפשרות מיטיבה עבור תושבים וקהילות. אל הכנס הגיעו מומחים מהעולם אשר עוסקים בקידום וניהול קואופרטיבים לדיור בארצם, בהם Andreas Hofer – יזם של דיור קואופרטיבי בציריך, ו- Dr. Sebastian Schipper, גיאוגרף וחבר קואופרטיב דיור בפרנקפורט. במקביל, קמו קבוצות שונות ברחבי הארץ, השוקלות את האפשרות של דיור קואופרטיבי, ומבקשות ללמוד על הנושא ולהבין את משמעותו: קבוצות שיתופיות מירושלים, חיפה ותל אביב; קבוצות נשים; קבוצות בני גיל העמידה המעוניינים להתבגר יחדיו וקבוצות של פעילים המבקשים פתרונות דיור אלטרנטיביים-שיתופיים.

בהמשך לכך הזמינה התנועה הקיבוצית את David Rodgers, מומחה לדיור קואופרטיבי מלונדון, להציג את הנושא בפני מקבלי החלטות בישראל: ח"כ רועי פולקמן, ח"כ מנואל טרכטנברג, אביגדור יצחקי – ראש המטה לדיור במשרד האוצר, חגי רזניק – כאשר שימש כעוזר האישי של שר השיכון, עדיאל שמרון – מנהל רשות מקרקעי ישראל, רון חולדאי – ראש עיריית תל אביב-יפו, פקידים בדרג

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

גבוה כמו סגן ראש עיריית ירושלים ומנהל החברה הכלכלית של לוד, ובפני קבוצות מתעניינים. בעקבות אלו, הוקם פורום ארצי לקידום קואופרטיבים לדיור בישראל, המאגד אנשי מקצוע, אנשי מחקר, קבוצות ויזמים בודדים, כמו גם פקידי ממשל ועירייה, על מנת לעסוק באופן ייעודי בקידום קואופרטיבים לדיור בישראל, על שלל ההיבטים הנדרשים. בנוסף, פורסמו מספר כתבות בעיתונים העוסקות בקואופרטיבים לדיור כאחד מהפתרונות האפשריים למצוקת הדיור בישראל כיום (אברמסון, 2016; בוסו 2016), ונרשמה התעניינות גוברת מצד משרדי ממשלה – משרד השיכון ומשרד האוצר, כמו גם בנקים, המבקשים לעמוד על טיבה של האפשרות על מנת לבחון את משמעויות יישומה.

הפורום הארצי לקידום קואופרציה בדיור הוקם בקיץ 2016, בהובלת מאיה שפיר, רכזת תחום קואופרציה בתנועה הקיבוצית. הפורום נפגש אחת לחודשיים ופועל על מנת להפגיש את כל המתעניינים בתחום, כאשר רשימת החברים בתפוצת הפורום גדלה ממפגש למפגש, ועומדת כיום על כ- 90 חברים. הפורום מבקש להעמיד סדר יום הפורט את המשימות הנדרשות לשם קידומו של התחום, לצד למידה משותפת שמטרתה לבנות גוף הדובר שפה אחידה בעל מטרות מוגדרות.

כפי שעלה ממודלים של קואופרטיבים לדיור במדינות שונות בעולם, על מנת לפתח מודל מגורים קואופרטיבי בקנה מידה רחב, אין מנוס מיצירת תשתית אירגונית רחבה. הפורום הארצי לקידום קואופרציה בדיור בוחן את הקמתה של תשתית זו, המיועדת לשמש כפלטפורמה בעלת מספר מטרות המוצגות להלן. יחדיו הן עשויות להוות מעטפת לקואופרטיבים לדיור, כפי שעולה מן המודלים שנותחו בעבודה זו ומהנסיבות והצרכים המקומיים:

(1) תשתית ארגונית לאיגום ידע והבנה מקצועית בתחומים השונים של תכנון, בניה, רגולציה ומשפט, הכנת תכנית כלכלית ופיננסית, על מנת לספק מידע ותמיכה בקבוצות שיבקשו להקים קואופרטיב דיור.
(2) כלי הסברה, חינוך והדרכה עבור הקבוצות השונות על עקרונות הקואופרציה ואופני יישומה.
(3) הפעלת לובי פוליטי ותקשורתי על מנת לקדם את אפשרות הדיור הקואופרטיבי בערוצים שונים, לשם קבלת תנאים רגולטוריים, מיסויים ופיננסיים, המאפשרים את קיומו ותומכים בו.
(4) מנגנון לאיגוד הקבוצות השונות, יחד עם תיווך, סינכרון ותקשורת בינהן, לצורך יצירת קבוצת לחץ וכוח משמעותית יותר.
(5) הגשת עזרה, ליווי ותמיכה בעת משברים וקשיים שיעלו לאורך הדרך, ומציאת פתרונות לסוגיות ארגוניות, מבניות וחברתיות שיעלו לאורך הזמן. תיתכן גם רשת ביטחון כלכלית של הלוואות ופתרונות מימון באמצעות מנגנון ערבות הדדית בין קואופרטיבים שונים לדיור.

ניתן לבחון בנייתה של מערכת זו כמנגנון למניעת המיסחור של הבניינים ויחידות הדיור בעתיד. כלומר, יצירת מבנה המצליב בעלויות כפי שהוצג במודל הקואופרטיב של סינדיקט הדיירים בגרמניה, שיעגן את השליטה על הנכסים בידי סך כל חברי התשתית כולה. באופן זה, ניתן יהיה לעגן כמות משמעותית של בניינים ויחידות דיור מחוץ לשוק הדיור, ובמחירים שישארו בני השגה לטווח זמן ארוך מאוד.

הצלחה בהקמת קואופרטיבים לדיור בישראל, תלויה ביכולת לנצל את ההזדמנויות ולהתיר את החסמים שהוצגו, או לפחות חלקם. יחד עם זאת, חשוב להזכיר כי על אף שמדובר במודל מגורים

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

משגשג ומצליח בעולם המערבי, המהווה, לפי ברית הקואופרטיבים הבין-לאומית ה- ICA, כ- 10% ממלאי הדיור באירופה, עם 27 מיליון דירות ובתים בבעלות ובניהול קואופרטיביים, קשה להניח כי קואופרציה בדיור עשויה להגיע להיקפים דומים בישראל בעשורים הקרובים, שכן כיום היא עדיין אינה בנמצא כלל בשוק הדיור הישראלי, ומסתמן כי אם תצליח לקום, תהווה פתרון דיור שולי בלבד. אין זה אומר שלא תציע אלטרנטיבה איכותית או כדאית, אלא שמבנהו הייחודי של קואופרטיב הדיור מהווה אתגר ביחס למאפייני החברה, התרבות, הכלכלה ושוק הדיור הישראליים, כפי שעולה ממחקר זה.

המחקר מתמקד במודלים של קואופרטיבים לדיור היכולים לסייע לאוכלוסיות שידן אינה משגת, ואין ברשותן את ההון הראשוני הנדרש לרכישת דיור. מכאן שמחקר זה אינו עוסק בקואופרטיבים במודל של בעלות (Ownership / Equity). כפי שעלה שוב ושוב הן בדוגמאות מהעולם והן בהבנת הנסיבות המקומיות, נוכחותה, מעורבותה ותמיכתה של המדינה חיוניים להצלחתם של קואופרטיבים לאורך זמן ולאספקת פתרונות דיור יציבים לחסרי אמצעים. מדיניות זו של מעורבות המדינה בשוק כיזמית, איננה זו הרווחת כיום בישראל, וכיום המדינה רחוקה מלספק תמיכה שכזו לאזרחי המדינה. לפיכך, ניתן אולי להזכיר את התקדים אדיר-המימדים בו נרתמה המדינה לתמיכה בעלייה מברית המועצות לשעבר, ולאורו לרתום שוב את המדינה לשם תמיכה נקודתית עבור קואופרטיבים לדיור, כגופים יציבים ומחוייבים, ובכך לסייע להם לעבור את המשוכה החשובה הראשונה של גיוס ההון הראשוני.

אף כי הממשלה הנוכחית תומכת במדיניות ניאו-ליברלית והמשך ההפרטה של שירותים שבעבר היו ציבוריים, ייתכן כי בשל מצוקת מחירי הדיור, המטרידה כה רבים במדינה, ומהווה קודקוד לתהליכי שינוי מבניים משמעותיים במוסדות הממשלה, היא גם הנואשת ביותר לפתרונות דיור ועל כן פתוחה להצעות חדשות. ייתכן כי כפי שציינה גילת בן שטרית (2014), הרבה מהצלחתה של הממשלה הנוכחית תיבחן לאור טיפולה בפתרון מצוקת הדיור של ימינו.

לתפיסתי האישית, קואופרציה איננה מטרה, כי אם כלי. מחקר זה חידד עד כמה כלי זה עשוי לחולל מהפיכות קטנות בתחומים רבים בחיי הדיור והמגורים בישראל: קואופרטיב דיור כאמצעי להרחבת שליטת הדיירים על תנאי וסביבות מגוריהם; כמקום בו מתרגלים פרקטיקה דמוקרטית ופוגשים בשכנים כשותפים; קואופרטיב דיור כמענה לקהילתיות ותחושת שייכות, וכאמצעי יעיל להנעת תהליכי התחדשות עירוניים, הן מבחינה פיזית והן מבחינה חברתית; קואופרטיב דיור כאמצעי להעצמת דיירים ותושבים; קואופרטיב דיור כאמצעי ליצירת מלאי דיור בר-השגה ולאורך זמן, והגברת היציבות של הדיירים וביטחונם.

אני תקווה שמחקר זה יספק בסיס למתעניינים בתחום, יאפשר היכרות עם המושגים, הסוגיות, האתגרים והיתרונות, הגורמים והשחקנים העיקריים. היכרות זו עשויה להגביר את הסיכוי להיתכנותו של מודל מגורים קואופרטיבי בישראל.

# 12. תרומות המחקר ומגבלותיו

מחקר זה הינו מחקר ראשוני בנושא קואופרציה בדיור בישראל. תרומותיו העיקריות לידע בדבר מדיניות הדיור בישראל הינן השערות לבדיקה במחקרים איכותניים וכמותיים עתידיים. המחקר מתמקד בשאלות יישומיות הנוגעות לקואופרטיבים לדיור בישראל, ומכאן שלצד תרומתו לידע הקיים, הוא מספק תרומות יישומיות.

(1) **חזקות ביניים בדיור** – המחקר מציג ידע חדש בדבר קואופרטיבים לדיור, המהווים אחת מחזקות הביניים (intermediate housing tenure) שבין בעלות מלאה על הדיור לבין שכירות. פתיחת השוק הישראלי לחזקות-ביניים בדיור עשויה להוזיל את עלויות הרכישה, ובכך להציע דרך להתמודדות עם מחירי השוק הנוכחיים בארץ, אשר מונעים מרבים באוכלוסיה רכישת דירה וסיכויי מוביליות חברתית. המחקר מעלה השערה כי קיים צורך בגיוון והרחבת חזקות הדיור הקיימות כיום בישראל באמצעות חזקות ביניים בדיור. השערה זו קוראת למחקר המשך אשר יבחן לעומק נושא זה.

(2) **תפיסות של אוכלוסיות שונות את סוגיית הדיור** – המחקר מציע תובנות ראשוניות לגבי התפיסות המקומיות של תצורת דיור קואופרטיבית לפי קבוצות אוכלוסיה שונות המתקשות להשיג כיום יציבות בדיור בישראל. המחקר נגע בצרכים ובשאיפות של קבוצות אוכלוסיה שונות בדיור וחיי מגוריהם, ועלתה השערה כי קיים הבדל בין התייחסותה של קבוצת בני מעמד בינוני-נמוך (שהוגדר במחקר זה כבעלי השכלה גבוהה והכנסה פחותה מבינונית), לבין זו של קבוצת מעוטי-המשאבים (ובכללם נשים חד-הוריות מעוטות משאבים), כלפי רעיון הדיור הקואופרטיבי.

(3) **הקשר בין דיור בהישג-יד להתחדשות עירונית** – המחקר עוסק בפתרון לדיור בהישג-יד המבוסס על בינוי קיים, ובכך מציע נתיב נוסף לשיקום והתחדשות של מרכזי ערים ושכונות קיימות. לצורך למידה מעמיקה, נדרש מחקר המשך אשר יבחן את הקשר בין דיור בהישג-יד לבין התחדשות עירונית בישראל.

(4) **קואופרציה בישראל** – תרומה נוספת היא עבור חקר הקואופרטיבים בישראל. לצד קואופרטיבים היסטוריים כגון קואופרטיב תחבורה וקואופרטיבים של תעשייה וחקלאות, התארגנו בשנים האחרונות קואופרטיבים צעירים עבור רכישה כגון צרכניות וסופר-מרקט, קואופרטיבים למתן שירותים כגון שירותי הגברה, הסעדה, אבטחה, חינוך ועוד, וקואופרטיבים פיננסיים כגון איגודי אשראי קואופרטיביים. מחקר זה מנגיש מידע, פורש את זירות ההתמודדות השונות כלפי הקמתם של קואופרטיבים לדיור ומוסיף תובנות לגבי תפיסות שונות של הקואופרציה בישראל.

(5) **חסמים והזדמנויות לקואופרטיב דיור בישראל** – המחקר מציג פריסה נרחבת של חסמים והזדמנויות העומדים בפני הקמתם של קואופרטיבים לדיור בישראל, בתחומי הכלכלה, המשפט, התרבות, מדיניות הדיור והקואופרציה. בהתאם לאלו מוצעות בסוף המחקר המלצות לגבי צעדים ואמצעים, עימם כדאי לפעול לצורך הקמתם של קואופרטיבים לדיור בישראל. בכוחו של ידע זה להרחיב את החשיבה על תכנון למגורים, ולשמש מובילי מדיניות, מקבלי



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

החלטות, קבוצות, יזמים ובעלי מקצוע שונים. כמו כן, ארגוני הקואופרציה הישראליים עשויים להיעזר במחקר זה לצורך קידום ענף קואופרטיבי חדש בישראל.

לצד תרומותיו, למחקר זה מגבלות, בהמשך למגבלות שהוצגו לאורך המחקר בדבר הקושי באיסוף הידע. הראשונה נובעת מהיותו מחקר ראשוני בתחום הקואופרטיבים לדיור בישראל, ובמובנים רבים מהווה רק מחקר גישוש בתחום. המרואיינים שהגענו אליהם אינם מכסים את כלל המומחים הרלבנטיים בישראל; יש מקום לאיסוף ידע נוסף מעורכי דין ויועצי מס, שעשויים לשפוך אור ולהוסיף מתובנותיהם בתחום מחקר זה. מגבלה נוספת נובעת ממספרם הקטן של המשתתפים בקבוצות המיקוד, אשר כמובן אינם יכולים להיחשב כמדגמים של קבוצות היעד בפוטנציה. לצורך הרחבה, נדרשים מחקרים נוספים אשר יכולים להתבסס על השערות מחקר זה.

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

# מקורות


אברמסון, ר. (2016, 6 ביוני). מעמד הביניים צריך דיור שיתופי. *כלכליסט*. נדלה מ- https://www.calcalist.co.il באוקטובר 2016.

אזרן, ע. (2016, 31 באוגוסט). לראשונה בישראל: השקעה בדירות – דרך הבורסה. *TheMarker*. נדלה מ- http://www.themarker.com בספטמבר 2016.

איזסקו, ס. (2012, 29 באוקטובר). בנק ישראל מגביל את שיעור המימון בדירות להשקעה ל- 50%. *TheMarker*. נדלה מ- http://www.themarker.com בספטמבר 2016.

אלימלך, י. ולוין אפשטיין, נ. (1998). הגירה ושיכון בישראל: מבט נוסף על אי-שיוויון אתני. *מגמות* ל"ט(3) 243-269.

אלתרמן, ר. (2009). *מגדלים כושלים: בעיית התחזוקה ארוכת הטווח במגדלי המגורים*. המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון, חיפה.

אלתרמן, ר., סילברמן, א. ופיאלקוף ח. (2011). *דיור בר השגה: כלים של תכנון סטטוטורי ומדיניות מקומית*. מנהל התכנון, משרד הפנים, המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון.

אפרתי, ע. (2012, 8 ביוני). העסקים החברתיים החדשים בעקבות המחאה. *TheMarker*. נדלה מ- http://www.themarker.com באוגוסט 2016.

אתר הכנסת, (2016, 8 ביוני). *אושר בטרומית: חוק שכירות הוגנת*. מתוך הודעות הכנסת, נדלה מ- http://main.knesset.gov.il בספטמבר 2016.

בובר, מ. (1964). *בסוד שיח: על האדם ועמידתו נוכח ההויה*. (תרגום: צבי וויסלבסקי). מוסד ביאליק: ירושלים.

בוסו, נ. (2014, 29 ביולי). אושר חוק הותמ"ל: יוסמך לאשר במהירות תכנית לאלפי יחידות דיור. *TheMarker*. נדלה מ- http://www.themarker.com בספטמבר 2016.

בוסו, נ. (2014, 18 באוקטובר). סיפורי האימה של שוכרי הדירות בתל אביב. *TheMarker*. נדלה מ- http://www.themarker.com בספטמבר 2016.

בוסו, נ. (2015, 17 ביוני). גלנט הודיע: עד 5% מהדירות בכל בניה על קרקעות מדינה ייועדו לדיור הציבורי. *TheMarker*. נדלה מ- http://www.themarker.com בספטמבר 2016.

בוסו, נ. (2016, 4 בספטמבר). עכשיו כולם ביחד: האם זה הפתרון למשבר הדיור? *TheMarker*.נדלה מ- http://www.themarker.com באוקטובר 2016.

בנק ישראל, (2016). *דוח המדיניות המוניטרית, המחצית הראשונה של 2016*. ירושלים: בנק ישראל.

בן דוד, א. (2014, 2 בפברואר). ועדת התכנון של לפיד מזיקה לציבור. *Ynet*. נדלה מ- http://www.ynet.co.il בספטמבר 2016.

בן שטרית, ג. וכרמון, נ. (2010). הלוואות משכנתא לדיור וכשלים בפירעונן: מבוא לנושא עם פרספקטיבה השוואתית בינלאומית. *הרבעון לכלכלה*, 355-319.

בן שטרית, ג. (2014). *עשור ללא מדיניות דיור: נסיגת הממשלה מתמיכתה בדיור ומחאת קיץ 2011*. מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל: ירושלים.

גוטוויין, ד. (2003). פוסט ציונות, מהפכת ההפרטה והשמאל החברתי. בתוך: טוביה פרילינג (עורך). *תשובה לעמית פוסט ציוני*. עמ' 243-273.




© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library


גוטוויין, ד. (2007). מהפכת ההפרטה והבניית הניגוד בין יהדות לדמוקרטיה. בתוך: אליעזר רביצקי וידידיה שטרן (עורכים) *דברים ושברי דברים: על יהדותה של מדינה דמוקרטית*.

גוטוויין, ד. (2008). ממהפכה חוקתית להפיכת נגד: ההיגיון המשפטי של משטר ההפרטה בישראל. *מעשי משפט*, א', עמ' 47-62.

גוטר, א. (2016, 15 באוגוסט). חוק שכירות הוגנת יחול רק בערים הגדולות. *Ynet*. נדלה מ- http://www.ynet.co.il בספטמבר 2016.

גזית, י. (2016). *קואופרטיבים חדשים בישראל: מנגנונים של תרגום והתאמה מהגלובאלי ללוקאלי ובין העבר להווה*. עבודה לשם קבלת תואר מוסמך. אוניברסיטת בן גוריון בנגב, באר-שבע.

גרדי, ת. (2013, 19 בדצמבר). להתנגד גם לשוק וגם למדינה. *העוקץ*. ראיון עם סבסטיאן שיפר.

גרייצר, א. (1982). *שכונת עובדים: ניסויים בעידוד נוף עירוני על ידי אידאולוגיה חברתית בארץ ישראל של תקופת המנדט*. עבודה לשם קבלת תואר דוקטור לפילוסופיה. האוניברסיטה העברית, ירושלים.

דו"ח מבקר המדינה, (2013). *דירות דיור ציבורי שהושכרו שלא לזכאי דיור ציבורי*. דו"ח שנתי 64א'.

דו"ח מבקר המדינה, (2015). *משבר הדיור – דו"ח ביקורת מיוחד*. התשע"ה - 2015.

דו"ח מבקר המדינה, (2016). *משרד הבינוי והשיכון – פעולות הממשלה לקידום התחדשות עירונית כצורך לאומי* - דו"ח שנתי 66ג. התשע"ו – 2016.

דטל, ל. (2016, 2 באוגוסט). מה קרה לנו? *TheMarker*. נדלה מ- http://www.themarker.com בספטמבר 2016.

דניאל, א. (1989). *הקואופרציה בישראל - הצלחה וכישלון*. מכון גולדה מאיר לחקרי עבודה וחברה, ספריית פועלים.

האגודה לזכויות האזרח בישראל, (2014, 10 בפברואר). *קידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (חוק הותמ"ל)*. נדלה מ- http://www.acri.org.il בספטמבר 2016.

האגודה לזכויות האזרח בישראל, (2008). *הנדל"ניסטית – הפרה של הזכות לדיור על ידי מדינת ישראל*.

*האמנה הבינלאומית בדבר זכויות כלכליות, חברתיות ותרבותיות*. (19 לדצמבר 1966). סעיף 11.

הבסי, י. וחכים, ע. (2011, 7 באוקטובר). *לאן נעלם הדיור הציבורי?* העוקץ. נדלה מ- http://www.haokets.org בספטמבר 2016.

*ההכרזה לכל באי עולם בדבר זכויות האדם*. (10 לדצמבר 1948).

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, (2006). *מחירים ממוצעים של דירות, ירחון מחירים 10/2006* לוח ג'.

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, (2015). *הדיור בישראל, נתונים מסקר הוצאות משק הבית 1997-2012*. לוח 3.1.

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, (2016). *מחירים ממוצעים של דירות, ירחון מחירים 10/2016* לוח 6.2.

התנועה הקיבוצית, (2015). *הקיבוץ כקואופרטיב*. חוברת לקראת כנס ההנהגות השנתי.

ורצברגר, א. ולנציר, א. (2002). *האם יש עתיד לשכירות פרטית בישראל?* התכנית למדיניות ציבורית, בית הספר למדיניות וממשל, אוניברסיטת תל-אביב. נדלה בתאריך: 20.5.14.

ורצברגר, א. (2007). הפרטת השיכון הציבורי: המשך מדיניות. בתוך: אורי אבירם, ג'וני גל ויוסף קטן (עורכים). *עיצוב מדיניות חברתית בישראל: מגמות וסוגיות* (149-170). מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל: ירושלים.

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

זרחיה, צ. (2015, 22 ביוני). אושר בקריאה שלישית: מס רכישה על דירות להשקעה יועלה מחרתיים. *TheMarker*. נדלה מ- http://www.themarker.com בספטמבר 2016.

חודי, א. (2014, 24 בפברואר). מי צריך את הותמ"ל? במקום לפשט, מוסיפים מוסדות. *גלובס*. נדלה מ- http://www.globes.co.il בספטמבר 2016.

חודי, א. (2015, 26 במאי). מיזם להשכרה צריך לתת פיתרון לעשירון שישי ומטה. *גלובס*. נדלה מ- http://www.globes.co.il בספטמבר 2016.

כהן, ע. (2014, 10 בפברואר). חוק הותמ"ל: מי אומר שהבטחות צריך לקיים? *Ynet*. נדלה מ- http://www.ynet.co.il בספטמבר 2016.

כהן, ע. (2016, 15 באוגוסט). הטוב, הרע והלא נודע. *דבר ראשון*, נדלה מ- http://www.davar1.co.il בספטמבר 2016.

כרמון, נ. (1979). הרקע ההיסטורי לטיפול בשכונות בישראל. בתוך: מ. הילו נ. כרמון, *שיקום שכונות מצוקה בישראל ומניעת התהוותן*. עמ' 80-66. חיפה: הטכניון, מוסד שמואל נאמן.

לביא, צ. (2014, 15 באפריל). כך נראה שוק הדיור בישראל לפני קום המדינה. *Ynet*. נדלה מ- http://www.ynet.co.il בספטמבר 2016.

להב, א. (2015, 19 במאי). הממשלה אישרה: סמכויות הנדל"ן תחת כחלון. *Ynet*. נדלה מ- http://www.ynet.co.il בספטמבר 2016.

לניר-שצברג, ת. (2008). *דיור בהישג יד: ניתוח הנסיון במדינות נבחרות ולקחים לישראל*. עבודה לשם קבלת תואר מוסמך. הטכניון, חיפה.

מרכז הגר, (2014). *לקראת מערך כולל של דיור בהישג-יד בישראל*, נייר מדיניות. הפקולטה למשפטים, אוניברסיטת תל אביב.

מרכז המחקר והמידע של הכנסת. (2011). *התמורות בדיור הציבורי הישראל 1998-2011*. הכנסת, מרכז המחקר והמידע.

מרכז הקואופרציה ליצרנות, תחבורה ושירותים. (1977). *הקואופרטיבים ליצרנות, תחבורה ושירותים*. תל אביב: מרכז הקואופרציה ליצרנות, תחבורה ושירותים.

מרקס, ק. ואנגלס, פ. (1965). האידיאולוגיה הגרמנית. בתוך: *כתבי שחרות*. ספרית פועלים: תל אביב.

משגב, ח. ופנסטר, ט. (2014). *הזכות לעיר ואקטיביזם מרחבי: מאהל המחאה בגן לוינסקי*, *המרחב הציבורי*, 8, עמ.9-33

משרד האוצר, (2015, 19 במאי). *הממשלה אישרה את העברת רמ"י ומנהל התכנון למשרד האוצר*. הודעה לעיתונות. נדלה מאתר משרד האוצר mof.gov.il באוגוסט 2016.

סבירסקי, ש. ודישון-הופמן, י. (2016). *שוק הדיור המפוצל: "כוחות השוק", משבר הדיור והחזון הממשלתי הנשכח*. מרכז אדוה. www.adva.org

סולל, י. (2012, 25 באוקטובר). יש מה ללמוד מהמודל הקואופרטיבי הספרדי. *TheMarker*. נדלה מ- http://www.themarker.com בדצמבר 2016.

ספילרמן, ס. (1997). הורשת נכסים כלכליים- בעלות על דירה. בתוך: יעקב קופ (עורך), *הקצאת משאבים לשירותים חברתיים 1996*, (עמ' 119-99). ירושלים: המרכז לחקר המדיניות החברתית בישראל.

עמותת ידיד, (2016). *גרים בציבורי* – מסמך מיוחד לציון יום הדיור הציבורי בכנסת, יולי, 2016.

עם-שלם, ש. (2016). *קהילות כוונה עירוניות והקשר לתחושת הקהילתיות בשכונות מוחלשות: שכונת הדר הכרמל בחיפה כמקרה בוחן*. עבודה לשם קבלת תואר מוסמך. הטכניון, חיפה.

פז-פרנקל, ע. (2013, 1 באוגוסט). ביטול הפטור ממס שבח צפוי להביא בקרוב לצניחת מחירי דירות היוקרה. *כלכליסט*. נדלה מ- http://www.calcalist.co.il בספטמבר 2016.

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

פלמן, א. (1951). *דיני אגודות שיתופיות בישראל להלכה ולמעשה: ספר שימושי ביסוד אגודות שיתופיות, הנהלתן ופירוקן*. תל אביב: טברסקי.

פס"ד- רע"א 4905/98 יוסי גמזו נ' נעמה ישעיהו (2001)

פס"ד- ע"א 9136/02 מיסטר מאני ישראל בע"מ נ' שרה רייז (2004)

פראוור, נ. (2016). *אתה רוצה למקסם את הרווח שלך. מה עם שלי?: ניתוח תמ"א 38 כעסקה תכנונית*. עבודה לשם קבלת תואר מוסמך. הטכניון, חיפה.

צברי, ד. (2014, 24 במרץ). שבעת מדורי הגיהנום של הדיור הציבורי. בתוך חיימוביץ', מ. *המערכת*. שידורי רשת.

צור, ש. (2013, 15 במאי). לא רק קבוצת רכישה: קבלו את הקאמבק של עמותת הבניה. *גלובס*. נדלה מ- http://www.globes.co.il בספטמבר 2016.

צח, ס. (2015, 10 במאי). עמותת בניה – הזדמנות לרכישת דירה זולה או הרפתקה מסוכנת? *פורטל העיר "חריש"*. נדלה מ- http://www.harish.co.il בספטמבר 2016.

ציאון, ה. (2016, 5 ביוני). ועדת השרים אישרה את חוק שכירות הוגנת. *Ynet*. נדלה מ- http://www.ynet.co.il בספטמבר 2016.

צ'רנובילסקי, ח. (2016, 13 בדצמבר). המדריך להקמת קבוצת רכישה. *כלכליסט*. נדלה מ- www.calcalist.co.il באפריל 2017.

קשתי, א. (2014, 11 באוקטובר). המלחמה בעוני נפתחת בהפסד בקרב על הדיור. *הארץ*. נדלה מ- http://www.haaretz.co.il בספטמבר 2016.

רבינוביץ', ד. (2000). האופציה שנשכחה: השיכון העירוני השיתופי. *תיאוריה וביקורת* 16 101-127.

רשות המיסים, *דו"ח הועדה לבחינת היבטי המס בקבוצות רכישה*. (2010). אתר רשות המיסים. https://taxes.gov.il/About/Documents/DochotVaadot/duahRehisha0610.pdf. נדלה בספטמבר 2016.

שקד, ש. (1999). השיכון הציבורי בישראל. בתוך: מרים טוביה ומיכאל בונה (עורכים), *בניין הארץ: שיכונים בשנות החמישים*, (עמ' 76-91). תל אביב: הקיבוץ המאוחד.

ששון, א. (2014, 19 במרץ). רעידת אדמה באוצר: הכלכלן הראשי התפטר בעקבות תכנית הדיור של לפיד. *TheMarker*. נדלה מ- http://www.themarker.com בספטמבר 2016.

Apgar, W. C. (2004). *Rethinking rental housing: Expanding the ability of rental housing to serve as a pathway to economic and social opportunity*. Joint Center for Housing Studies, Graduate School of Design [and] John F. Kennedy School of Government. Boston: Harvard University.

Armendariz, B., & Morduch, J. (2007). *The Economics of Microfinance*. Massachusetts Institute of Technology.

Arsen, D. (1992). Property tax assessment rates and residential abandonment. *American Journal of Economics and Sociology*, *51*(3), 361–377.

Bourdieu, P. (1986). The forms of capital. In Richardson, J (Ed.) *Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education (pp* 241-258). (New York: Greenwood.

Carmon, N. (2001) "Housing Policy in Israel: Review, Evaluation and Lessons". *Journal of Israel Affairs*, Vol. 7, No. 4, pp. 181-208. Also published in: D. Nachmias and G. Menahem (eds.), *Public Policy in Israel*. London: Frank Cass. 2002, pp. 181 - 208

Carmon, N. (2012). *Housing in Israel*. Public Lecture at the Technion – Israel Institute of Technology.

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

CECODHAS Housing Europe and ICA Housing, (2012). *Profile of a Movement: Co-operative Housing Around the World.* n.p: CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.

Davis, E. J. (1991). *Contested Ground: Collective Action and the Urban Neighborhood.* Ithaca: Cornell University Press.

DeFilippis, J. (2004). *Unmaking Goliath: Community control in the face of global capital.* New York: Routledge.

Elsinga, M. (2005). Affordable and low-risk home ownership. In Boelhouwer P., Doling J. & Elsinga, M (eds.). *Home Ownership: Getting in, getting from, getting out* (pp 75-93). Delft, The Netherlands: Delft University Press

Engels, F. (1872 [1995]). *The housing question.* Moscow: the Co-operative Publishing Society of Foreign Workers in the United State.

Gruis, V., Elsinga, M., Wolters, A., & Priemus, H. (2005). Tenant empowerment through innovative tenures: An analysis of woonbron-maasoevers ' client's choice programme. *Housing Studies, 20*(1), 127-147.

Harvey, D. (2007). *A brief history of neoliberalism.* Oxford University Press, USA.

Harvey, D. (2012). *Rebel cities: from the right to the city to the urban revolution.* London: Verso Books.

Heskin, A. (1991). *The struggle for community.* Boulder, Colorado: Westview Press

Heskin, A. (1995). Ethnicity, race, class and immigration in cooperatives. In J. Heskin, Allen and Leavitt (Ed.), *The hidden history of housing cooperatives.* Berkeley: Center of Cooperatives, University of California

Hodkinson, S. (2012). The return of the housing question. *Ephemera: Theory and Politics in Organization, 12*(4), 423-444.

Horlitz, S. (2012). Housing Beyond Profit. In *A Comparison of U . S . and German Alternative Ownership Models.*

ICA - International Cooperative Alliance, (2006). *Annual Report.* Geneva, Switzerland: International Cooperative Alliance.

ICA - International Cooperative Alliance, (2014). *Annual Report.* Geneva, Switzerland: International Cooperative Alliance.

ILO – International Labour Organization - R193 - *Promotion of Cooperatives Recommendation*, (2002). (No. 193) - http://www.ilo.org/dyn/normlex/en/f?p=NORMLEXPUB:12100:0::NO::P12100_ILO_CODE:R193

Lefebvre, H. (1991). *The production of space* (Vol. 142). Blackwell: Oxford.

Marcuse, P. (2009). A critical approach to the subprime mortgage crisis in the United States: Rethinking the public sector in housing. *City & Community, 8*(3), 351-356

Marom, N., & Carmon, N. (2015). Affordable housing plans in London and New York: Between marketplace and social mix. *Housing Studies*, 30(7), 993-1015.

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library


Marx, K., & Engels, F. (1845 [1970]). *The german ideology* (Vol. 1). International Publishers Co.

Mualam, N. (2015). New Models of Ownership as a Means to Encourage Fair Housing: The Syndicates in Germany. In *From Berin to Tel Aviv* (pp. 15–20). Tel-Aviv: Tel-Aviv Municipality.

Northcountry Cooperative Foundation & the Northcountry cooperative Development fund. (2004). *Cooperative Housing Development Toolbox*.

Pérotin, V. (2014). Worker cooperatives: Good, sustainable jobs in the community. *Journal of entrepreneurial and organizational diversity*. Volume 2, Issue 2 (2013) 34-47.

Rohe, W. M. (1995). Converting public housing to cooperatives: The experience of three developments. *Housing Policy Debate*, 6(2), 439–479.

Saegert, S., Eizenberg, E., Extein, M., Hsieh, T., Benitez' L., Chang, C. (2002). *Report on the Clinton HDFCs*. Center for Human Environments CUNY Graduate Center.

Saegert, S., & Benitez, L. (2003). *Limited Equity Housing Cooperatives - a review of literature*.

Saegert, S., Eizenberg, E., Extein, M., Hsieh, T., Benitez' L., Chang, C. (2005). *The Promise and Challenges of Co-ops in a Hot Real Estate Market*. Shelterforce. Retrieved from https://shelterforce.org/2005/07/01/the-promise-and-challenges-of-co-ops-in-a-hot-real-estate-market/

Saegert, S. (2005). Limited Equity Housing Cooperatives : Defining a Niche in the Low-Income Housing Market. *Journal of Planning Literature*. 19(4), 427-439.

Sazama, G., & Willcox, R. (1995). *An Evaluation of Limited Equity Housing Cooperatives in the United States.* Department of Economics. Working Paper Series. University of Connecticut Center for Real Estate and Urban Economic studies.

Sazama, G. (2000). Lessons from the history of affordable housing cooperatives in the United States: A case study in American affordable housing policy. *American Journal of Economics and Sociology*. 59(4), 573-608.

Schill, M., & Scafidi, B. (1997). Housing Conditions and Problems In New York City: An Analysis of the 1996 Housing and Vacancy Survey. *Housing '97*, New York. May 14, 1997. New York: New York University School of Law Center for Real Estate and Urban Policy and the NYC Rent Guidelines Board.

Siegler, R., & Levy, H. (1986). Brief history of cooperative housing. *Cooperative Housing Journal*. pp 12-20.

Stone, M. (2010). *Shelter poverty: New ideas on housing affordability.* Philadelphia: Temple University Press.

The Commission on Co-operative and Mutual Housing (2009). *Bringing Democracy Home*. n.p: The Commission on Co-operative and Mutual Housing.

Wekerle, G. R. (1988). Canadian Women's Housing Cooperatives: Case Studies in Physical and Social Innovation. In A. C. & M. M. Beth (Ed.), *Life spaces : gender, household, employment* (pp. 102–140). Vancouver: UBC Press,.

Wekerle, G. R. (1993). Responding to Diversity : Housing Developed by and for Women. *Canadian Journal of Urban Research, 2 No. 2*, 95–113.

Zelalem, Y. et al. (2004). *Affordable Housing Cooperatives: Their Conditions and Prospects in Chicago*. Chicago.

**אתרי אינטרנט:**

אתר בנק אופק - (www.ofek.coop), נדלה באפריל 2017.

אתר ברית הקואופרטיבים הבין-לאומית - http://ica.coop, נדלה באוגוסט 2015 ובספטמבר 2016.

אתר "דירה להשכיר" - www.aprent.co.il, נדלה בספטמבר 2016.

אתר משרד הבינוי והשיכון - www.moch.gov.il, נדלה בספטמבר 2016.

אתר רשות מקרקעי ישראל - www.mmi.gov.il, נדלה בספטמבר 2016.

אתר תנועת העבודה; העמוד העוסק בתנועה הקואופרטיבית בישראל משנות ה-20 של המאה ה-20 ועד לשנות ה-70. נדלה ביום 25.8.16. - http://tnuathaavoda.info/economy/home-2-1105641553.html

CHFC - The Co-operative Housing Federation of Canada website - http://chft.coop. Retrieved on August 2015.

CHFT - The Co-operative Housing Federation of Toronto website –

http://co-ophousingtoronto.coop/. Retrieved on August 2015.

GDW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (The Federal association of German housing and real estate enterprise registered associations) - http://web.gdw.de. Retrieved on January 2015.

HPD - Housing Preservation & Development of New York City website - http://www1.nyc.gov/site/hpd/index.page. Retrieved on January 2015.

Mietshauser Syndikat - http://www.syndikat.org/en. Retrieved on January 2015.

NHAC - National Association of Housing Cooperatives website - www.coophousing.org. Retrieved on August 2015.

UHAB - Urban Homesteading Assistance Board website - http://www.uhab.org. Retrieved on January 2015.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

# נספחים

**<u>נספח 1</u>**

תזה בנושא

קואופרטיבים לדיור בישראל: אתגרים והזדמנויות

**ראיון עם מומחה להיבטים כלכליים**

*[הצגה והיכרות] אני סטודנטית לתואר שני במסלול לתכנון ערים ואזורים בטכניון.אני כותבת תזה בנושא קואופרטיבים לדיור בישראל, הסיבות להיעדרם והאפשרות לפיתוחם בארץ.*

*הראיון איתך הוא חלק מבחינת הנושא באמצעות מומחים מתחומי הכלכלה, המשפט והתרבות אשר נוגעים בנושאי הדיור.*

*אני מנסה להבין את ההיתכנות והחסמים לקואופרטיבים לדיור בישראל כפתרון דיור ל-3 קבוצות אוכלוסיה המתקשות להשיג בעלות על דיור: מעמד ביניים-נמוך, מעוטי הכנסה ונשים חד-הוריות.*

**חלק א' – חסמים ואפשרויות**

1. בשנים האחרונות, בעקבות המחאה החברתית, החלו להתפתח עשרות יוזמות קואופרטיביות בתחומי מסחר, שירותים ואף פיננסיים. כיצד את/ה מסביר/ה תופעה זו מבחינה כלכלית?
2. עם זאת, לא הוקם קואופרטיב לדיור, וזאת על אף שנושא הדיור עמד במרכז המחאה. כיצד לדעתך ניתן להסביר זאת?
   - מהם החסמים הכלכליים שאת/ה מזהה, המונעים מקואופרטיבים לדיור לקום בארץ? (אין משכנתאות לקבוצה, לא מכירים בישות קולקטיבית, מדיניות/הוראות בנק ישראל ובנקים, מיסוי, בעיות רישום ומכירה עתידית...)
3. מהם התנאים הכלכליים הנדרשים על מנת לקיים בישראל קואופרטיב מגורים?
   - אילו הטבות, הקלות או תמריצים, המוכרים לך מהארץ או מהעולם, ניתן לטעמך לספק על מנת לקדם קואופרטיבים לדיור בארץ? (מיסוי, מימון, מענקים, הלוואות, תיעדוף וכו').
4. כיצד נתפסת הבעלות על דיור בישראל? האם זה משתנה בין שכבות שונות בחברה? (בעלות פרטית/מצב אידיאלי/הכרח/מוביליות חברתית/הורשה/שכירות אינה יציבה..)

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

## חלק ב' – מאפייני קואופרטיב-דיור המתאימים לישראל

*במחקר למדתי על מודלים שונים של קואופרטיבים לדיור בעולם, ולבסוף התמקדתי בשלושה מודלים הפונים לאוכלוסיות כפי שזיהיתי בשדה הישראלי. כיוון שאין מה לדבר על מודל אחד עבור אוכלוסיות עם צרכים ויכולות כל כך שונים, חיפשתי מספר מודלים אשר יתאימו לכל אחת מהן. הנה הסיכום של 3 המודלים. כל מודל שונה באופן התארגנותו, דרכי המימון, האוכלוסיה אליה פונה, מבנה ההון וכו'.*

1. מתוך התנאים הקיימים כיום בשוק הדיור הישראלי, **מהו מבנה ההון של הקואופרטיב**, אשר עשוי להתאים בישראל? **האם לכל אוכלוסיה מאוכלוסיות היעד מתאים מבנה שונה?**
   - מבנה ההון: עם-הון/ ללא-הון/ בהון-מוגבל.
2. מתוך התנאים הקיימים כיום בשוק הדיור הישראלי, **מהי שיטת המימון**, אשר עשויה להתאים בישראל? **האם לכל אוכלוסיה מאוכלוסיות היעד מתאימה שיטה שונה?**
   - שיטת מימון: המדינה, ארגון אחר; אחוזי מימון; התניות למימון; החזר המימון.
3. מתוך התנאים הקיימים כיום בשוק הדיור הישראלי, **אילו גופים נדרשים**, כולל ארגוני מעטפת, על מנת להקים ולהחזיק קואופרטיבים לדיור יציבים ומצליחים? **האם לכל אוכלוסיה מאוכלוסיות היעד נדרשים גופים שונים?**
   - המדינה, ארגונים אזרחיים מסויימים, קואופרטיבים בתחומים משלימים (בנק, שירותי קבלנות וכד').

## חלק ג' – הרחבה

1. כיצד ניתן להימנע מהקשיים שיצרו חברות "גוש-חלקה" בעבר?
2. מהי המדיניות - ואם ישנן, מהן ההוראות - של בנק ישראל ושל הבנקים לגבי מתן הלוואות לקבוצות? לקואופרטיב? לקואופרטיב דיור (האם מוכרת ישות שכזו)?
3. איזה מחקר חסר בנושא לטעמך?
4. למי כדאי לי לפנות ע"מ להרחיב/להעמיק בנושא? האם יש לך הפניות לטקסטים רלבנטיים בתחום?

**נספח 2**

## מפגשי קבוצות מיקוד
## לצורך מחקר על קואופרטיבים לדיור בישראל

**מטרת המפגש:** ללמוד ולהבין מהן תפיסות קהלי היעד כלפי דיור, מה הצרכים שלהם בדיור והאם קואופרטיב דיור עשוי, לדעתם, לספק להם מענה לשאיפות הדיור.

**פתיחה** 10 דקי.

- ❖ אני מציגה את עצמי בקצרה: אביב, חוקרת בטכניון - תכנון ערים, עוסקת בשאלות של דיור חברתי והאפשרות של קואופרטיב דיור בישראל כפתרון אפשרי.
- ❖ המפגש הנוכחי עוסק בצרכים וברצונות שלכם בדיור ובמגורים.
- ❖ הבהרה כי ההשתתפות במחקר היא בהתנדבות ומתוך רצון, ואין הכרח להשתתף. חלוקת טפסי הסכמה וחתימה.
- ❖ סבב שמות והיכרות.

**מהלך המפגש**

1. **עבודה אישית:** לחלק 9 פתקים עם היגדים, עליהם לדרג את המשפטים: חשוב לי מאוד, קצת חשוב לי, לא חשוב לי בכלל. 10 דקי.
   - לקבל החלטות משותפות עם השכנים בנוגע לבניין (קבלת החלטות משותפת ושליטה)
   - בניין מטופח ומטופל. (קבלת החלטות משותפת ושליטה).
   - שלא יהיה ניתן לפנות אותי מהדירה בפתאומיות. (יציבות).
   - שמחיר השכירות ישתנה לאט מאוד ואולי אף ירד עם השנים. (יציבות)
   - להוריש את הדירה לילדיי. (הון).
   - להרוויח כסף כאשר אני מוכר/ת את הדירה. (הון).
   - להיעזר בשכנים לבניין כמו עזרה עם הילדים, קניות, בישול, ועוד. (שותפות).
   - שבבניין יהיה מקום לפגישות וחגיגות כמו ימי הולדת, חגים ועוד. (שותפות).
   - להשתמש יחד עם השכנים בדברים כמו: אינטרנט, מחסן, חדר כביסה, משחקיה לילדים, ועוד. (שותפות).

2. **דיון:** 15 דקי.

   א. מהם הדברים שכתבתם שחשובים לכם ואין לכם בחיי המגורים?
   - האם את/ה חושב/ת שניתן ליצור את זה? איך?
   - האם מישהו כתב שזה לא חשוב לו?

   ב. יש דברים שכתבתם שחשובים לכם ויש לכם?

   ג. האם מישהו רשם משהו שלא חשוב לו בכלל?
   - האם זה משהו שמתקיים כיום בחיי המגורים שלך?

   ד. האם יש עוד דברים שחשוב לכם במגורים שלא כתובים כאן? מהם?

נעבור לחלק הבא בו אציג מודל דיור שאינו קיים בארץ: קואופרטיב דיור.

3. **מצגת:** 15 דקי.



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

א. **היום בישראל יש לנו שתי אפשרויות עיקריות למגורים:** או שכירות, בה אנחנו נתונים לגחמות בעל הבית או טוב ליבו, למחירי שוק מאמירים ולחוסר יציבות במגורים ושליטה בתחזוקה ובניהול. או בעלות, שמאוד יקרה ואף לא מושגת, או אם כן, מעמיסה עלינו חובות כבדים המגבילים ומשעבדים את חסכונותינו, ומונעים אפשרויות פיתוח אחרות בחיים. ישנה אפשרות שלישית של שכירות ציבורית, אך היא מצומצמת מאוד.
**המחקר שלי עוסק בפתרון ביניים על הרצף שבין בעלות לשכירות** – פתרון שמצד אחד מגביר את יכולת השליטה שלנו על חיי המגורים שלנו ומצד שני לא דורש כלכך הרבה הון ראשוני. וזה קואופרטיב דיור.

ב. **תארו לכם מצב בו אתם:**

- בעלי יציבות בדיור ויכולת להישאר בדירה עד יומכם האחרון מבלי להיות הבעלים שלה, יחד עם שליטה ופיקוח על המחיר.
- נבחרים ובוחרים כל שנה לועד המנהל ומקבלים החלטות בצורה דמוקרטית.
- מקיימים שטחים משותפים עם השכנים בבניין כגון: גג, חצר, גינה.
- מקיימים שימושים משותפים כגון חדר כביסה, אינטרנט, פינת משחקים לילדים, מחסן, אולי חדר עבודה או ספריה...

ג. **קואופרטיב דיור עשוי להציע את כל אלו, אבל מה זה בעצם קואופרטיב דיור?**

- ישות משפטית בבעלות משותפת על נדל"ן
- לכל דייר מניה שמקנה זכות על יח"ד אחת וקול אחד
- מנוהל באופן דמוקרטי.

ד. **האם זה מוזיל את הדיור?**
לא בהכרח. עם זאת, לקואופרטיב יש הזדמנויות שהוא יכול לנצל לעומת משק בית פרטי, שיכולות ליצור הוזלה משמעותית ברכישת הדיור ובחיי המגורים.

ה. **בעולם יש הרבה קואופרטיבים מצליחים לדיור**, ובאירופה הם מהווים כ- 10% מהדיור. במדינות בהן התפוצה נרחבת גם התמיכה והמערך הממשלתי והחוקי ערוכים בהתאם ומספקים תמיכה, הקלות, מימון וסבסוד. **כל קואופרטיב שונה ומעוצב ע"י הדיירים שלו.**

**4. דיון:** 25 דק'. (להדגיש שהשאלות הן עליהם בחיים הפרטיים שלהם, ולא ברמה תיאורטית).

- מה לדעתכם הקשיים והבעיות של זה?
- מה השאלות שזה מעלה אצלכם?
- מה היתרונות של זה?
- מה זה היה מוסיף לחיים שלכם? במה זה היה משפר את חייכם?
- על איזה תחומים נוספים מלבד דיור זה היה משפיע?
- האם זה מתאים יותר לתקופה מסויימת בחיים? (פנסיה, הורות, סטודנטיאליות, ילדות?)
- האם הייתם גרים בסידור כזה?

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

# Housing Cooperatives in Israel: Challenges and Opportunities

Research Thesis

Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the

Degree of Master of Science in

Urban and Regional Planning

**Aviv Negbi**

Submitted to the Senate of the

Technion – Israel Institute of Technology

Tammuz 5777 Haifa July 2017

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

The research thesis was done under the supervision of Dr. Efrat Eizenberg and Prof. Naomi Carmon in the Division of Urban and Regional Planning in the Faculty of Architecture and Town Planning.

The Generous Financial Help of the Technion is Gratefully Acknowledged.

# Table of contents


**Abstract** V

**Introduction** 7

**Part 1 – Theoretical background** 8

1. Housing as a realm of class struggle 8
   1.1. Housing: property as a determinant of social relationships 8
   1.2. The city as a realm of class struggle 9
2. Housing policy in Israel 11
   2.1. The excessive cost of housing 12
   2.2. Solutions enacted for the housing shortage 13
   2.3. The public housing crisis 15
   2.4. Intermediate housing tenures 17
3. The housing cooperative 18
   3.1. The cooperative idea 18
   3.2. Housing cooperatives 20
   3.3. Types of housing cooperatives 21
4. Co-operation in Israel 22
   4.1. A history of cooperatives in Israel 22
   4.2. The dismantling of the welfare state: "The privatization of consciousness" 23
   4.3. The emergence of a new cooperative movement: Where's the housing? 24

**Part 2 – Empirical research** 25

5. Research goals 25
6. Study framework and methods 27
7. Models of housing cooperatives 29
   7.1. A housing cooperative for the lower middle class 30
      7.1.1. Background for establishment 30
      7.1.2. The cooperative's structure 31
      7.1.3. Communality and collective living 33
      7.1.4. Financing 33
      7.1.5. The tenant popultion 35
      7.1.6. Challenges of this method 35
   7.2. A cooperative for low-income citizens 36
      7.2.1. Background for establishment 36
      7.2.2. The cooperative's structure 38
      7.2.3. Communality and collective living 40
      7.2.4. Financing 41
      7.2.5. The tenant popultion 41
      7.2.6. Challenges of this method 42
   7.3. A cooperative for single mothers 43
      7.3.1. Background for establishment 43
      7.3.2. The cooperative's structure 45
      7.3.3. Communality and collective living 46
      7.3.4. Financing 47
      7.3.5. The tenant popultion 47
      7.3.6. Challenges of this method 48
   7.4. Summary 49
      7.4.1. Preventing de-cooperation 51




© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

7.4.2. Willingness to maintain a collective lifestyle 51
7.4.3. The own capital question 52
8. Experts' discussion 53
8.1. Addressing cooperative housing in Israel in view of its absence 53
8.2. Financial aspects 58
8.2.1. The cost-reduction question 58
8.2.2. The initial funding question 61
8.2.3. Summary 65
8.3. Legal aspects 66
8.3.1. (Lack of) definition 66
8.3.2. The taxation question 66
8.3.3. The need for public education 68
8.3.4. Summary 68
8.4. Political aspects 69
8.4.1. Government involvement 69
8.4.2. The Israeli co-operation world 72
8.4.3. Summary 78
8.5. Social aspects 79
8.5.1. Social viability 79
8.5.2. The cultural perception of collective association in Israel 80
8.5.3. The perception of house ownership in Israel 82
8.5.4. For society or for oneself? 83
8.5.5. Summary 85
8.6. Aspects of the housing market 86
8.6.1. Housing market diversity 86
8.6.2. Contributing to the maintenance of shared buildings 88
8.6.3. Potential domains for housing cooperatives 90
8.6.4. Summary 91
8.7. Summary 92
9. The target audience's perception of housing 93
9.1. The cost of housing – from capital to burden 96
9.2. Connection and partnership with neighbors: from important to irritating 99
9.3. Positions on the idea of a housing cooperative 103
9.4. Summary 105

**Part 3 – Discussion and conclusions 107**

10. Discussion 107
10.1. The uniqueness of cooperative housing among Israeli housing systems 107
10.2. Pros and cons of housing cooperatives 108
10.3. Housing and social order 110
10.4. The issue of freedom 113
11. Conclusions and recommendations 114
11.1. Opportunities to use 115
11.2. Barriers to remove 117
11.3. Desirable conditions to create 118
11.4. Notes on establishing housing cooperatives for selected target groups 119
11.4.1. A housing cooperative for a lower middle-class population 120
11.4.2. A housing cooperative for a low-income population 120
11.4.3. A housing cooperative for low-income single mothers 122
11.5. Final comments 123
12. The study's contributions 126

**Bibliography 128**

**Appendixes 135**

# List of tables

1. Table 1 – Housing cooperatives models: key points 49
2. Table 2 – Financial aspects: opportunities and barriers for realizing housing cooperatives in Israel 65
3. Table 3 – Legal aspects: opportunities and barriers for realizing housing cooperatives in Israel 69
4. Table 4 – Political aspects: opportunities and barriers for realizing housing cooperatives in Israel 79
5. Table 5 – Social aspects: opportunities and barriers for realizing housing cooperatives in Israel 86
6. Table 6 – Housing aspects: opportunities and barriers for realizing housing cooperatives in Israel 92
7. Table 7 – Housing aspects as rated by focus groups' participants 94

## List of figures

1. Figure 1 – The Mietshauser Syndikat housing cooperative ownership structure 33
2. Figure 2 – Cooperatives from the Mietshauser Syndikat 36
3. Figure 3 – Cooperatives from Clinton's Limited Equity Cooperatives 43
4. Figure 4 – Housing cooperatives for women in Canada 48
5. Figure 5 – The Israeli cooperative world 72
6. Figure 6 – Housing as a tool for shaping the social order 112

## List of appendixes

1. Appendix 1 – Sample protocol – Interview with an expert on financial aspects 135
2. Appendix 2 –Focus groups protocol 137



© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

# Abstract

A housing cooperative is a legal entity of joint ownership of real estate, with each member owning one share, which grants them rights over one housing unit as well as one vote in the democratic decision-making process. A housing cooperative constitutes intermediate housing tenure, between ownership and leasing; and like other intermediate tenures, it aims to promote housing stability, grant the tenants control over their living conditions and environment, and offer housing prices below market value. Housing cooperatives operate through human alliance and the creation of a resource sharing and pooling mechanism, and may address various needs in housing, community, and civic life. These may include: creating a long-term reserve of affordable housing; facilitating communities, the absence of which is felt by many in large cities; empowering populations in need of public housing; propagating democratic practices among tenants; and more.

Worldwide, housing cooperatives are a common model of residence, with about 10% of European housing being cooperative (according to the ICA – the International Co-operative Alliance). Nevertheless, this model is virtually unknown in Israel. Considering the Israeli housing shortage and the need for new, affordable and creative solutions, the emergence of various cooperative initiatives following the social protest of summer 2011, and Israel's extensive cooperative history (in housing as well as in settlement) – the absence of housing cooperatives is becoming ever more conspicuous.

In light of the above, this study explores the possibility of establishing housing cooperatives in Israel, examining their feasibility, the barriers they face, and the opportunities available for them. The study aims to examine the cooperative model for populations that are currently struggling to achieve housing stability in Israel. To this end, we have chosen three population groups for which a housing cooperative might provide a solution: lower-middle-class citizens, low-income households, and single mothers.

The study begins by analyzing and characterizing three models of housing cooperatives from different countries, each addressing one of the three target groups identified in the Israeli arena: the German *Mietshauser Syndikat* model, addressing the middle class; the American model of *Clinton's Limited Equity Cooperative*, addressing low-income citizens; and the Canadian *Grandir en Ville* and *Constance Hamilton* models, addressing single mothers. The analysis of these models traces the structure, organization,

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

financing, and behavior of the three cooperatives, in order to understand them and examine their various characteristics' suitability for Israeli implementation.

The second phase of the study included interviews with fourteen experts from the field of economics, law, culture, cooperatives, and housing policy in Israel. Since housing cooperatives are locally nonexistent, and since there is no Israeli expert that deals directly with housing cooperatives to be found, we interviewed experts in fields of work or research adjacent to the study topic. Altogether, we formed a multidisciplinary, multi-aspect frame of reference. Thematic analysis of the interviews enabled us to identify the opportunities and barriers facing the creation of Israeli housing cooperatives, as these were relevant to each of the experts' fields.

In the third phase of the study, three focus groups were conducted with participants from the three chosen target populations. Since perceptions generally result from known and experienced reality, we did not expect participants to offer meaningful insights about their interest in cooperative housing models – which, as we have mentioned, are unknown in Israel. Thus, the focus groups sought to learn the participants' perceptions on housing and housing needs, as well as to delineate the various housing aspects represented in cooperative housing, and to find out the participants' attitudes and perceptions regarding those aspects. Analysis of the discussions from those encounters reflects issues in the participants' housing and residential lives, alongside issues that arouse in their attitudes towards the cooperative housing models.

The findings of the study present the available opportunities and the barriers to overcome in establishing housing cooperatives in Israel, in multiple aspects. Some of the opportunities and barriers differed according to the characteristics of each population group – and in part call for differentiated means and actions in order to be resolved. The primary barriers include: difficulty in securing seed capital and lack of access to mortgages; lack of state support and of appropriate tax schemes; insufficient familiarity with the cooperative idea in the financial realm among bankers, and in the political realm among elected officials and policymakers; a fragmented Israeli cooperative scene that does not work towards shared goals; a public perception of housing as investment in real estate, and as a means of generating capital, and a hedge against the future; and general fear and aversion towards ideas of communitarianism and collectivism.

The opportunities found include the state's search for new housing solutions in response to the current housing shortage, and therefore its receptivity to new models of housing; the emergence of new cooperative initiatives in Israel; the proliferation of urban intentional communities, which may find cooperative housing as reflecting their values and lifestyle; and, as an opportunity for securing funding, the existence of research proving that groups repay loans better than individuals do.

© Technion - Israel Institute of Technology, Elyachar Central Library

In addition to these, the research yielded issues that require further study. One issue concerns relationships and partnerships among neighbors: the tension between needing and seeking connection, familiarity, and intimacy versus the fear of discomfort, irritation, and loss of privacy. Another issue concerns freedom: the housing cooperative as a mechanism that curtails and limits the tenant's freedom versus the housing cooperative as a vehicle for promoting human freedom and liberty by restricting market control over individuals. Another finding reinforces previous scholars' conclusions that the currently prevailing housing arrangements in Israel form a mechanism for reproducing the existing social order. That is, while the middle class sees housing as a means for capital creation and security, in low-income groups housing creates hardship, an endless struggle, and a sense of helplessness.

In accordance with the nature of this study, its key conclusions are practical ones, most of them concerning actions towards removing the obstacles and utilizing the opportunities discovered. Alongside these, there are recommendations for the creation of enabling circumstances, including: the creation of an organizational infrastructure as a platform for housing cooperatives, and to act towards securing financing, educating for co-operation, pooling professional knowledge, and operating a political lobby; the establishment of supportive, agenda-promoting political infrastructure; and the enlisting of support from social and institutional entities who view cooperative housing as commensurate with their own goals. In addition, we found that a housing cooperative for low-income citizens would have difficulty initiating without the state's support and involvement, and thus, it is unlikely to develop them in the current political climate. From this, we have concluded that in order to stimulate the establishment of housing cooperatives in Israel, we must start by building a model for the middle class, which will help to expose the public to this housing possibility.