

אוניברסיטת תל אביב
בית הספר לאומנויות ע"ש יולנדה ודוד כץ
ביה"ס לאדריכלות ע"ש דוד עזריאלי

**ניצני הדיור השיתופי החדש בישראל;
בין מהפיכה שקטה וניאו ליברליזם מואץ.**

חיבור זה הוגש לשם קבלת תואר "מוסמך אוניברסיטה" (M.Arch.)

על ידי: רונית ביטון

בהנחיית: ד"ר טליה מרגלית

ספטמבר 2019

מחקר זה נעשה בהנחייתה של ד"ר טליה מרגלית, במסגרת בית הספר לאדריכלות ע"ש דוד עזריאלי באוניברסיטת ת"א.

אני מודה לד"ר טליה מרגלית על ההכוונה והליווי, על הנחיה מסורה ומקצועית ועל אורך הרוח.

אני מודה למרצים מבית הספר לאדריכלות ומהחוג לגיאוגרפיה וסביבת האדם באוניברסיטת ת"א, על מסע לימודי מרתק ומרחיב אופקים.

אני מודה לריקי מהצוות המנהלי שהדריכה וסייעה בכל בעיה, בנחמדות מעוררת השראה.

אני מודה לכל המרואיינים שלקחו חלק במחקר, על הזמן שהקדישו והאמון שנתנו. אני מאחלת להם הצלחה רבה במימוש יוזמותיהם, פורצות הדרך.

אני מודה לחברים ובני משפחה שהקשיבו ועודדו.

אני מודה לד"ר אודי בלפרמן, חבר יקר, שהאיר את עיני.

ובעיקר אני מודה לנתן שלי, לילדיי האהובים ולהורי, על הפרגון, התמיכה, הסבלנות והכוחות שהענקתם לי במסע ארוך זה.

תוכן עניינים

תקציר

מבוא

1

חלק א': רקע תיאורטי

5

1. המניעים לצמיחת הדיור השיתופי בעולם

5

1.1 העיר כמעבדה חברתית

5

1.2 בדידות כמגיפה עולמית; שינויים דמוגרפיים

7

1.3 אופנת השיתוף; נגישות במקום בעלות

9

2. דיור שיתופי עכשווי; מודלים וסוגיות

10

2.1 טיפולוגיה אדריכלית חדשה

11

2.2 סוגיות עירוניות חברתיות

12

2.3 דיור שיתופי בהתארגנות עצמית (Co-housing)

13

2.4 דיור שיתופי יזמי (Co-living)

15

3. דיור שיתופי במבט ביקורתי

17

3.1 ניאו ליברליזם כפרקטיקה פוליטית- כלכלית הגמונית

17

3.1.1 עיר, דיור ונכסים בעידן ניאו ליברלי

18

3.2 השיח הביקורתי; תנועות הנגד, מחאה וחיפוש אחר אלטרנטיבות

19

3.3 הכלכלה השיתופית; בין כלכלה מבוזרת לפלטפורמה קפיטליסטית

22

4. הרקע ליוזמות השיתופיות בישראל; בין היסטוריה סוציאליסטית למציאות ניאו ליברלית.

23

4.1 שוק הדיור בישראל: מבניה ציבורית לבניה יזמית

24

4.2 תמורות בניה- ליברליזם הישראלי מאז 2011 וראשית השיח "החברתי"

25

4.3 נרטיב השיתוף בתרבות הישראלית: היסטוריה והווה

28

4.4 דמוגרפיה ושינויים בין-דוריים

31

33	חלק ב': המקרה הישראלי; ממצאים וניתוח
33	5. מתודולוגיה
33	5.1 שאלת המחקר ומטרתו
34	5.2 שיטת המחקר
36	5.3 מגבלות המחקר
36	6. חקר מדגמי של דיור שיתופי בעולם; בניית סרגל מושגי רב תחומי
38	טבלת השוואה- מקרי בוחן מהעולם
43	6.1 סקירת סוגי המודלים
43	6.1.1 דיור שיתופי קואופרטיבי
48	6.1.2 התאגדויות שלא למטרות רווח
51	6.1.3 עמותות חברתיות
52	6.1.4 דיור שיתופי פרטי
53	6.1.5 דיור שיתופי יזמי עסקי
57	6.2 סיכום חקר מדגמי מהעולם
59	7. סקירת ניצני הדיור השיתופי החדש בישראל 2015-2018
60	טבלת השוואה- מקרי בוחן מישראל
65	7.1 סקירת סוגי המודלים
65	7.1.1 הקיבוץ העירוני
68	7.1.2 יוזמות לדיור שיתופי בהתארגנות עצמית
73	7.1.3 יוזמות של רשויות עירוניות
75	7.1.4 קרנות ועמותות חברתיות
79	7.1.5 דיור שיתופי יזמי עסקי
84	7.1.6 פורום דיור קואופרטיבי של התנועה הקיבוצית
85	7.2 סיכום סקר הבוחן בישראל

88	8. סיכום ממצאי המחקר: המודלים בישראל ביחס למודלים בעולם
90	חלק ג': דיון ומסקנות
90	9. דיור שיתופי בישראל כמוצר אדריכלי חדש, בשוק הדיור הישראלי
92	10. דיור שיתופי כראי של התרבות המקומית
94	11. יחסי הדיור השיתופי עם סדר היום הפוליטי בישראל
98	סיכום
102	מקורות
105	נספחים

רשימת טבלאות

38	טבלה 1. טבלת השוואה - מקרי בוחן מהעולם
57	טבלה 2. טבלה מסכמת - מקרי בוחן מהעולם
60	טבלה 3. טבלת השוואה - מקרי בוחן מישראל
86	טבלה 4. טבלה מסכמת - מקרי בוחן מישראל

רשימת תרשימים

89	תרשים 1. סרגל מודלים
----	----------------------

רשימת איורים

	איור 1. פרויקט VRIJBURCHT באמסטרדם. צילום מתוך: https://righttobuildtoolkit.org.uk/case-studies/vrijburcht-amsterdam/#
44	
45	איור 2. פרויקט KALKBREITE בציריך. צילום: Martin Stollenwerk
45	איור 3. פרויקט AGORA WOHNEN בברלין. צילום: Hütten & Paläste מוזיאון ויטרה.
46	איור 4. פרויקט SPREEFELD בברלין. צילום: Eric Tschermow
46	איור 5. פרויקט SPREEFELD בברלין. צילום: Ute Zecharnt
48	איור 6. פרויקט LA BORDA בברצלונה. צילום: Sandra Prats
48	איור 7. פרויקט LA BORDA בברצלונה. צילום מתוך: https://laborda.coop
48	איור 8. פרויקט LA BORDA בברצלונה. צילום מתוך: https://laborda.coop
50	איור 9. פרויקט R-50 בברלין. צילום: Andrew Alberts . archdaily.com
50	איור 10. פרויקט R-50 בברלין. צילום: Andrew Alberts . archdaily.com

- איור 11. פרויקט LT JOSAI ביפן. צילום: Masao Nishikawa 53
- איור 12. פרויקט MORIYAMA HOUSE ביפן. צילום: Edmund Sumner 53
- איור 13. פרויקט YOKOHAMA APARTMENTS יפן. צילום: Koichi Torimura 53
- איור 14. פרויקט THE COLLECTIVE לונדון. צילום: The collective. Forbes.com 56
- איור 15. פרויקט WE LIVE ניו יורק. צילום: We Work. welive.com 56
- איור 16. פרויקט WE LIVE ניו יורק. צילום: We Work. welive.com 56
- איור 17. פרויקט COMMON ניו יורק. הדמיה מתוך common.com 56
- איור 18. פרויקט COMMON ניו יורק. הדמיה מתוך common.com 56

תקציר

בעשור האחרון, על רקע משבר הדיור בעולם מחד וצמיחתה של הכלכלה השיתופית מאידך, אנו עדים למהפכה שקטה בתחום האדריכלות והמגורים, בעיקר בערי מרכז אירופה, ארה"ב וקנדה. לאחרונה גם בישראל- יותר ויותר מיזמי מגורים מקודמים ע"י יוזמות קבוצתיות, בארגון עצמי, על פי מודלים שונים ותחת המונח הרחב "דיור שיתופי". לרוב, הדיור השיתופי מציע צורות מגורים חדשות ובעלות משותפת על נכסים ובכך מאפשר לדייריו להתגורר בשכר דירה מופחת ומוגן ממגמות השוק החופשי וליהנות מחיי קהילה עשירים. מעבר לטיפולוגיה האדריכלית, המשלבת בין דירות פרטיות קטנות וחללים קהילתיים משותפים, משנה הדיור השיתופי את תרבות הדיור ומשפיע על תפיסת הנכס כמוצר.

בבסיס הרעיון טמונה ביקורת על סדר היום הניאו ליברלי הקיים. לדעת רבים, התפיסה הניאו ליברלית, לפיה הפרטה, חופש יזמות וחירות הפרט הם האידיאלים הרצויים, הובילה את האדם לאורח חיים אינדיבידואלי ומנוכר ודרסה ערכים חברתיים כמו קהילתיות וערבות הדדית. כך, כחלק ממגמות חברתיות וכלכליות רחבות, מציע הדיור השיתופי מודל מגורים אלטרנטיבי המאתגר את הפרדיגמות המוכרות - הן בטיפולוגיה האדריכלית שלו, הן במודלים הכלכליים והן בארגון החברתי.

בבחינה מעמיקה יותר של מופעי הדיור השיתופי, הן בעולם והן בישראל, ניתן לזהות מגוון רחב של מודלים, החל מקואופרטיבים קהילתיים המתכננים ומנהלים את מגוריהם ועד לחברות יזמיות המציעות מגורים משותפים בהשכרה ומספקים שירותי קהילה לדייריהם. הבחנה בין המופעים השונים מציפה את מורכבות המונח על הסתירות המובנות בו ומעוררת דיון ביקורתי על יחסיו עם סדר היום הניאו ליברלי הקיים. דיון זה הוא בבסיס עבודת המחקר.

המחקר מורכב מחלק תיאורטי ומחלק אמפירי. החלק התיאורטי עוסק ברקע לצמיחת הדיור השיתופי החדש, בלימוד הטיפולוגיה האדריכלית ובחיפוש אחר מימדיה הפוליטיים- כלכליים וחברתיים, בראי תיאוריות ביקורתיות שונות. החלק האמפירי מבוסס על ניתוח השוואתי, על פי קריטריונים נבחרים, בין מקרי בוחן שונים ובין התופעה בעולם להתגבשותה בישראל. חקר מקרי הבוחן מישראל מבוסס על ראיונות עומק עם

השחקנים הראשיים ועל ניתוח השתתפות בכנסים ובפורומים בנושא. טבלאות ההשוואה מפושטות בהדרגה ומסתכמות בסרגל מודלים הנע בין קצה שיתופי לקצה עסקי יזמי.

ניתוח של מקרי הבוחן מהעולם מעיד על מנעד המודלים: בצד האחד - קואופרטיבים לדיור, המייצגים חלופת דיור קהילתית, יציבה וברת השגה, כזו המערערת על הסדר הקיים ומביאה עימה ערכים של קולקטיביות לעומת אינדיבידואליזם, רכוש משותף לעומת רכוש פרטי ונטרול הספקולציה הנדל"נית. חלופה זו, הנפוצה בעיקר במרכז אירופה, נשענת על תשתית קיימת של קואופרציה בתחום הדיור ולרוב זוכה לתמיכה ממשלתית. בצד האחר - פרויקטים יזמיים - עסקיים, שמקורם בארה"ב, מאיצים את סדר היום הניאו ליברלי הקיים, ע"י צמצום שטחי המגורים ושימוש בז'רגון השיתופי לטובת יעילות כלכלית והגדלת רווח. יש שיאמרו שמודלים מסוג זה, המנהלים קהילה כעסק ומספקים מכלול שירותי חיים, מעודדים פאסיביות ומחדדים את תכונות האינדיבידואליזם של הדור. בין שני הקצוות קיימים מודלי ביניים מסוגים שונים.

בישראל, מתמקם הדיור השיתופי בין מסורת סוציאליסטית עשירה לבין מציאות ניאו ליברלית מובהקת, שנשמרת גם אחרי מחאת 2011. ממצאי המחקר מציפים את השפעתם של המאפיינים הישראליים על המודלים המתהווים ועל התעצבות התופעה. ניתן לומר, שבהיעדר תמיכה ממשלתית לדיור קואופרטיבי מחד ובהיעדר מודל כלכלי מוכח עבור הדיור השיתופי היזמי- עסקי מאידך, החסמים רבים והתופעה בישראל היא עדיין שולית. היא מאופיינת בניסיונות התארגנות ראשוניים ובמספר יוזמות שהתממשו. חלקן וותיקות יותר ומתפתחות כשרידים אידיאולוגיים של התפיסה הסוציאליסטית המסורתית, בדמות קיבוצים עירוניים וקבוצות משימתיות. אלה מטבעם מערערים על סדר היום הקיים. חלקן האחר מתפתח כתוצר של חשיבה עסקית-חברתית, בה מעורבות גם קרנות אימפקט, שלצד פעילותן העסקית מקדמות ערכים חברתיים וסביבתיים. תפיסה מסקרנת זו, מטשטשת את הגבולות בין הדיכטומיות המוכרות של "מוטה רווח" לעומת "ללא מטרות רווח". יתכן ובכך היא מאתגרת את סדר היום הישראלי.

חקר הדיור השיתופי בעולם מתפתח בשנים האחרונות. בישראל, בשל ראשוניות התופעה, בגרסתה החדשה, הוא כמעט ונעדר. מחקר זה הינו מחקר גישוש הבוחן את המגמות המתהוות. על מנת לעמוד על האפשרויות הטמונות בצורות המגורים השיתופיות ועל תרומתן לחברה הישראלית, נדרש מעקב אחר התפתחות ונדרשים מחקרי המשך מאספקטים רבים נוספים.

מבוא

הדיור השיתופי החדש מגיב לאתגרים העירוניים, הכלכליים, החברתיים והסביבתיים של המאה ה-21. נוצרת אדריכלות שבסיסה הוא בכלכלה השיתופית, בעירוניות המואצת ובשינויים הדמוגרפיים והתרבותיים של הדורות החדשים. היא נשענת על מספר הנחות יסוד: א. ארגון עצמי וניהול משותף מצמצמים את עלויות המתווכים, היזמים והקבלנים. ב. הוצאת חלק משימושי המגורים משטח הדירה הפרטית וריכוזם בחללים המשותפים למספר דיירים או לבניין כולו, מאפשרים צמצום של שטחי הבניה. ג. המערכות המשותפות מקטינות את עלויות הביצוע והתחזוקה ומצמצמות את טביעת הרגל האקולוגית. ד. החללים המשותפים מעודדים אינטראקציה בין דיירים, קהילתיות וערבות הדדית.

כך למעשה, מאפשר הדיור השיתופי לדייריו להתמודד עם הציפוף העירוני, עם יוקר המחיה ועם הבדידות המאפיינים את התקופה.

הדיור השיתופי כולל מגוון של מודלים ומספר פנים לו: החל בהתארגנויות מקומיות של קואופרטיבים קהילתיים בקצה האחד ועד צמיחה של חברות יזמיות גלובליות, המתמקמות בערים הגדולות, בקצה השני. בתווך הזה קיימים מודלים נוספים, המלווים במגוון של מונחים, ולהם כוחות ומניעים שונים. עוד ניתן לומר, שצמיחת הדיור השיתופי החדש, באירופה ובצפון אמריקה, החלה כתגובת נגד לסדר היום הניאו ליברלי, אך 'בעודנו מדברים' חלקים ממנה נכבשים ונבלעים שוב בתוך סדר זה.

המונח ניאו ליברליזם מייצג תיאוריה פוליטית- כלכלית שהפכה ל'סדר היום הטבעי' ולתפיסת עולם גורפת, לפיה ללא רכוש פרטי וללא שוק תחרותי, המנותק ממנגנוני המדינה, יהיה קשה לשמר את החופש בחברה. עם התעצמותו של סדר היום הניאו ליברלי, החלה לצוץ ביקורת על אורח חיים מוטה רווח ומנוכר, על אינדיבידואליזם מוקצן ועל דריסת ערכים חברתיים- קהילתיים. בתחום הדיור מצביעים המבקרים על שוק הנשלט ע"י בעלי ההון, מפותח מנקודת מבט מסחרית ולא בהכרח עונה על צרכי המשתמשים.

כחלק ממגמה חברתית של חיפוש אחר אלטרנטיבות אוטונומיות ודמוקרטיות יותר, מנסה הדיור השיתופי- הקואופרטיבי- בארגון עצמי, לערער את הסדר האמור ע"י קידום ערכים מנוגדים : בהיבט הכלכלי - הוא מציע רכוש משותף לעומת רכוש פרטי ומחזק את ערך השימוש של הנכס. בכך הוא מבטל את מימד הרווח

והספקולציה הנדל"נית המקובלים בשוק הדיור היזמי. בהיבט החברתי - הוא מציע קהילתיות כנגד אינדיבידואליזם. בהיבט התכנוני - הוא מציע טיפולוגיה אדריכלית חדשה המפרקת את מבנה הדירה המסורתית ומגדירה מחדש את גבולות הפרטי והציבורי בתחום המבנה ולעיתים גם בין המבנה לעיר. בנוסף, בשונה מהמקובל, הדיור השיתופי הקואופרטיבי מתוכנן ומנוהל בשיתוף מלא של הדיירים ובהתאם לצרכיהם.

לעומת זאת נראה, שיחסיו של הדיור השיתופי- היזמי עם סדר היום הקיים שונים. הוא אמנם מציע צורת מגורים חדשה אך אופן אתגורו את התפישות המובילות והתמודדותו עם הכוחות הניאוליברליים, שונה. לרוב נראה שהוא צומח מתוכן ולעיתים אף מעצים אותו, תוך מינוף אופנת השיתוף לטובת יעילות כלכלית עסקית. בישראל, לתופעת הדיור השיתופי היסטוריה ארוכה, עם כי בגלגול הנוכחי היא עדיין ראשונית וצוברת תאוצה. גם כאן, צורות שונות של דיור שיתופי מגיחות מתוך מוטיבציות הפוכות: מצד אחד סוציאליות ומצד שני כתוצר של שוק ניאו ליברלי יזמי.

הנחת היסוד של המחקר היא שהתנאים בישראל, הנעה בין מסורת סוציאליסטית עשירה לבין מציאות ניאו ליברלית מובהקת, משפיעים על אופן צמיחת או אי צמיחת המיזמים השונים ועל אופיים הייחודי.

באירופה ובצפון אמריקה פורסמו מספר מחקרים העוסקים בדיור שיתופי (Tummers L' , 2015) (Tummers , 2016) (L' , 2016) (Richard Lang, 2014) (Jarvis, 2015) (McStotts, 2004). מרבית המחקרים ככולם עוסקים במודלים הקהילתיים שבהתארגנות עצמית ובוחנים את ההיבטים התכנוניים, החברתיים והסביבתיים של המיזמים. בישראל הושלם לאחרונה מחקרה של אביב נגבי, העוסק בקואופרטיבים לדיור ובוחן את האתגרים וההזדמנויות הטמונים בחלופת דיור זו (נגבי, 2017).

להבדיל מקודמיו, מחקר זה אינו מחקר פרו-אקטיבי, אלא מציע מבט ביקורתי רחב על מופעיו המגוונים של הדיור השיתופי ועל המוטיבציות והמאפיינים השונים שלהם כחלק מתהליכים גלובליים רב תחומיים. על רקע זה הוא בוחן את ניצני הדיור השיתופי בישראל, על ייחודיותם, וממקם אותם ביחס לתופעה העולמית.

שאלת המחקר המרכזית היא: **באיזו מידה מאתגר הדיור השיתופי את הניאו ליברליזם וחותר תחתיו, או צומח מתוכו ומחזק אותו וכיצד מתבטאים ניגודים אלו בניצני התופעה בישראל.**

על מנת לנסות ולענות על שאלה זו, אציג, בחלק התיאורטי של העבודה, מסגרת ביקורתית הבוחנת את המשמעויות הרחבות של תופעת הדיור השיתופי, על מרכיביה האידיאולוגיים והפרגמטיים ועל הסתירות המובנות בה.

החלק התיאורטי נחלק לארבעה פרקים: הראשון עוסק ברקע ובמניעים לצמיחת הדיור השיתופי בעולם. הוא מתמקד בפרדיגמת הכלכלה השיתופית, המנגישה נכסים ומייתרת את הצורך בבעלות עליהם, בשינויים הדמוגרפיים ובבדידות, עירוניות המואצת ומשבר הדיור כמניעים המרכזיים לצמיחת הרעיון.

הפרק השני מציג את הדיור השיתופי ואת הסוגיות העיקריות הקשורות בו, כטיפולוגיה אדריכלית ועירונית חדשה וכתופעה חברתית- כלכלית, תוך הבחנה בין שני סוגים עיקריים: דיור שיתופי בהתארגנות עצמית (Co- housing)¹ ודיור שיתופי יזמי (Co- living).

הפרק השלישי בוחן את תופעת הדיור השיתופי דרך מימדיה הפוליטיים- כלכליים- חברתיים, בראי תיאוריות ביקורתיות שונות. פרק זה סוקר את הניאו ליברליזם כפרקטיקה פוליטית וכצורה תרבותית רבת השפעה על תחומי חיים בכלל ועל תחום הדיור בפרט. בהמשך, הוא מתעכב על תנועות הנגד לסדר היום הניאו ליברלי, פוסט המשבר של 2008, ובוחן את הדיור השיתופי כצורת מגורים אלטרנטיבית וכחלק ממגמות עירוניות רחבות. לבסוף הוא ממקם את הדיור השיתופי בתוך רעיונות של הכלכלה השיתופית ומופיעה העכשווים, בין כלכלה מבוזרת לפלטפורמה קפיטליסטית.

הפרק הרביעי עוסק ברקע הישראלי, וסוקר את שוק הדיור בישראל שהפך, במהלך השנים, משוק שנוהל ברובו ע"י המדינה לשוק יזמי פרטי. הוא סוקר בקצרה את משבר הדיור, את המחאה החברתית של שנת 2011 ואת תחילת השיח החברתי שבעקבותיה. ניצני הדיור השיתופי החדש מתמקמים בקונטקסט זה, על רקע סקירה היסטורית של נרטיב השיתוף בחברה הישראלית והתבוננות בשינויים הדמוגרפיים והבין דוריים החלים בה.

החלק האמפירי של העבודה נחלק לשלושה פרקים: הפרק הראשון מתאר את המתודולוגיה- את שאלת המחקר ומטרתו, את שיטת המחקר ואת מגבלותיו. שיטת המחקר מתבססת על ניתוח השוואתי בין הפרויקטים השונים ובין התופעה בעולם לתופעה בישראל, על פי קריטריונים הכוללים את המודל הכלכלי

¹ לצורך ההפשטה, בחלק התיאורטי, כל המודלים המאופיינים בהתארגנות עצמית נכנסים תחת המושג Co-Housing. הבחנה בין

והמשפטי, התמיכה המוסדית, המימד התכנוני, האידיאולוגיה והחזון, השחקנים וקהל היעד, רמת השיתוף ואופן אתגור סדר היום הניאו ליברלי הקיים. טבלאות ההשוואה מפושטות בהדרגה ומסתכמות בסרגל מודלים הנע בין קצה חברתי- המאתגר את המוסכמות לקצה עסקי- יזמי ומציג בהפשטה את טווח היוזמות בישראל לעומת זה שבעולם, כפי שנמצאו בתקופת המחקר.

הפרק השני סוקר מגוון של מקרי בוחן מהעולם. מכיוון שבישראל מדובר בניצנים ראשוניים, שברובם טרם מומשו, מהווים הפרויקטים מהעולם מאגר ידע ובסיס להתייחסות והשוואה, מעין סרגל מושגי רב תחומי של התופעה. הפרויקטים מקובצים עפ"י סוג המודלים - החל מדיוור שיתופי חברתי- קואופרטיבי, דרך עמותות ועד שיתוף יזמי- עסקי - ונבחנים עפ"י האופן בו הם מאתגרים, ממשיכים או מאיצים את סדר היום הניאו ליברלי הקיים.

הפרק השלישי, לב המחקר, מתמקד בניתוח של מספר יוזמות מקומיות בין השנים 2015 ל- 2018. פרק זה מתבסס על ראיונות עומק עם יזמים, פעילים חברתיים, דיירים ונציגי עיריות. הראיונות מתמקדים בהיבטים הפיזיים, כלכליים וחברתיים, באידיאולוגיה, בזיהוי הכוחות הפועלים, בעמדות השחקנים השונים, בחסמים ובמידת מעורבות הממסד. בשלב זה, השאלות שעמדו לנגד עיני היו: אילו מהיוזמות מייצגות ביקורת ומנסות לערער את הפרדיגמה הניאו ליברלית הקיימת, מבחינה כלכלית, חברתית ותכנונית? אילו מהן מייצגות התמודדות והיטמעות בפרדיגמה הקיימת? ואילו מהן מקצינות את הפרדיגמה הקיימת ועושות שימוש ציני במונח שיתופי לטובת רווח? חלק מהיוזמות כבר ממומשות, חלקן בהתהוות וחלקן מתקשות להתגבר על החסמים העומדים בדרכן למימוש. בדומה לפרק הקודם, ממצאי המחקר מנותחים באותם קריטריונים ומסווגים למספר קבוצות, תוך הבחנה בין כאלה הצומחים "מלמטה", על ידי אנשים פרטיים וקבוצות וכאלה שמעוצבים "מלמעלה", על ידי יזמי נדל"ן או רשויות. בנוסף, סוקר המחקר את התחלת פעילותן של קרנות חברתיות בתחום הדיוור השיתופי וניסיונות לקידום הנושא ע"י התנועה הקיבוצית.

החלק האחרון של המחקר מציג **דין ומסקנות** המעידים על ייחודיותו של המקרה הישראלי. על רקע החלק התיאורטי ולאור תוצרי הניתוחים, נבחנים ניצני הדיוור השיתופי כמוצר אדריכלי חדש בשוק הדיוור הישראלי, כראי של התרבות המקומית ולאור סדר היום הפוליטי המקומי. מטרתו של חלק זה היא לעמוד על מגמות התופעה בישראל, לפרש אותן ולקשור אותן לתהליכים ולתופעות רחבות יותר.

חלק א': רקע תיאורטי

1. המניעים לצמיחת הדיור השיתופי בעולם

על רקע תהליכי גלובליזציה כלכלית, עיור מואץ, בירוקרטיה מדינית וחוקי השוק החופשי, ניתן לזהות קולות חדשים המשתמשים ברטוריקה קהילתית ומחזירים לסדר היום ערכים חברתיים של שיתוף, אמון ועזרה הדדית, ערכים שאולי קצת אבדו לאחר 30 שנות עירוניות ניאו ליברלית. ניתן לראות במגמות הללו ביקורת על דפוסים עירוניים קפיטליסטים וניצנים של חיפוש אחר אלטרנטיבות אוטונומיות יותר, אנושיות ודמוקרטיות יותר. במקביל, או 'כצעד קטן אחרי', ניתן לזהות כיצד נכבשים רעיונות וערכי השיתוף תחת המכבש הניאו ליברלי ומגויסים לטובת 'מכונת הצמיחה'.

רעיונות אלה, על פניהם השונות, מופיעים גם בתחום התכנון והאדריכלות, משפיעים על תפיסות הנוגעות למרחב הציבורי ומצמיחים צורות מגורים חדשות כדוגמת הדיור השיתופי.

מחקרי ה- Co-Housing קושרים את עליית הדיור השיתופי לחוסר שביעות רצון מערכים תרבותיים דומיננטיים, לצורך להפחית את עלויות הדיור וללחימה בבדידות המודרנית (Tummers L., 2015). יש המזהים אותו כחלק משינוי חברתי וסביבתי, חלק מתנועה רחבה יותר של ניסיון לתווך בין זהות מקומית וגלובליזציה, לתווך בין שוק חופשי למדינת רווחה, לממש צורות חדשות של קהילה ולהחדיר מודלים כלכליים פלורליסטים יותר (Tummers L., 2016). במקרים מסוימים אף מזהה הדיור השיתופי עם אסטרטגיות של לכידות חברתית ומניעת ג'נטריפיקציה (Tummers L., 2015).

לפיכך ניתן לומר שמיזמי הדיור השיתופי החדשים מגיבים לאתגרים העירוניים, הכלכליים, החברתיים והסביבתיים של המאה ה-21. נוצרת אדריכלות שבסיסה הוא בכלכלה השיתופית, בעירוניות המואצת ובשינויים הדמוגרפיים והתרבותיים של הדורות החדשים (Kries, Together!, 2017).

1.1 העיר כמעבדה חברתית

הדיון על החיים העירוניים זכה להתייחסות רבה לאורך ההיסטוריה ומצביע על אופייה הדו-ערכי של העיר; במהלך המאה ה-18, סופרים ומשוררים רומנטיים הציגו דימוי נוסטלגי, רומנטי וחיובי של עיר ימי הביניים

כהתגלמותו של האידיאל הדמוקרטי והקהילתי (Merrifield, 2000). עם עלייתה של העיר המתועשת צמחו דימויים שליליים של חיי העיר. פרידריך אנגלס² מתאר את ההתנהגות האורבנית ואת ההצטמצמות הבוטה של היחיד בענייניו הפרטיים כתוצאה ממבנה העיר ומתוך שאלת המעמדות החברתיים. "רואים כאן האנשים איש את רעהו רק כסובייקטים בני שימוש; כל אחד מנצל את זולתו, וממילא נמצא שהחזק רומס את החלש, וקומץ החזקים, כלומר הקפיטליסטים, נוטלים לעצמם את הכול, בעוד שהמוון החלשים, העניים, אך מחיים בעמל את נפשם" (לוי, 2004, עמ' 11). גיאורג זימל³, בשונה מאנגלס, בוחן את התשתית הפסיכולוגית של החיים בעיר הגדולה ומתמקד בתוככי נפשו של היחיד. זימל מתאר את האדם הכלכלי (homo economicus) ככזה הפוגש שכנים ומכרים, לא כאדם אל אדם, אלא כקונה אל מוכר, דייר אל בעל בית, מעסיק אל עובד. כלומר יחסים ראשוניים, הנפוצים בקהילות קטנות, פינו את מקומם ליחסים משניים, שבהם פוגשים באדם כפונקציונר במסגרת תפקיד או שירות שהוא מעניק. לטענתו, הדרישה המודרנית לדיוק וקפדנות והמרוץ אחר הכסף, מחוללים באדם האורבני הרגשה עמוקה של עייפות ואדישות (לוי, 2004). תיאוריהם של אנגלס וזימל מבססים את גישתו של אריך פרום⁴ שניסה לעמוד על מקומו של האדם בחברה וראה בחברות את הצורך הגדול ביותר באנושות. "רק אם האדם ישתלט על החברה ויכפיף את המנגנון הכלכלי למטרות האושר האנושי, ורק אם ייטול חלק פעיל בתהליך החברתי, רק אז יוכל להתגבר על מצב שכיום מובילו אל פי תהום: בדידות ותחושת חוסר-האונים שלו" (פרום, 1992)⁵.

התייחסויות מאוחרות יותר רואות בזרות היחסית בין אנשים במרחב העירוני יתרון ולא בעיה ומציגות את העיר כמודל אידיאלי לחיים חברתיים תקינים. ג'יין ג'ייקובס כותבת בספרה⁶: "העיר שונה מהעיירה ומהפרבר במובנים מהותיים רבים, והבולט בהם הוא זה: העיר, בהגדרה, מלאה בזרים" (קזין, 2006, עמ' 51). גם ההוגה הפמיניסטית, אייריס מאריון יאנג⁷ מחייבת את עקרון הזרות העירונית: "בעיר, פרטים וקבוצות מקיימים ביניהם שלל אינטראקציות – בתוך מקומות, חללים ומוסדות שאליהם כולם מרגישים שייכות. חיי העיר מורכבים מהתקבצויות של אנשים בעלי יחסי קרבה שונים... מגוון עצום של קהילות קטנות. אבל תושבי

² ספרו של Engels "על מצבו של המעמד העובד באנגליה בשנת 1844" פורסם בגרמנית ב-1845 והיה הספר הראשון מסוגו שבחן את תופעת האורבניזם ואת בעיותיה של העיר הגדולה מנקודת מבט חברתית-כלכלית.

³ מאמרו של Simmel "העיר הגדולה וחיי הנפש" הופיע לראשונה ב-1903 והציג תפיסה חדשה ומקורית בדבר השפעתם של החיים האורבניים על האדם.

⁴ פילוסוף ופסיכואנליטיקן שהשפיע רבות על המחשבה במאה ה-20

⁵ ספר המקור פורסם ב-1941

⁶ The death and life of great American cities, 1961

⁷ בספרה - Justice and the political of difference

העיר יוצאים פעמים רבות אל מחוץ למובלעות הפמילריות הללו אל הזירה הציבורית של הפוליטיקה, המסחר והפסטיבל; זירה שבה מגוון של זרים נפגשים ויוצרים ביניהם מגוון של קשרים הדדיים" (קזין, 2006, עמ' 53).

מתוך הסקירה דלעיל, צף ועולה המתח, המאפיין את העיר הקפיטליסטית, בין האינדיבידואל העירוני, המשוטט, הזר, ובין יצר החברות והצורך בשייכות. נראה, שלאחר שנים רבות של חיזוק וקידוש האינדיבידואל בעיר הניאו ליברלית, חוזר ועולה הצורך בקהילה.

ואכן, במקביל למגמת החזרה לעיר, אנו עדים להערכה גוברת של חיים עירוניים קולקטיביים. ישנה תחושה שהעיר משמשת כמעבדת ניסויים, עבור שחקנים שונים, לבחינת צורות שיתוף של עבודה וצריכה המשפיעות על ארגון החיים, מפיצות רוח חדשה בערים ומגדירות מחדש את העירוניות (Mathias Muller, 2017).

לאורך השנים ובמיוחד בשנים האחרונות, שטחה המוגבל של העיר והספקולציות הנדל"ניות שמתקיימות בה, הופכים את הדיור בה לבלתי מושג עבור רבים (Kries, Together!, 2017). ערים רבות בעולם חוות את משבר הדיור. מחירי רכישת דירות ושכירויות מעמירים והפער בין ההכנסה הממוצעת להוצאה על דיור, גדל עמם. הדבר בולט מאוד בערים מרכזיות בהן מתפשטות פלטפורמות התיירות, כדוגמת Airbnb, וגורמות גם הן לעליית מחירי הדיור. לפיכך הפך שטח המגורים בעיר של המאה ה-21 למשאב יוקרתי.

על רקע זה צומח הדיור השיתופי, מתוך מוטיבציה לבטל את המימד הספקולטיבי, לצמצם את שטחי המגורים ואת עלותם ולספק חיים קהילתיים קולקטיביים.

1.2 בדידות כמגיפה עולמית; שינויים דמוגרפיים ותרבותיים.

לאחרונה הוגדרה הבדידות כמגיפה עולמית, כ"מחלה של המאה ה-21", כזו הפוגעת בבריאות האדם ומעלה את סיכוייו למוות מוקדם⁸. רופאים וקובעי מדיניות מודאגים יותר ויותר מסוגיה זו. במספר מדינות הושקו

⁸ מגיפת הבדידות. איילת רוזן. מאקו. אוגוסט 2014. <https://www.mako.co.il/weekend-articles/Article-0307cbffc7ac741006.htm>

לאחרונה קמפיינים להפחתת תחושת הבדידות ובינואר 2018 מינתה ראשת הממשלה הבריטית, תרזה מיי, שרה לבדידות.⁹

טיבה והיקפה של הבעיה עדיין לא ברורים ומעסיקים חוקרים רבים אולם די ברור שהיא הולכת וגדלה, בכל שכבות הגיל. ההשערה הרווחת לגידול במספר האנשים המדווחים על בדידות, היא היעדר קשרים חברתיים משמעותיים, בעידן הרשתות החברתיות, בעיקר בקרב צעירים.¹⁰

בנוסף נקשרת הבעיה לשינויים דוריים דמוגרפיים. ממחקרים סוציולוגיים עולה שחלק ממדינות אירופה חוות מגמה של "קיטון טבעי"¹¹, כלומר יותר אנשים מתים מאשר נולדים. הסיבה העיקרית להצטמצמות האוכלוסייה היא שיעורי פריון נמוכים, העומדים על ממוצע של 1.5 ילדים לאישה באיחוד האירופי.¹² החברה האירופאית הופכת מבוגרת ואטומיסטית¹³ יותר ומספר האנשים למשק בית יורד. מפתיע לגלות שיותר מ-50% ממשקי הבית במרכז אירופה כיום, מורכבים מאדם אחד או שניים. מגמה זו ושינויים תרבותיים נוספים דוחקים את מקום המשפחה הגרעינית המסורתית לטובת מצבי חיים אחרים הכוללים משפחות חד הוריות, משפחות מטולאות, רווקים צעירים ורווקים מבוגרים. אנשים אלה מוצאים עצמם מבודדים חברתית ומחפשים דרכים אלטרנטיביות לספק את הצורך שלהם בשייכות. לפיכך, בעוד שוק הדיור עדיין פונה בעיקר למשפחה המסורתית האידיאלית, גדלה הדרישה לצורות מגורים חדשות בכלל ולדיור שיתופי בפרט, ככלי לחיבור וקהליתיות (Mathias Muller, 2017).

גם מחקרים מתחום מדעי הפוליטיקה והחברה מצביעים על חשיבות ה"הון החברתי". המושג "הון חברתי" משמש כדי להדגים את הערך של רשתות חברתיות ושל תכונת החברות האנושית, ככאלה המתבססים על יחסים של עזרה הדדית, אמון ושיתוף ותורמים לבריאות הקהילה ולאיכות חיי האנשים. דיונים אקדמיים עכשוויים הדנים בהון חברתי וביוזמות מדיניות לקידום ייצור משותף- 'Co-Production', מגלים עניין גובר בהדדיות של קשרים חברתיים ובמעורבות של בודדים בחיי הקהילה של המאה ה-21 ומגדירים את ההון

⁹ מרגישים בודדים? אתם ממש לא לבד: המגיפה שתוקפת את העולם. אקונומיסט, דה מארקר. אוקטובר 2018.

https://www.themarker.com/wallstreet/premium-MAGAZINE-1.6512577#hero_bottom

¹⁰ כנ"ל

¹¹ מצב בו האוכלוסייה מצטמצמת בשל נסיבות טבעיות ולא בשל נסיבות חיצוניות כמו מלחמה או רעב. שיעור הפריון הנדרש כדי לשמור על גודל האוכלוסייה הוא 2.1 ילדים לאשה.

¹² אירופה מצטמצמת: יותר אנשים מתים מאשר נולדים. הילה וייסברג. וואלה. 18 בינואר 2016.

<https://healthy.walla.co.il/item/2925931>

¹³ אוטומיסטית- מבוססת על יחידים

החברתי כמשאב חיוני להתמודדות עם הפרעות חברתיות, הרווחות בחברה המודרנית, וכמרכיב מרכזי בבניה ותחזוקה של חברות דמוקרטיות (Honeywell, 2011).

1.3 אופנת השיתוף; נגישות במקום בעלות

בעשור האחרון אנו עדים לצמיחה של אג'נדות המאמצות קולקטיביות, שיתוף והשתתפות. המשבר הכלכלי ומשבר הנדל"ן הגלובליים האטו כלכלות, הזניקו אבטלה והצמיחו את דור ה-Y¹⁴ שהחל לחפש דרכי חיים אלטרנטיביות (Mathias Muller, 2017). המילניאלז ספגו פגיעה בקריירה וברווחה הכלכלית שלהם. הם נכנסו לשוק עבודה שאופיין בשיעורי אבטלה גבוהים של צעירים, בייחוד באירופה. כתוצאה מכך, זהו דור שמרוויח פחות, חוסך פחות, ובחלקים שונים של העולם, גם נאלץ ברובו להמשיך ולגור עם ההורים – לא מתוך בחירה אידיאולוגית, אלא פשוט כי אין לו ברירה. בחלק ממדינות אירופה, יותר מ-50% מהמילניאלז עדיין גרים עם ההורים. באופן כללי, בני דור זה מחזיקים פחות נכסים בבעלותם, בין אם מכורח ובין כאורח חיים. אחרי הכל, לרבים מהם אין אמצעים לרכוש דירות; ומנגד, הטכנולוגיה מאפשרת להם להשתמש בנכסים כשירותים¹⁵. בהקשר זה, אחת מהתופעות הבולטות, ברמה העולמית, הינה הכלכלה השיתופית, המפתחת מודלים להנגשת עודף קיים של נכסים, משאבים ושירותים, דבר המפחית את הצורך בבעלות על נכסים ומאפשר הפצה, שיתוף ושימוש חוזר. "מדוע לקנות רכב אם ניתן לחלוק רכב? מדוע לשלם על מלון אם ניתן ל"גלוש ספות" או להחליף דירות? מדוע לקחת הלוואה מהבנק אם ניתן לגייס כסף לפרויקט דרך פלטפורמות גיוס המונים כמו Kickstarter?" (Mathias Muller, 2017, עמ' 37) הכלכלה השיתופית הופכת את הצורך בבעלות על נכסים לנחלת העבר ואף מצמידה לזה נופך אידיאולוגי; חברי דור ה-Y מגדירים עצמם כצעירים חלוציים המאמינים שקהילה ויחסי אנוש הינם משמעותיים יותר מחלל פיזי ובעלות על נכסים. שינוי זה בפרדיגמה של ערכים כלכליים וחברתיים מחלחל גם לתחום הדיור וחותר לצמצום קניין וניצול יעיל יותר של משאבים.

¹⁴ דור ה-Y, הידוע גם בשם דור המילניאלז, הוא דור אשר נולד בעולם המערבי במהלך שנות ה-80 וה-90. זהו דור הילידים הדיגיטליים, הדור שנחשף מגיל צעיר לגירויים גלובליים והוא בעל נגישות לכלים ואמצעי תקשורת מתקדמים. בשנים האחרונות הולכים ומתרבים המחקרים המדעיים שעוסקים בדור ה-Y בעולם, במגוון רחב של היבטים דוריים, המתקשרים לרוח הזמן החדשה ולשינויים חברתיים מבניים המתחוללים בימינו.

¹⁵ תור ה-Y: הנתונים שלא הכרתם על דור המילניאלז הישראלי. ענבל אורפז. The Marker. 15 במאי 2017.

<https://www.themarker.com/themarker-women/1.3956748>

2. דיור שיתופי עכשווי; מודלים וסוגיות

המונח "דיור שיתופי", שעד לא מכבר גרם להרמת גבה, הולך ומקבל מקום בז'רגון התכנוני-מקצועי ובכלל. במובן מסוים אנו עדים לחזרתו של המוטיב השיתופי באדריכלות, בדמות פתרונות חדשניים ומפתיעים. חיי שיתוף אכן נכחו בהיסטוריה ארוכת השנים של ניסויים רדיקליים ורפורמטיביים במגורים, החל באוטופיות החברתיות בצרפת של המאה ה-19, דרך עיר הגנים של תחילת המודרניזם, קומונות היפיות בארה"ב, הקיבוצים הישראליים ותנועות הפולשים בבריטניה (Kries, Together!, 2017). אולם, להבדיל ממרבית התקדימים, בהם בלט הרכיב האידיאולוגי, מצטייר הדיור השיתופי החדש, ברובו, כפתרון פרגמטי.

המושג 'דיור' הינו מושג מורכב, בעל הגיונות סותרים; מחד הוא מייצג זכות אנושית בסיסית לקורת גג ומאידך הינו מוצר נדל"ני סחיר המוביל את כלכלת המשק (נגבי, 2017). המונח 'דיור שיתופי' הוא רחב ומכיל מגוון של מודלים, המתוארים לרוב כתופעה גורפת, אך מאפייניהם, הכוחות הפועלים בהם והשפעתם על הסביבה שונים ממודל למודל. למעשה, ניתן לומר שהוא מקפל בתוכו את מורכבותו של המושג 'דיור'; בקצה האחד ישנן התארגנויות מקומיות קהילתיות (Co-Housing), המאמצות מודלים אלטרנטיביים, מחוץ לשוק הנדל"ן ושלא למטרות רווח ובקצה השני, צומחים בשנים האחרונות, פרויקטים יזמיים המאמצים את שפת השיתוף ואת יעילותו הכלכלית ומציעים שירותי דיור וקהילה להשכרה לטובת רווח (Co-Living). בתווך שביניהם מתמקמים מודלי ביניים מסוגים שונים, בדמות יוזמיהם ובהתאם לתנאי המקום ואילוציו.

למרות שהדיור השיתופי הוא עדיין בגדר תופעה מצומצמת מבחינה מספרית, הוא זוכה לתשומת לב רחבה למדי בקרב חוקרים ופוליטיקאים. מרבית המחקרים ככולם מתמקדים ב-Co-Housing ונראה שכמעט ולא נחקרו פרויקטים של Co-Living, אולי בשל גילם הצעיר. לפיכך, הסוגיות הנדונות בפרק זה יסוקרו בעיקרן על בסיס התייחסויות תיאורטיות הנוגעות ל-Co-Housing ועל בסיס פרשנויות אישיות יותר והקשרים מתחומים אחרים, בכל הנוגע ל-Co-Living.

2.1. טיפולוגיה אדריכלית חדשה

שלושת המגמות העיקריות שנדונו בפרק הקודם; אופנת השיתוף, שינויים דמוגרפיים ועירוניות מואצת, יצרו חיפוש מרתק אחר פרוגראמות מתאימות וטיפולוגיות אדריכליות חדשות, ההולכות ותופסות מקום באדריכלות העכשווית (Mathias Muller, 2017).

ביוני 2017 נפתחה במוזיאון VITRA שבגרמניה תערוכה בשם TOGETHER-The New Architecture Of the Collective. ניכר שאוצרי התערוכה ראו בתופעה מעין צורת מגורים ניסיונית הטומנת בחובה סוג של מהפיכה בתחום הדיור. הם בחרו להציג את הפרויקטים השונים, מכל רחבי הגלובוס, זה לצד זה, כחלק ממודל גדול ממדים וככאלה המרכיבים רובע של עיר בדיונית עתידית, בה משתרגים חללים ציבוריים ופרטיים לרקמה אחת.

ההבטחה בטיפולוגיה החדשה קשורה גם בעקרונות אדריכליים בסיסיים כמו נפח, חזית וחומר ובמרבית מהפרויקטים, האתגרים הספציפיים והמשאבים המוגבלים מצמיחים אסטטיקה ייחודית המשדרת פשטות, גמישות, מחזור ואקלקטיות. חלק מהפרויקטים ממוקמים באזורי תעשייה שהתרוקנו, עושים שימוש חוזר בהאגרים ובמחסנים נטושים ומוסיפים להם קומות מגורים. נראה שבקונטקסט העירוני, יכול הדיור השיתופי לשמש שחקן בולט בהתחדשות עירונית ולייצר אורבניות מסוג חדש, תוך טשטוש הגבולות בין חללי מגורים וחללים עירוניים, בין חלל פרטי לחלל ציבורי (Vitra Design Museum, 2017).

הרעיון המבני הבסיסי במרבית מיזמי הדיור השיתופי דומה. מדובר בקומפלקסים המשלבים דירות פרטיות קטנות וחללים קהילתיים משותפים במספר רמות:

א. ברמת הדירה הבודדת, מדובר ב"דירת אשכול" בה ישנו אזור משותף, בגודל שונה מפרויקט לפרויקט, הכולל חלל מגורים ומטבח וסביבו חדרי סטודיו קטנים בגודל של כ- 25-30 מ"ר, עם מיטה, חדר רחצה ומטבחון.

ב. ברמת בית הדירות, בנוסף לדירות פרטיות מצומצמות יחסית, ישנם שירותים משותפים לשימוש הדיירים; מכבסה, ספריה, חדרי סמינר, חדרי עבודה, חדרי אירוח, אזורי משחק ומטבח גדול. לעיתים, המטבח אף מעסיק שף ומספק ארוחות יומיות למי שלא מעוניין לבשל בביתו ומעדיף לאכול עם אחרים.

בחלק מהפרויקטים הדיירים ויתרו על רכבים, דבר המבטל את הצורך בחניון תת קרקעי ומוזיל מאוד את עלויות הבניה.

ג. **ברמת המרחב העירוני**, מדובר בקומפלקסים רב גוניים, המכילים לרוב גם פרוגרמה ציבורית, לשימוש תושבי העיר; בית קולנוע, סופרמרקט, מסעדות, בתי קפה, מרפאות, משרדים וחצרות משחק לילדים. פרוגרמה כזו מערבת שימושים של מגורים, עבודה ופנאי, מגדירה מחדש את היחסים בין פרטי לציבורי ותופסת את המגורים כחלק אינטגרלי ממבנה אורבני רחב יותר. תפיסה זו חותרת לחללים עירוניים תוססים ושוללת "ערי שינה". במרבית הפרויקטים מסוג זה, מיועדת קומת הקרקע כולה לטובת חללים ציבוריים רב תכליתיים שבתכנונם הושם דגש על קנה מידה עירוני, תקרות גבוהות, פתיחות וגמישות. גם הפיתוח הסביבתי של הפרויקטים זוכה להתייחסות ייחודית ולשימוש פרוגרמות ורעיונות חדשניים של שילוב תחבורה עם תנועת הולכי רגל, אופניים ומשחקי ילדים (Mathias Muller, 2017).

2.2 סוגיות עירוניות חברתיות

ברמת הפיתוח העירוני, נטען כי הפרויקטים השיתופיים יוצרים דינאמיקה חיובית בשכונות בהם הם ממוקמים ומעלים את איכויותיהן. מחקרים מעידים על הציפיות הרבות הנתלות בטיפולוגיית המגורים המחודשת, ככזו המצמיחה סביבות חיים בריאות ומקיימות, מעודדת קשרים חברתיים ובעלת תפקיד חשוב בטיפול הלכידות החברתית בערי אירופה (Tummers L' , 2015). לטענת החוקרים, הדיור השיתופי מתמקם בחלל שנוצר עם נסיגת המדינה מאספקת דיור בר השגה ומספק הזדמנות להשתתפות אזרחית הצומחת מלמטה. בכך הוא תורם ליצירת שכונות עירוניות מלוכדות ובונה הון חברתי המקשר בין התושבים לבין מקבלי החלטות פוליטיים (Richard Lang, 2014).

הערכות חיוביות אלה ותפיסת הדיור השיתופי כמודל מגורים עתידי רצוי, הובילו לכך שחלק מהממשלות האירופאיות החלו לפתח תמריצים לעידוד דיור שיתופי בארגון עצמי, ואף לספק קרקע והלוואות מסובסדות¹⁶.

¹⁶ מעמד הביניים צריך דיור שיתופי. כלכליסט נדל"ן. רן אברמסון 06 במאי 2016.
https://www.calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3689885,00.html

אולם, בדומה לתהליכי התחדשות עירוניים אחרים, גם לתהליכים אלה עלולות להיות השפעות שליליות, כגון העלאת מחירי הדיור בשכונה ודחיקת אוכלוסיות וחללי מסחר קיימים. לפיכך, יש הטוענים שישנה הערכה חיובית יתרה לדיור השיתופי ושבעצם מדובר בקהילות סגורות הומוגניות של מעמד הביניים, העלולות לגרום לסגרגציה ולג'נטריפיקציה. הם אלה שגם מעלים ספקות לגבי התכונות האלטיסיטיות של המיזמים ויכולת התאמתם לאוכלוסיות שונות.

המסנגרים, המצפים להרחבת המודל, מבדילים את מתחמי הדיור השיתופי מקהילות מגודרות אחרות, בטענה שיותר ויותר מבין הפרויקטים משלבים פונקציות ציבוריות הפתוחות לכלל הציבור, תוך הכרח לתת עדיפות לסוחרים ולעסקים מתוך השכונה, כתנאי לקבלת סבסוד. במקרים מסוימים הרשויות המקומיות אף תופסות את הקבוצות האלה כאסטרטגיה למניעת ג'נטריפיקציה, כהזדמנות עבור אזורים פגיעים במרכז העיר וכמנוף כלכלי למימון שירותים ציבוריים. לפיכך, למרות שכביכול מדובר בתופעה של "אורבניזם מלמטה למעלה", בה מעורבים התושבים בניהול השכונה, מדגישים החוקרים את חשיבות תפקיד הרשויות המקומיות בקביעת מידת הפתיחות והאינטגרציה של הפרויקט בשכונה (Mathias Muller, 2017) (Tummers L' , 2015) (Tummers L. , 2016).

2.3 דיור שיתופי בהתארגנות עצמית (Co-Housing)

להבדיל מתקדימים היסטוריים של קומונות וקהילות שיתופיות שהתבססו על אידיאולוגיה, על סט של אמונות משותפות ועל כלכלה משותפת, קהילות ה-¹⁷grassroots החדשות, הן פרגמטיות במהותן וקשורות לארגון כלכלי וחברתי של אורחות החיים. חברי הקהילות חותרים לדיור בר השגה ושואפים ליציבות, שייכות וקהילתיות.

¹⁷ Grassroots Movement - מושג במדע המדינה המתאר יוזמה חברתית או פוליטית של אזרחים, אשר פעילה מגיעים מן הקהילה. צמיחה מ-"שורשי העשב", בהנחה שצמיחה כזו היא ספונטנית וטבעית, שלא כמו תנועות חברתיות שמוקמות ומופעלות על ידי גורמי כוח מסורתיים. לעתים, הפעילות המקומית יכולה לצבור כוח על-אזורי ולהפוך לפעילות פוליטית במישור הלאומי או אפילו הבינלאומי.

תחת הכינוי הרחב של 'Co-Housing' צומחים מודלים חדשים ומגוונים של מימון ובעלות; החל מהון פרטי עצמאי, דרך קואופרטיבים ועד למעורבות המגזר השלישי¹⁸ וסבסוד ממשלתי. ככלל ניתן לומר שמדובר במודלים כלכליים שאינם ספקולטיביים, המשקפים מחויבות גדולה יותר להעדפת ערך השימוש של מגורים על ערך הסחר החליפי ולכן דוגלים בבעלות משותפת. במרבית הפרויקטים לתושבים יש מעמד של חברי קואופרטיב והם יכולים לגור בו כל חייהם. הם לא יכולים למכור או להשכיר את הדירה, אך הם יכולים למכור את חלקם בקואופרטיב במידה ויחליטו לעזוב (Vitra Design Museum, 2017).

לצד השוני בין המיזמים השונים ניתן להצביע על אוסף תכונות המאפיינות את מודלי הארגון העצמי: רמה גבוהה של השתתפות הדיירים בפיתוח וניהול של פרויקט הדיור; קשרי גומלין בין הדיירים, עזרה הדדית וסולידריות; טיפול הדדי בקשישים, ילדים ואנשים עם צרכים מיוחדים; קיימות והתחשבות סביבתית¹⁹. המבנה הארגוני של הפרויקטים מבוסס על השתתפות. לרוב הוא כולל אספות כלליות, בהן נלקחות החלטות ומאושרים תקציבים וועדות נושאות, המטפלות בנושאים השונים ומארגנות אירועים משותפים. התושבים מחויבים להשתתף באספות הכלליות ולקחת חלק בוועדות הנושאות (Vitra Design Museum, 2017).

סוג האוכלוסייה עשוי להיות מגוון, אך הפרופיל הנפוץ מתאים לקבוצת אנשים משכילים, בעלי יכולות רשת והכנסה ממוצעת, המחפשים אורח חיים אלטרנטיבי, במרכזי ערים. הם מעוניינים ליהנות מיתרונות העיר כמו קרבה לבתי ספר, תרבות, עבודה ושירותים, להימנע מחסרונות הפרברים כמו מונטוניות תפקודית, בידוד ותלות ברכב ולייבא לעיר כמה מאיכויות הכפר כמו גנים, מרחבי משחק לילדים ואינטראקציה חברתית אינטימית (Tummers L., 2016). וכפי שמתאר זאת Lidewij Tummers: "טכנולוגיות חדשות של תקשורת, שעות עבודה גמישות ותחבורה שיתופית משנים את המודלים הקלאסיים של עיר וכפר לתוך עיצובים היברידיים חדשים המשלבים את הטוב משני העולמות" (Tummers L., 2016, p. 2035). עוד ניתן לומר, שרבים מהפרויקטים באירופה מאוכלסים ע"י משקי בית קטנים עד בודדים, מרביתם מקרב דור ה-Y, ובכך

¹⁸ המגזר השלישי- המגזר השלישי כולל מוסדות ללא כוונת רווח, עמותות, אגודות שיתופיות וארגונים אחרים הפועלים בענייני ממשל אך בלא תלות בממשלה כלשהי. השם "המגזר השלישי" נועד להבדיל ארגונים אלו מהמגזר העסקי ("המגזר השני"), הפועל למטרות רווח, ומהמגזר הציבורי ("המגזר הראשון"), המורכב ממוסדות המדינה והרשויות המקומיות.

¹⁹ Collaborative Housing. European Network for Housing Research.

<https://www.enhr.net/collaborative.php>

מתמודדים עם תהליכים של התפרקות המשפחה המסורתית (Mathias Muller, 2017). בארה"ב, לעומת זאת, תופס המודל תאוצה בעיקר בקרב "גיל הזהב" ומשמש ככלי להתמודדות עם הזדקנות האוכלוסייה²⁰.

יש לציין שתהליך ההתגבשות של יוזמות הדיור השיתופי בארגון עצמי הינו מורכב מהרגיל ורווי קשיים; החל מקשיי ארגון ומימון, דרך תהליכי תכנון ארוכים ורגולציה לא שגרתית ועד לסוגיות משפטיות מורכבות. מדובר בתהליכים ארוכים הדורשים השקעת זמן ואנרגיה רבים מצד התושבים ולפיכך לא מעט מהפרויקטים נבלמים במהלך הדרך ולא מבשילים לכדי מימוש.

2.4 דיור שיתופי יזמי (Co-Living)

בשנים האחרונות, במקביל ליוזמות החברתיות הא-ספקולטיביות, מפותחים בעולם מודלים יזמיים המציעים מגורים משותפים להשכרה, למטרות רווח יזמי. הם מתמקמים במרכזי הערים הגדולות, בהן הדיור הפך למצרך יקר ונדיר, מתייחסים לדיור כשירות וממנפים את אופנת השיתוף והפלטפורמות הטכנולוגיות ליצירת מעין 'חבילת חיים'. הכינוי הרווח למיזמים מסוג זה הינו Co-Living.

נהוג לייחס את הבכורה לבית ההאקרים בסן פרנסיסקו, שצמח מצורך של עובדי היי טק צעירים, שבאו לעבוד בעמק הסיליקון, נתקלו במחירי שכירות גבוהים במיוחד והעדיפו לחלוק את מעט הזמן הפנוי ואת האנרגיה הטכנולוגית שלהם עם שכמותם. בהתחלה הם התארגנו בדירות שותפים ובהמשך שכרו בניינים, שיפצו והפכו את זה לעסק²¹. בדומה לבית ההאקרים, מרבית הפרויקטים הראשונים הופנו לקבוצות של צעירים, בדגש על יוצרים, אמנים ויזמים, ושווקו כקהילות חברתיות פעילות²². המבנים הכילו דירות פרטיות קטנות וניתן דגש על חללים משותפים המאפשרים קשרים בין אנשים. רבים מהפרויקטים הקפידו על ריבוי שימושים, על פתיחות לקהל הרחב ועל קירבה לנתיבי תחבורה ציבורית על מנת לאפשר נגישות רגלית ולהפחית את הצורך בכלי רכב (May, 2014).

²⁰ לגור איתם. איתי להט. כלכליסט. 21 באוקטובר 2015. <https://www.calcalist.co.il/local/articles/0,7340,L-3671322,00.html>

²¹ The Negev מפריח את אמריקה. כלכליסט. קרן צוריאלי. 22 בספטמבר 2018

<https://www.calcalist.co.il/local/articles/0,7340,L-3746195,00.html>
²² <http://coliving.org/#why>

בשנתיים האחרונות נוסדו מספר חברות Co-Living, בעיקר בארה"ב, שמטרתן למסד את המגורים המשותפים כנישה חדשה, בינלאומית, בשוק הנדל"ן. הן מגייסות משקיעים ומתעתדות להקים עוד ועוד פרויקטים ברחבי הגלובוס. הן ממתגות את שמן ומעלות לרשת אתרי אינטרנט מקוונים המזכירים את האתר של ענקית התיירות Airbnb. דירות השותפים המרוהטות שלהן משווקות כחוויה אקסלוסיבית, עבור אוכלוסיית ה- Young Professionals²³, הכוללת הטבות רבות כמו אינטרנט חינם, שירותי חדרים, גישה נוחה לשירותים משותפים, חללי פנאי ועבודה, ובעיקר- חברים חדשים²⁴. הרטוריקה השלטת באתרי האינטרנט ובראיונות עם היזמים קשורה לחברה, קהילה, ולהעדפת המשמעות ותחושת השייכות על פני החומר, כאג'נדה התואמת את רוח הזמן ואת תפיסת המילניאלז^{25 26}.

במקרים מסוימים רוכשות חברות ה- Co-living את המבנה בו הן פועלות, אך לרוב הן שוכרות אותו מבעליו לטווח ארוך, תוך התאמתו לצרכיהן. בכל מקרה, הדיירים הם שוכרים, המוכנים לצמצם את מרחבם הפרטי בעבור שירותי דיור ופנאי נרחבים. לטענת היזמים, בעבור המחיר המקובל בשוק, מקבל הדייר הרבה יותר מ'רק מגורים'. להבדיל מהמודל הקואופרטיבי, בו ניתן דגש על ביטחון ויציבות לדייר, מודל ההשכרה מתהדר בשכירות קצרת תווך ובגמישות מרבית.

לצד היוזמות הרווחות של התאמת מבנים קיימים, ישנן גם חברות סטארטאפ החולמות לתכנן בניינים שיתופיים ייעודיים, להשכרה, כחלק מהכלכלה השיתופית בעיר. לטענתם, רעיונות אלה, של שילוב יעיל בין מגורים משותפים, חללי עבוד משותפים, מסחר ורכבים משותפים, הם המסמנים את מגמות העיצוב העירוני העתידי²⁷.

²³ מונח המתאר בוגרי קולג'ים בשנות ה-20 וה-30 לחייהם, העוסקים במקצועות צווארון לבן.

²⁴ What is co-living and why is it so popular. Melia Robinson. Business insider. 8 march 2017.

<http://www.businessinsider.com/what-is-co-living-2017-2>

²⁵ <https://www.welive.com>

²⁶ "לשנות את העולם": אדם נוימן חשב על רעיון במעלית - ועכשיו הוא שווה מיליארדים. The marker. ענבל אורפז. ניו יורק. 4 בנובמבר 2016.

<https://www.themarker.com/markerweek/MAGAZINE-1.3112015>

²⁷ Collaborative housing aims to build housing for the sharing economy. Tomio Geron. 2013

<https://www.forbes.com/sites/tomiogeron/2013/09/24/collaborative-housing-aims-to-build-housing-for-the-sharing-economy/#50179d514572>

3. דיור שיתופי במבט ביקורתי

צמיחת הדיור השיתופי החדש באירופה אינה בהכרח פוליטית ומשתתפיה אינם בהכרח מהפכנים. עם זאת, בבסיס התופעה טמונה ביקורת על סדר היום הקפיטליסטי, מבוסס הרווח, וכזאת, ניתן לקשור אותה למגמה רחבה יותר בחברה. פרק זה ממקם את התופעה במסגרות שיח מתחומים שונים: מציג את הניאו ליברליזם כפרקטיקה פוליטית-כלכלית הגמונית ואת השפעתה על תחום הדיור, סוקר את השיח העירוני-ביקורתי, ואת הכלכלה השיתופית על הנרטיבים הסותרים שלה. ההנחה היא שקריאה מורכבת זו של מופעי הדיור השיתופי השונים, עשויה לתרום לחשיפת המרכיבים האידיאולוגיים והפרדיגמטיים של יוזמיהם ולזיהוי הסתירות המובנות בהם. כך ניתן יהיה לנסות ולזהות באם מדובר במהפכה שקטה המערערת את הפרדיגמה הניאו ליברלית הקיימת, מבחינה תכנונית, כלכלית וחברתית, או בהיטמעות בפרדיגמה הקיימת ואף בהקצנתה, תוך שימוש ציני במונח שיתופי לטובת רווח.

3.1 ניאו ליברליזם כפרקטיקה פוליטית-כלכלית הגמונית

הניאו-ליברליזם הוא בראש ובראשונה תיאוריה של פרקטיקה פוליטית - כלכלית הטוענת שרווחת האדם תקודם באופן הטוב ביותר ע"י מקסום חופש היזמות, זכויות קניין פרטיות, חירות הפרט, שווקים חופשיים וסחר חופשי" (Harvey D. , Neo-liberalism as creative destruction, 2006, p. 145).

המונח 'ניאו ליברליזם' משמש לתיאור תקופה בהיסטוריה של הקפיטליזם. מקובל לקשור את תחילתה של התקופה עם ממשלותיהם של מרגרט טאצ'ר ורונלד רייגן בבריטניה ובארה"ב ועם החשיבה והפרקטיקה הפוליטית-כלכלית שהנהיגו. מנהיגים אלה נשענו על משנתם הליברלית של מספר היסטוריונים, פילוסופים וכלכלנים, ביניהם פרידריך האייק, מילטון פרידמן, קרל פופר ועוד, שהפיצו את רעיונותיהם והקימו מכוני מחקר. הם צידדו בעקרונות השוק החופשי והתנגדו לעמדות הקיינסיאניות המקובלות שדגלו במעורבות הממשלה בכלכלה. לטענתם, למנגנון המדינה אין היכולת לאסוף את האינפורמציה המספקת על מנת לאמוד את מערכות המחירים בשוק ולהשתלב בהן. בנוסף, הם טענו, מדיניות ממשלות דמוקרטיות מושפעות משיקולים פוליטיים ופופוליסטיים - ואינן נובעות משיקולים כלכליים מובהקים. מזוהה במיוחד עם תפיסה זו בית הספר לכלכלה של אוניברסיטת שיקאגו שפיתח את 'אסכולת שיקאגו' (Harvey D. , 2005).

בעקבות רייגן וטאצ'ר, החל משנות ה-80 של המאה ה-20, פשטה התיאוריה הניאו ליברלית בעולם כולו כמעין גל עצום של רפורמה מוסדית. אחת אחר השנייה, אימצו מדינות העולם גרסאות של התיאוריה והתאימו אליה את המדיניות והנהלים שלהם. בנוסף, נקבעה מערכת כללים עולמית מחייבת באמצעות הסחר העולמי וקרן המטבע הבינלאומית, כך שכמעט ולא נותרה אף מדינה מחוץ למשחק. בזמן קצר, הפך הניאו ליברליזם להגמוני ומושגיו הבסיסיים הושרשו כה עמוק עד שהפכו למובנים מאליהם (Harvey D' , 2006). הגמוניה מוגדרת כמצב בו תפיסות עולם, המשרתות אינטרסים של קבוצה מסוימת, הופכות לדומיננטיות, "לסדר הטבעי" ול"מוסר המקובל" ומונחלות לכלל האוכלוסייה. על פי גרמשי, תפיסת עולם הופכת להגמונית כאשר היא חודרת לכל רובדי החברה, למוסדות, לתרבות ולחיי הפרט ומאומצת ע"י רוב הקבוצות החברתיות (פסטנר, 2012). בעידן הניאו ליברלי, האידיאלים הפוליטיים של חירות הפרט וחופש אישי וכלכלי הפכו למקודשים והונחלה תפיסה גורפת שללא רכוש פרטי ושוק תחרותי, יהיה קשה לשמר את החופש בחברה. לתפיסה הגמונית זו השפעות מרחיקות לכת על דרכי המחשבה של אנשים רבים, על אורח החיים המקובל ועל האופן בו רובנו מפרשים ומבינים את העולם. (Harvey D. , 2006).

הדיור השיתופי, הצומח ברובו כתנועות Grassroots , מנסה לכאורה לערער את הסדר האמור ע"י קידום ערכים מנוגדים : לנגד האינדיבידואליזם הוא מציב קולקטיביות, רכוש משותף לעומת רכוש פרטי וביטול מימד הרווח בדיור לעומת התפישה המובילה הרואה במגורים נדל"ן מניב בשוק תחרותי. עבודת המחקר מנסה לבחון האם אכן משוחררים המהלכים בארץ מהתפיסות המובילות, את אופן התמודדותם של המיזמים השונים עם הכוחות הניאוליברליים הפנימיים והחיצוניים וכיצד מתבטא הדבר בפרויקטים השונים.

3.1.1 עיר, דיור ונכסים בעידן ניאו ליברלי

מרגיט מאייר מתבוננת על העיר הניאו ליברלית ועל היחסים החברתיים- מרחביים בה ומצביעה על שינוי יסודי של האופן בו מתכננים, מנהלים ובונים ערים כיום; בעוד המפעלים עברו לדרום הגלובלי ומחוץ לערים המרכזיות, העיר הפכה למגרש משחקים של המעמדות הגבוהים. היא נסמכת על זרם השקעות, תיירות ותושבים גלובליים ומשתמשת במעמד היצירתי ובאירועי חוצות על מנת להגביר את כוח משיכתה. המדינה מצמצמת את מעורבותה ומפריטה את התשתית העירונית והחברתית, מרכזי הערים משוקמים באמצעות

ההון הגלובלי ונוצרים תהליכי ביצור ושליטה דכאנית על המרחב, כמו גם הדרה של אוכלוסיות חלשות (Mayer, 2013).

שוק הדיור גם הוא נשלט ע"י בעלי ההון- בעלי דירות ומשקיעים, מנקודת מבט כלכלית מסחרית ולא דווקא כזו המתייחסת לשימוש. לעומת ההון הפיננסי, הנד ברחבי הגלובוס, הנדל"ן הינו נכס קבוע ומקומי. ההון עובר דרכו, מחולל בו שינויים וממשיך הלאה. התושבים המקומיים, הגרים באתרים אותם זיהה ההון, נותרים חסרי שליטה והשפעה. הם אלה המייצרים את ההון החברתי והתרבותי, המושך השקעות של הון כלכלי מצד ספקולנטים ואנשי נדל"ן. אולם, אותו הון כלכלי עובד כנגד הקהילה המקומית עם עליית מחירי הדיור ודחיקת החלשים מהעיר החוצה (נגבי, 2017) (DeFilippis, 2004).

בערים רבות, גם מעמד הביניים כבר מתקשה לגור (Harvey D. , 2007). בהיות הדיור מפגש בין הגיונות סותרים- בין זכות בסיסית לקורת גג ובין מוצר נדל"ני, הוא הופך לגורם מארגן בחברה ולזירה מרכזית במאבק המעמדי (נגבי, 2017). במקביל, מתעוררות יותר ויותר תנועות הדורשות שוויון, צדק ובטחון כלכלי, סחר הוגן ודמוקרטיה בתכנון (Harvey D. , 2006).

3.2 השיח הביקורתי; תנועות הנגד, מחאה וחיפוש אחר אלטרנטיבות

הביקורת על העירוניות הקפיטליסטית, החיפוש אחר אלטרנטיבות וסוכני שינוי והעיסוק בשאלות נורמטיביות, הם מהנושאים המעסיקים חוקרים רבים מתחום התכנון והפוליטיקה העירוניים. המושג "תיאוריה עירונית ביקורתית" נולד לאחר אירועי 1968²⁸ ע"י חוקרים עירוניים רדיקלים כמו הנרי לפבר, דיוויד הארווי, מנואל קסטל, פטר מרקוז ואחרים. להבדיל מהתיאוריות העירוניות המקובלות הבוחנות מדיניות, חוקי התארגנות, כלכלה ובירוקרטיה, התיאוריה העירונית הביקורתית מדגישה את הפן הפוליטי והאידיאולוגי ואת תיוכו עם ההתמודדות החברתית. התיאוריה מבקרת את האידיאולוגיה ואת צורות הכוח הפועלות בערים ומתעקשת על קיומן של צורות עירוניות אלטרנטיביות אפשריות, גם אם כרגע הן מתנגשות בסדר הקיים. עם התרחבות העירוניות בעולם ומתוך הקונטקסט של גלובליזציה גוברת, ניאו ליברליזם וקונפליקטים סוציו פוליטיים, צמח

²⁸ תנועות זכויות האזרח, השמאל החדש, מחאת הסטודנטים ומלחמת ויאטנם

השיח העכשווי של התיאוריה, הטוען להתרחבות המושג ומבקש לחדש ולעדכן את צורות הביקורת תוך כדי מעורבות מתמדת בדפוסים קפיטליסטיים עירוניים עכשוויים (Brenner, 2009).

התיאוריה העירונית הביקורתית דוחה את השיטה הניאו ליברלית ככזו המתבססת על חמדנות ליצירת צמיחה, דורסת את שאר הערכים ומבטלת יצירתיות שלא מייצרת רווח. החוקרים הביקורתיים רואים את תפקידם בחשיפת שורשי אי הנחת בחברה לנוכח המצב הקיים, בהערכת אופי המשברים ובכוון לאסטרטגיה פוטנציאלית (Marcuze, 2009). בהגדרת תפיסה אלטרנטיבית, הם מסתמכים על הגדרותיו של אנרי לפברה לזכות לעיר, גישה מהפכנית הקוראת למאבק בסדר היום הקיים על ידי מעורבות והשתתפות תמידית בייצור המרחב.

פטר מרקוזה הרחיב הגדרות אלו כאשר תבע את הסלוגן "ערים בשביל אנשים, לא בשביל רווח" (Marcuze, 2009, עמ' 195-196). הוא הציג את הדרישה ל"זכות לעיר" כמושג רחב הכולל, מעבר לזכויות של צדק והוגנות, גם אספקטים מוסריים ורגשיים מופשטים. הוא כיוון לחיים צנועים וסביבה תומכת ודחה חיים לשם רווח. מרקוזה גם הבדיל בין מאבקים שונים על הזכות לעיר. הוא הבדיל בין קבוצת ה"דחויים", הנפגעים חסרי הכל, לבין ה"מנוכרים", אנשים ממעמדות שונים, המשולבים במערכת וחולקים את יתרונותיה החומריים, אך אינם מרוצים ממצבם בעיר ושואפים לשפר אותו. מרקוזה מזהה את השאיפה לשינוי ככזו המגיעה דווקא מ"המנוכרים" וקורא להם לשלב במאבק גם את דרישתם של ה"דחויים". בדרך זו, הוא טוען, תמומש הזכות לעיר וייעשה צדק, בעבור מרבית האנשים (Marcuze, 2009).

מרגיט מאייר ודיויד הארווי מדגישים את ייחודיותן של תנועות ההתנגדות החדשות שעלו עם וכנגד הניאו ליברליזם. הם מבדילים בין תנועות הנגד המסורתיות, שצמחו במערב אירופה בקרב מעמד הפועלים, לבין התנועות החברתיות החדשות, שצומחות בד"כ מתוך מעמד הביניים ובעלות אוריינטציה פוליטית סוציאל דמוקרטית. הקודמות נלחמו בניצול ודיכוי ושאפו לשינוי המבנה של החברה הבורגנית ואילו הנוכחיות מאתגרות ע"י צורות הניצול החדשות הנובעות מהקפיטליזם הנאו ליברלי, ומחפשות חלופות שישפרו את גורלן של קבוצות חברתיות מסוימות. בצורות הניצול החדשות מעורבים בעלי קרקעות, גופים פיננסיים ותאגידים גדולים, בעוד ששאר האנשים, בכדי לשמור על רמת החיים שלהם, הופכים להיות משועבדים לטכנוקרטיה, לבנקים ולתעשיית הכלכלה (Tuvikene, 2016) (Harvey D., 2006).

גם המעמד היצירתי מנסה לשמור על מקומו בעיר. בעשורים הקודמים, עיריות זיהו את הפוטנציאל הטמון בפיתוח מוכון תרבות ובמעמד היצירתי למשיכת תיירות, למשיכת הון ולהחייאה של העיר. לפיכך, לטענת מאייר, בעוד שמאבקי ה"מודרים" ברובם לא מצליחים ולעיתים אף גורמים להקשחה של העמדות מולם, זוכות תנועות ה-²⁹ Grassroots, המזוהות עם המעמד היצירתי, לגיבוי ואהדה של הרשויות ולמקום במרחב העירוני מוטה הרווח. מאייר מזהה את הקבלה של התנועות החברתיות החדשות, אלה הצומחות מקרב מעמד הביניים היצירתי, כפרקטיקה המשתמשת במחאה ובתרבות הנגד להאצת תהליכי הניאו ליברליזציה-צבירת רווח ע"י בעלי הון וחוסר שוויון חברתי הולך וגדל. מה גם שלרוב מדובר באזרחים שיספקו לעצמם את צרכיהם וישענו על עצמאות קהילתית, ובכך ישמרו את חוקי השוק החופשי ואת התנערות העיר והמדינה מסיפוק תשתיות חברתיות ורשת ביטחון כלכלית לאזרחיה (Mayer, 2013). לפיכך, כפי שמציע גם מרקוזה, על מנת לבצע שינוי אמיתי, יש להגדיל את קנה המידה של ההתארגנויות ולאחד את מאבקי מעמד הביניים עם מאבקי המעמד הנמוך כך שיוכלו להשפיע על הפוליטיקה ועל דרגי השלטון הגבוהים. כמו כן, מדגישה מאייר את חשיבותם של סוכני השינוי וטוענת שלכל יוזמה מקומית יש פוטנציאל התארגנות ויכולת של קפיצה בקנה המידה (Tuvikene, 2016).

בניסיון למסגר את צמיחת הדיור השיתופי בתוך השיח הביקורתי, עולות כמה שאלות: האם תופעה זו, על גווניה השונים, מייצגת צורת חיים אלטרנטיבית המשקפת שאיפה רווחת בקרב בני מעמד הביניים? האם יש לה סממנים של תנועת Grassroots והאם חברה הם סוכני שינוי? או שמדובר בפתרונות פרגמטיים בלבד? האם יש בה פוטנציאל של קפיצה בקנה מידה, התאמה לאוכלוסיות מגוונות ויכולת השפעה על הצורות העירוניות הקיימות? האם תמיכת רשויות בפרויקטים מבטאת פתיחות ושינוי תפיסתי חברתי או גיוס מגמתי של המעמד היצירתי? והאם ניתן להסתכל על היחסים החברתיים-מרחביים הנרקמים בטריטוריות העירוניות השיתופיות, ללמוד מהם ולהפכם לכלים תכנוניים לטובת עיר המחר?

²⁹ Grassroots Movement - מושג במדע המדינה המתאר יוזמה חברתית או פוליטית של אזרחים, אשר פעילה מגיעים מן הקהילה. צמיחה מ-"שורשי העשב", בהנחה שצמיחה כזו היא ספונטנית וטבעית, שלא כמו תנועות חברתיות שמוקמות ומופעלות על ידי גורמי כוח מסורתיים. לעתים, הפעילות המקומית יכולה לצבור כוח על-אזורי ולהפוך לפעילות פוליטית במישור הלאומי או אפילו הבינלאומי.

3.3 הכלכלה השיתופית; בין כלכלה מבוזרת לפלטפורמה קפיטליסטית

הכלכלה השיתופית, כמערכת כלכלית חברתית המתבססת על שיתוף דיגיטלי של משאבים, צמחה בד בבד עם התפתחות הטכנולוגיה, החל מסוף שנות ה-90. המושגים המשויכים לה הם רבים והגבולות ביניהם מטושטשים; החל מ'צריכה משותפת', דרך 'כלכלה לפי דרישה', 'כלכלת הגיג' (כלכלת חלטורה), 'עשה זאת בעצמך' ו'כלכלת ההמונים'. דגמי השיתופיות יושמו הן על ידי קהילות Grassroots והן על ידי שחקנים מסחריים, המבקשים להשיג מטרות שונות, תחת ערכים שונים בהגדרות שונות: עמית לעמית לעומת עסק לעמית, מתנות לעומת רכישה, מרכיב השיתוף לעומת מרכיב ההשכרה, לטובת רווח או שלא לטובת רווח (David Murilloa, 2017).

בוסטמן ורוג'רס, מתומכי הכלכלה השיתופית ומחלוצי חוקריה, מייצגים את המסגרת האקדמית המשפיעה, בעלת הפרספקטיבה האופטימית, שרואה בכלכלה השיתופית מערכת חיובית המשנה את החיים החברתיים. פרספקטיבה זו מתייחסת בעיקר לחקר ההתפתחות של חידושים חברתיים כמו מטבעות קהילתיים, פרויקטים קהילתיים של אנרגיה חלופית, קהילה דיגיטלית וכד' (Chris J. Martin a, 2015) וגם דיור שיתופי. טיעונם המרכזי הוא שביכולתה של הכלכלה השיתופית לשבש את פרקטיקות הצריכה הקפיטליסטיות, לאפשר שינוי פרדיגמטי לכיוון של כלכלה יותר שוויונית, הוגנת, משתפת ומקיימת ובכך להקל על מצבי עוני, אי שוויון והזנחה של ערכים שאינם כלכליים (David Murilloa, 2017). נרטיב זה מצביע על השיתוף ככזה הבונה הון חברתי ומאפשר הפצה שוויונית יותר של סחורות ושירותים, שכן עלות הגישה נמוכה מעלות הבעלות.

לעומתם, מורוזוב³⁰ מבקר את הכלכלה השיתופית, מתייחס לפלטפורמה העסקית שלה וטוען שמדובר ב"ניאו ליברליזם על סטראידיים" - פלטפורמה שמגבירה את החריגות הגרועות ביותר של המודל הכלכלי הדומיננטי. לטענתו, למרות שהרטוריקה של חברות הסטארט-אפ השיתופיות מציגה רוח אלטרואיסטית, בפועל הן אינן מקיימות סדר יום מהפכני לקראת איכות חיים טובה יותר. הוא קורא לקחת בחשבון את ההשפעות המבניות של הכלכלה השיתופית על שוויון ועל תנאי הבסיס של העובדים; שחיקת התעסוקה

³⁰ Morozov, E., 2013. The 'sharing economy' undermines workers rights <https://evgenymorozov.tumblr.com/post/64038831400/the-sharing-economy-undermines-workers-rights>

במשרה מלאה, היעלמות שירותי הבריאות והטבות הביטוח, התקפה על איגודים והפיכת העובדים לזמנים עצמאיים שחייבים למתג את עצמם בעולם תחרותי. באופן טיפוסי לניאו ליברליזם, הוא טוען, מפלצות 'עמק הסיליקון' מערערות צד אחד על מנת להיטיב עם הצד השני: "איבדת את מקום עבודתך בגלל שאמזון גרמה לחנות הספרים המקומית להיסגר? אל תדאג: תוכל להשכיר את דירתך דרך Airbnb. ג'ף בזוס, מנכ"ל אמזון מרוויח בכל מקרה: הוא משקיע בחברת Airbnb" ³¹.

לפיכך, על אף ההסכמה הגורפת, שהכלכלה השיתופית מציגה נישא חדשנית, עם חזון לכלכלה מבוזרת המשבשת את המבנים החברתיים- כלכליים הקיימים, ניכרות סתירות בנרטיבים ובמסגור שלה - בין מעבר פוטנציאלי לכלכלה ברת קיימא לבין חלום בלהות ניאו ליברלי (Martin, 2016), בו הפתרון הטכנולוגי מסתיר מאחוריו אינטרסים כלכליים בלבד (David Murilloa, 2017).

לאור זאת, חשוב לבחון באיזו מידה, אם בכלל, מייצג הקידום העכשווי של דיור שיתופי מגמות דומות לאלו שזוהו במחקרי הכלכלה השיתופית. האם הסלוגן "הכלכלה השיתופית מגיעה הביתה" ³² מצביע על פוטנציאל לדיור בר השגה, הוגן ושוויוני יותר? האם מדובר בדיור שלא למטרות רווח? ובהקשר לתיאוריות של מרקוזה ומאיר, האם ניתן ליישם את המודלים הצומחים מתוך מעמד הביניים גם עבור המעמד הנמוך, ובאזורים אמידים פחות? או שבדומה לתיאוריה של מורזוב, האם מדובר בכיבוש ניאו ליברלי של תחום חדש, תחת רטוריקה שמקדמת מערכות לגיטימציה למהלך הגמוני?

4 הרקע ליוזמות השיתופיות בישראל; בין היסטוריה סוציאליסטית למציאות ניאו

ליברלית.

על רקע התהליכים במערב, מעניין לבחון את המציאות הישראלית, בה רק לאחרונה החלו להתארגן יוזמות דיור שיתופי. בעוד רבים מהמניעים, כמו מגמת העיור המואץ, משבר הדיור, יוקר המחיה והכלכלה השיתופית קיימים גם בישראל, המאפיינים ההיסטוריים, התרבותיים, הדמוגרפיים והכלכליים שונים ודורשים התייחסות ייחודית.

³¹ כנ"ל

³² שם כנס שנערך במאי 2016 ע"י המכון האקדמי לרפורמות מבניות

4.1 שוק הדיור בישראל: מבניה ציבורית לבניה יזמית

בעשורים הראשונים שלאחר הקמת המדינה, נהגה ממשלת ישראל בגישת "המדינה המפתחת", על פיה אחראית המדינה לרווחת תושביה בכל תחומי החיים. באותן שנים, ממשלות ישראל נטלו אחריות ישירה על תחום הבנייה למגורים או לחילופין סבסדו דיור לזכאים.

החל משנות ה-80, עם דעיכת רעיון מדינת הרווחה והמעבר למדיניות ההפרטה, צמצמה הממשלה את מעורבותה בשוק הדיור הישראלי והשיטה היזמית החליפה את הבניה הציבורית (מרגלית, 2014). תהליכים אלה, המגובים באידיאולוגיה של "שוק חופשי", מאופיינים בהפחתת הרגולציה, צמצום הסיוע לרוכשי דירות, הפרטת שוק המשכנתאות וחיסול הדיור הציבורי (נגבי, 2017). גם בתחום התכנון העירוני, הושתתה תפיסה הגמונית הנתלית בהון פרטי לצורך מימוש יעדים עירוניים, תוך הפקת רווח ציבורי (מרגלית, 2014).

מדיניות זו, לצד מחסור בבנייה ביחס לגידול הטבעי, למדיניות מנהל מקרקעי ישראל ולבירוקרטיה המסואבת ברשויות התכנון הייתה בין הגורמים המרכזיים לעליה במחירי הדיור (נגבי, 2017). בנוסף, ואולי בעיקר, עם פרוץ משבר האשראי בשנת 2008, בעקבות מיסוי שוק ההון ומדיניות הריבית הנמוכה של בנק ישראל, העבירה השכבה המבוססת משאבים רבים לשוק הנדל"ן, לצורכי השקעה. כך נוצרה "בועת הנדל"ן", הקצינה את הפערים בחברה וגרמה ל"שוק דיור מפוצל"³³; בצד האחד, שכבה הולכת וגדלה באוכלוסייה מתקשה להשיג "דירה נאותה במחיר סביר"³⁴ ומנגד, שכבה צרה ומבוססת שהגדילה מאוד את נכסיה ומשאביה (שלמה סבירסקי, 2016).

להבדיל מחלק ממדינות אירופה, בהן נהוגה מדיניות דיור המעודדת שכירות לטווח ארוך, מדינת ישראל, מאז ומתמיד, עודדה בעלות על דיור. נבנתה כאן נורמה לפיה חזקת מגורים הינה טבעית, בעוד שכירות מנוגדת לטבע האדם. כבר בשנות החמישים, טרום מדיניות ההפרטה, השתדלה המדינה להעביר את הדירות שבנתה לחזקת הדיירים; אם כצעד אידיאולוגי בקליטת העולים ובניית האומה ואם מתוך שיקול של הורדת הנטל הפיננסי מכתפיה של המדינה הצעירה (צ'מנסקי, 2004). כך הפכה, עם השנים, בעלות על דירה, לאחד ממאפייני ההשתייכות למעמד הביניים (שלמה סבירסקי, 2016).

³³ מונח שתבעו שלמה סבירסקי וירון הופמן דיסון.

³⁴ מצוטט מחזון משרד הבינוי והשיכון

"משבר הדיור" של העשור האחרון אינו מתייחס עוד למצוקות הדיור של השכבות החלשות בלבד, אלא נוגע גם למעמד הביניים, לשכבה רחבה של ישראלים המשתכרים היטב ועדיין לא מצליחים לרכוש דירה (שלמה סבירסקי, 2016). לפי נתוני הלמ"ס נדרשות היום 146 משכורות על מנת לרכוש דירה³⁵. ואכן, העלייה במחירי הדיור גרמה לירידה בשיעור משקי הבית הגרים בדירה בבעלותם ולעליה בשיעור הגרים בשכירות. במקביל, חלה עליה בשיעור הבעלות על שתי דירות או יותר בקרב השכבה המבוססת (נגבי, 2017).

שוק השכירות, מצידו, אינו מספק מענה הולם. בישראל, אין כיום חלופה מוסדרת לשכירות ארוכת טווח וברת השגה ומכיוון ששוק השכירות הינו שוק פרטי פרוץ, שוכרי הדירות חשופים באופן תמידי להעלאת מחירים ולפינויים בלתי צפויים (שלמה סבירסקי, 2016).

כך, לאחר שנים רבות של שוק חופשי, הפכה מדינת ישראל, ממדינה שבלטה במדיניות דיור חברתית ויזמה פתרונות מגורים לאזרחים מעוטי הכנסה, למדינה שבה אחוז הדיור הציבורי הוא מהנמוכים במדינות ה-OECD ושמחירי הדיור בה הם מהגבוהים בעולם ביחס להכנסות האזרחים. בנוסף, לאחר שנים של הצטברות דגמי תכנון ניאו ליברליים, נוצר פער בין צרכי הציבור לבין ההיצע בשוק הדיור העירוני, אוכלוסיות מקומיות הודרו והתעצם אי השוויון (מרגלית, 2014).

4.2 תמורות בניאו-ליברליזם הישראלי מאז 2011 וראשית השיח "החברתי"

בקיץ 2011 פרצה בישראל מחאה חברתית בהיקף חסר תקדים. גרעין המחאה צמח מתוך מעמד הביניים, סחף אחריו סקטורים נוספים וזכה לאהדה ציבורית עצומה. לראשונה, מאז תחילת המהפכה הניאו ליברלית בשנות השמונים, התנער מעמד הביניים מתמיכתו במדיניות זו וניסה לייצר קואליציה רחבה כנגד אליטת ההון וסולידריות עממית חברתית סביב הדרישה ל"צדק חברתי". אירועי המחאה זכו לסיקור תקשורתי נרחב ובעקבותיו התפתח שיח ציבורי ער בנושאי כלכלה וחברה. פוליטיקאים ואנשי ציבור כבר לא יכלו להתעלם והעידו על הצורך בשינוי סדרי העדיפויות (אורי רם, 2013).

³⁵ "המסע לדירה מתקצר?" עמר כהן. דבר ראשון. יוני 2018. <https://www.davar1.co.il/130108/>

ניתן לראות בתנועת המחאה החברתית בישראל ביטוי מקומי של תנועה רחבה יותר שצמחה בעולם המערבי באותה עת³⁶, כחלק מהתנועות "החדשות", ה"פוסט מטריאליסטיות". הרקע החברתי של הפעילים ודפוסי הפעולה הקולקטיביים שהם נוקטים דומים למקבליהם בעולם. עם זאת, תביעות המחאה בישראל התמקדו בעיקר בעוול החלוקתי הנובע מהדינאמיקה של הכלכלה הפוליטית הישראלית; דרישה לשינוי בחלוקת המשאבים, לשינוי במבנה אי-השוויון, ולשינוי ביחסי המדינה-כלכלה (זאב רוזנהק, 2013).

לצד קריאת התגר על המדיניות הניאו ליברלית וביטויי האכזבה מההבטחות שכביכול גלומות ב"שוק החופשי", ניתן לפרש את המחאה כתוצר של תהליכים ניאו ליברליים מעצבים, כאלה המעודדים דה-פוליטיזציה, אינדיבידואליזם והפרטה ושהותבעו זה מכבר בפעיליה שהתפכחו (הרצוג, 2013). יותר מכך. למעשה, "רבים מבנותיהם ובניהם של המרוויחים מן המשטר הניאו-ליברלי הפכו לאלה המפסידים ממנו... מובילי המחאה (ואולי סוכני השינוי) הם ילידי הליברליזציה של הכלכלה הפוליטית בישראל... הוריהם נהנו מעלייה ניכרת ברמת החיים ואימצו דפוסי צריכה שלא היו מוכרים בישראל קודם לכן... דבר זה עיצב את חוויותיהם כדור מעמדי... אך בהגיעם לבגרות מוקדמת, מצאו עצמם בני הדור הזה במצב שבו כלל לא מובטחת להם הצלחה בשעתוק סיכויי החיים של הוריהם..." (זאב רוזנהק, 2013, עמ' 52-53). בתחום הדיור, הפרדוקס בולט אף יותר, שהרי מובילי המחאה היו במקרים רבים בניהם ובנותיהן של "המשקיעים", בני השכבה המבוססת, שהייתה למושאה המרכזי של הביקורת (שלמה סבירסקי, 2016).

מאז המחאה עומד "משבר הדיור" בראש סדר היום הציבורי. הוקמו וועדות, נכתבו דוחות ונעשים ניסיונות לטפל ביוקר הדיור. מצד ההיצע, יושמו תכניות ממשלתיות להגדלת כמות הדירות, הוקמו וועדות שנועדו לזרז תהליכי תכנון ובניה ואף הושקה תכנית ממשלתית לשכירות ארוכת טווח. מצד הביקוש, הוטלו רגולציות ומיסים למיתון הביקוש ע"י משקיעים ומשפרי דיור ואף חוקק חוק ראשון בישראל הנוגע ליחסי שוכר ומשכיר. בנוסף, רוכזו סמכויותיהם של כל גורמי התכנון תחת משרד האוצר, בהנהגתו של שר האוצר, משה כחלון, כך שניתן יהיה לקדם ביעילות רפורמות לפתרון מצוקת הדיור (נגבי, 2017).

מאז המחאה ועד שנת 2016 המשיכו מחירי הדיור לעלות בכ-8% לשנה. במהלך 2017-2018 נרשמו האטה, דשדוש ואף ירידות קלות של כ-2% במחירי הדיור. ההסבר לכך הוא באורך הזמן הנדרש מרגע

³⁶ ראה פרק 3.2 במסמך זה.

שיוצאת תכנית ועד לרגע בו ממומשות רכישות (כדוגמת "מחיר למשתכן") ועד להפיכת התכנית למסה משמעותית בשוק³⁷.

הסבר נוסף לכך, שלמרות הניסיונות הרבים, כביכול, עדיין אין מענה הולם למשבר הדיור, נעוצה בהיסוסם של הגורמים השונים המעורבים בשוק הדיור לפגוע בעושר השכבה המבוססת. שכבה זו - ה"משקיעים", נתפסת ככוח המניע של השוק, שכן השקעותיה והמיסים שהיא משלמת מהווים מקור עיקרי להכנסות המדינה. זו גם השכבה ממנה באים מקבלי ההחלטות ומקורביהם, דבר המסביר את מדיניות הממשלה, המפעילה כלים מינוריים בלבד לפתרון משבר הדיור ומתמהמהת במתן פתרונות עומק (שלמה סבירסקי, 2016).

המחאה החברתית לא הותירה אחריה תשתית ארגונית להמשך פעילות וגם לא התחדשה לאחר קיץ 2011 (אורי רם, 2013). אולם, היא המשיכה לתסוס מתחת לפני השטח ועוררה שיח חברתי חדש ההולך ותופס נפח בחברה הישראלית. המתח שנוצר בין הסדר הקיים לבין רצונות ותחושות של יחידים וקהילות, הוליד מגמה חדשה, עוסקת באפשרות של התארגנות עצמית, של יצור חברה מתוקנת ושל ישום יחסים חברתיים חדשים, שאינם לטובת רווח (פסטנר, 2012). דוגמא לכך היא מיזמים קואופרטיבים לצריכה שהוקמו בשנים האחרונות בישראל, כפתרון המתנגד לסדר הקיים אך חי בתוכו (נגבי, 2017). במקביל, מושגים כמו "מעורבות חברתית" ו"תרומה לקהילה" הפכו לבון טון גם בעולם העסקי. מגמה עולמית זו אינה פוסחת על ישראל ואנו עדים ליותר ויותר פעילות של גופי המגזר הרביעי³⁸ ושל השקעות אימפקט³⁹. העסקי והחברתי מתערבבים, הגבולות בין 'לטובת רווח' ו'שאינו לטובת רווח' מיטשטשים והערכים המוכרים לנו, מקבלים פירושים שונים.

³⁷ "מחירי הדירות ירדו מעט". אריה מירובסקי. דה מארקר. דצמבר 2018

https://www.themarker.com/realestate/premium-MAGAZINE-1.6726246#hero_bottom

³⁸ המגזר הרביעי- רעיון חדשני בהגיונו של מוחמד ינוס, כלכלן בנגלדשי, המשנה את הפרדיגמה הכלכלית ודוגל באיחוד גישות ופעילויות בין "המגזרים" השונים. הכוונה היא שכל מגזר יוכל לצמוח, לגדול ולהתפתח תוך שיתוף פעולה ושימוש במשאבים והנכסים של המגזרים האחרים – ותוך כדי כך לתרום לחברה, לכלכלה ולעולם נכון יותר. לפיכך, עמותות ומלכ"רים מהמגזר השלישי צריכות, בנוסף למטרותיהן החברתיות, להתנהל כמו עסקים השואפים להצלחה עסקית ועצמאות פיננסית. דוגמאות ליוזמות של המגזר הרביעי בישראל: "רקמת המדבר" שמוכרות מוצרי טקסטיל בייצור בדואים מהנגב לטובת סיוע לקהילה זו, מסעדת לילית המעסיקה נוער בסיכון, עסקים המעסיקים בעלי מוגבלויות, עסקים ההופכים את הקהילה בה הם פועלים לשותפה ואף משקיעים חזרה בקהילה.

³⁹ השקעות אימפקט הן השקעות במיזמים, בקרנות ובארגונים במטרה להשיא תשואה חברתית או סביבתית מדידה, לצד תשואה כלכלית.

גם בתחום הדיור, בו התהליכים מורכבים מאוד, החל השיח החברתי והקהילתי הישראלי להתפשט ואף הוקם פורום לקידום דיור קואופרטיבי. הנושא נמצא בחיתוליו ומרבית היוזמות נתקלות בחסמים. לעומת זאת הולכות וצצות יוזמות של דיור שיתופי מסוגים שונים, לאו דווקא במודל הקואופרטיבי. חלקן שואפות לערעור הסדר הקיים, רובן נטמעות בתוכו וחלקן אף מעצימות אותו. גם כאן, הגבולות מטושטשים.

4.3 נרטיב השיתוף בתרבות הישראלית: היסטוריה והווה

היוזמות החדשות אינן צומחות על קרקע בתולה. בישראל, המושג "שיתוף", נקשר באופן מיידי למספר אבני יסוד בתרבות המקומית; הקיבוץ, מעונות עובדים, קואופרטיבים לדיור, קומונות וקיבוצים עירוניים, תנועות הנוער, שנות שרות, שירות צבאי וגרעיני נח"ל. כל אלה ואחרים חושפים את הציבור ואת הנוער הישראלי לאורחות חיים עם רמות שיתוף גבוהות ברמת העיסוק, הכלכלה והאידיאולוגיה. אצל חלקם זכורה החוויה כמשמעותית ומעצימה ואצל חלקם כטראומטית. אחת השאלות המעניינות היא - האם הדבר מקרב או מרחיק את הדיור השיתופי מישראל וכיצד הוא משפיע על אופיו?

למרות שהקיבוץ מהווה חלק מזערי בכלל האוכלוסייה, הוא מזוהה עם המאבק הלאומי להקמת מדינת ישראל וטבוע עמוק בתרבות הישראלית. הקיבוץ הוקם בראשית שנות העשרים של המאה העשרים כחברה שיתופית המאורגנת למטרות התיישבות חקלאית כפרית. החברה הקומונלית דגלה בבעלות הכלל על הקניין, עבודה עצמאית, שוויון ושיתוף בשטחי הייצור, הצריכה והחינוך ונצמדה ליסוד המרקסיסטי לפיו "כל איש לפי יכולתו לכל איש לפי צרכיו". היא שללה את מוסד המשפחה כמרכיב בסיסי של החברה החדשה וראתה בפרט את הגרעין השוויוני הבסיסי. עם זאת, לימים התברר, שבקיבוצים נוצרו משפחות רב דוריות רחבות שמשקלן בחיי הפרט עולה על המקובל בחברה המערבית המודרנית (חיוטין, 2010).

במהלך השנים עברו התנועות הקיבוציות בישראל תמורות ומהפכים רבים ששיאם היה במשבר הכלכלי והחברתי הכבד שעברו בשנות ה-80 ושהמשיך להדהד שנים רבות. עד לא מכבר נחשבה צורת החיים הקיבוצית לכישלון ולחוויה טראומטית עבור רבים, אך לאחרונה נשמעים קולות אחרים. כיום, לאחר שנים בהם כמעט ולא נקלטו חברים חדשים בקיבוצים וכחלק ממגמת התכנסות גיאוגרפית של משפחות, בני משק חוזרים ומתדפקים על השערים ורשימות ההמתנה ארוכות. הבנים השבים מתארים צורת חיים כמעט

אידיאלית. הם אומרים שלמרות ההפרטה והמעבר לשכר דיפרנציאלי, שימרו הקיבוצים את חיי הקהילה והערבות הדדית⁴⁰.

יתרה מכך, כיום, התנועה הקיבוצית פועלת לקידום תחום הקואופרציה בישראל, מקיימת פורום ליוזמות שיתופיות חדשות ואף שוקלת לחבור לתנועת הקואופרציה העולמית (נגבי, 2017).

ובחזרה לתקופת טרום המדינה. לצד האידיאולוגיה הרואה בהתיישבות הכפרית ובקיבוצים את חזות כל המעשה הציוני החלוצי, בעוד 75% מהאוכלוסייה התגוררה בערים, ברור היה לתנועת העבודה שההתפתחות העירונית הכרחית גם היא לכלכלת החברה הארץ-ישראלית החדשה. הסתדרות העובדים הכללית שאפה לשוות לפועלי העיר צביון חברתי דומה לקיבוצים וכך גובשו מודלים עירוניים קואופרטיביים, כדוגמת **מעונות עובדים** (גרייצר, 2017). ההסדר המשפטי-קנייני האלטרנטיבי, שהפעילה ההסתדרות ושהוביל לפרויקטים רבים של בניה ציבורית בארץ מאז שנות ה-30, התבסס על הקמת אגודות שיתופיות לצרכי שיוך. האגודות דאגו להקצאת הקרקע, לאשראי לבניה, לבחירת הדיירים ולתחזוקה שוטפת של המבנים (רבינוביץ, 2000). הקואופרטיביות נתחייבה מעצם העובדה שהמעונות נבנו בתוך העיר, במיקומים שמחירי הקרקע בהם היו גבוהים, והפועל הבודד לא יכול היה להשיג בהם בית ומגרש באופן עצמאי (גרייצר, 2017).

מעונות העובדים בתל אביב נבנו כבלוקים היקפיים או מקבילים, סביב חצרות גדולות המוגנות מהרחוב. החזון היה ליצור קהילה אינדיבידואלית, הן בייצור והן בצריכה, שנבנית כיחידה חברתית סביב שותפות בשירותים ובמוסדות. האדריכלית ניצה מצגר סמוק מתארת את צורת הבינוי ואופייה החברתי: "הבתים נבנו כחומה מסביב לגינה פנימית רחבת ידיים שסימלה את חיי החברה המשותפים. אל הגינה היו מופנות בקומת המרתף כל הפונקציות החברתיות: הצרכנייה, המכבסה, המרפאה, חדר הקריאה, גן הילדים וכדומה..." (אפרת, 2000).

מעניין לגלות שהחזון החברתי והשיקולים הכלכליים שהצמיחה תפיסת מגורים חדשה דאז, דומים להפליא למנועי הצמיחה של הדיור השיתופי העכשווי. ההבדל המהותי הוא שמעונות עובדים היו חלק מאידיאולוגיה

⁴⁰ "הקיבוץ חוזר למה שהיה פעם, בלי הדברים הרעים". נעה שפיגל. הארץ. 30 במאי 2017.
<https://www.haaretz.co.il/news/education/.premium-1.4138699>

פועלית לאומית והארגון כולו היה מלמעלה, בעוד הדיור השיתופי החדש צומח מלמטה, כתנועה שורשית המגיבה לאוזלת ידו של הממשל ומסתמכת בעיקר על עצמה.

למרות השוני המהותי, מעונות עובדים הם כנראה המודל הישראלי הקרוב ביותר לדיור השיתופי החדש ולכן מעניינת טביעת רגלם בתודעה ובתרבות הישראלית. ועוד מעניין: האם הניסיון של מעונות עובדים הצליח ואכן נוצרו קהילות שיתוף עם צביון חברתי מובהק? התשובה היא כמובן מורכבת ואינה חד משמעית. ממחקר ארכיוני מצומצם שביצעתי, עולה שכבר בשלבי התכנון, בסבך השיקולים והגורמים המעורבים, דווקא השיקול החברתי, שהורם על נס והיה בבסיס החזון של מעונות עובדים, נדחק לפינה. ברור לחלוטין שהאידיאולוגיה החברתית הקומונלית, ששירתה את חלוצי הקיבוצים של שנות ה-20 לא צלחה את ההתיישבות העירונית של שנות ה-30. הקיבוצים צמחו מהשממה, ללא תשתית חברתית מעמדית ולכן לא נתקלו בהתנגדות של חברה קיימת המאוימת על ידם (חיוטין, 2010). וכפי שאמר ארתור רופין: "בהתחלה לא הייתה ברירה אלא לקבל התיישבויות קבוצתיות או אף התיישבויות כלל" (Sharon, 1955, p. 261). מעונות עובדים, לעומתם, בגרסה קואופרטיבית מרוכזת, נשתלו בלב חברה עירונית והתמודדו עם הכוחות השונים. יתכן ותמים היה לחשוב ש"המבצר האדום" יהיה עמיד בפני הפיתוי הבורגני ובפני הגיונה וחיוניותה של העיר. ואולי עצם "התבוללותם", תוך שמירה על מידה מסוימת של צביון חברתי, בעיר האנונימית, היא היא הישגם האמיתי.

החל משנות ה-80, על רקע אידיאולוגי אחר וכחלק ממגמה עולמית, צמחו בישראל קומונות וקבוצות שיתוף עירוניות, ביניהם מספר **קיבוצים עירוניים** ועשרות **קומונות** של "תנועות הבוגרים" של תנועות הנוער (דרור, 2008). בדומה לתנועה הקיבוצית, גם קבוצות אלה צמחו מאידיאולוגיה סוציאליסטית אך הפעם לא לשם הפרחת השממה אלא לשם תיקון החברה הישראלית המקוטבת. הקבוצות השיתופיות המשימתיות מתקמות ברובן בפריפריות חברתיות ו/או גיאוגרפיות ומנהלות אורח חיים משותף המבוסס על סולידאריות, שיתוף כלכלי ודיאלוג, ללא תלות בסמכות חיצונית. הן מעורבות בחיי העיר ועסוקות במשימות חינוכיות וחברתיות לשיפור החברה (ברום, 2013). השינוי שהתחולל בתפיסה מתואר כתולדה של "מהפיכת המידע" ולפיו זמינות המידע מאפשרת ליחידים להתנתק מתלותם הרוחנית בסמכויות חיצוניות ולבנות עולם פנימי של עמדות וערכים, מתוכו הם בוחרים את שותפיהם. לפיכך מכונים חברי הקבוצות "ריבונים שתפנים" (רגב, 2008). יש הרואים בקיבוץ העירוני בישראל צורה של מרד רדיקלי בסדר הקפיטליסטי, סוג של אוטופיה החותרת תחת הגיון ההפרטה, מנחילה את הגיון ההקהלה ומנסה להפוך את פירורי החברה המבודדים

לקהל, לחברותא. (ברום, 2013). בשל כך, בחרתי לייצג את מודל הקיבוץ העירוני כאחד ממקרי הבוחן של המחקר וכמעין סמן קיצוני ומקומי של תופעת הדיור השיתופי המתהווה.

בעשור האחרון נראה שאופי ההתארגנויות משתנה מעט וישנה צמיחה יותר ספונטנית, מלמטה, של צעירים המבקשים ליצור לעצמם מסגרת חיים משמעותית או אלטרנטיבה קיומית, שלא כחלק מתנועה כלשהי. חלקם בוגרי שנת שירות ומכינות קדם-צבאיות, המבקשים להמשיך ולתרום לחברה (וורטמן, 2009) וחלקם כאלה המבקשים לברוח ממסלול החיים המוכר ולהתנתק מהשיטה⁴¹. ד"ר שרה שדמי-וורטמן חוקרת את הקהילות האלטרנטיביות בארץ, וטוענת שהקהילות היא התחליף החדש ללאומיות של פעם. "אם אנחנו רוצים לבנות בסיס של סולידריות וחוסן במדינת ישראל לא נוכל לעשות את זה יותר ברמה הלאומית, אלא רק ברמה הלוקאלית...כיום קהילות נותנת לאנשים תחושת משמעות וערך שאי אפשר לקבל משום מסגרת, לא מהמשפחה ולא מהמדינה. זה לא מקרה שתופעת הקהילות תפסה כל כך חזק"⁴².

מסקירה זו ניתן להסיק שמרבית ההתארגנויות הקהילתיות השיתופיות בישראל, מאז ועד היום, צמחו מתוך מניעים אידיאולוגיים כאלה ואחרים, כמעין אוטופיות לעולם טוב יותר. יתכן והמרכיב האידיאולוגי נחלש עם השנים או קיבל תפניות אך עדיין, הוא זה שהיווה את ה"דבק" הקהילתי. לעומת זאת, כשבוחנים את הדיור השיתופי העכשווי באירופה, עולה אופיו הפרגמטי, בו חיי הקהילה הנחשקים הינם בעצם תוצר לוואי של יעילות כלכלית. בהקשר זה מעניינות השאלות הבאות; האם דיור שיתופי עתיד להוות עוד שלב בהיסטוריית השיתוף הישראלית, כזה המותאם לרוח התקופה הגלובלית? או שמדובר בנטע זר שסיכויי להיקלט כאן מזעריים?

4.4 דמוגרפיה ושינויים בין-דוריים

ישראל היא המדינה המערבית בעלת שיעורי הילודה הגבוהים ביותר, עם נתון של 3.11 ילדים לאישה בממוצע, לעומת 1.5 באירופה⁴³. בעוד שבאירופה ובארה"ב, באופן טבעי וישיר, הושפע שיעור הילודה

⁴¹ פה ושם בארץ ישראל האחרת. ארי ליבסקר. כלכליסט. באוקטובר 2012.
<https://www.calcalist.co.il/local/articles/0,7340,L-3584023,00.html>

⁴² ראה הערה 35.

⁴³ ראה הערה 6.

משיקולים כלכליים ושיקולי קריירה של האישה, בישראל נראית מגמה הפוכה לאינטואיציה הטבעית והנתונים הם מורכבים יותר⁴⁴. ישראל אמנם לא חוותה את המשבר הכלכלי באותה עצמה כמו במקומות אחרים בעולם אך לא נמלטה ממשבר דיור ועליה ביקר המחיה, המכבידים על משפחות צעירות. עם זאת, נראה שהצורך בילדים מוטבע באופן כה עמוק בחברה הישראלית עד שמשקל השיקול הכלכלי מתגמד⁴⁵. יותר מכך, יוקר המחיה, תביעות הקריירה, השאיפה לשוויון מגדרי והיעדר מענה הולם מצד המסגרות הרשמיות הביאו לכך שהמשפחה הגרעינית בישראל מתרחבת: צעירים עוברים לגור בסמוך להוריהם, והסבא והסבתא לוקחים חלק פעיל בחינוך הילדים. בשונה מבעבר, במרבית המשפחות שני בני הזוג עובדים ומכלכלים יחד את משק הבית, ממוצע שעות העבודה השבועיות בישראל הוא מהגבוהים בעולם ושיעור התמיכה בהורים עובדים קטן בהשוואה למדינות ה-OECD. במצב זה נעזרים ההורים הצעירים בבני הדור השלישי וההתכנסות הגיאוגרפית של המשפחה יוצרת קהילתיות רב גילאית מסוג חדש⁴⁶.

עם זאת, גם בישראל עולים גיל הנישואין, גיל הילודה ותוחלת החיים וכתוצאה מכך גדל אחוז משקי הבית הקטנים של צעירים ובני הגיל השלישי. במקביל עולה גם אחוז הגרושים, המשפחות החד הוריות והמשפחות החד מיניות⁴⁷. אוכלוסיות אלה מהוות כבר כ-60% מהאוכלוסייה ועדיין חיות בצל האג'נדה המשפחתית השלטת. בולט הדבר בענף הבניה, המספק בעיקר דירות משפחתיות גדולות, בעלות גבוהה וללא התאמה לצרכי משקי הבית הקטנים, שיכולים להסתפק בדירות קטנות וזולות יותר (חתוקה, 2012).

יוקר המחיה אמנם לא פגע באחוז הילודה אך ערער מוסד ישראלי אחר - "בעלות על דירה". הנתונים מראים שבקרב הישראלים המשתייכים לדור ה-Y חל שינוי, ופחות רוכשים דירות⁴⁸, גם בגלל שינוי תרבותי דורי הנותן עדיפות לגמישות וניידות, אך בעיקר בשל עליית מחירי הדיור⁴⁹.

⁴⁴ ניכרת ירידה מסוימת בפריון בקרב ערבים וחרדים לעומת עליה בפריון בקרב החילונים.

⁴⁵ האם המצב הכלכלי משפיע על שיעורי הילודה בישראל? אפרת נוימן. The Marker. 30 בנובמבר 2013.

<https://www.themarker.com/markerweek/1.2178370>

⁴⁶ הכל נשאר במשפחה. נעם חסלוביצר. Ynet כלכלה. 27 במרץ 2017. [http://www.ynet.co.il/articles/0,7340,L-](http://www.ynet.co.il/articles/0,7340,L-4940847,00.html)

[4940847,00.html](http://www.ynet.co.il/articles/0,7340,L-4940847,00.html)

⁴⁷ כנ"ל

⁴⁸ שיעור בעלי הדירות בישראל ירד ב-10% בשני העשורים האחרונים, מכ-75% בשנת 1995 לכ-68% בשנת 2015, וגיל הרוכשים עלה

⁴⁹ החלום מתרחק: פחות ישראלים מחזיקים בדירה. יעל דראל. וואלה נדל"ן. 14 באוקטובר 2015.

<https://nadlelan.walla.co.il/item/2897335>

מהסקירה דלעיל עולה שניצני הדיור השיתופי בישראל מתמקמים בין מסורת סוציאליסטית עשירה לבין מציאות ניאו ליברלית מובהקת, פוסט מחאת 2011, בין מוסד משפחה חזק לריבוי משקי בית אלטרנטיביים ולאור שינויים כלכליים ותרבותיים בין דוריים. בעבודה אבחן, בין השאר, את השפעתם של המאפיינים הישראליים על המודלים המתהווים.

חלק ב': המקרה הישראלי- ממצאים וניתוח

5 מתודולוגיה

5.1 שאלת המחקר ומטרתו

בחלק התיאורטי של העבודה, הוצגה צמיחתו של הדיור השיתופי החדש בעולם המערבי, בתקופה של הגמוניה ניאו ליברלית וכתוצר של תהליכים חברתיים, כלכליים ודמוגרפיים, גלובליים ומקומיים. מעבר לתיאור הטיפולוגיה האדריכלית החדשה ופתרונות הדיור שהיא מציעה, הושם דגש על הבחנה בין מוטיבציות ומופעים שונים, המעוררים דיון ביקורתי.

הדיור השיתופי, בעולם כולו, הוא עדיין בגדר תופעה מצומצמת. הדיון התיאורטי מעלה שאלות רבות לגבי אופיו והיתכנותו כפתרון דיור עתידי נרחב אך מתמקד בעיקר ביחסיו עם הסדר הניאו ליברלי הקיים. כך גם החלק האמפירי; סוקר את היוזמות השונות, מאפיין אותן ואת כיוון התפתחותן ומתוך הממצאים, מנסה לפתח דיון סביב שאלת המחקר העיקרית: **באיזו מידה מאתגר הדיור השיתופי החדש את הניאו ליברליזם וחותר תחתיו, או צומח מתוכו ומחזק אותו וכיצד מתבטאים ניגודים אלו בניצני התופעה בישראל.**

העבודה מתייחסת לדיור השיתופי כאל חלק ממגמת הכלכלה השיתופית העולמית ובוחנת אותו במבט ביקורתי ומפרספקטיבה חברתית-תרבותית ישראלית. מטרת המחקר היא לבחון את מרכיביה האידיאולוגיים והפרדיגמטיים של תופעת הדיור השיתופי החדשה ואת הסתירות המובנות בה. אילו מהיוזמות מייצגות ביקורת ומנסות לערער את הפרדיגמה הניאו ליברלית הקיימת, מבחינה תכנונית, כלכלית וחברתית? אילו מהן מייצגות התמודדות והיטמעות בפרדיגמה הקיימת? ואילו מהן מקצינות את הפרדיגמה הקיימת ועושות שימוש ציני במונח שיתופי לטובת רווח?

5.2 שיטת המחקר

הפרק האמפירי נחלק לשני חלקים. החלק הראשון סוקר פרויקטים של דיור שיתופי מהעולם, מאפיין ומקטלג אותם על פי קריטריונים קבועים, לצורך בניית סרגל מושגי רב תחומי.

בשל אופי הצמיחה מלמטה, בפיתוח וארגון עצמי וללא תורה או מדיניות סדורה, מופיע הדיור השיתופי בצורות שונות, עובדה המקשה על חוקרים להגדיר את המודלים ולהחליט 'מה נכנס לסטטיסטיקה ומה לא' (Tummers L', 2015). על מנת ליצור תמונה רחבה ומדגם מייצג של התופעה, בחרתי לסקור את כל 23 הפרויקטים שהוצגו בתערוכה TOGETHER-The New Architecture Of the Collective, בגרמניה, העוסקת בדיור שיתופי. המידע על הפרויקטים נאסף מביקור בתערוכה, ומהטקסטים והספר הנלווים אליה. מכיוון שמרבית הפרויקטים שהוצגו בתערוכה נכנסים תחת קטגוריית ה-Co-housing⁵⁰ ועל מנת לעבות את הפן השני של הדיור השיתופי, ה-Co-living, הוספתי למדגם 3 פרויקטים של דיור שיתופי יזמי. המידע על פרויקטים אלה נאסף ממקורות אינטרנטיים; אתרים שיווקיים, מאמרים וכתבות רשת.

הפרויקטים מוצגים בטבלת השוואה. הממצאים מוצגים באופן רוחבי ומתמקדים במודלים הכלכליים והתכנוניים, בשחקנים המעורבים, בחזון, בקהלי היעד וברמת השיתוף. מניתוח של הממצאים, על בסיס הרקע התיאורטי ועל בסיס פרשנותי האישית, הערכתי את רמת הערעור של סדר היום הקיים. הפרויקטים מקובצים עפ"י מודלי התארגנות ומדורגים עפ"י רמת האתגור שלהם את סדר היום הקיים - מערער/ מאתגר/ לא מאתגר/ מאיץ. באופן זה ייבנה הסרגל הרב תחומי וניתן יהיה לבצע הקשרים בין הנושאים השונים.

על מנת ליצור בסיס לדיון והבנה יותר מעמיקה של השדה הנבחן, מלווה טבלת הפרויקטים בפרקי הסבר לכל אחת מקבוצות ההתייחסות: א. דיור שיתופי קואופרטיבי. ב. התאגדויות שלא למטרות רווח. ג. עמותות חברתיות. ד. דיור שיתופי עצמאי- פרטי. ה. דיור שיתופי יזמי.

⁵⁰ מרבית הפרויקטים ממוקמים באירופה, משם יצאה בשורת דיור השיתופי.

בסיכום החלק הראשון מרכזים ממצאי הסקר העיקריים בטבלה מסכמת, המייצרת הקשרים בין סוג המודל, רמות השיתופיות שלו ויחסיו עם סדר היום הניאו ליברלי הקיים. טבלה זו תאפשר, בהמשך, לנתח את התופעה הישראלית ביחס לעולמית.

החלק השני של הפרק האמפירי, לב המחקר, סוקר 14 יוזמות של דיור שיתופי בישראל. חלקן הקטן ממומש ורובן נמצאות בשלבי התהוות שונים (נכון ל-2018). הסקירה מתבססת על ראיונות עומק עם יזמים, דיירים, פעילים חברתיים ונציגי רשויות ועל מאמרים וכתבות רשת. גם כאן מוצגים הממצאים באופן רוחבי, בטבלה השוואתית, על פי אותם הקריטריונים שנבחרו בסקירת מקרי הבוחן בעולם. על מנת להבין מדוע מרבית היוזמות טרם מומשו, נוסף קריטריון של חסמים וקשיים – שלא נדון בניתוח המקרים בחו"ל. הטקסטים בטבלה מרכזים את עיקרי הראיונות, על פי הנושאים הנבחרים תוך מיקוד באופן ההתארגנות, בחזון, בתכנון הפיסי, במקורות ההון, בגורמים המעורבים, בקשיים והחסמים וברמת השיתוף. מכאן – הערכתי את האופן בו כל מיזם מערער/ ממשיך/ מאיץ את סדר היום הכלכלי, התכנוני והחברתי הקיים⁵¹. כך ניתן יהיה לזהות האם במקרה הישראלי צומחות אלטרנטיבות חברתיות ביקורתיות או יוזמות עסקיות משבשות, ואת מה שביניהן.

בהמשך לטבלה, מסוקרות היוזמות בהרחבה, עפ"י קבוצות ההתייחסות שלהן⁵², השונות מעט ממקביליהן בעולם; א. הקיבוץ העירוני⁵³. ב. יוזמות לדיור שיתופי בהתארגנות עצמית. ג. יוזמות של רשויות עירוניות. ד. דיור שיתופי יזמי. ה. קרנות חברתיות. בנוסף, בחרתי לסקר את הפורום לדיור קואופרטיבי שמקדמת התנועה הקיבוצית, ככזה המייצר שיח בין הקבוצות השונות ותורם לדיון המקומי.

בסיכום החלק השני, בדומה לראשון, על מנת שניתן יהיה להשוות בין התופעה הישראלית לעולמית, מרכזים ממצאי המחקר בטבלה מסכמת, המייצרת הקשרים בין סוג המודל, רמת השיתופיות שלו ויחסיו עם סדר היום הניאו ליברלי הקיים.

מהטבלאות המסכמות של שני פרקי המחקר האמפירי ומהסקירות השונות, ניתן להסיק על אופיים החברתי והעסקי של המיזמים השונים. לפיכך, בשלב ההשוואה, מרכזים כל המודלים, העולמיים והישראליים ומוצגים לאורך "סרגל מודלים" הנע בין קצה שיתופי- המאתגר את המוסכמות לקצה עסקי- יזמי. על גבי סרגל

⁵¹ ביוזמות שטרם מומשו מתייחסת הערכה זו לחזון המוצג.

⁵² להלן, סוג המודלים.

⁵³ למרות שהקיבוץ העירוני אינו תופעה של השנים האחרונות ולא נכלל תחת "הדיור השיתופי החדש" המדובר, הוא בעל חשיבות והשפעה מרכזיים ומשמש מעין נקודת קיצון במחקר.

המודלים מסומן הטווח הישראלי לעומת הטווח העולמי ובכך ממקם את התופעה הישראלית ביחס לעולם ותומך בדיון ובהסקת המסקנות.

5.3 מגבלות המחקר

העבודה סוקרת נקודת זמן מסוימת של תופעה בתחילת דרכה ולפיכך, מהימנות הממצאים תואמת נקודת זמן זו בלבד ומבוססת על פרשנות אישית. בתחילת הדרך, הנושא נשמע אזוטרי אך במהלך המחקר הוא הלך והתעבה ועורר יותר ויותר עניין ציבורי וסיקור תקשורתי. עדיין, מדובר בתהליכים ארוכים ומורכבים, מרבית היוזמות בישראל נמצאות בשלב ראשוני ועתידן עוד לא ברור. לפיכך מתמקדת העבודה בשלבי ההתארגנות של היוזמות השונות, במוטיבציות, בחזון, בנרטיב ובקשיים המלווים אותם.

אל מקרי הבוחן נחשפתי במפגשי הפורום לדיור שיתופי ובאמצעות כתבות רשת בנושא. ניסיתי להקיף את התופעה בישראל, ואת זו המקבילה לה במערב, ולזהות דמיון במניעים ובטיפולוגיה האדריכלית. לפיכך, בהתאם לאופי התופעה, בסופו של דבר מתמקד המחקר באוכלוסיית מעמד הביניים היהודי חילוני ולא כולל קהילות חרדיות, גרעינים תורניים וקהילות שבטיות בחברה הערבית, וזאת על אף המוטיב השיתופי הבולט בחברות אלה.

בשל הצורך להגן על פרטיותם של המרואיינים ושל המיזמים, לא מפורסמים שמותיהם וניתנים להם סימנים מזהים בלבד, המאפשרים מעקב אחר המאפיינים, כבסיס לדיון הכולל.

6 חקר מדגמי של דיור שיתופי בעולם; בניית סרגל מושגי רב תחומי

לצורך סקירת המדגם של מקרי הבוחן מהעולם, נבחרו מספר קריטריונים מרכזיים:

א. מודל כלכלי / משפטי: המודל מתייחס לצורת ההתארגנות, לבעלויות על הקרקע ועל המבנה ולמקורות המימון. בנוסף נבחנו כאן קיומם של מוסדות וגורמי חוץ מעורבים ואופן תמיכתם

בפרויקטים. הפרויקטים מקובצים לפי סוג המודל, החל בקואופרטיבים, דרך אגודות שיתופיות, עמותות שלא למטרות רווח, יוזמות פרטיות ועד יוזמות עסקיות- יזמיות.

ב. מימד תכנוני: קריטריון זה מתייחס לטיפולוגיה האדריכלית. הוא מספק נתונים על כמות יחידות הדיור וגודלן ועל סך שטחי המגורים ביחס לשטחי החללים המשותפים. בנוסף, הוא מתייחס לאתר הנבחר, לסכמות התכנון ולרעיונות וגישות חדשניות על מנת לנסות ולזהות פריצות של פרדיגמות תכנון המגורים השגורות.

ג. אידיאולוגיה וחזון: קריטריון זה מנסה לעמוד על המוטיבציה להקמת הפרויקט. מהם הרעיונות האידיאולוגיים, הערכיים והפרקטיים עליהם מושתתים הפרויקטים? מידע זה נאסף מראיונות עם אדריכלי הפרויקטים, שבוצעו ע"י אוצרי התערוכה TOGETHER-The New Architecture Of the Collective ושהוצגו בה.

ד. שחקנים / קהל היעד: קריטריון זה סוקר את מספר הדיירים ומאפייניהם, על פי נתונים שפורסמו בחומרי התערוכה.

ה. רמת השיתוף: קריטריון זה בוחן את רמות השיתוף שמאפיינות את הפרויקט: שיתוף בין דיירים- הן בשלבי התכנון וההקמה והן באורח החיים, לאחר ההקמה ושיתוף בין הפרויקט לתושבי השכונה.

ו. אתגור סדר היום הקיים: קריטריון זה מעריך את אופן ורמת ערעור סדר היום הקיים- בהיבט הכלכלי, חברתי ותכנוני. סעיף זה מבוסס על ניתוח נתוני הפרויקט, התרשמות מהראיונות שפורסמו ומפרשנות אישית שלי. סעיף זה נוגע ישירות לשאלת המחקר של עבודה זו. לפיכך, מעבר לקיבוץ הפרויקטים עפ"י המודלים, בחרתי לסדר אותם בסדר יורד- החל מפרויקטים המאופיינים ברמת ערעור גבוהה וחתיירה תחת סדר היום הניאו ליברלי הקיים, דרך כאלה הממשיכים את הסדר הקיים ועד פרויקטים המקצינים ומאיצים את הסדר הקיים.

טבלת השוואה- מקרי בוחן מהעולם

שם הפרויקט/ מיקום/ שנת הקמה	מודל כלכלי/ משפטי	תכנון	אידיאולוגיה וחזון	שחקנים /קהל היעד	רמת שיתוף	אתגר סדר היום הקיים
1 LA BORDA ברצלונה, ספרד 2018	קואופרטיב הון חלקי הקרקע בבעלות העיר והמבנה בבעלות הקואופרטיב. HPO- State Subsidized Housing/ סבסוד מדינה , הקלות תכנוניות, תמיכה של עמותות וקרנות, תרומות.	נבנה על בסיס קומפלקס תעשייתי נטוש. 28 דירות בשלושה גדלים- מודול דירה בסיסי של 40 מ"ר +תוספת חדרים (58 מ"ר/ 76 מ"ר). סכמת תכנון החוקרת את הפוטנציאל של חללי הביניים- אין מבואות ומסדרונות אלא סדרה של חללים זורמים ודינמיים. חללים משותפים- מטבח קהילתי, חדר כביסה, חלל מגורים גדול, חצר מרכזית. חשיבה ירוקה, חסכון באנרגיה.	אלטרנטיבה לא ספקולנטית לשוק הדירה, בהישג יד. ניהול עצמי, קהילתיות וקיימות. חלופה לדירה ציבורי. חלוצי בספרד.	כ-50 דיירים. משפחות מעוטות יכולת- זכאי הדירה הציבורי. פעילים חברתיים, ביניהם אדריכלי הפרויקט.	רמת שיתוף גבוהה בארגון, בתכנון ובאורח החיים.	ערעור הסדר הכלכלי- בעלות משותפת במקום בעלות פרטית. ניטרול ספקולציה נדל"נית. ערעור הסדר החברתי- ערבות הדדית. קהילתיות במקום אינדיבידואליזם ערעור הסדר התכנוני- טיפולוגיה שיתופית.
2 SPREEFELD ברלין, גרמניה 2014	קואופרטיב הון מלא 50%- הון ראשוני של הדיירים לרכישת מניות בהתאם לגודל הדירה. 50%- בהלוואות לטווח ארוך מבנק התומך בקואופרטיבים . ללא תמיכה רשיונית.	תכנון אישי מותאם צרכים. חזות יומיומית, עיצוב מאולתר, אנכרוניסטי. 65 יח"ד במגוון גדלים-מ 34 מ"ר ועד 330 מ"ר. 5 דירות "אשכול" בגודל של 180 מ"ר ועד 820 מ"ר המיועדות ל-4 עד 21 דיירים. 1154 מ"ר חללים משותפים, פתוחים לציבור. סה"כ- 8000 מ"ר.	פרויקט נגד לתכנית יזמיות מוטות רווח בצפיפות גבוהה שיעודו לאזור. קהילתיות תוך שמירה על פרטיות, ערוב שימושים ופתיחות לקהילה. דמוקרטיזציה, חופש פעולה.	כ-140 דיירים. מעמד יצירתי. קבוצת חברים וביניהם אחד האדריכלי ה.	רמת שיתוף גבוהה בתכנון ובאורח החיים. שיתוף השכונה בחללים הציבוריים.	ערעור הסדר הכלכלי- בעלות משותפת במקום בעלות פרטית. ערעור הסדר החברתי- מגורים משותפים בטיפולוגיית "אשכול". ערעור הסדר התכנוני- טיפולוגיה שיתופית. תכנון אישי מותאם צרכים לעומת תכנון יזמי מוטה רווח. טשטוש הגבול בין הבניין לעיר.
3 WOHNPROJEKT WIEN וינה, אוסטריה 2013	קואופרטיב שיתוף של הקואופרטיב עם העמותה לדירה בר קיימא והגדרת הפרויקט כ"בית קהילה" זיכו אותו בהקלות תכנון (כגון ביטול תקן החניה).	החלפת תקן החניה בחללים משותפים- מטבח, צרכניה, חלל אירועים, סאונה, חדר מדיטציה, סדנאות, חדרי אימונים, חדרי אירוח וחניית אופניים. 3300 מ"ר מגורים- 39 יח"ד במגוון גדלים. 660 מ"ר חללים משותפים.	קואופרטיב וכלכלת שיתוף ככלים ליצירת אורח חיים חברתי ומקיים. הפחתת תביעת הרגל האקולוגית לא חייבת להוריד את רמת החיים, אם עוברים לשיתוף.	כ-100 דיירים. מגוון	רמת שיתוף גבוהה בארגון, בתכנון ובאורח החיים (שיתוף רכבים, שיתוף בצריכת ירקות...).	ערעור הסדר הכלכלי- בעלות משותפת במקום בעלות פרטית. ניטרול ספקולציה נדל"נית. ערעור הסדר החברתי- אורח חיים שיתופי. קהילתיות במקום אינדיבידואליזם. ערעור הסדר התכנוני- טיפולוגיה שיתופית.
4 MHR ALS WOHNEN, HAUS J ציריך, שוויץ 2014	קואופרטיב חלק מהתארגנות חסרת תקדים של 55 קואופרטיבים שונים, על פי תכנית אב שזכתה בתחרות תכנון של העיר. תמיכה של העיר.	חלק מפרויקט גדול לבניית מתחם של 41,000 מ"ר באתר תעשייה ישן. המבנה הספציפי- צורת ח סביב חצר פטיו. בקומת הקרקע- חדר כביסה משותף וחללים מסחריים. בקומות 4 ו-5, בצד הדרומי- "חדר שמש" משותף, המעוצב כחממה בחלל כפול. חומרים פשוטים ו"כנים". 2594 מ"ר מגורים- 22 יח"ד. 386 מ"ר חללים משותפים.	בהתאם לפירוש השם: "יתר ממגורים" עידוד אופני חיים חדשים. עירוב של מגוון אוכלוסיות.	כ-70 דיירים. מגוון	רמת שיתוף גבוהה בתכנון, בעלות פרטית. עיצוב ובניית המגורים. שיתוף בין מספר רב של קואופרטיבים ובין הציבור למתכננים.	ערעור הסדר הכלכלי- בעלות משותפת במקום בעלות פרטית. ניטרול ספקולציה נדל"נית. ערעור הסדר החברתי- אורח חיים עירוני אלטרנטיבי. עירוב אוכלוסיות. ערעור הסדר התכנוני- תכנית אב שיתופית. אלטרנטיבה לסכמות העירוניות הקיימות.
5 AGORA WOHNEN ברלין, גרמניה תחילת בניה- 2017	קואופרטיב תמיכה של העיר תחת תכנית ייחודית.	שלב א- הסבה של מחסן היסטורי לחלל ניסיוני; חנויות, סדנאות שיתופיות, גלריות, חללי אירועים, מסעדות וכו'. שלב ב- הוספת קומות מגורים על גבי "המחסן" תוך שימוש בלוחות עץ מתועשים. 22 יח"ד- מטטודיו ליחיד ועד דירה ל-7 אנשים. 2130 מ"ר מגורים. 2300 מ"ר חללים משותפים ומסחריים.	עירוב שימושים ואוכלוסיות. קשרי גומלין בין דיירים לסוחרים ולשכונה פרויקט ניסיוני- "מעבדה לכלכלה מעגלית"- פיתוח מערכות ייצור מקומיות, ניצול משאבים חכמים ודגמים עסקיים מעגליים.	לא ידוע.	רמת שיתוף גבוהה בתכנון ובאורח החיים. שיתוף בין דיירים, סוחרים ותושבי השכונה.	ערעור הסדר הכלכלי- סכימה כלכלית ניסיונית. ערעור הסדר החברתי- אורח חיים שיתופי ניסיוני. ערעור הסדר התכנוני - אלטרנטיבה לסכמות העירוניות הקיימות. עירוב שימושים, טשטוש הגבול בין הבניין לעיר.

שם הפרויקט/מיקום/שנת הקמה	מודל כלכלי/משפטי	תכנון	אידיאולוגיה וחזון	שחקנים /קהל היעד	רמת שיתוף	אתגר סדר היום הקיים
6 KALKBREITE ציריך, שוויץ. 2014	קואופרטיב מודל השכרה הן של הדירות והן של החללים המשותפים. תמיכה של העיר	בנוי מעל תחנת רכבת חשמלית. עירוב שימושים עם כמה רמות של נגישות: ציבורי/ פתוח לשכונה: קולנוע, 3 בתי קפה, 9 חנויות עצמאיות, 9 משרדים, 5 מרפאות, גן ילדים, חצר גדולה ומרפסת גג. חצי ציבורי/ פתוח לתושבים: מבואת כניסה, רחוב פנימי, קפוטריה וחדר כביסה. הקואופרטיב מנהל גם חללים נוספים שהדיירים יכולים להשכיר במחירים נוחים: סדנא, סאונה, חללי עבודה משותפים, חדרי אורחים וכו'. 7811 מ"ר מגורים- 89 יח"ד. 22,900 מ"ר חללים משותפים+ 631 מ"ר גינת גג.	קואופרטיב ככלי להשגת דיור בר השגה - השכירות נמוכה מהממוצע בשוק. איגום כספים לטובת אינטרסים וחיים משותפים.	כ- 250 דיירים. לא מוגדר.	רמת שיתוף בינונית בין הדיירים בשל מודל ההשכרה של החללים המשותפים. רמת שיתוף גבוהה בין התושבים לשכונה.	ערעור הסדר הכלכלי/ חברתי - איגום כספים לטובת אינטרסים וחיים משותפים. השגות ויציבות בשכירות. ערעור הסדר התכנוני - סכמת שימושים מורכבת. טשטוש הגבול בין ציבורי לפרטי.
7 ZOLLHAUS ציריך, שוויץ טרם הושלם- מתוכנן ל- 2020	קואופרטיב (אותו ארגון קואופרטיבי של פרויקט KALKBREITE) לא ידוע על תמיכה חיצונית.	מגרש ארוך סמוך לתחנת הרכבת. מורכב משלושה מבנים: הראשון מכונה "פרום"- אטריום גדול המערב שימוש ציבורי עם סמי ציבורי; משרדים, אכסניה, מסעדות וחללי אירועים. מעליו- צורות מגורים ניסיוניות מודולריות סביב שטחים משותפים. בבניין השני - מגורים מולקולאריים עם קירות גמישים. בבניין השלישי - מסחר ומשרדים. 6100 מ"ר מגורים- 54 יח"ד. 5000 מ"ר חללים משותפים/ מסחריים.	חדשנות וניסיוניות. עירוב שימושים.	190 דיירים מגוון.	רמת שיתוף גבוהה בתכנון, עיצוב ובנייה של המגורים. שיתוף השכונה מורכבת. טשטוש הגבול בין ציבורי לפרטי. טיפולוגיות ניסיוניות.	ערעור הסדר הכלכלי - איגום כספים לטובת אינטרסים משותפים. ערעור הסדר החברתי - אורח חיים שיתופי ניסיוני. ערעור הסדר התכנוני - סכמת שימושים מורכבת. טשטוש הגבול בין ציבורי לפרטי. טיפולוגיות ניסיוניות.
8 VRUJBURCHT אמסטרדם, הולנד 2007	מודל מעורב הרכוש פרטי ניהול החללים המשותפים קואופרטיבי. קרקע בחכירה מהעיר. ליווי מקצועי של העיר. תמיכה של ארגון הדיור הלאומי. תמיכה של בנק חברתי במימון ובמשכנתאות.	דירות פרטיות סטנדרטיות. חצר וחממה משותפים לקהילה. חללים ציבוריים: בית קפה, תיאטרון, מעון ילדים, דיור מוגן לנוער מוגבל, מעגן יאכטות. 5430 מ"ר מגורים- 52 יח"ד. 1220 מ"ר חללים משותפים.	קואופרטיב ככלי להשגת דיור בר השגה ולהשפעה חברתית. קהילתיות, עירוב בריא של אנשים ושירותים והשפעה על הרקמה העירונית.	כ- 151 דיירים. מעמד יצירתי פעילים חברתיים, אדריכלים, ואחרים. מגוון, רב גילאי. נוער עם מוגבלויות מנטליות.	רמת שיתוף גבוהה , סביב הארגון וההקמה ובינונית בחיי היומיום. שיתוף השכונה בחללים הציבוריים.	אתגר הסדר הכלכלי - ניהול קואופרטיבי בלבד. הבעלות פרטית- ניתן למכור את הדירות בשוק החופשי. אתגר הסדר החברתי - קהילתיות, השפעה חברתית. אתגר הסדר התכנוני - ערוב שימושים. שיתוף העיר.
9 LAGERPLATZ 141 ווינטרטור, שוויץ 2018	מודל מעורב קואופרטיב של בודדים לקראת פרישה בשיתוף עם אוניברסיטת ציריך למדעים.	ממוקם באתר תעשייה נטוש. מבנה אורכי הלוקח את מימדיו מהמחסן ההיסטורי. בנוי כ"עיר" קטנה עם מסדרון ארוך, "כיכרות" לאתנחתא וחללים משותפים: ספרייה, סאונה, מסעדה, חדר מדיטציה ועוד. 6150 מ"ר מגורים- 80 יח"ד. 365 מ"ר חללים משותפים.	קואופרטיב ככלי טיפוח קהילת פנסיונרים ולהשגת איכות חיים.	120 מבוגרים בזמן פרישה.	רמת שיתוף גבוהה .	אתגר הסדר הקיים - פתרון לבדידות. מייצג פתרון לאוכלוסיית הזקנים (אם כי נראה יקר ואליטיסטי).

	שם הפרויקט/מיקום/שנת הקמה	מודל כלכלי/משפטי	תכנון	אידיאולוגיה וחזון	שחקנים /קהל היעד	רמת שיתוף	אתגור סדר היום הקיים
10	POOLHAUS וינה, אוסטריה 2007	מודל מעורב יזמה של העירייה- קול קורא לתחרות. תכנון ופיתוח של קואופרטיב. מודל השכרה. מעין Co-Living שמקדים את זמנו.	מבנה חדש על קרקע של מבנה תעשייה ישן, כחלק מפיתוח של שכונה חדשה, בסמוך לתחבורה ציבורית. קומות המגורים בנויות סביב אטריום עם מסדרונות פתוחים ליצירת קשר עין בין הדיירים. מעבר למגורים, מהווה הבניין כמרכז פעילות שכונתי וחלק מהחללים המשותפים פתוחים לשכונה: סאונה, חדר כושר ובריכה עם מרפסת שיזוף על הגג. 9630 מ"ר מגורים- 252 יח"ד. 930 מ"ר חללים משותפים	אספקת דיור חברתי לטווח קצר.	אנשים הנמצאים בתהליך של בניית קשרים חברתיים; כאלה שרק עברו לעיר, סטודנטים , מתמחים, גרופים טריים.	שיתוף חברתי ספונטני, בין הדיירים ועם השכונה.	אתגור הסדר הקיים- מייצג פרויקט חלוצי בתחום המגורים המשותפים לטווח קצר. אתגור הסדר החברתי- פתרון לבדידות. ערעור הסדר התכנוני- טיפולוגיה שיתופית. טשטוש הגבול בין ציבורי לפרטי. עירוב העיר.
11	SARGFABRIK וינה, אוסטריה 1996	אגודה שיתופית שהיא הבעלים של הקרקע והמבנים. המגרש נקנה בהלוואה פשוטה מהבנק. הבנייה בסבסוד מדינה, משכנתאות נוחות ומענקים מהמגזר השלישי. הון עצמי 12.5%.	הוגדר כמעונות לטובת קבלת הקלות. תכנון מודולרי. פתירות ושקיפות. חללים משותפים ושירותים קהילתיים: מרכז תרבות, בריכה, בר, מרכז סמינרים, גן ילדים. 112 דירות של כ- 45 מ"ר מתוכנן 6 דירות ייעודיות לאוכלוסיות נזקקות.	מהפכה בתחום הדיור הסוציאלי בווינה- דגש על תחושת שייכות ואינטגרציה חברתית. נחשב לפרויקט חלוצי ומשפיע. ייחודי בדורו.	אקטיביס טים פוליטיים. מעגלי מחנכים. אנשים מוטי קהילה.	רמת שיתוף גבוהה בין הדיירים ועם השכונה.	ערעור הסדר הכלכלי- בעלות משותפת במקום בעלות פרטית. ניטרול ספקולציה נדל"נית. ערעור הסדר החברתי- דיור סוציאלי בהתארגנות מלמטה. ערעור הסדר התכנוני- סכמות תכנון שנחשבו רדיקליות בזמנן.
12	R-50 ברלין, גרמניה 2013	Baugruoo = קבוצת בניה ביזמת האדריכלים והדיירים. מימון הון עצמי מלא- 30% ברכישה, השאר במשכנתא מבנק המתמחה בפרויקטים חברתיים ואקולוגיים. מכרז "מבוסס קונספט" של העיר, במחיר השוק. הטבה של הממשלה בשל היעילות האנרגטית.	שלד בטון, דירות סטנדרטיות, חזיתות עץ מודולריות. מרפסות היקפיות ללא חציצות. חלל כפול בקומת הקרקע והמרתף המשמש כמרכז קהילתי. 2037 מ"ר מגורים- 19 יח"ד. 412 מ"ר חללים משותפים.	יעילות כלכלית. וקהילתיות. חסכון הרווח היזמי.	כ-64 דיירים. מעמד יצירתי, אינדיבידו אליים קהילתיים, המעורבים בחי העיר.	רמת שיתוף גבוהה בתהליכי התכנון והבניה וביטיות באורח החיים- פגישות רבעוניות ופעילות קהילתית ספונטנית. שיתוף חלקי של הציבור.	אתגור הסדר הכלכלי- חסכון. אלטרנטיבה לבניה יזמית. אתגור הסדר החברתי- קהילתיות לצד אינדיבידואליזם. אתגור הסדר התכנוני- תכנון אישי מותאם צרכים לעומת תכנון יזמי מוטה רווח.
13	COOPERATIV E GARDEN טוקיו, יפן 2015	Baugruoo = קבוצת בניה. מודל גרמני התופס תאוצה גם ביפן. מימון הון עצמי מלא. ללא עזרה חיצונית.	בניין בן 10 קומות במרכז טוקיו. תוכנן כ-8 בתים אחד על השני כשלכל אחד גינה פרטית. מערכת של מסגרות סטרוקטורליות המאפשרות הזזה של קירות פנים לפי הצורך. 756 מ"ר מגורים- 8 יח"ד. 115 מ"ר חללים משותפים.	יעילות כלכלית. חסכון הרווח היזמי. יכולת השפעה של הדיירים על התכנון בהתאם לצרכיהם. תגובות נגד למגדלי המגורים הרבים המנוכרים הנבנים באזור.	כ-21 דיירים. לא מוגדר	רמת שיתוף גבוהה בתהליכי התכנון והבניה ונמוכה באורח החיים.	אתגור הסדר הכלכלי- חסכון. אלטרנטיבה לבניה יזמית. אתגור הסדר החברתי- לא מאתגר ערעור הסדר התכנוני- תכנון אישי מותאם צרכים לעומת תכנון יזמי מוטה רווח.
14	-VINZIRAST MITTENDRIN וינה, אוסטריה. 2013	עמותה פרטית ללא מטרות רווח- ארגון צדקה קתולי. לא ידוע על עזרה חיצונית.	אשכולות של דירות סביב חלל משותף הכולל סלון, ח. רחצה ומטבחון. בכל קומה 3 דירות משותפות, החולקות מטבח משותף גדול. לב הפרויקט- מסעדה המבוססת על צדקה, תרומות ומתנדבים המפעילים אותה. 3 סדנאות- נגרייה, חייטות ותיקון אופניים. מרפסת גג וחלל אירועים להשכרה. 750 מ"ר מגורים. 750 מ"ר חללים משותפים.	חזון חברתי של תמיכה בחלשים.	27 דיירים- סטודנטים והומלסים תחת קורת גג אחת.	רמת שיתוף גבוהה באורח החיים ובצורכי הבסיס אך נמוכה בהתארגנות, תכנון וניהול.	אתגור הסדר הכלכלי- הפרטת הרווחה. ללא מטרות רווח. ערעור הסדר החברתי- אלטרנטיבה לפרדיגמות חברתיות קיימות. ערעור הסדר התכנוני- טיפולוגיה שיתופית. עירוב הציבור.

שם הפרויקט/ מיקום/ שנת הקמה	מודל כלכלי/ משפטי	תכנון	אידיאולוגיה וחזון	שחקנים / קהל היעד	רמת שיתוף	אתגר סדר היום הקיים
15 STAR APARTMENT סלוס אנג'לס, ארה"ב 2014	עמותה פרטית ללא מטרת רווח- עמותה הנלחמת בתופעת ההומלסים בשכונה. בשיתוף חלקי עם העיר.	תוספת יחידות מגורים מתועשות על גבי בניין קיים שימש כמרכז קהילתי; משרדים של מחלקת הבריאות של העיר, מרפאות פיסיות ומנטליות, חדרי כושר, אמנות ועוד. 5225 מ"ר מגורים- 100 יח"ד פרטיות. 2233 מ"ר חללים משותפים.	דיוור בר השגה (השכירות- לא יותר מ-30% מההכנסה או מהקצבה של הדייר). מרכז קהילתי רחב, תוך דאגה לצרכי הדיירים.	הומלסים ארוכי טווח לשעבר.	רמת שיתוף נמוכה בהתארגנות, תכנון וניהול. היחידות פרטיות-אין שיתוף ברמת המגורים, רק במרכז הקהילתי.	אתגר הסדר הכלכלי- הפרטת הרווחה. ללא מטרת רווח. ערעור הסדר החברתי- אלטרנטיבה לפרדיגמות חברתיות קיימות. אתגר הסדר התכנוני- עירוב שימושים.
16 SH2 קופנהגן, דנמרק 2015	מודל מעורב- ציבורי עבור אולם הספורט. פרטי עבור הדירות. העירייה סיפקה את הקרקע (שהייתה עד אז מגרש חניה) ומימנה את אולם הספורט. יזם פרטי הביא את הסופרמרקט ופיתח את הדירות.	בניין עם שימושים מעורבים בצפיפות גבוהה. בני בשלוש שכבות: סופרמרקט במפלס התחתון, אולם ספורט במפלס האמצעי ו-12 דירות בסטורקטורה ייחודית, במפלס העליון. לכל דירה מרפסת גן. שקיפות בכל האזורים הציבוריים, בכוונה "להכניס את העיר". 1700 מ"ר מגורים. 2000 מ"ר ציבורי, 1200 מ"ר מסחר.	יצירת חללי מגורים חדשניים ואטרקטיביים במרכז העיר תוך מתן ערך לקהילה כולה.	24-36 דיירים. לא מוגדר	שיתוף בין יזם לעירייה. רמת שיתוף נמוכה בין הדיירים.	אתגר הסדר הכלכלי- לא מאתגר. אתגר הסדר החברתי- לא מאתגר. ערעור הסדר התכנוני- סכימת ערוב שימושים ככלי להתמודדות עם ציפוף העיר.
17 MUSIKERWO H NHAUS בזל, שווייץ 2010	פיתוח פרטי במימון של ארגון הדיור השוויצרי המתמחה בפתרונות דיור לאנשים עם צרכים מיוחדים. מודל השכרה.	מבנה תעשייה שהוסב לקהילה לא שגרתית של מוזיקאים. דירות סטודיו + דירות אשכול למגורים משותפים, בעיקר עבור הסטודנטים. חדרי אימונים, חדרי הקלטה, קפיטריה, דירות אירוח. 1395 מ"ר מגורים- 13 יח"ד. 506 מ"ר חללים משותפים.	פתרון לבעיה האקוסטית של מגורי מוזיקאים בבנייני מגורים רגילים. שכונה תוססת בתוך שכונה.	35 דיירים וסטודנטיים	רמת שיתוף נמוכה בהתארגנות, גבוהה באורח החיים.	אתגר הסדר הכלכלי- לא מאתגר. אתגר הסדר החברתי- פתרון דיור לקהילה ייעודית במגורים משותפים. ערעור הסדר התכנוני- טיפולוגיה שיתופית.
18 MORIYAMA HOUSE טוקיו, יפן 2005	יזמה פרטית בעל הפרויקט גר ביחידה אחת, שאר היחידות בהשכרה. ללא עזרה חיצונית.	10 קוביות לבנות, בני קומה אחת ועד שלוש קומות, מפוזרות על פני המגרש ועטופות בגן. 236 מ"ר מגורים. 160 מ"ר חצר משותפת.	שכונה בתוך שכונה. פעולות היומיום יוצאות מהבית (גם בשביל המקלחת צריך לצאת...). פירוק יחידת הדיור היפנית המסורתית. חזון עיצובי אדריכלי בולט.	6 דיירים. לא מוגדר.	שיתוף פונקציונלי וספונטני.	אתגר הסדר הכלכלי- לא מאתגר. אתגר הסדר החברתי- אינטראקציה חברתית כפתרון לבעיית הבדידות. ערעור הסדר התכנוני- טיפולוגיה שיתופית. סכימת תכנון חדשנית. טשטוש הגבול בין פרטי לציבורי.
19 YOKOHAMA APARTMENT S יפן 2009	יזמה פרטית ללא עזרה חיצונית.	מבנה קטן בן 2 קומות. בקומת הקרקע- חדר מגורים ומטבח משותפים, סטודיו משותף לעבודה ותצוגה. אינטראקציה בין חלל האמנות לשכונה. בקומה הראשונה- 4 דירות סטודיו עם מטבחון ושירותים. 152 מ"ר מגורים. 72 מ"ר חללים משותפים.	מרחב משותף למגורים ועבודה. אינטראקציה עם השכונה. פירוק יחידת הדיור היפנית המסורתית.	4 אומנים צעירים.	רמת שיתוף גבוהה באורח החיים.	אתגר הסדר הכלכלי- לא מאתגר. אתגר הסדר החברתי- אינטראקציה חברתית. שילוב עבודה ומגורים. ערעור הסדר התכנוני- טיפולוגיה שיתופית. סכימת תכנון חדשנית. טשטוש הגבול בין פרטי לציבורי.
20 APARTMENT S WITH A SMALL RESTAURANT טוקיו, יפן 2104	יזמה פרטית ללא עזרה חיצונית.	קומפלקס של "SOHO= SMALL OFFICE HOME OFFICE" במרתף- חלל עבודה משותף. בקומת הקרקע- מסעדה קטנה המשמשת למפגשים ספונטניים, לשיבות עבודה ואינטראקציה עם השכונה. בקומה ראשונה- חללי מגורים עם משרדים ביתיים. 162 מ"ר מגורים- 5 יח"ד. 90 מ"ר חללים משותפים.	יצירת מעין יחידת כלכלה עצמאית של עבודה, חיים ובילוי. ביקורת על מורשת הדיור ההומוגנית המותאמת למשפחה הגרעינית.	9 דיירים- עצמאים קטנים. 6 דיירים נוספים במשרדים משותפים.	רמת שיתוף נמוכה בהתארגנות, תכנון וניהול. גבוהה באורח החיים.	אתגר הסדר הכלכלי- לא מאתגר. אתגר הסדר החברתי- אינטראקציה חברתית. שילוב עבודה ומגורים. ערעור הסדר התכנוני- טיפולוגיה שיתופית. סכימת תכנון חדשנית. טשטוש הגבול בין פרטי לציבורי.

שם הפרויקט/ מיקום/ שנת הקמה	מודל כלכלי/ משפטי	תכנון	אידיאולוגיה וחזון	שחקנים / קהל היעד	רמת שיתוף	אתגור סדר היום הקיים
21 HOUSE FOR SEVEN PEOPLE טוקיו יפן 2013	יזומה פרטית ללא עזרה חיצונית.	הסבה של בניין קיים בן 2 קומות. בקומת קרקע- 2 דירות+ חלל משותף- סלון, אכילה, מטבח, אזור עבודה. החלל יכול להיפתח לגמרי החוצה. בקומה ראשונה- 5 דירות עם מקלחת ושירותים משותפים. 47 מ"ר מגורים- 7 יח"ד. 105 מ"ר חלל משותף.	השיתוף ככלי להרחבת אזורי המחיה. אינטראקציה בין דיירים ועם השכונה. כלי להתמודדות עם בדידות, יוקר מחייה, ציפוף עירוני וצמצום הולך וגדל של הדירות ביפן. פירוק יחידת הדיור היפנית המסורתית.	7 דיירים בודדים.	רמת שיתוף נמוכה בהתארגנות, תכנון וניהול וגבוהה באורח החיים ובצורכי הבסיס.	אתגור הסדר הכלכלי- לא מאתגר. אתגור הסדר החברתי- אינטראקציה חברתית כפתרון לבעיית הבדידות. ערעור הסדר התכנוני- טיפולוגיה שיתופית. סכימת תכנון חדשנית. טשטוש הגבול בין פרטי לציבורי.
22 SPOGPA MICRO-HOUSING סיאול, דרום קוריאה 2014	יזומה פרטית ללא עזרה חיצונית.	מיקרו דירות עטופות בחלל ציבורי. גודל הדירות 12 מ"ר. חללים ציבוריים: חדר רב תכליתי, בית קפה, חנות משחקים וגלריית אומנות. גמישות באיחוד חללים. 281 מ"ר מגורים- 8 יח"ד. 234 מ"ר חללים משותפים.	ציטופלזמה אדריכלית סביב היחידות. הרעיון- חיי היומיום יגלו באופן טבעי מהיחידות הפרטיות לחללים המשותפים ויגרמו לאינטראקציה חברתית.	11 דיירים צעירים	שיתוף ספונטני.	אתגור הסדר הכלכלי- לא מאתגר. אתגור הסדר החברתי- אינטראקציה חברתית כפתרון לבעיית הבדידות. ערעור הסדר התכנוני- טיפולוגיה שיתופית. סכימת תכנון חדשנית. טשטוש הגבול בין פרטי לציבורי.
23 LT JOSAI טוקיו, יפן 2013	יזומה פרטית ללא עזרה חיצונית.	קובייה לבנה פשוטה המכילה חדרים המאורגנים סביב חלל משותף- מטבח, סלון אכילה ופינת עבודה. בנוסף- גינה וגג משותפים. 158 מ"ר מגורים- 13 יח"ד. 149 מ"ר חלל משותף.	השיתוף ככלי להרחבת אזורי המחיה. אינטראקציה בין הדיירים. כלי להתמודדות עם בדידות, יוקר מחייה, ציפוף עירוני וצמצום הולך וגדל של הדירות ביפן. פירוק יחידת הדיור היפנית המסורתית.	13 דיירים בודדים	רמת שיתוף נמוכה בהתארגנות, תכנון וניהול וגבוהה באורח החיים ובצורכי הבסיס.	אתגור הסדר הכלכלי- לא מאתגר. אתגור הסדר החברתי- אינטראקציה חברתית כפתרון לבעיית הבדידות. ערעור הסדר התכנוני- טיפולוגיה שיתופית. סכימת תכנון חדשנית. טשטוש הגבול בין פרטי לציבורי.
24 COMMON ברוקלין, ניו יורק, ארה"ב 2015	יזמות עסקית היזם- חברת סטארט אפ לניהול נכסים. הבניין בבעלות החברה. (בניינים אחרים בחכירה). ללא עזרה מרשויות. מודל עסקי המשתנה בהתאם לתנאי השוק. שיתופי פעולה עם משקיעים וחברות נדל"ן.	הסבת מבנה קיים למבנה מגורים משותפים. אשכולות של חדרי שינה פרטיים וכל שאר הפונקציות משותפות- מעין דירות שותפים משודרגות. הגג משותף לכל הדיירים. הדירות מרוהטות ומאובזרות בסטנדרט גבוה. דגש על שימור אלמנטים מבניים ייחודיים.	-Co-Living דיור כשירות. חזון עסקי, צמיחה. הוזלת הדיור ע"י ציפוף, שיתוף וריכוז כל השירותים והתחזוקה. אדריכלות "חברתית" ו"בתים" ידידותיים. כיום- 27 בניינים בשש ערים, מעל 700 חברים החברים בקהילת COMMON המקוונת.	דיירים צעירים זמניים. מינימום שהייה- 6 חודשים ועד שנה.	רמת שיתוף נמוכה בהתארגנות, תכנון וניהול וגבוהה באורח החיים ובצורכי הבסיס.	האצת הסדר הכלכלי- "קהילה חולפת" המאורגנת כעסק למטרות רווח. אתגור הסדר החברתי- דיור כשירות. האצת הסדר התכנוני- טיפולוגיה שיתופית. המאתגר את תנאי המגורים הבסיסיים לצורך הוזלתם.

שם הפרויקט/ מיקום/ שנת הקמה	מודל כלכלי/ משפטי	תכנון	אידיאולוגיה וחזון	שחקנים / קהל היעד	רמת שיתוף	אתגר סדר היום הקיים
25 WE LIVE מנהטן, ניו יורק ארה"ב 2016	יזמות עסקית היזם- חברת סטארט-אפ "WE WORK" המקימה חללי עבודה משותפים. ללא עזרה מרשויות. מודל עסקי המשתנה בהתאם לתנאי השוק. שיתוף פעולה עם משקיעים.	בניין מגורים שגרתי משופץ ברובע העסקי של מנהטן. 4 קומות בבניין כבר היו בחזקת WE- WORK. 4 קומות נוספות הוסבו ל- WE LIVE. 200 דירות מרוהטות ומאובזרות. מחדרי סטודיו של כ-40 מ"ר ועד דירות 4 חדרים. חללים משותפים: מטבח שף, שירותי כביסה, חדר כושר, בר, שטחי חוץ ומרפסת עם ג'קוזי.	-Co-Living דיוור כשירות. חזון עסקי, צמיחה. חוויות מגורים בעלת משמעות שמבוססת על קהילה אמיתית ועל כמה שפחות טרחה בחיי היומיום. "כל מה שצריך בשביל לחיות, לעבוד ולבלות". חזון התרחבות- קהילה גלובלית.	בעיקר צעירים זמניים. חלקם זרים שהגיעו לעבוד בניו יורק, חלקם לקוחות WE WORK. ניתן לשהות החל ממספר ימים ועד שנה.	רמת שיתוף נמוכה בהתארגנות, תכנון וניהול. "קהליות" דרך מפגשים ספונטניים ואירועים המאורגנים ע"י החברה.	האצת הסדר הכלכלי- "קהילה חולפת" המאורגנת כעסק למטרות רווח. אתגר הסדר החברתי- דיוור כשירות. האצת הסדר החברתי- חידוד האינדיבידואליזם. האצת הסדר התכנוני- טיפולוגיה שיתופית המארגנת את תנאי המגורים הבסיסיים לצרכי יעילות כלכלית. חופף טיפולוגיית אירוח מלונאי.
26 THE COLLECTIVE OLD OAK לונדון, בריטניה 2016	יזמות עסקית היזם- חברת סטארטאפ. ללא עזרה מרשויות. עזרה ממשקיעים. מודל עסקי המשתנה בהתאם לתנאי השוק.	מבנה גדול הנראה כבית מלון או מבנה משרדים יעיל ועכשווי, בנוי משני נפחים המחליקים אחד על גבי השני. באזור החפיפה ממוקמים החללים המשותפים המרכזיים: ספא, חדר כושר, מסעדה, חדר משחקים, קולנוע, ספרייה, מכבסה, דיסקו. 2 סוגי חדרים: 1. חדר שינה קומפקטי וחדר רחצה. 2. חדר שינה קומפקטי, חדר רחצה ומטבחון. בין החדרים מפוזרים מטבחים, אזורי אכילה ו-400 חללי עבודה משותפים. 550 מיקרו יח"ד. סה"כ 16,000 מ"ר.	-Co-Living דיוור כשירות. חזון עסקי, צמיחה. "שכונה אנכית" המרבדת חללי מגורים וחללים משותפים ומאפשרת מגורים לטווחים קצרים בתנאים של ציפוף עירוני, יוקר דיוור וצורך בקהילתיות. חזון התרחבות- קהילה גלובלית.	צעירים זמניים- גיל ממוצע 28. מינימום שהייה- 4 חודשים. (בפרויקט החדש בלונדון, ניתן לשהות מלילה עד שנה. בפרויקט החדש בניו יורק חודש)	רמת שיתוף נמוכה בהתארגנות, תכנון וניהול. "קהליות" דרך מפגשים ספונטניים ואירועים המאורגנים ע"י החברה.	האצת הסדר הכלכלי- "קהילה חולפת" המאורגנת כעסק למטרות רווח. אתגר הסדר החברתי- דיוור כשירות. האצת הסדר החברתי- חידוד האינדיבידואליזם. האצת הסדר התכנוני- טיפולוגיה שיתופית המארגנת את תנאי המגורים הבסיסיים לצרכי יעילות כלכלית. חופף טיפולוגיית אירוח מלונאי.

טבלה 1. טבלת השוואה- מקרי בוחן מהעולם

6.1 סקירת סוגי המודלים

6.1.1 דיוור שיתופי קואופרטיבי

רבים ממיזמי הדיוור השיתופי החדש בוחרים להתארגן תחת קואופרטיב⁵⁴. קואופרטיב דיוור, כישות משפטית של בעלות משותפת, המנוהלת ע"י הדיירים באופן דמוקרטי, אינו מודל חדש. באירופה הוא מהווה כ-10% משוק הדיוור, לרוב כדיוור ציבורי, בליווי וסבסוד מדינתי⁵⁵ (נגבי, 2017). קואופרטיבי הדיוור החדשים

⁵⁴איגוד, המוגדר על פי ברית הקואופרטיבים הבינלאומית, כ-"התאגדות עצמאית של בני אדם, הבוחרים לקדם את צורכיהם ושאיפותיהם הכלכליים, החברתיים, והתרבותיים באמצעות בעלות משותפת על מערכת עסקית המנוהלת באופן דמוקרטי".
55 עכשיו כולם ביחד: האם זה הפתרון למשבר הדיוור? דה מרקר. נמרוד בוסו. ספטמבר 2016.
<https://www.themarket.com/magazine/1.3052271>

נשענים על אלה המסורתיים, אך מעבר לדמיון המשפטי-כלכלי, מאפייניהם שונים; הם צומחים מלמטה, מפרקים את מבנה הדירה המסורתית, משתפים חללים בין הדיירים ומדגישים את תחושת הקהילה. באירופה, כהמשך למסורת קיימת ולהבדיל ממקומות אחרים בעולם, זכות גם היוזמות העצמאיות החדשות לתמיכה חלקית מהממשלה והרשויות העירוניות, מה שמתברר כהכרח קיומי למרבית הפרויקטים, מסביר את תפוצתם ומשפיע על אופיים החברתי.

10 מתוך 23 הפרויקטים שהוצגו בתערוכה TOGETHER-The New Architecture Of the Collective, הינם פרויקטים בבעלות או בניהול של קואופרטיבים בהרכבים שונים. כמעט כל הפרויקטים הללו קיבלו **עזרה מגופים חיצוניים**. חלקם כאמור, קיבלו תמיכה מהממשלה או מהעירייה- החל מסבסוד מדינתי, חכירה של קרקעות מדינה, מכרזים 'מבוססי קונספט' ועד הקלות תכנוניות וליווי מקצועי. אחרים זכו לתמיכה מעמותות מגזר שלישי, מבנקים המתמחים באשראי חברתי ומספקים משכנתאות בריבית נמוכה, ואף מיזמים פרטיים עם אוריינטציה חברתית.

לצד קואופרטיב הדיור המלא ובהתאם לתנאים הנקודתיים- היכולת הכלכלית, סוג התמיכה וחזון הדיירים, מתפתחים **מודלי ביניים מעורבים** המשלבים בין בעלות קואופרטיבית לבעלות פרטית ולבעלות ציבורית. כך לעיתים, מעבר לצרכים המידיים של הדיירים ולרעיון הדירות הפרטיות הקטנות והחללים המשותפים, נוספת שכבת שימושים ציבוריים, המשרתת את צרכי העיר ומערבת קהלים נוספים בפרויקט.



איור 1. פרויקט VRIJBURCHT באמסטרדם. צילום מתוך: <https://righttobuildtoolkit.org.uk/case-studies/vrijburcht-amsterdam/#>

מניתוח של **סכמות התכנון** עולה שרבים מהפרויקטים ממנפים את הכוח השיתופי ואת מעורבות העיר לניסוי ולחדשנות בתחום המגורים העירוניים ולערעור סדר היום התכנוני הקיים. ניכר דגש על קרבה למוקדי תחבורה, שימוש במבני תעשייה נטושים ויצירת מודלי מגורים ייחודיים, גמישים ומודולאריים.

כך למשל, KALKBREITE ו-ZOLLHAUS בציריך ו- AGORA WOHNEN בברלין הינם פרויקטים קואופרטיביים המוגדרים כחדשניים וניסיוניים ונתמכים ע"י העיר; KALKBREITE בנוי מעל תחנת רכבת חשמלית ובנוסף למגורים, מערב שימושים רבים אחרים, ציבוריים וסמי ציבוריים כמו קולנוע, בתי קפה, חנויות, מרפאות, סדנאות, חללי עבודה משותפים ועוד. ZOLLHAUS נבנה על מגרש ארוך בסמוך לתחנת הרכבת ומורכב משלושה מבנים עם עירוב שימושים: "הפורום" - אטריום גדול ובו משרדים, אכסניה, מסעדות וחללי אירועים ומעליהם צורות מגורים ניסיוניות סביב שטחים משותפים. בבניין השני- מגורים מולקולאריים עם קירות גמישים ובבניין השלישי- מסחר ומשרדים. פרויקט AGORA נבנה על בסיס מבנה של מחסן היסטורי שהוסב לחלל ניסיוני של "מעבדה לכלכלה מעגלית" הכולל חנויות, חללי עבודה משותפים, גלריות, חללי אירועים, מסעדות ועוד. מעל "המחסן" הוספו קומות מגורים ע"י שימוש בלוחות עץ מתועשים, כחומר זול וממוחזר. המגורים תוכננו במגוון צורות, על מנת לערב מגוון אוכלוסיות - החל מסטודיו ליחיד ועד דירה ל-7 אנשים.



איור 3. פרויקט AGORA WOHNEN בברלין. צילום: Hütten & Paläste מוזיאון ויטרה

איור 2. פרויקט KALKBREITE בציריך. צילום: Martin Stollenwerk

מניתוח **חזון הפרויקטים והאידיאולוגיה** שמאחוריהם, ניתן לומר שקואופרטיבי הדיור והמודלים המעורבים למינם, בעיקר באירופה, צומחים מתוך שתי מוטיבציות עיקריות. הראשונה נוגעת ליצירת דיור בר השגה, מתוך תפיסה ברורה של איגום משאבים לטובת אינטרסים פרטיים. כלומר 'ככל שגשתך יותר, נרוויח יותר'.

השנייה נוגעת לכמיהה לאורח חיים אלטרנטיבי, קהילתי ומקיים ולתפיסת הקואופרטיב ככלי לנטרול ספקולציות נדל"ניות על דיור ולהשפעה על הרקמה העירונית.

כך למשל הוקם קואופרטיב SPREEFELD בברלין ע"י קבוצת חברים, וביניהם אחד מאדריכלי הפרויקט, כיוזמת נגד לתכניות יזמיות מוטות רווח, בצפיפות גבוהה, שיועדו לאזור. הפרויקט תוכנן בשיתוף מלא עם דייריו, עם דגש על קהילתיות, ערוב שימושים ופתיחות לקהילה.



איור 5. פרויקט SPREEFELD בברלין. צילום: Ute Zecharnt



איור 4. פרויקט SPREEFELD בברלין. צילום: Eric Tschermow

מבדיקת השחקנים וקהלי היעד של קואופרטיבי הדיור החדשים עולה שמרביתם משתייכים לשכבה היצריתית של מעמד הביניים ומתאפיינים בפעילות חברתית כזו או אחרת. מעניין לגלות שברבות מהקבוצות ישנם גם אדריכלים, המשחקים תפקיד חשוב בייזום ובהובלת הפרויקטים. עוד ניתן לומר שלרוב מדובר בגרעין של קבוצת חברים ההולך ומתרחב.

הקואופרטיבים מתאפיינים ברמת שיתוף גבוהה מאוד בשלבי ההתארגנות, התכנון והביצוע של הפרויקט. בהמשך, בשל הבעלות המשותפת על הנכס והבחירה של הדיירים בחיים קהילתיים דמוקרטיים, הם מתאפיינים בערבות הדדית וברמת שיתוף גבוהה גם באורח החיים.

בניסיון לבחון כיצד מאתגרים הפרויקטים הללו את הסדר הניאו ליברלי, אוכל לומר שרובם ככולם מערערים עליו ומציעים אלטרנטיבה הן לסדר הכלכלי, הן לחברתי והן לתכנוני-אדריכלי, אם כיסוד של התנגדות ואם כדרך התמודדות עם הקשיים שהוא יוצר.

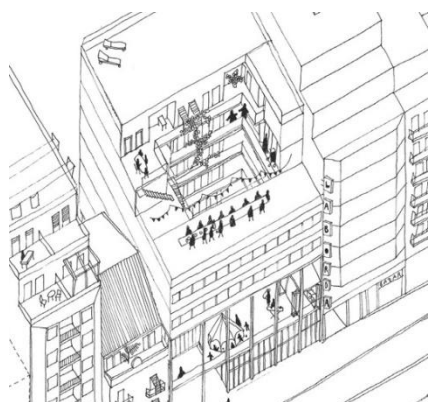
דוגמא בולטת לערעור הסדר הקיים ניתן לראות בפרויקט LA-BORDA בברצלונה. בספרד נדחקה המסורת הקואופרטיבית רבת השנים כאשר לאחר שנים של דיקטטורה, החלו צמיחה כלכלית, מדיניות הפרטה ניאו ליברלית, פרויקטים יזמיים ועידוד ממשלתי לרכישת דירות. בהמשך, פגיעתו של המשבר הכלכלי ב-2008 והתפוצצות בועת הנדל"ן יצרו קרקע פורייה לאזרחים לשאול שאלות הקשורות לזהות, לקולקטיביות ולצרכים חברתיים ותרבותיים. סביב 2011, נוצר גידול בתנועות חברתיות שפעלו לעצירת הליכי עיקול בתים ופינוי דיירים ולשינוי המסגרת החוקית. כמה מהתגובות היו מבוססות על שיקום מסורת הדיור הקואופרטיבי ואגודות הדיור והתאמתן לקונטקסט החדש. LA BORDA נולד ב-2012, בהשראת התנועות האלה, כיוזמה לדיור בר השגה, מוטה קהילה, למשפחות מעוטות יכולת. הפרויקט הוקם בקומפלקס תעשייתי נטוש ב- Can Batllo שכונה של מעמד הפועלים בברצלונה, ע"י קבוצה של פעילים חברתיים, ביניהם אדריכלי הפרויקט (Pohl, 2017). תהליך ההקמה ארך מספר שנים והסתיים ב-2018.

להבדיל מהקואופרטיבים המסורתיים בספרד, שהפריטו את הדירות מיד לאחר סיום הבניה והתנהלו כבית משותף, אימץ קואופרטיב LA BORDA את מודל ANDEL, הנפוץ בעיקר בדנמרק. תחת המונח "**מתן שימוש**" מאפשר המודל לדייריו להצטרף לקואופרטיב בעבור "תשלום כניסה", המוחזר להם במידה ויעזבו, ותשלום שכירות חודשי, המופחת מערכי השוק אך מאפשר ניהול ותחזוקה נאותים. הנכס תמיד יישאר בבעלות משותפת של הקואופרטיב אך השימוש הוא בו הוא אישי והדיירים יוכלו לגור בו לעד, כל עוד הם חברי הקואופרטיב. הם לא יכולים למכור או להשכיר את הדירה. (Eduard Cabre, 2017).

הפרויקט זכה ל**סבסוד ותמיכת העיריה**: הוא הוקם על מגרש המסווג כ-HPO- State Subsidized Housing⁵⁶ - קרקע ציבורית המיועדת לדיור חברתי. בהתאם לתקנות המקומיות, ארגונים שאינם למטרות רווח מורשים לחכור את הקרקע ל-75 שנה ולפתח בה דיור חברתי. הפרויקט נכנס לקטגוריה של "דיור בר השגה" והמשמעות היא שהזכאות לחברות בקואופרטיב מוגדרת ע"י סף הכנסה מקסימאלי והיעדר בעלות על נכס. בנוסף, זכה הקואופרטיב להלוואות מחברת אשראי חברתי, סיוע דרך אגרות חוב, תרומות וסובסידיות מגופי מימון מוטי סולידריות ואתיקה. לדברי המתכננים, שילוב של צמיחה מלמטה עם עזרה מלמעלה מאפשר

⁵⁶ מודל המכונה גם Housing trust community land . LA BORDA הוא הפרויקט הראשון מסוג זה בספרד.

להפחית הוצאות ולמצוא שותפים עסקיים אלטרנטיביים מהמקובלים בשוק הדיור (Vitra Design Museum, 2017).



איור 6. LA BORDA ברצלונה. צילום: Sandra Prats איור 7. LA BORDA. צילום מתוך: laborda.coop איור 8. LA BORDA. צילום מתוך: laborda.coop

בעזרת תמיכה חיצונית כזו או אחרת, LA BORDA וכמוהו מרבית קואופרטיבי הדיור השיתופי, **חותרים תחת סדר היום הניאוליברלי** הקיים ומערערים על הפרדיגמות המקובלות: בהיבט הכלכלי- הם מחליפים את הבעלות הפרטית השגורה בבעלות משותפת. בנוסף, הם מחזקים את ערך השימוש של הנכס ולא את ערך החליפין ובכך מנטרלים את הספקולציה הנדל"נית שלו. בהיבט החברתי- הם מחזקים ערכים של קולקטיביות תוך ריכוך האינדיבידואליזם. בהיבט התכנוני- לצד טיפולוגיית השיתוף החדשה, הם גם מפתחים סכמות עירוניות אלטרנטיביות ובשונה מהתכנון היזמי - מוטה הרווח, המקובל, הם מקדמים תכנון אישי מותאם צרכים.

6.1.2 התאגדויות שלא למטרות רווח

3 מתוך 23 הפרויקטים שהוצגו בתערוכה TOGETHER-The New Architecture Of the Collective, הוקמו ע"י התאגדויות שלא למטרות רווח. הראשון, **פרויקט SARGFABRIK** בווינה, הוא בבעלות אגודה שיתופית ומאפייניו דומים לפרויקטים הקואופרטיבים שהוצגו לעיל, תחת מינוח משפטי שונה. שני הפרויקטים האחרים הוקמו במודל **Baugruppe**. מקור המודל הוא בגרמניה, פירושו המילולי הוא "קבוצת בניה" ובפועל הוא מקבל תצורות של התארגנות כלכלית וחברתית של בעלי בתים לתכנון ובניה משותפים ולאורח חיים קהילתי. על פניו מדובר בפתרון מעשי של מקסום שימוש באתר עירוני ובצמצום עלויות, ע"י נטרול היתרון היזמי בפרויקט. עם זאת, ברבים מהפרויקטים, הנטייה הקהילתית של הדיירים, הקרבה ביניהם

והאינטראקציה התכנונית המשותפת עם האדריכלים, יוצרים פרויקטים עם חללים משותפים ומאפיינים חברתיים וסביבתיים מובהקים.⁵⁷ מודל Baugruppe רווח בעיקר בברלין, בה נבנו ב-15 השנה האחרונים כ- 500 פרויקטים מסוג זה. לאחרונה, החל המודל לתפוס תאוצה גם בערים אחרות ברחבי העולם והגיע אף עד אוסטרליה ויפן⁵⁸ (Vitra Design Museum, 2017).

המימון בפרויקטים בסוג זה הוא לרוב מהון עצמי מלא ולא מובטחת כל עזרה מגורמי חוץ. עם זאת, בגרמניה, יכולים הדיירים לקבל משכנתאות נוחות מבנקים המעודדים מיזמים חברתיים ולעיתים אף זוכים להטבות ממשלתיות. נקודה זו היא מהותית להיתכנות ולהשתרשות הפרויקט.

השחקנים המעורבים וקהל היעד משתנים, אך לרוב מדובר באינדיבידואלים עם אוריינטציה קהילתית המשויכים למעמד הביניים. תפקיד האדריכלים בפרויקטים מסוג זה הוא רחב מהרגיל; לרוב, הם יוזמים, מתכננים ומנהלים את הפרויקט בעצמם ובשיתוף עם הדיירים. יתכן וכאן טמון ההסבר לכך שברבים מהפרויקטים נמנים אדריכלים בקרב הדיירים. עובדה זו מסבירה גם את ייחודיותם של **המודלים התכנוניים**: להבדיל מפרויקטים יזמיים, המתוכננים לרוב על פי האינטרסים הכלכליים של היזם, מודל Baugruppe מאפשר לדיירים להשפיע על התכנון ועל התאמת הדירה לרצונותיהם, כבר מהשלבים הראשונים. בנוסף, ניכרת השפעתו הגדולה של האדריכל, בדמות רעיונות עיצוביים, חברתיים ואקולוגיים.

מודלים מסוג זה **אינם אידיאולוגים והחזון שלהם** מסתכם, לרוב, ביעילות כלכלית ובאווירה קהילתית. **רמת השיתוף** היא לרוב גבוהה בשלבי התכנון והבניה. בהמשך היא לרוב מתפוגגת ומתבטאת בעיקר במפגשים ספונטניים.

פרויקט מסוקר ומשפיע, ממנו ניתן ללמוד יותר על מאפייני מודל Baugruppe הוא R-50 שהוקם ב-2013 בברלין. היוזמים של הפרויקט היו מספר אדריכלים ומנהל פרויקט. הם הביאו את משפחותיהם וחבריהם, רבים מהם עיתונאים ואמנים והקימו תאגיד בעלי בתים.

⁵⁷ Reinventing density: how baugruppen are pioneering the self-made city. Khristien Ring. Nov 2016 <http://theconversation.com/reinventing-density-how-baugruppen-are-pioneering-the-self-made-city-66488>

⁵⁸ German cooperative housing model takes root in WA. Linda Cheng. Nov 2016 <https://architectureau.com/articles/german-cooperative-housing-model-takes-root-in-wa/>

ניתן להכליל ולומר שמדובר באינדיבידואלים שגדלו בעידן הניאו ליברלי ושואפים לחיות באווירת קהילה שאינה מחייבת. חיי רובם מעורבים בחיי העיר, רבים מהם משפחות עם ילדים והם מחפשים אלטרנטיבה לחיים עירוניים שאינם מנוכרים.

האתר נרכש מהון עצמי של המשתתפים, דרך מכרז ל"פרויקט מבוסס רעיון" שפורסם ע"י עיריית ברלין, בו זכתה הקבוצה, בעיקר בשל הצעתה לשתף בחלל הקהילתי את שאר חברי השכונה. ההטבה שהגיעה עם המכרז הייתה שמחיר המכירה נקבע לפי שווי השוק ונדרש לשלמו רק עם הגשת התכניות לאישור. בנוסף, זכו חברי התאגיד להטבה ממשלתית בשל היעילות האנרגטית של הפרויקט ולמשכנתא נוחה מבנק המתמחה בפרויקטים חברתיים ואקולוגיים.

המבנה מבוסס על סטרוקטורה פשוטה של שלד בטון וחזיתות עץ מודולריות שיכולות להיות מותאמות לתכניות קומה שונות ולדירות פרטיות שונות. הדיירים החליטו לשמור חלל גדול בעל גובה כפול, במרתף ובקומת הקרקע לטובת שימושים משותפים. חלל זה משמש כמרכז קהילתי לחגיגות ואירועים מיוחדים ופתוח גם לשימוש השכונה. מימדים שיתופיים נוספים מסופקים ע"י הגינה, מרפסת הגג וע"י מרפסות העוטפות את כל הקומות, ללא חציצות, ומשמשות כחללי מעבר בין ציבורי לפרטי.

הניהול השוטף של הפרויקט מתבצע ע"י חברת ניהול נכסים ונתמך ע"י מועצת הדיירים של התאגיד. פעילויות ואירועים קהילתיים מאורגנים ע"י הדיירים באופן עצמאי וספונטני.



איור 9. פרויקט R-50 בברלין. צילום: Andrew Alberts. archdaily.com | איור 10. פרויקט R-50 בברלין. צילום: Andrew Alberts. archdaily.com

על פניו, נראה שמודל Baugruppe מציע בית משותף, בו הדירות הן בבעלות פרטית של דייריהן וניתן למכרן בשוק החופשי, כמקובל. בנוסף, רמות השיתוף בו מוגבלות. לפיכך, לרוב, מודל זה אינו מערער את סדר היום הניאו ליברלי הקיים ואינו חותר תחתיו. עם זאת ניתן לומר שהוא מאתגר את הפרדיגמות הקיימות ומרכז

אותן. בהיבט הכלכלי- מדובר בהתארגנות ללא מטרות רווח המבטלת את הרווח היזמי ובכך מאיטה תהליכים עירוניים מוטי רווח. בהיבט חברתי- מדובר בהתארגנות עצמית המעודדת דמוקרטיזציה וקהילתיות לצד האינדיבידואליזם המאפיין את התקופה. בהיבט התכנוני- למרות שבמרבית הפרויקטים הדירות הן סטנדרטיות, הן מתוכננות בשיתוף הדיירים ובהתאם לצורכיהם, להבדיל מהתכנון היזמי השגור.

6.1.3 עמותות חברתיות

דיור שיתופי המוקם ע"י עמותות הוא לרוב ייעודי-טיפול עבור אוכלוסיות מסוימות. לרוב, מדובר בפרויקטים עם חזון חברתי ועם **אידיאולוגיה** של תמיכה בחלשים. לעיתים הפרויקט זוכה **לתמיכה חיצונית**. הדיירים אינם שותפים לתכנון ולניהול אך המבנה השיתופי והצרכים המשותפים מביאים **לרמת שיתוף** גבוהה באורח החיים. שני הפרויקטים בקטגוריה זו מיועדים להומלסים וכוללים פונקציות מסחריות או ציבוריות המייצרות אינטראקציה עם השכונה. פרויקט **VINZIRAST- MITTENDRIN** הוקם בווינה, ע"י ארגון צדקה קתולי, במטרה לאכלס סטודנטים והומלסים תחת קורת גג אחת, כשבמרכזו מסעדה המבוססת על תרומות והפעלה של מתנדבים. באופן דומה הוקם פרויקט **STAR APARTMENTS** בלוס אנג'לס ע"י עמותה התומכת בחסרי בית. הפרויקט נועד לאפשר דיור בר השגה עבור אנשים שחיו כחסרי בית לתקופות זמן ארוכות ומשלב חללי מגורים עם מרכז קהילתי גדול.

התשובה לשאלת המחקר, בהקשר של העמותות החברתיות, הינה מורכבת. בהיבט הכלכלי- הפרויקטים המסוקרים הם למעשה פרויקטי רווחה המוקמים ע"י עמותות פרטיות ונמצאים בבעלותם. מגמה זו מייצגת את הפרטתה של מדינת הרווחה, אחד ממאפייניו המרכזיים של הניאו ליברליזם. לפיכך, ניתן לומר שהם אינם מערערים את סדר היום הכלכלי הניאו ליברלי אלא נטמעים בתוכו. עם זאת, בהיבט החברתי- מדובר בעמותות שאינן למטרות רווח, עם חזון חברתי, כזה הדואג לחלשים בחברה ויוצר שיתוף בין אוכלוסיות. בכך הוא מציע **אלטרנטיבה לפרדיגמות חברתיות קיימות**. בהיבט התכנוני- נובע אתגור הסדר הקיים מעצם הטיפולוגיה השיתופית החדשה ומסכמות של עירוב שימושים ועירוב הציבור.

6.1.4 דיור שיתופי פרטי

הקבוצה הרביעית שזיהיתי במדגם שהוצג בתערוכה כוללת 6 פרויקטים פרטיים - 5 מהם בטוקיו שביפן ואחד בסיאול שבדרום קוריאה. מדובר בפרויקטים קטנים המשלבים מספר חללי מגורים מינימאליים עם חללי מגורים משותפים ולעיתים גם פונקציה מסחרית כזו או אחרת. הם מכונים גם Micro-Housing ולא בכדי הם צומחים בעיקר בערים היפניות, בהן מניעי הדיור השיתופי הגלובליים, שסוקרו בחלק התיאורטי, מוקצנים. ערי יפן מתמודדות עם צפיפות גבוהה, עלויות דיור גבוהות ואוכלוסיית בודדים ההולכת וגדלה. חללי המגורים הזמינים בעיר הולכים ומצטמצמים בגודלם ומאתגרים את מרחבי המחיה האנושיים הבסיסיים, עד כדי כך שחדר רחצה סביר, מטבח ואזור אירוח קטן כבר אינם בהישג ידו של אדם. מאידך, עדיין בולטת בנוכחותה מורשת הדיור ההומוגנית, המותאמת למשפחות ומעודדת הסתגרות. טרנד הדיור השיתופי ביפן מייצג ביקורת על המצב הקיים ומציע אלטרנטיבה של בית לאוכלוסיית הבודדים, המאפשרת פרטיות בחללי שינה מצומצמים עם אופציה להפגת הבדידות בחללי מגורים משותפים ותוך כדי אינטראקציה עם החיים העירוניים שמסביב.

מרבית הפרויקטים מוקמים **מהון פרטי** של הבעלים, המתגורר באחד החדרים ומשכיר את האחרים. ערכי השכירות לא בהכרח פחותים מערכי השוק אך בשל חלוקת השטחים השונה, הדיירים נהנים ממרחבים נוספים. **קהל היעד** הוא לרוב צעירים חיים בגפם ובחלק מהפרויקטים הם בעלי מכנה משותף מוגדר. **YOKOHAMA APARTMENTS**, לדוגמא, מאכלס 4 אומנים צעירים עם סטודיו, מטבח וחדר מגורים משותפים. **APARTMENTS WITH A SMALL RESTAURANT** מיועד לאנשים המעוניינים לשלב מגורים עם עבודה בחללים משותפים וליהנות ממסעדה בקומת הקרקע לטובת פגישות ואינטראקציה עירונית⁵⁹.

הפרויקטים **לא זוכים לעזרה מגורמים חיצוניים**, אם כי לאור השינויים הדמוגרפיים ביפן, הממשלה מכירה בנחיצותם ליצירת סולידריות ולכידות חברתית ומעודדת את הקמתם (Puigjaner, 2017).

על שאלת **אתגור סדר היום הקיים** אענה בהתייחסות להיבטים השונים: בהיבט הכלכלי-מדובר בפרויקטים המשלבים בעלות פרטית והשכרה במחירי השוק, כך שאין בהם חידוש והם ממשיכים את הסדר הקיים. גם בהיבט החברתי הם אינם מערערים את הסדר הקיים, אלא מגיבים להשלכותיו ומציעים כלים להתמודדות עם

⁵⁹ תחת המונח החדש "יותר ממגורים" המכוון לאקוסיסטמה הרמונית של עבודה, חיים ובילוי.

בדידות, יוקר מחייה וציפוף עירוני. נראה שדווקא בהיבט התכנוני, מאתגרים הפרויקטים את החשיבה הקונבנציונלית ואת סדר היום האדריכלי הקיים. הם מפרקים את יחידת הדיור היפנית המסורתית ולרוב מאופיינים בסכמות תכנון, חלוקת חלל ועיצוב לא שגרתיים ומשנים את התפיסה המקובלת למושגים כמו פרטי וציבורי.



איור 13. YOKOHAMA APARTMENTS יפן
צילום: Koichi Torimura



איור 12. MORIYAMA HOUSE פרויקט ביפן
צילום: Edmund Sumner



איור 11. פרויקט LT JOSAI ביפן
צילום: Masao Nishikawa

6.1.5 דיור שיתופי יזמי עסקי

על תופעת הדיור השיתופי היזמי, ה-Co-Living, כתבתי בחלק התיאורטי, תחת סעיף 2.4. בפרק זה אתייחס למקרי הבוחן בקטגוריה זו, במסגרת הקריטריונים הנבחרים וביחס לשאלת המחקר, תוך התבוננות על האבולוציה הקצרה שלהם ועל כיווני התפתחותם.

מאז 2015, חברת ניהול הנכסים האמריקאית "COMMON" משפצת מבנים ישנים ומסבה אותם לחללי מגורים משותפים. המיזם הראשון היה בברוקלין שבניו יורק, בבניין אותו רכשה. מאז יש ברשותה 27 בניינים, רובם בחכירה לטווח ארוך, ב-6 ערים בארה"ב ומעל 700 חברים. COMMON מציעה דירות שותפים משופצות, מרוהטות, מאובזרות ומתוחזקות, בהן לכל דייר יש חדר שינה סטנדרטי פרטי וכל שאר החללים

הדירותיים, כמו חדר רחצה, מטבח, חדר מגורים וכביסה- משותפים למספר דיירים. בבניין יש מספר אשכולות כאלה וגם משותף לכולם. COMMON מתהדרת באיכות אדריכלית, בעיצוב מוקפד, בנוחות של הכל כלול, בנגישות, קישוריות ואווירה קהילתית. אך יותר מכל היא מדגישה את החיסכון הכספי המובטח לדיירה לעומת מגורים בדירה מסורתית בשוק. ה"פטנט" הוא להוזיל עלויות ע"י ציפוף, שיתוף וריכוז כל השירותים הנלווים⁶⁰. אם בשל קושי של בעלי בתים להסכים לשינויים מבניים מרחיקי לכת ואם מסיבות אחרות, לאחרונה שינתה COMMON את האסטרטגיה שלה והיא מתמקדת בשותפויות עם חברות נדל"ן גדולות ובשילוב יחידות ה- Co-Living בפרויקטים חדשים, בהם ניתן להטמיע מראש את התכנון לפרוגרמה השיתופית.

מיד אחרי COMMON, נכנסה לתחום הדיור השיתופי בארה"ב חברת **"WE WORK"**, שהתפרסמה כאחת החברות הפורצות במשק, בזכות הקמתם של מאות חללי עבודה משותפים ברחבי העולם. WE WORK, ספק חברת טכנולוגיה, ספק חברת נדל"ן, הקימה ב-2016 שני בנייני מגורים משותפים תחת המותג WE LIVE - אחד בניו יורק ואחד בווינגטון⁶¹. WE LIVE בניו יורק הוקם בבניין ששופץ, מעל חללי WE WORK, ומציע מגוון דירות, החל מדירות סטודיו פרטיות, הכוללות שירותים ומטבחון ועד דירות 4 חדרים שתוכננו כדירות שותפים. בנוסף הם מספקים חללים קהילתיים המשותפים לכל הדיירים ואירועי תרבות⁶². מחירי השכירות אינם נמוכים ממחירי השוק אך מתיימרים לספק חוויית מגורים אחרת, העונה על צרכי הדור. למרות חזון ההתרחבות הגלובלי שהציגה החברה, ובשונה מהישגיה של חברת האם בשוק חללי העבודה, עד 2019 לא הקימה WE LIVE פרויקטי מגורים נוספים. בנוסף, מעניין לגלות שפלטפורמת ייצור הקהילה נחלשה ושכבר לא ניתן להשכיר חדר בודד בדירת שותפים אלא רק את מכלול הדירה. ויותר מכך, החל מ-2019 משווקות הדירות גם דרך אתר האירוח BOOKING, כדירות מלונאיות לכל דבר וניתן להשכיר גם ללילות בודדים⁶³.

חברת הסארט-אפ האנגלית **"THE COLLECTIVE"** הקימה את הבניין הראשון שלה ב-2016, בלונדון והוא משרת את קהילת המגורים המשותפים הגדולה בעולם, על 550 חבריה. בדומה למקבילותיה בארה"ב היא

⁶⁰ <https://www.common.com/>

⁶¹ לשנות את העולם": אדם נוימן חשב על רעיון במעלית - ועכשיו הוא שווה מיליארדים. The marker. ענבל אורפז. ניו יורק. 4 בנובמבר 2016. <https://www.themarker.com/markerweek/MAGAZINE-1.3112015>

⁶² <https://www.welive.com/new-york-city/>

⁶³ <https://www.booking.com/hotel/us/welive-wall-street-new-york>

מציעה צורת חיים חדשה, מעין "שכונה אנכית", המרבדת חללי מגורים וחללים משותפים רבים- מספא ועד קולנוע, ומאפשרת מגורים לטווחים קצרים בתנאים של ציפוף עירוני, יוקר דיור וצורך בקהילתיות. בבניין הראשון בלונדון הוגבלה השכרת הדירות למינימום 4 חודשים, בבניין השני בלונדון כבר ניתן לשכור דירה החל מלילה אחד ועד שנה ובפרויקט המתהווה בניו יורק ניתן יהיה לשכור החל מלילה ועד חודש בלבד⁶⁴ והוא כבר מוגדר גם כמלון בוטיק יוקרתי בפלטפורמות התיירות⁶⁵.

צמיחתו של המודל היזמי-עסקי החלה בארה"ב ובריטניה, משם גם הופצה בעבר תיאוריית הניאו ליברליזם. ממעקב אחר האבולוציה הקצרה של חברות ה-Co-Living ניתן ללמוד על התמודדותם עם סדר היום הלוחץ. אמנם מדובר בפלטפורמה המחברת טכנולוגיה וקהילה, בחסות הכלכלה השיתופית ועם אג'נדה של דיור בר השגה אך בסופו של יום היא מחויבת לחזון עסקי ולתשואות אטרקטיביות עבור המשקיעים. היזמים מתמודדים עם היצע מוגבל של נכסים, עם עלויות קרקע גבוהות, עם חוקי תכנון קפדניים ועם אופציות מימון מוגבלות. אלה הן כנראה כמה מהסיבות לעיכובים ולשינויים שעובר המודל בשנות התעצבותו הראשונות. בנוסף, לצד נחשקותו התיאורטית והביקוש ההולך ועולה של המודל בקרב המילניאס, הוא נתקל בביקורות; על המחיר הגבוה, על גודל לא אנושי של חדרי מגורים, על חללים משותפים מבולגנים או ריקים משימוש, על רעש ועל נופ ציני של הקהילה⁶⁶. על מנת להתגבר על קשיי השיתוף ולשמור על הרמוניה, בחלק מהפרויקטים מותקנות מצלמות ונתלים שלטי הוראות בכל פינה⁶⁷. מועלות ספקות לגבי היכולת לייצר קהילה בטווחי זמן כה קצרים ובאורח חיים המסתמך על צוות תחזוקה ושירותים. יש הטוענים שלמעשה, מודל המגורים המשותפים יוצר תנאים לאדישות קולקטיבית ולמרחבים אנוכיים⁶⁸ ולפיכך אולי להקצנה של תכונות האינדיבידואליזם שכנגדם יצא טרנד השיתוף במקור.

בשל היות הפרויקטים פרטיים- יזמיים וכאלה שאינם נתמכים ע"י רשויות או קרנות, מידת השיתוף שלהם עם העיר מצומצמת מאוד, אם בכלל, והם בולטים באופיים המסוגר. כך נוצרות קהילות הומוגניות של צעירים

⁶⁴ <https://www.thecollective.com>

⁶⁵ <https://www.booking.com/searchresults.he.html?aid=329424;label=paper-factory>

⁶⁶ Exclusive: Britain's Co-Living king has raised 400m \$ to take on We Work in America. Forbs. Oliver Smith. 27 March 2018. <https://www.forbes.com/sites/oliversmith/2018/03/27/exclusive-britains-co-living-king-has-raised-400m-to-take-on-wework-in-america/#7b9b6b5f9fca>

⁶⁷ Co-Living spaces: Modern utopia or over organized hell? Londonist. Hannah Foulds. April 2017. <https://londonist.com/london/housing/co-living-spaces-modern-utopia-or-over-organised-hell>

⁶⁸ Forget community: London's Co-Living spaces are about living selfishly. CityMetric. India Block. 13 march 2019. <https://www.citymetric.com/forget-community-london-s-co-living-spaces-are-about-living-selfishly-4520>

שכל צרכיהם כביכול מסופקים, תחת קורת גג אחת. הם לא בהכרח זקוקים למוסדות חינוך ובריאות בקרבתם ולכן נוח למקמם באזורים מבודדים ומרוחקים ממרכז העיר. יש מי שדימה את התחושה להפלגה בקרוז⁶⁹.

בעיריית ניו יורק מבינים את הצורך בדירות קטנות ובהפחתת עלויות השכירות. בסוף 2018 ערכה המחלקה לשימור ופיתוח את כנס ShareNYC ויצאה בקול קורא למימון עירוני עבור פרויקטים של מגורים משותפים ברי השגה, ששכר הדירה בהם מופחת ממחיר השוק⁷⁰.



איור 16. WE LIVE ניו יורק

צילום: We Work. welive.com



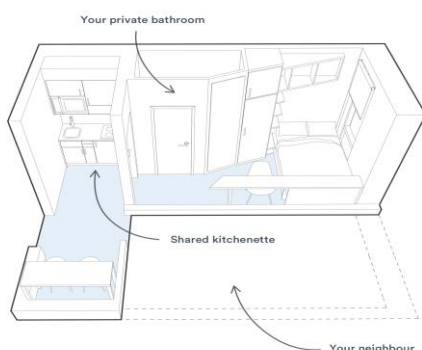
איור 15. WE LIVE ניו יורק

צילום: We Work. welive.com

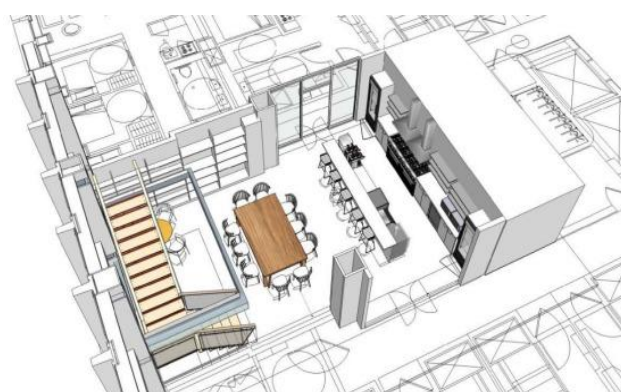


איור 14. THE COLLECTIVE לונדון

צילום: The collective. Forbes.com



איור 18. COMMON ניו יורק. הדמיה מתוך common.com



איור 17. COMMON ניו יורק. הדמיה מתוך common.com

בהקשר לשאלת המחקר, ניתן לומר שהפרויקטים היזמיים ממנפים את טרנד השיתוף ואת הטיפולוגיה החדשה לטובת יעילות כלכלית עסקית, למטרות רווח ובכך מאיצים את סדר היום הכלכלי הניאו ליברלי, על פרדיגמת הצמיחה שלו. גם בהיבט החברתי מסתמנת הקהילתיות החולפת, ככזו המחדדת תכונות של פסיביות ואינדיבידואליזם, המאפיינות את הסדר החברתי הקיים. בהיבט התכנוני, 2 מתוך שלושת

⁶⁹ <https://londonist.com/london/housing/co-living-spaces-modern-utopia-or-over-organised-hell>

⁷⁰ Co-Living goes affordable. The New York Times. Stefanos Chen. 1 Nov. 2018

<https://www.nytimes.com/2018/11/01/realestate/co-living-goes-affordable.html>

הפרויקטים מתמקמים בבניינים קיימים ומסבים אותם לצרכיהם. בכך נכבלת הטיפולוגיה החדשה לאילוצי הבניין הקיים. בנוסף, בשל סכימת התכנון היעילה והניהול הריכוזי של החללים המשותפים, מיטשטש ההבדל בין טיפולוגיית המגורים המשותפים לטיפולוגיה של מלון ולפיכך, היא נטמעת בפרדיגמות האירוח הקיימות.

6.2 סיכום חקר מדגמי מהעולם

טיפולוגית הדיור השיתופי מגיבה לאתגרי המאה ה-21 ולצרכי הדור, בעולם גלובלי. מהתבוננות וניתוח של טבלת הפרויקטים ניתן להסיק שהצרכים והטיפולוגיה ולרוב גם החזון, של המודלים השונים, אכן דומים באופיים: הצרכים והחזון מסתכמים לרב ביעילות כלכלית וקהילתיות והטיפולוגיה מתאפיינת בשינוי והגמשת הגבולות בין הפרטי לציבורי במספר רמות. עם זאת, הקונטקסט השונה, המדיניות והרגולציה משפיעים על המודל הנבחר, על אופן ההתארגנות ועל היכולת לקבל תמיכה חיצונית. אלה משפיעים על רמות השיתוף בין התושבים ובין התושבים לעיר. מתוך הדפוסים שזוהו, ניסיתי להעריך עד כמה מערערים המודלים השונים את סדר היום הקיים.

להלן טבלה מסכמת המחדדת את ההבדלים העיקריים בין המודלים השונים:

	המודל	תמיכה חיצונית	רמת שיתוף בתכנון וניהול	רמת שיתוף באורח החיים	רמת שיתוף העיר	ערעור סדר היום הקיים
1	קואופרטיב	++	++	++	++	++ בהיבט הכלכלי בהיבט החברתי בהיבט התכנוני בטיפולוגיה האדריכלית
2	התאגדות ללא מטרת רווח	+	++	+	+	++ בהיבט החברתי בהיבט הכלכלי בטיפולוגיה האדריכלית
3	עמותה חברתית	+	-	++	+	++ בהיבט החברתי בטיפולוגיה האדריכלית
4	עצמאי - פרטי	-	-	+	+	++ בהיבט החברתי בטיפולוגיה האדריכלית
5	יזמי עסקי	-	-	+	-	-

טבלה 2. טבלה מסכמת- מקרי בוחן מהעולם

בסיכומו של הפרק העוסק במיזמים שאינם בארץ- ניתן לומר שבהקשר זה התשובה לשאלת המחקר- "באיזו מידה מאתגר הדיור השיתופי את הניאו ליברליזם וחותר תחתיו, או צומח מתוכו ומחזק אותו..." - תלויה בסוג המיזם.

מרבית מיזמי הדיור השיתופי הנסקרים צמחו כתנועות Grassroots בקרב מעמד הביניים היצירתי ומייצגים שאיפה לצורת חיים אלטרנטיבית. החזון והאידיאולוגיה המלווים את המיזמים מצביעים על יסוד ביקורתי, הנקשר לתנועה רחבה יותר של ביקורת על דפוסי הניאו ליברליזם, אליה התייחס פטר מרקוזה במונח "ערים לטובת אנשים ולא לטובת רווח" (Marcuze, 2009, עמ' 195-196). מתוך הממצאים של חלק מחקרי זה, ניתן להסיק שככל שההתאגדות היא יותר שיתופית- ברמה הכלכלית, חברתית ותכנונית, היא משקפת נטייה ביקורתית יותר של החברים כלפי הסדר הקיים ורצון להוות סוכן שינוי.

בקצה האחד של הסקאלה ניתן לראות את **הקואופרטיבים** במרכז אירופה, המייצגים חלופת דיור קהילתית, יציבה וברת השגה, כזו המביאה ערכים של קולקטיביות לעומת אינדיבידואליזם, רכוש משותף לעומת רכוש פרטי וביטול ממד הרווח. בנוסף, הם מאופיינים בפרוגרמות תכנון קהילתיות ובפתרונות אדריכליים חדשניים. מעניין לגלות שקואופרטיבים אלה גם זוכים לסבסוד ולתמיכה המדינתית הרחבה ביותר, דבר המסביר את תפוצתם ומאפשר שיתופי פעולה תכנוניים חדשניים עם העיר. ניתן לומר שהם מייצגים את רמת הערעור הגבוהה ביותר של הסדר הכלכלי, חברתי ותכנוני הקיים.

במרכז הסקאלה זוהו מודלים מתונים יותר, כאלה שמתקיימים גם מחוץ לגבולות אירופה ומתאפיינים בשיתוף חלקי ובתמיכה פחותה, בדמות **התאגדויות שלא למטרות רווח ועמותות חברתיות**. בנוסף, בעיקר ביפן, בה נתוני הבדידות והציפוף העירוני מוקצנים, הולך ונפוץ מודל **דיור שיתופי פרטי**, שאינו זוכה לתמיכה חיצונית כלשהי. מודלים אלה מאופיינים בפתרונות אדריכליים יצירתיים המאתגרים את פרדיגמות התכנון המקובלות. אולם, בהיבט הכלכלי ובהיבט החברתי, הם מאופיינים ברמות שיתוף נמוכות יחסית ומספקים פתרונות מיידיים לבדידות וליוקר המחיה הנובעים הסדר הקיים.

בקצה השני של הסקאלה זוהו **פרויקטים יזמיים**, Co-Living, הצומחים כחברות סטארט אפ וחברים למשקיעים בעלי הון. מיזמים אלה, שמקורם בארה"ב, משתמשים בז'רגון דומה אך מייצגים ערכים שונים. לכאורה, ניתן לומר שהם מערערים את הסדר הקיים בכך שהם מתייחסים לדיור כשירות, מחזקים את ערך

השימוש שלו ומבטלים בעלות ורכוש פרטי. יש שיגידו שבגמישותם וזמניותם הם גם מתאימים יותר להלך הרוח של הדור. הממצאים מראים שרמת השיתוף בהם נמוכה, שטחית וארעית וישנו ספק לגבי היכולת לייצר קהילה במודל המיועד להשכרה קצרת טווח תוך הסתמכות על צוותי תחזוקה ושירותים. יש הטוענים שלמעשה, מודל המגורים המשותפים יוצר תנאים לאדישות קולקטיבית ולמרחבים אנוכיים⁷¹ ולפיכך אולי להקצנה של תכונות האינדיבידואליזם שכנגדם יצא טרנד השיתוף במקור. בנוסף, ישנה ביקורת על הקטנת אזורי המחיה הפרטיים והעלאת שכר הדירה בשם היעילות הכלכלית והצמיחה האופייניים לפרדיגמה הניאו ליברלית.

במעקב אחרי האבולוציה של כמה ממיזמי המגורים המשותפים המובילים בבריטניה וארה"ב מתגלה שהם טרם התייצבו, אולי אף טרם הוכיחו את רווחיותם והפרוגרמה שלהם משתנה תדיר בהתאם לשיקולי רווח. למשל, כמה מהמיזמים החלו לשווק את חדריהם כחדרי מלון. לפיכך נראה שמדובר במיזמים עסקיים הממנפים את עצמם תוך הדגשת ההשפעות השליליות של הניאו ליברליזם- בדידות ויוקר מחיה- אך בפועל מעצימים את סדר היום הקיים, בהמשך לביקורת על הכלכלה השיתופית שתוארה בחלק התיאורטי.

לאחרונה החלו להירקם שיתופי פעולה בין מיזמים אלה לבין רשויות מקומיות. ניתן יהיה לבחון האם הם מקדמים תהליכי הניאו ליברליזציה, או דגם דיור חדשני ובר השגה.

7 סקירת ניצני הדיור השיתופי החדש בישראל 2015-2018

לאור הממצאים שתוארו למעלה, בפרק זה אנתח אחר תחילתה של התופעה בישראל. בפרק 4 תיארתי את הרקע הישראלי ואת התמקמותו של הדיור השיתופי בין מסורת סוציאליסטית עשירה לבין מציאות ניאו ליברלית מובהקת, בין מוסד משפחה חזק לריבוי משקי בית אלטרנטיביים ולאור שינויים כלכליים ותרבותיים בין דוריים. בדפים הבאים אסקור את המתרחש בתחום הדיור השיתופי בישראל בין השנים 2015 ל-2018, במטרה להבין כיצד התנאים בישראל משפיעים על אופן צמיחת או אי צמיחת המיזמים השונים ועל אופיים הייחודי.

⁷¹ Forget community: London's Co-Living spaces are about living selfishly. CityMetric. India Block. 13 march 2019. <https://www.citymetric.com/forget-community-london-s-co-living-spaces-are-about-living-selfishly-4520>

הסקירה מבוססת על ראיונות עומק⁷² עם השחקנים הראשיים במיזמים שזוהו, ועל ניתוח השתתפות בכנסים ובפורומים בנושא. בתחילת הפרק אנתח את היוזמות בטבלת השוואה המקבילה לזו בה ניתחתי את מקרי הבוחן מהעולם⁷³. בהמשך אסווג את היוזמות השונות על פי סוגי המודלים ואציג תמונה כוללת, נכון לעכשיו, של הדיור השיתופי בישראל.

טבלת השוואה- מקרי בוחן מישראל⁷⁴

שם הפרויקט/ מיקום/ שנת הקמה/ שלב/ מראיין	מודל כלכלי/ משפטי	תכנון	אידיאולוגיה וחזון	שחקנים/ קהל היעד	רמת שיתוף	חסמים/ קשיים	אתגור סדר היום הקיים
יוזמה מס' 1 בעיר צפונית. הקמת 2000- הקהילה. 2013- מעבר לבניין שיתופי. מראיין א'- ממקימי הקבוצה, פעיל מרכזי בתנועה.	קיבוץ עירוני- אגודה שיתופית. שייך לתנועת המחנות העולים. שיתוף כלכלי וחברתי מלא. אין תקנונים, אספות והצבעות. מבוסס דילוג ואמון. חזרה שכירות על הבניין. תמיכה בדיור מהמשרד לגילי נגב והסוכנות היהודית. תמיכה בפעילות החינוכית מהעירייה וממשרד החינוך.	מבנה של מרכז קליטה נטוש, בן 8 קומות, ששופץ והושכר מהסוכנות היהודית לחמש שנים. לאחרונה הוארך לעוד חמש. דירת הבסיס-35 מ"ר. מרבית הדירות מורכבות משתי דירות מאוחדות- 70 מ"ר. הרבה מאוד חללים משותפים ברמת הקבוצה, הקיבוץ והתנועה. כל קומת הקרקע משותפת, מסדרונות וחללים לקבוצות בקומות. שטחי חוץ משותפים.	מעשה של תיקון בעולם. משמעות, פעולה במקום עבודה- לא לשם שכר. משימה חינוכית, השפעה. שיתוף, סולידריות יוחסים כערך. קמו בהשראת הקיבוץ המסורתי ועם ביקורת כלפיו. יסודות וולונטריים של שיתוף קהילתי ומאבק לחברה צודקת ולציבוריות סוציאל דמוקרטית.	משפחות עם ילדים. בוגרי תנועות הנוער וגרעיני הנח"ל של המחנות העולים ושל קבוצות הבחירה. כ-70 חברים, כ- 80 ילדים.	רמת שיתוף גבוהה מאוד- כלכלית וחברתית.	חזרה שכירות לטווח בינוני. חשש מהעתיד. ערעור הסדר הכלכלי- שיתוף כלכלי מלא באורח החיים ובנכסים (המבנה בהשכרה). ערעור הסדר החברתי- אורח חיים שיתופי. קהילתיות במקום אינדיבידואליזם. השפעה חברתית. ערעור הסדר התכנוני- טיפולוגיה שיתופית.	אתגור הסדר הכלכלי- מבחינה אידיאולוגית, מתנגד לסדר הקיים. בפועל מייצג התפשרות וכניעה לסדר היום הקיים- הניאו ליברליזם בולע יוזמה חברתית. אתגור הסדר החברתי- קהילתיות במקום אינדיבידואליזם. אתגור הסדר התכנוני- לא מאתגר
יוזמה מס' 2 ירושלים. 2004- הקמה הקהילה. כיום- מחפשים פתרון דיור. טרם מומש שלב מראיית ב'- חברת הקבוצה, פעילה בפורום הארצי לדיור קואופרטיבי ובמגעים עם משרדי ממשלה ורשויות.	קבוצה עצמאית, שייכת למעגל הקבוצות. כרגע שיתוף חברתי בלבד. מתגוררים בשכירות בקרבה גיאוגרפית. בוחנים 2 מודלים אפשריים: 1. קואופרטיב בשיתוף עם קרן אימפקט. בעלות פרטית + שכירות לטווח ארוך בשיתוף עם יזם תמ"א 38 חברתי. ללא תמיכה מוסדית כלשהי.	כיום גרים בדירות 50- 60 מ"ר. מבקשים להגדיל. בחלופה 1: הקמת מבנה מותאם צרכים. בחלופה 2: מבן סביב חצר משותפת, בסמיכות לקהילות נוספות. מתכננים אוהל לאירועים משותפים בחצר.	יציבות בדיור- כלכלית וחברתית. חיי קהילה. דיור כזכות- יציאה משוק הנדל"ן. מעורבות בחברה העירונית והשפעה פוליטית.	משפחות עם ילדים. כ-18 מבוגרים סביב גיל 40, יוצאי תנועות נוער שפרשו.	כיום- רמת שיתוף בינונית, בעיקר חברתית, מבוססת על עזרה הדדית.	יוקר הדיור. הקושי למצוא דירות סמוכות רלוונטיות והקושי לבסס קהילה על אוסף של דירות שכורות. מרוץ נגד הזמן- רוצים שזה יקרה בתקופת גידול הילדים.	אתגור הסדר הכלכלי- לא מאתגר אתגור הסדר החברתי- קהילתיות במקום אינדיבידואליזם. אתגור הסדר התכנוני- לא מאתגר
יוזמה מס' 3 באר שבע. טרם מומש שלב ראשוני. מראיין ג'- מיוזמי הקבוצה	קבוצה עצמאית. תמיכה של תנועת הצופים.	מתעתדים לשכור דירות שותפים סמוכות.	רצון לחיות חיים חברתיים ונוחים ולעסוק בעבודה עם ערך חברתי. נחיתה רכה לחיים שלאחר השירות הצבאי.	8 צעירים. בוגרי תנועת הצופים, שעשו שנת שירות ומסלול צבאי בנח"ל.	מתכווננים לרמת שיתוף גבוהה באורח החיים.	הקושי למצוא דירות סמוכות רלוונטיות, להשכרה.	אתגור הסדר הכלכלי- לא מאתגר אתגור הסדר החברתי- קהילתיות במקום אינדיבידואליזם. אתגור הסדר התכנוני- לא מאתגר

⁷² הראיונות נבנו על בסיס נוסח כללי, עם שינויים והתאמות, בהתאם לסוג המיזם והמראיין. ראה נספח 1.

⁷³ בתוספת של קריטריון "קשיים/חסמים"

⁷⁴ היוזמות ממסופרות והמראיינים מזוהים באותיות וכך ניתן לקשר בין הטבלה המרכזת לבין הטקסט בהמשך.

שם הפרויקט/ מיקום/ שנת הקמה/ שלב/ מראיין	מודל כלכלי/ משפטי	תכנון	אידיאולוגיה וחזון	שחקנים/ קהל היעד	רמת שיתוף	חסמים/ קשיים	אתגור סדר היום הקיים
יזמה מס' 3 באר שבע. טרם מומש. שלב ראשוני. מראיין ג'- מיוזמי הקבוצה	קבוצה עצמאית. תמיכה של תנועת הצופים.	מתעתדים לשכור דירות שותפים סמוכות.	רצון לחיות חיים חברתיים ונוחים ולעסוק בעבודה עם ערך חברתי. נחיתה רכה לחיים שלאחר השירות הצבאי.	8 צעירים. בוגרי תנועת הצופים , שעשו שנת שירות ומסלול צבאי בנח"ל.	מתכווננים לרמת שיתוף גבוהה באורח החיים.	הקושי למצוא דירות סמוכות רלוונטיות, להשכרה.	אתגור הסדר הכלכלי- לא מאתגר. אתגור הסדר החברתי- קהילתיות במקום אינדיבידואליזם. אתגור הסדר התכנוני- לא מאתגר.
יזמה מס' 4 מיקום עדיין לא ידוע. טרם מומש. שלב מתקדם. 2014-תחילת תהליך. 2017- נרשמו כאגודה שיתופית. מראיין ד'- מיוזמי הקבוצה, ציר מרכזי בפעילותה.	קואופרטיב- אגודה שיתופית לדיר. יזמה עצמאית להקמת דירור שיתופי קואופרטיבי לזקנים. מבוסס על הון עצמי. מעסיקים בעלי מקצוע: עו"ד ומתכננים. ניסיונות לגייס עזרה מראשי ערים, מנהל, משרד השיכון, משרדי ממשלה. בינתיים ללא הצלחה יתרה. מו"מ עם בנקים לקבלת משכנתאות - חסם מרכזי.	טרם תוכנן. בחזון: 95-64 מ"ר. חללים משותפים: חדרי אירוח לילדים/ למטפלים/ לתיירות. אחסנה, ספריה, חדרי פעילות, מטבח ואכילה משותפת, סדנא למלאכות יד, כביסה. פונקציות ציבוריות כמו גן ילדים ומגרש משחקים. מחפשים אתר אחד בירושלים ואחד באזור מישור החוף עם נגישות לפונקציות עירוניות.	קהילה מכוונת לחיים בריאים בגיל השלישי. חלופה חדשנית לבדידות הגיל השלישי, לדירור שיתופי בר השגה ולחיצוק מעמד הוותיקים כנכס לקהילה. רואים עצמם כחלוצים ופורצי דרך עבור החברה בירושלים ואחד בפתרון לאומי לבעיה אמתית. הוציאו מסמכי חזון ותקנון.	חברי הגיל השלישי, בגילאי 55-75, רובם אנגלוסקסים. כיום- 24 חברים. שליש גברים, שני שליש נשים. רצוי- שתי קהילות, כל אחת כ- 30 איש.	רמת שיתוף חברתי גבוהה בשלב ההקמה. פועלים כבר כקהילה עם אסיפות ואירועים משותפים. מתוכנן שיתוף כלכלי קואופרטיבי מובנה.	חסם מיומני- חוסר יכולת לקבל אשראי כקואופרטיב וכקשישים. קושי למצוא אתר לפרויקט- דחייה על ידי רשויות מתוך מחשבה שהזקנים מעמיסים על המערכת העירונית. זקוקים לעזרה מלמעלה.	ערעור הסדר הכלכלי- בחזון, בעלות משותפת במקום בעלות פרטית. ערעור הסדר החברתי- קהילתיות במקום אינדיבידואליזם. פתרון לבעיית הזקנים בחברה. ערעור הסדר התכנוני- בחזון, טיפולוגיה שיתופית.
יזמה מס' 5 עיר חדשה במחוז חיפה. טרם מומש. שלב מתקדם. 2011- החלו לחפש אתר. 2012- הצטרפו לקבוצת רכישה. 2018- לקראת אכלוס. מראיין ה', ו', ז', ח'- חברי הגרעין המרכזי של הקבוצה.	קבוצה עצמאית עם אוריינטציה של קיימות. בעלות פרטית על הדירות, כחלק מקבוצת רכישה של 705 יח"ד. הקימו עמותה 'עיר סביבה' לעירוניות מקיימת. העמותה מהווה פלטפורמה וצינור לגיוס כספים ולעשייה. ליווי של עמותת 'ארץ עיר' וקבלת תרומות בודדות דרכה, המופנות לפיתוח החזון והעשייה בעיר.	בניין בן 8 קומות. בשלב ראשון- מתוך 19 דירות בבניין, 16 היו רשומות על שם חברי הקהילה. כיום- צומצם ל- 8 דירות. גודל הדירות- 95 מ"ר ו- 105 מ"ר. חללים משותפים: פדיון חלק מהגגות לטובת הקהילה. פדיון חלק מהגגות הפרטיות בקומת הקרקע לגינה קהילתית. ניסיון לוותר על חלק מהמחסנים לטובת חלל משותף. רעיון לשכור דירה נפרדת בבניין כהאב לעבודה ופעילויות משותפים. במסדרונות- ספרייה, ספריית חפצים וכד'.	עירוניות מקיימת. בניין ירוק שישמש כבית לקהילה וכמרכז לימוד והעשרה לבנייה ירוקה. החלום היה לקנות קרקע, לתכנן ולבנות דירור שיתופי. כשהרימו ידיים גייסו את האידיאולוגיה העירונית. גם וגם - טובת הפרט וטובת הקהילה עם דגש על האינדיבידואל ועצמאותו הכלכלית. לבסוף- פתרון דירור מתפשר, כחלק מקבוצת רכישה במסגרת ממשלתית ריכוזית.	הגרעין-6 אינדיבידואלי ם בגילאי 40-50. אנשי תכנון, כלכלה, קהילה וסביבה בדיקה אקולוגית מובהקת. הגרעין- ללא ילדים. קטנים- המצטרפים- מגוון, משפחות, מבוגרים, לא יציב, משתנה.	רמת שיתוף גבוהה בשלבי ההתגבשות. רמת שיתוף נמוכה בדיור- הבניין כפלטפורמה ליחסי שכנות קרובים ולשיתוף פעולה של עשייה עסקית ועשייה עירונית.	חסמים רגולטורים, כלכליים וקהילתיים. הגם וגם והדגש על האינדיבידואל אולי מחלישים.	אתגור הסדר הכלכלי- לא מאתגר. אתגור הסדר החברתי- קהילתיות לצד אינדיבידואליזם. אתגור הסדר התכנוני- לא מאתגר. ניסיון לייצר אלטרנטיבה בלב הסדר הקיים.
יזמה מס' 6 מיקום לא ידוע. טרם מומש. עבר מספר גלגולים, לא מתקדם. 2014- תחילת תהליך. מראיין ט'- מיזמות ומובילות הקבוצה	קבוצה עצמאית להקמת דירור שיתופי רב דורי. חושבות על קואופרטיב גמיש- אפשרות של בעלות או שכירות. ליווי של עמותת 'ארץ עיר' , ניסיונות לשיתוף פעולה עם קהילות אחרות. ניסיונות פוליטיים מול משרדי ממשלה.	טרם תוכנן המחשבה: דירות קטנות יחסית- חדר שינה, מטבחון קטן, סלון קטן, שירותים ומקלחת. חללים המשותפים- כביסה, ספרייה, מטבח גדול יותר, חלל אירוח, חדרי אירוח עם מקלחת ושירותים. רכבים וכלי עבודה משותפים. אחד הרעיונות- להפוך קניון ישן למבנה של דירור שיתופי.	האידיאולוגיה ברורה אך החזון והמודלים עוד לא מגובשים. דירור בר השגה רב דורי שיאפשר שיתוף של משאבים אנושיים ויחזיר את הזקנה למקומה הטבעי במעגל החיים.	מספר משתנה של נשים בגיל השלישי, בגילאי 60-70, החברות בתנועה רחבה יותר העוסקת בשיח ופעילויות לגיל השלישי.	רמת שיתוף נמוכה, שיח ופעולה מקוטעים. וללא מיסוד.	קושי בהתארגנות עצמית, מחסור באנשים עם אוריינטציה יזמית.	אתגור הסדר הכלכלי- לא מגובש. ערעור הסדר החברתי- בחזון, קהילתיות במקום אינדיבידואליזם. קהילה רב דורית כפתרון לבעיית הזקנים בחברה. ערעור הסדר התכנוני- בחזון, טיפולוגיה שיתופית.

שם הפרויקט/ מיקום/ שנת הקמה/ שלב/ מראיין	מודל כלכלי/ משפטי	תכנון	אידיאולוגיה וחזון	שחקנים/ קהל היעד	רמת שיתוף	חסמים/ קשיים	אתגור סדר היום הקיים
יזמה מס' 7 מיקום לא ידוע. טרם מומש . שלב ראשוני ומופשט 2016- תחילת תהליך מראיין י'- מיזמות הקבוצה	קבוצה עצמאית להקמת דיור שיתופי רב דורי.	טרם תוכנן המחשבה: מרחב מגורים שיאפשר גמישות ונזילות בתפיסת הפרטיות מחד והשותפות מאידך. כוונה לשלב מיזם עסקי משותף שיצור עניין ויספק רווח כלכלי לקהילה.	אידיאולוגיה וחזון ראשוניים ולא מגובשים. דיור בר השגה רב דורי , הטרוגני. שינוי תפיסת הזקנה . מבוסס על העיקרון המסורתי של משפחה מורחבת.	4 נשים בגיל השלישי , בגילאי 60-70, גמלאיות-אקדמאיות-פמיניסטיות ופעילות חברתיות.	רמת שיתוף נמוכה . לא מגובש	קושי בהתארגנות עצמית , מחסור באנשים עם אוריינטציה יזמית.	אתגור הסדר הכלכלי - לא מגובש. ערעור הסדר החברתי - בחזון, קהילתיות במקום אינדיבידואליזם. ערעור הסדר התכנוני - בחזון, טיפולוגיה שיתופית.
יזמה מס' 8 חיפה טרם מומש . שלב רדום, בציפייה לשיתוף פעולה עם יזמה 9. 2015- תחילת תהליך מראיין כ'- יזם ומוביל הקבוצה	קבוצה עצמאית להקמת דיור שיתופי קואופרטיבי. חיפוש אחר מודלים יצירתיים ברוח הכלכלה השיתופית. באידיאל- מודל של שכירות רכשת , ללא הון התחלת. צבירת זכויות. Beyond Market And State - לא מעוניינים בעזרה ממוסדת. רק בגיוס המונים שמאמינים בקואופרטיבים.	טרם תוכנן חזון תכנוני: יחידות דיור אוטונומיות קטנות. רצוני תכנון מולדולרי גמיש. Common House - דירה גדולה משותפת ומפנקת, עם חדרי אירוח- לארוחות משותפות, כביסה וכו'. תכנון אקולוגי- בוסתן על קירות ירוקים עם שטח פנים גדול לקינון ציפורים. אולי גם חלקות גידול על הגג לשימוש השכונה.	דיור בר קיימא ובר השגה . לאפשר יציבות לדור ה-Y - להיות אדון לדיור שלו וליצור תמונת עתיד= חלופה לדיור דרך "יד 2". דה-קומודיפיקציה של דיור= נטרול אלמנט הסחורה והרווח.	6-7 שותפים בגילאי 30-40. מגדירים עצמם כאקטיביסטים ביקורתיים.	חשיבה מעמיקה, מחקר וחזון מגובש יחסית, של מוביל הקבוצה. רמת השיתוף והמחויבות של הקבוצה נמוכה .	התנדויות של שוק הנדל"ן. היעדר שיח שיתופי- בירוקרטיה ורגולציה תומכי אינדיבידואליזם היעדר אופציית מימון של אשראי קואופרטיבי.	ערעור הסדר הכלכלי - בחזון, מודלים כלכליים פורצי דרך. ערעור הסדר החברתי - בחזון, קהילתיות במקום אינדיבידואליזם. ערעור הסדר התכנוני - בחזון, טיפולוגיה שיתופית.
יזמה מס' 9 חיפה טרם מומש . נמצא בהליכי תכנון. 2016 – תחילת הפרויקט מראיין ל'- מרכזת הפרויקט, תושבת השכונה, מתכננת ערים.	יזמה עסקית חברתית . פרויקט דיור חברתי עם מוטיבים שיתופיים ואקולוגיים, לשכירות ארוכת תווך (10 שנים). שיתוף פעולה בין מגזרים שונים: יזמה של קרן אימפקט ישראלית , גיוס משקיעים נוספים, תמיכה של קרן שחף , ליווי של עמותת "ארץ עיר" , שיתוף פעולה עם העירייה והאקדמיה . מדדי אימפקט לצד מדדים כלכליים.	רכשו 2 בניינים נטושים ונמצאים במו"מ על עוד מספר בניינים. בנין 1 : קומת מסחר קיימת ומעליה בניית מגורים חדשים. בנין 2 : בניין קיים לעיבוי במסגרת תמ"א 38. בניה ירוקה ברמה גבוהה. תכנון גמיש בהתאם לצרכי הדיירים. חללים משותפים- חצר, גג, כביסה ומועדון דיירים.	חזון עסקי חברתי חדשני למתן יציבות בדיור וחזיון השכונה . פיתוח חזקות ביניים בדיוור - בין שכירות וממומשת ע"י גורם חיצוני- מיועד לקהילות ותושבים מקומיים . תמהיל, מגוון, שמירה על המרקם המעורב הקיים.	יזמה שצמחה מתוך צרכי השכונה וממומשת ע"י גורם חיצוני- מיועד לקהילות ותושבים מקומיים . תמהיל, מגוון, שמירה על המרקם המעורב הקיים.	רמת שיתוף נמוכה עם התושבים בשלבי ההקמה. רמת שיתוף גבוהה בין מגזרים .	הצורך התמידי להוכיח רווחיות למשקיעים מחליש את המוטיבים החברתיים. עקב אכילס של הפרויקט- "כליאת" ההשקעה ל- 10 שנים. מה יהיה אח"כ עם הדיירים?	אתגור הסדר הכלכלי - לא מאתגר. ערעור הסדר החברתי - גרעין מהפכני לפיו ההון האנושי של השכונה מומר לפירות כלכליים מהם מרוויחים גם התושבים עצמם ולא רק היזמים. אתגור הסדר התכנוני - ברמת השכונה. שימוש בקהילות כמנוף להתחדשות עירונית.

שם הפרויקט/ מיקום/ שנת הקמה/ שלב/ מראיין	מודל כלכלי/ משפטי	תכנון	אידיאולוגיה וחזון	שחקנים/ קהל היעד	רמת שיתוף	חסמים/ קשיים	אתגור סדר היום הקיים
יזמה מס' 10 ת"א 2018 מראיין מ' יזם שותף בחברה, מתכנן ערים, שוכר דירות סדרתי.	יזמה עסקית חברתית. פרויקט פיילוט של Co-Living – מגורים משותפים זמניים לאומנים, בשכירות קצרת תווך. חברת סטארט אפ בשפות עם חברת נדל"ן, שרכשה את הבנין. קיבלו מענק פיתוח ראשוני דרך קול קורא של עיריית חיפה ועובדים מול המחלקה האסטרטגית שלה. קשר עם "ארץ עיר", עם בנקים, ועם גורמי ממשלה בניסיון להשפיע על חוקי שכירות ארוכת טווח. גיוס משקיעים לפרויקטים הבאים.	שיפוץ בניין נטוש בן 2 קומות למשך תקופת ביניים (כשנתיים) עד להריסתו ובנייתו מחדש במסגרת תמ"א 38.10 יח"ד. בקומה ראשונה- 4 יחידות עצמאיות בגודל של 15-30 מ"ר עם חדר שינה, מטבחון, מקלחת ושירותים. בקומה השנייה אשכול שותפים- 6 חדרים של 15 מ"ר עם חדר שינה ומקלחת. בחלל המרכזי- מטבח, סלון וחלל עבודה משותפים. במרתף- חללי יצירה לאומנות לשימוש הדיירים, בתשלום נוסף ואחסנה. חללים משותפים הפתוחים לקהל הרחב – חצר, גג לאירועים. חלל מסחרי- חנות ברוח הפרויקט, פונה לרחוב. בשל זמניות הפרויקט- חשיבה יצירתית דינמית בתכנון הריהוט, למשל מטבח על גלגלים כדי שניתן יהיה להעביר לפרויקט הבא.	חזון עסקי ותכנוני חברתי להתמודדות עם יוקר המחיה עומס על ערים, ניכור, מרכזי ערים מדורדרים והיעדר מרחב שלישי. התחדשות עירונית שכירות הוגנת, Placemaking ⁷⁵ , עסקים חברתיים. הפיילוט- מאפשר לאומנים נגישות לחלל יצירה, על חשבון מגורים בחללים קטנים יותר. תפיסה לפיה ניתן לייצר משהו משמעותי זמני לתקופות הביניים של שוק הנדל"ן. החזון- רכישה או השכרה ארוכת טווח של בניינים ישנים והפיכתם למבני מגורים משותפים ככלי להתחדשות עירונית. עד 2022 הקמת 5 בניינים בארץ. להתרחב גם לחו"ל לייצר מיתוג ורשת בינלאומית.	היזמים- שני מתכנני ערים צעירים. קהל היעד- בפיילוט בת"א- אומנים צעירים זמניים. בחזון- קהל הומוגני מכל סוג, המעוניין בדור שיתופי.	רמת שיתוף נמוכה בשלב ההקמה וגבוהה באורח החיים (טרם נבדק). ארגון מלמעלה.	חסם רגולטורי בתכנון- תקן לגודל מינימלי של דירת מגורים. בפיילוט- זמניות, חוסר יציבות בדור. בחזון- היעדר מדיניות ממשלתית המעודדת מודלי דור אלטרנטיביים. חסם מימוני- של המשקיעים ושל הבנקים.	האצת הסדר הכלכלי- האצת השוק החופשי ע"י יצירת תשואות נדל"ניות גבוהות הן בשכירות והן בעליית ערך והישענות הדור על בעלי הון. אתגור הסדר החברתי- דור כשירות. אתגור הסדר התכנוני- טיפולוגיה שיתופית. גיוון גודל שיתופי. גיוון גודל מושג הבית והשכונה. האצת הסדר התכנוני- אתגור תנאי המגורים הבסיסיים לצורך הוזלתם.
יזמה מס' 11 2015 ת"א מראיין נ' יזם שותף בחברה, תושב השכונה.	יזמה עסקית חברתית מודל כלכלי חדשני- פלטפורמה למרחב שכונתי עירוני שיתופי. במגורים- Co- Living חלקי. חברה פרטית, סטארט-אפ (כיום) מעסיקה כ-50 עובדים) עם שותפים עסקיים ומשקיעים, מתוכם קן אימפקט בריטית. מגעים עם גורמים עירוניים וממשלתיים- טרם בשלו. המגורים בהשכרה לסטווחים משתנים.	9 בניינים ישנים ששופצו, באותה שכונה. תמהיל דירות, חלקן מרוהטות ליחידים/ זוגות/ משפחות/ דירות שותפים. 20-130 מ"ר. יחידה של 7 מ"ר- מוגדר כרהיט מגורים. חללים משותפים ברמת הבניין: גג, לעיתים מרתף. בדירות שותפים- מטבח משותף. חללים משותפים עסקיים ברמת השכונה: חללי עבודה, חלל ציוד להשאלה, אולפן הקלטות, חלל לאירועי תרבות, בית קפה, פיצה, חדר יוגה ומדיטציה ועוד.	חזון עסקי וחברתי ותרבותי ברמת השכונה - שכנות, קהילה בעיר. מערכת הפעלה ה'מתלבשת' על שכונות עירוניות וותיקות ונוגעת בכל תחומי החיים. התחדשות עירונית באמצעות הון אנושי קהילתי חדש בשכונה. ייצור רווח עבור המשקיעים באמצעות שירותי קהילה המגדילים את ערך הנדל"ן בשכונה. החזון- קהילה עולמית, מדינה ללא גבולות, המותאמת גם לנוודים הדיגיטליים. כיום, מתפשטים לניו יורק וברלין. צופים שעד 20-20 יהיו ב-20 ערים.	היזמים- 3 חברים צעירים שהתגוררו בשכונה. קהל היעד- כרגע בעיקר צעירים ללא ילדים, הרבה אומנים/ היפסטרים. רצון להתרחב למשפחות צעירות וגיל שלישי.	רמת שיתוף נמוכה בהתארגנות, תכנון וניהול- מאורגן מלמעלה כפלטפורמה ליצירת מפגשים וחברויות.	חסם תכנוני- פיצול דירות, התאמת נכסים קיימים לצרכים חדשים. גודל דירה מינימלי. מתח בין מסורת וחדשנות ובין יציבות לגמישות. מתח מובנה בין קהילתיות למסחריות.	האצת הסדר הכלכלי- האצת השוק החופשי ע"י יצירת תשואות נדל"ניות גבוהות הן בשכירות והן בעליית ערך והישענות הדור על בעלי הון. אתגור הסדר החברתי- הנדל"ן ככלי ליצירת מארג חברתי. האצת הסדר התכנוני- תהליכי ג'נטריפיקציה שכונתיים. אתגור הסדר התכנוני- טיפולוגיה שיתופית שכונתית- תפיסת השכונה כתא עירוני עצמאי. גיוון גודל הדירות בשוק. האצת הסדר התכנוני- אתגור תנאי המגורים הבסיסיים.

⁷⁵ גישה בתחום העיצוב העירוני, לתכנון וניהול של שטח ציבורי פתוח, על פיה אנשי קהילה המתגוררים בסמוך, מנצלים את השטח לפעילות ציבורית ובכך משפיעים על ההתחדשות העירונית.

שם הפרויקט/ מיקום/ שנת הקמה/ שלב/ מראיין	מודל כלכלי/ משפטי	תכנון	אידיאולוגיה וחזון	שחקנים/ קהל היעד	רמת שיתוף	חסמים/ קשיים	אתגור סדר היום הקיים
יזמה מס' 12 2017 חיפה מראיין ס' יזם, שותף בחברה, יוצא קיבוץ, למד אדריכלות.	יזמה עסקית חברה המורכבת משבעה שותפים שהתאגדו לטובת רכישת נכס ספציפי והחליטו ליישם בו דיור שיתופי להשכרה לסטודנטים, לטובת מקסום רווח. לא מצפים לעזרה.	שיפוץ בניין קיים. קומת מסחר- השארת הסוחרים הקיימים- כרגע, ללא קשר לפרויקט. 2 קומות מגורים- 4 דירות בגודל של 92 מ"ר. בכל דירה- 4 שותפים. החדר הפרטי- חלל שינה + מקלחת ושירותים בגודל של 16-20 מ"ר. מטבח משותף ומאובזר בגודל של כ- 25 מ"ר. גג משותף לכל הדיירים עם מטבחון ומערכת הגברה. עיצוב מוקפד, דירות מרוהטות. בעתיד- השמשת המרתף, בניית קומות נוספות.	Co-Living חזון עסקי. דיור כשירות. מינוף הערך הכלכלי של האלמנט השיתופי ע"י הקטנת השטח של היחידות הפרטיות, יצירת איכות בחלל משותף ומתן שירותי תחזוקה. בסה"כ גביית יותר כסף על פחות שטח. אין חזון שיתופי ספציפי אלא כחלק מעשייה נדל"נית כוללת. פרויקט נקודתי קטן עם השפעה סביבתית מוגבלת.	סטודנטים בשנות ה-20 לחייהם.	ללא שיתוף בשלב התכנון וההקמה. רמת שיתוף גבוהה באורח החיים מעצם המטבח המשותף.	באופן כללי- אין חסמים- התכנון הותאם לרגולציה הקיימת, ללא צורך ברישוי. קושי לשכנע את השותפים באיכות הרעיון.	האצת הסדר הכלכלי- ניצול מקסימלי של השטח לטובת רווח. אתגור הסדר החברתי- דיור כשירות. אתגור הסדר התכנוני- לא מאתגר. חופף טיפולוגיה של מעונות סטודנטים פרטיים.
יזמה מס' 13 טרם מומש מראיינים ע', פ', צ', ת"א יפו	יזמה עירונית קול קורא של עיריית ת"א לקבלת הצעות לפיילוט של דיור שיתופי, במגרש ספציפי. הקרקע בבעלות העירייה, בשיתוף עם מנהל מקרקעי ישראל. הכוונה היא להחכיר את הקרקע. המכרז פתוח לקבוצות בהתארגנות עצמית וליזמים, במגוון המודלים. במקביל- תהליך לגיבוש מסמך מדיניות המתבסס על חקר המודלים הקיימים בעולם.	מגרש של כ-2.5 דונם. כ-5800 מ"ר למגורים, כ-120 יח"ד. 500 מ"ר- שטחים משותפים לרווחת הדיירים. מוגדר בתב"ע כדיור מיוחד.	חזון עירוני , כחלק מתכנית אסטרטגית כוללת. המטרות: גיוון מוצר המגורים הקיים, התמודדות עם סוגיית יוקר המחיה- השגות, מענה לצרכים חברתיים וקהילתיים. המוטיבציות: מענה לקבוצות ויזמים המגיעים לפתחה של העירייה- מבעבע מלמטה. מענה לרצון ראש העיר.	לא מוגדר, פתוח.	רמת השיתוף- לא ידוע, תלוי במיזם שייבחר.	קשיי התארגנות של הקבוצות. היעדר ארגון גג לדיור קואופרטיבי. חשש ממתן הטבה של משאב ציבורי לקבוצה פריבילגית. צורך במנגנון פיקוח על תרומת המיזם לשכונה ולעיר. סוגיית היום שאחרי. חשש מבעיות תחזוקה של המרחבים המשותפים.	אתגור סדר היום הכלכלי- דיור בר השגה. ריכוך השוק החופשי המואץ בעיר. אתגור הסדר החברתי- לא ידוע. תלוי במיזם שייבחר. אתגור הסדר התכנוני- גיוון מוצר המגורים. לראשונה, הקצאת מגרש ציבורי ויעוד קרקע לטובת דיור שיתופי.
יזמה מס' 14 טרם מומש כנס רב משתתפים ירושלים	יזמה עירונית לדיור מנהל להשכרה - Co-Living, על פי המודל הבריטי The collective. בהובלת צוות החדשנות העירונית של עיריית ירושלים, שנוסד וממומן על ידי קרן בלומברג.	טרם תוכנן. בכוונת העירייה לכלול מיזם כזה בתוכנית הבינוי לשטח שבכניסה לעיר, בקרבת מוקדי תחבורה ואזור תעסוקה. כ-1000 מ"ר. דירות קטנות מאוד + הקצאת כ-10% משטח הבנייה לשטחים משותפים.	-Co-Living דיור כשירות, כמוצר צריכה. מוקד משיכה של צעירים לירושלים. גיוון גודל יח"ד.	"Young-Profession al"/" Non-Families"	עפ"י מודל המקור: רמת שיתוף נמוכה בהתארגנות, תכנון וניהול. "קהילתיות" דרך מפגשים ספונטניים ואירועים המארגנים ע"י החברה.	חוסר כלכליות של המודל על קרקע למגורים. רגולציה- היעדר ייעוד תכנוני מתאים לשכירות ארוכת טווח.	אתגור הסדר הכלכלי- לא ידוע. עפ"י מודל המקור: "קהילה חולפת" המאורגנת כעסק למטרות רווח. אתגור הסדר החברתי- דיור כשירות. אתגור הסדר התכנוני- עפ"י מודל המקור: חידוד האינדיבידואליזם. אתגור הסדר התכנוני- טיפולוגיה שיתופית. גיוון גודל הדירות בשוק. מיקום מגורים באזור תעסוקה. האצת סדר היום התכנוני- אתגור תנאי המגורים הבסיסיים לצורך יעילות כלכלית.

טבלה 3. טבלת השוואה- מקרי בוחן מישראל

7.1 סקירת סוגי המודלים בישראל

בפרק זה מסווגים המיזמים לקבוצות התייחסות ומסוקרים בהרחבה על בסיס ראיונות עומק והשתתפות בכנסים. קבוצות התייחסות שונות ממקביליהן בעולם; א. הקיבוץ העירוני⁷⁶. ב. יוזמות לדיור שיתופי בהתארגנות עצמית. ג. יוזמות של רשויות עירוניות. ד. דיור שיתופי יזמי. ה. קרנות חברתיות. בנוסף, בחרתי לסקר את הפורום לדיור קואופרטיבי שמקדמת התנועה הקיבוצית, ככזה המייצר שיח בין הקבוצות השונות ותורם לדיון המקומי.

7.1.1 הקיבוץ העירוני

הקיבוץ העירוני- טיפולוגיה ישראלית מקורית, עליה הרחבתי בחלק התיאורטי, מיוצגת ע"י א', אחד ממקימי הקיבוץ העירוני הגדול ביותר בישראל ומהדמויות הפעילות בו. את מקרה הבוחן בחרתי בשל הארגון המבני, התואם את טיפולוגיית הדיור השיתופי העכשווי⁷⁷ ובשל רמת השיתוף הגבוהה. הקיבוץ מכיל 70 חברים, מרביתם בשנות ה-40 לחייהם ועוד כ-80 ילדים בגילאי 0-15. הוא הוקם בשנת 2000 ע"י שבעה גרעיני נח"ל של תנועת מחנות העולים ומכונה בפי חבריו "קיבוץ עירוני תנועתי" או "קיבוץ מחנכים משימתי". בשנת 2013 נכנס הקיבוץ להתגורר במבנה ה"קבע"⁷⁸ שלו בעיר פריפריאלית בצפון הארץ.

המודל המשפטי- כלכלי של הקיבוץ העירוני הוא מודל מורכב. הוא רשום כ"אגודה שיתופית מסוג קיבוץ עירוני"⁷⁹ ומנהל כיחידה כלכלית עם חשבון משותף ועם זאת הוא מהווה חלק מיחידה כלכלית גדולה יותר של כל תנועת מחנות העולים. ניתן לומר שהקיבוץ הוא משק צרכני שיתופי והתנועה היא המשק היצרני. כלומר העמותות החברתיות, בהן עובדים ופועלים מרבית החברים הן ברמת התנועה.

לדברי א', הקיבוץ העירוני המשימתי נולד בהשראת הקיבוץ המסורתי ועל בסיס שורשיו אך גם מתוך ביקורת כלפיו. ביקורת על המוסדות הקיבוציים ועל האוטומטיזציה של החיים הקיבוציים, המלווים בוועדות וספר

⁷⁶ למרות שהקיבוץ העירוני אינו תופעה של השנים האחרונות ולא נכלל תחת "הדיור השיתופי החדש" המדובר, הוא בעל חשיבות והשפעה מרכזיים ומשמש מעין נקודת קיצון במחקר.

⁷⁷ כולל מבחר רב של חללים משותפים לצד דירות המגורים.

⁷⁸ תחת חוזה שכירות ל-5 שנים. ראה בהמשך.

⁷⁹ הגדרה שקיימת כבר שנים ברשם האגודות

תקנות. ביקורת על היעדר בחירה והיעדר מרחב של שיחה ולמידה. כנגד, מתהדר הקיבוץ העירוני בהיעדר תקנון, בעיצוב אורחות החיים המשותפים ע"י מפגש דיאלוגי ובמרחב תמידי של למידה.

להבדיל ממרבית מיזמי הדיור השיתופי החדש, בקיבוץ העירוני בולט **המימד האידיאולוגי** כבסיס לשיתוף, פעולה ויצירה: התנועות הכחולות ראו את הפרטת הקיבוצים ואת הליכת החברה בכלל למקום חומרי ופחות סולידרי. לדברי א', גם רצח רבין היווה גורם מטלטל והשפיע על תחושת המציאות הקשה והמורכבת. נוצר אצלם, הוא סיפר, רצון לתיקון בחברה הישראלית, מתוך עשייה חינוכית⁸⁰. "מה שאנחנו מבקשים זה מצד אחד שיתוף קהילתי על יסודות וולונטריים ומצד שני מאבק לחברה צודקת יותר ולציבוריות סוציאל דמוקרטית" (א'). "הדבק" שמחזיק את הקהילה הוא תחושת המשמעות של פעולת היחיד והקהילה בחברה ולכן הם מכנים את פעולתם "משימה" ולא עבודה- כזו הנעשית לשם שכר. **האידיאולוגיה** שלהם אינה מובנית אלא נבנית מתוך יחסים, התחנכות בתנועת הנוער וחוויות משותפות. א' מודה שההצלחה לקיים קהילה כזו במציאות העכשווית קשורה בעיקר לכך שהם התחילו בגיל צעיר, היישר מכור ההיתוך של התנועה.

א' מוסיף כי הם בחרו בחיים צנועים וכי אינם שואפים להתעשר. היסוד השיתופי הוא חד משמעי עבורם והם לא צוברים משאבים. ככל שהם מתבגרים, האתגר שלהם, כקהילה שמתפרנסת בעיקר מחינוך, גדל והופך קשה יותר. אולם כשהם מדברים עם קרובי משפחתם, הם מבינים שבדומה להם הם שייכים למעמד הביניים ושהקנאה היא הדדית: "אנחנו אולי מקנאים בסכומי כסף המאפשרים רכב פרטי, נסיעות לחו"ל והם מקנאים בקהילה וביכולת להיעזר, במרחב הבטוח, בחינוך הילדים, ביכולת לחלום וליצור".

המבנה בו מתגורר הקיבוץ העירוני היה מרכז קליטה של הסוכנות היהודית, שננטש. במבנה, 8 קומות. הקומה התחתונה משותפת לכל החברים וכוללת מגוון רחב של חללים: ספרייה, חדרי ישיבות, חללי עבודה, מחסני ציוד/ בגדים/ טיולים, מועדון, חדר יוגה, חדר כושר מאובזר, חדר הקלטות, נגרייה ועוד ועוד. הקומות שמעל הן קומות המגורים, כשבכל קומה מתגוררות מספר משפחות החולקות חלל התכנסות משותף ומכונות כביסה במסדרון. דירת הבסיס היא בגודל של 35 מ"ר ומרבית המשפחות גרות בדירה כפולה, של 70 מ"ר, לעיתים גם עם 2-3 ילדים. לאחרונה ישנה במבנה מצוקת מקום וחלק מהחללים המשותפים חולקו מחדש

⁸⁰ כיום מוביל הקיבוץ של א' את בית הספר היסודי בעיר כעמותה ועובד עם הנוער העיר כתנועת נוער.

לדירות. חלק גדול מהבינוי והריהוט וכל עבודות התחזוקה נעשים בכוחות עצמיים, דבר הניכר בעיצוב מאולתר. כך גם בשטחי החוץ הנרחבים הכוללים מגרשי ספורט, משחקי ילדים, מטבח חיצוני, פינת מדורות, בוסתן עצי פרי ומשתלה. בתפיסה הבסיסית. הקיבוץ ראה עצמו כבית מזמין. לכן, בתחילת הדרך, המתחם היה פתוח, והקיבוץ אפשר לקהילות השכנות להשתמש בשטחי החוץ. לאחרונה, בשל בעיות בטיחות וגניבות של אופניים הגיעו החברים להסכמה ששיתוף השכונה יהיה מוגבל ומתואם מראש ולא ספונטני וחופשי.

אחת מהבעיות שמעלה א', היא שבשל ריבוי הפונקציות והסביבה הנעימה שהם יצרו, לעומת דלות הישוב בו הם ממוקמים, ישנם חברים שכמעט ולא יוצאים מהמתחם.

הקיבוץ העירוני הוא מקרה ייחודי, בתחום הדיור השיתופי בישראל שזוכה **לתמיכה חיצונית** כלשהי. מעצם היותם גוף חינוכי הם נשענים על משאבים של משרד החינוך והעירייה לטובת הפעולה החינוכית. התמיכה בדיור הגיעה מהמשרד לגליל נגב ומהסוכנות היהודית. הקיבוץ שכר את המבנה מהסוכנות ל-5 שנים ולאחרונה האריך את החוזה ל-5 שנים נוספות. דמי השכירות שהם משלמים אינם פחותים ממה ששילמו על דירות שכורות נפרדות אך המבנה המשותף והחללים הרבים מאפשרים להם לקיים קהילה. א' וחבריו עדיין טרודים. הם היו רוצים ל"צבור" בעלות משותפת על הנכס, באמצעות שכירות רוכשת⁸¹, או לפחות לחתום על הסכם לשכירות מוגנת ארוכת שנים. לדברי א', הפחד של "מה יהיה" מתעצם "כי אם אתה יודע שאתה במערכת בריאותית וסיעודית מספקת ויש בטחון, אז יותר קל לשלם את מחיר המעשה החלוצי. זה די מטריד שבבוא היום אולי ניזרק לכלבים..." - על ראשם מרחף האיום שמא הסוכנות "תתבלבל" בתפקידה ותחליט להפוך את המתחם לפיסת נדל"ן.

הקיבוצים העירוניים בישראל ועשרות הקבוצות המשימתיות של תנועות הנוער⁸², מתמודדים תדיר עם שאלת הדיור. עד כה, ידוע לי על שני קיבוצים עירוניים בישראל שבנו את מבנה הקבע שלהם על מגרש ריק, על פי פרוגראמת תכנון שיתופית. קבוצות בודדות הצליחו לחסוך ולהתארגן לכדי רכישה של מבנה קיים ולהסב אותו לצרכיהן ואחרות- לשכור מבנה למספר שנים ולהתאימו לצרכיהן⁸³. השאר נאבקים בשוק הדיור בניסיון להשיג ולהחזיק דירות שכורות, בקרבה גיאוגרפית המאפשרת חיי קהילה. את נושא המרחבים

⁸¹ מודל לפיו ניתן יהיה לשלם שכר דירה כ-20 שנה ולהפוך לבעליה בתום התקופה.

⁸² בישראל ישנם כ-2000 איש המאורגנים בכ-40 קבוצות משימתיות תחת תנועות הבוגרים של תנועות הנוער ושעוסקים בפעילות חינוכית בשכונות פריפריאליות.

⁸³ בדומה לקבוצתו של א'.

המשותפים הם פותרים ע"י שכירת דירת קהילה משותפת, קבלת מקלט מהעירייה או פתרונות מאולתרים אחרים. ההתמודדות עם חוסר היציבות אינה פשוטה אך עם זאת הם זוכים לתמיכה מתמדת של תנועת האם⁸⁴ ולרוב גם לקשר תומך עם הרשות שבתחומה הם פועלים. גב זה, לצד הדבק האידיאולוגי מעניקים להם כוח ויכולת לשרוד ולייצר אלטרנטיבה לסדר היום הקיים.

בהיבט הכלכלי- בעלות משותפת של כמה מהקיבוצים העירוניים על הנכס או השכרה משותפת אצל אחרים, מחליפות את הבעלות/השכרה הפרטית השגורה. בנוסף, השיתוף הכלכלי המלא בצריכה ובאורח החיים מערער על הפרדיגמה הנפוצה, לפיה האינדיבידואל או התא המשפחתי מהווים יחידה כלכלית עצמאית. בהיבט החברתי- אורח החיים השיתופי, הקהילתיות והערבות ההדדית מרככים את האינדיבידואליזם. בהיבט התכנוני- הטיפולוגיה השיתופית⁸⁵, הכוללת חללי מגורים מצומצמים לצד מבחר של חללים משותפים מאתגרת את פרדיגמות התכנון המוכרות. החזון של שיתוף העיר גם הוא פורץ דרך אך לא תמיד עומד במבחן המציאות ולכן ישנו חשש להתבדלות.

למרות שזהו כנראה מודל הדיור החתרני והרדיקלי ביותר מבין המודלים הנחקרים, ולמרות הביקורת הרבה שיש להם על סדר היום הקיים- הפוליטי, חברתי, כלכלי, לא מדובר באנרכיסטים שבועטים בממסד אלא בקבוצה המשתפת פעולה ונעזרת בו. עבור עצמם, כקהילה, הם מנסים ליצור אלטרנטיבה, לא מקבלים את חוקי המשחק ובונים מחסום לשוק "שלא יחדור לעצמות". את המסרים האלטרנטיביים שלהם הם מנסים להחדיר פנימה לתוך החברה, ע"י פעילות בתוך המערכות העירוניות והחינוכיות הממסדיות.

7.1.2 יוזמות לדיור שיתופי בהתארגנות עצמית

קטגוריה זו היא הרחבה ביותר וכוללת 7 מכלל היוזמות הנחקרות. כל היוזמות בקטגוריה זו מאופיינות בהתארגנות עצמית לטובת דיור שיתופי, אך ניתן לחלקן לשתי קטגוריות משנה עיקריות. הראשונה כוללת שתי יוזמות שצמחו מתנועות הנוער וגרעיני הנח"ל אך בחרו לצאת לדרך עצמאית ולוותר על תמיכת התנועה. הם פחות אידיאולוגים מהקיבוצים העירוניים אך נטייתם הקהילתית ברורה. השנייה כוללת חמש יוזמות של

⁸⁴ למשל, לאחרונה הקימה תנועת דרור ישראל קרן חברתית בשם "קרן נכסי דרור" שמטרתה לסייע בפתרונות דיור ואשראי לקבוצות שיתופיות. <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001264920>
⁸⁵ המשתנה מפרויקט לפרויקט, בהתאם לאילוצי המבנה.

אינדיבידואלים שהתקבצו סביב אג'נדה מסוימת, בהשפעת הרעיון המתפשט בעולם. לרוב, הן אינן פועלות מתוך אידיאולוגיה שיתופית סדורה אלא צומחות כפתרון פרגמטי למשבר הדיור, ליוקר המחיה ולבדידות. בישראל, הן מתגלות כהכי פחות בשלות וממומשות.

מקרי הבוחן **בתת הקטגוריה הראשונה** הם יוזמות 2 ו-3. על מנת לסקר את **יוזמה 2** שוחחתי עם **ב'**, דמות מרכזית מבין חברי הקבוצה. **ב'** גם פעילה בפורום הארצי לדיור קואופרטיבי ובמגעיו עם משרדי ממשלה ורשויות.

הקבוצה של **ב'**, ממוקמת בירושלים ומונה כעשר משפחות. חברה, כיום בשנות ה-40 לחייהם, התאגדו מיד לאחר השירות הצבאי סביב פעילות עירונית ופוליטית ערה. הקבוצה עברה שינויים לאורך השנים, התכווצה והתרחבה ועברה משיתוף כלכלי כמעט מלא לשיתוף חברתי בלבד. כיום מבוססת הפעילות המשותפת שלהם על מיסי קהילה ולוח פעילויות אך בעיקר בולטת השותפות הספונטנית, הלא רשמית, סביב עזרה בגידול הילדים ושיתוף ציוד ורכבים. אחת מהבעיות המרכזיות של הקבוצה היא בעיית הדיור. כבר כ-14 שנה שהם מתגוררים בדירות שכורות, בגודל של כ-50-60 מ"ר, בבניין בן 8 קומות משנות ה-70. חלק מהמשפחות כבר מונות 3 ילדים והם לא עוברים דירה כי הם רוצים להישאר בקרבה גיאוגרפית לשאר חברי הקהילה. הם פוחדים כי ברגע שיזוזו, יעלה שכר הדירה. חלק מהחברים נאלצו לעבור לבניין שממול בשל רצונות שונים של בעלי הבתים. **ב'** מדגישה את חשיבות הקרבה הגיאוגרפית ליכולת לנהל חיי קהילה משמעותיים: *"יש הבדל אם אתה רק פותח דלת ומגיע לשכן או שאתה צריך לנעול נעליים, לצאת לרחוב ולחצות את הכביש לבניין השני... במיוחד אם אתה צריך להעביר ילד ישן"*. **ב'** להוטה לפתור את בעיית הדיור לקהילתה ולדומיהם ולכן פעילה בפורום הארצי לדיור קואופרטיבי. היא וחבריה חולמים על מרחב משותף למפגש, מרחב משחקים, ספריית חפצים, ואזורי עבודה משותפים. במצב כזה, היא אומרת, יוכלו גם להסתפק בדירות קטנות יותר. חשובה להם חוויית השותפות עוד בתקופת גידול הילדים. לאחר כמה ניסיונות כושלים לרכישת קרקע, הם נמצאים כיום בשלבים מתקדמים של מו"מ מול שתי חלופות פוטנציאליות.

החלופה הראשונה היא **הקמת קואופרטיב דיור בשיתוף עם קרן אימפקט**, כשחלק מההון יהיה של החברים וחלק של הקרן. ישימות החלופה עדיין לא ברורה, כי גם אם הקרן תעזור להם בהתחלת המיזם, הם עדיין לא פיצחו לחלוטין את בעיית ההון ראשוני והחזרי המשכנתא של כל החברים. *"יש פער ביכולת הכלכלית של*

החברים...וצריך להבין שזה לא רק אנחנו בסיפור אלא גם המשפחות שלנו. חלק מהמימון יגיע מההורים שלנו והם תמיד יעדיפו בעלות פרטית".

החלופה השנייה, כנראה הישימה יותר, היא **הצטרפות לפרויקט התחדשות עירונית- תמ"א 38**, של יזם בעל גמישות ואוריינטציה חברתית. מדובר במתחם של 5 בניינים סביב חצר בו מתגוררות כבר מספר קהילות ירושלמיות. הרצון הבסיסי היה להיכנס כקואופרטיב אולם החסמים רבים מידי. הפרויקט נמצא לקראת קבלת היתר. **ב'** מעריכה שכשיגיע שלב השיווק, חברי קבוצה שיוכלו, ירכשו דירה והאחרים ישכרו לטווח ארוך או יכנסו לבעלות משותפת עם היזם. לדבריה **"זה כמובן לא פתרון מושלם אך יתכן והגענו לאבן דרך... כזו שמרחיקה אותנו מהסיפור הקואופרטיבי"**. גם במובן הפיסי תהיה פה פשרה. הדירות אמנם יהיו דירות משפחתיות נוחות יותר אך הביטוי למרחבים הקהילתיים יהיה רק בחצר המשותפת, בה הם מתכננים להקים אוהל גדול להתכנסויות.

בניסיון לבחון את **יחסי יוזמה 2 עם הסדר הקיים**, ניתן לזהות שבהיבט הכלכלי- נוצר פער בין הרצוי למצוי. מבחינה אידיאולוגית, היא דוגלת בדיוור כזכות, מנסה לקדם חלופות המוציאות אותו משוק הנדל"ן ובכך לערער את הסדר הכלכלי הניאו ליברלי. בפועל, בהיעדר עזרה חיצונית, היא מתפשרת ונאלצת להיעזר בכוחות השוק קיימים. בהיבט החברתי- אורח החיים הקהילתי והעזרה ההדדית מרכזים אינדיבידואליזם ובכך מערערים על הפרדיגמה הקיימת. בהיבט התכנוני- ההישענות על דירות סטנדרטיות מרחיקה את הטיפולוגיה השיתופית הרצויה ע"י הקבוצה ולפיכך לא מתקיים אתגור של סדר היום.

למרות הקשיים המתוארים ע"י **ב'**, יותר ויותר קבוצות של צעירים בוגרי תנועות נוער וגרעיני נח"ל, בוחרים בשנים האחרונות לצאת לדרך קהילתית עצמאית. **יוזמה 3**, הינה קבוצה צעירה כזו, בתחילת דרכה. שוחחתי עם **ג'**, אחד מחברי הקבוצה. **ג'** וחבריו היו יחד בשנת שרות ובגרעין נח"ל ושם נחשפו לראשונה לקהילות המשימתיות ולשיח החברתי והשיתופי. הם השתחררו לאחרונה מהצבא, עזבו את תנועת הנוער ובכך ויתרו על תמיכתה. ובכל זאת, הם רוצים להמשיך את חיי הקומונה. נראה כי האידיאולוגיה השיתופית לא בוערת בהם אך הם מושפעים ממנה. הם מסתכלים על הקיבוצים העירוניים בהערצה אך עוד לא מוכנים לכל הוויתורים הנדרשים. הם לא חושבים רחוק. כרגע הם רוצים לצאת מבית ההורים, נרתעים מדירות שותפים אקראיות ומנוכרות, לחסוך כסף, לטייל ואם יתאפשר הם ישמחו לעסוק בפעילות חברתית משפיעה. הם

מחפשים דירות שותפים סמוכות להשכרה. לאחר שהתלבטו בין שכונת הדר בחיפה לבין באר שבע, החליטו על באר שבע. באר שבע, בה הדיור עדיין זול באופן יחסי והידועה בהווי הסטודנטיאלי הצעיר שלה, יכולה לאפשר להם "נחיתה רכה" באזרחות. ג' וחבריו מייצגים פלח מאוכלוסיית הצעירים בישראל, חברי דור ה-Y, בהם מתמזגים מאפיינים אוניברסאליים עכשוויים עם שרידי המסורת הסוציאלית המקומית. מחד, הם מורגלים בשיתוף ובחיי קומונה ולא זקוקים לארגון מלמעלה ומאידך, הם אינדיבידואליסטים עצמאים הקנאים לחופש שלהם. בשל גילם הצעיר, קשה להעריך כמה מקבוצות אלו יתבגרו ויתמסדו לכדי קהילות של דיור שיתופי ומה יהיה אופיין. כרגע, אורח החיים הקומונלי שלהם **מערער את סדר היום החברתי** אך בהיבט הכלכלי והתכנוני, מלבד יעילות כלכלית וצמצום המרחב, כמו בכל דירת שותפים, הן אינן משנות דבר.

תת הקטגוריה השנייה בקטגוריית היוזמות לדיור שיתופי בהתארגנות עצמית, כאמור, מתייחסת לקבוצות של אינדיבידואלים קהילתיים המתקבצים סביב אג'נדות שונות. שוחחתי עם 8 אנשים מחמש קבוצות. אוכל להכליל ולומר שמרבית חברי הקבוצות הם אנשים עם מודעות חברתית ו/או סביבתית גבוהה וחלקם פעילים במסגרות כאלה או אחרות. מרבית החברים משתייכים למעמד הביניים, כמחצית מהקבוצות הן של הגיל השלישי ובהן- המין הנשי דומיננטי. מבחינת קהל היעד והחזון, אלו הן הקבוצות המקבילות למרבית היוזמות האירופאיות של הדיור השיתופי החדש. בישראל, על אף שחלקן כבר מקיימות פעילות קהילתית משותפת, אף אחת מהן טרם הקימה דיור שיתופי. הן נתקלות בקשיים וחסמים רבים מבחוץ כמו מימון, רגולציה ובירוקרטיה. וגם בחסמים מבפנים כמו קשיי התארגנות, חוסר ידע וחוסר מחויבות.

לצד לא מעט יוזמות הנמצאות כבר מספר שנים בשלב מופשט של התארגנות והצהרת כוונות⁸⁶, בולטת **יוזמה 4** הנמצאת בשלב מתקדם יותר ומתעתדת להקים קהילה מכוונת של דיור משותף לגיל השלישי. ב-2017, לאחר כשלוש שנות פעילות, נרשמו חברה כאגודה שיתופית, הראשונה מזה שנים, בתחום הדיור. הם ניסחו חזון ותקנון, בנו **מודל כלכלי קואופרטיבי**⁸⁷, מינו וועדות, גבו דמי חברות והחלו להעסיק יועצים ומתכננים. במקביל לפעילותם הנמרצת בחיפוש אחר אתר מתאים ואחר רשויות ובנקים שיסכימו לשתף פעולה, הם בונים קהילה. הם נהנים מסדנאות משותפות, טיולים ואירועי תרבות ומתגאים בהומור עצמי

⁸⁶ יוזמות 6,7,8 בטבלה
⁸⁷ המתבסס על הון עצמי

מפותח. לדברי אחד החברים החדשים: "אפילו אם כל הפרויקט הזה יתפרק, זה היה שווה את הכסף והשעות על גבי שעות..."

ד' מתאר בפירוט רב את קורות הקבוצה. חברה, רובם ממוצא אנגלוסקסי, חקרו מודלים של Co-Hosing בעולם, הביאו ידע קיים ולא התכוונו "להמציא את הגלגל", אך מהר מאוד הבינו שבישראל הם ידרשו לכך. למרות גילם, הם לא נרתעים מהמאמץ ורואים עצמם **כחלוצים וכפורצי דרך** עבור החברה הישראלית, בתחום פתרונות הדיור לגיל השלישי.

על אף הבשלות הארגונית והגיבוש הקבוצתי, יש לא מעט **חסמים** העומדים בפני הקבוצה. חסם מרכזי הוא החסם המימוני. בישראל, כיום, אין מנגנון בנקאי המאפשר לקבל אשראי כקואופרטיב. ויותר מכך, בגילם לא נמצא הבנק שיעניק להם משכנתאות. חסם נוסף הוא הקושי למצוא אתר לבניית הפרויקט: חברי הקבוצה⁸⁸ עושים מאמץ ניכר לשכנע ביכולתם וברצונם לתרום לקהילה ולסביבה בה יתיישבו. לעיתים יש זיק של תקווה ולעיתים זה מרגיש כמו "מלחמה בטחנות רוח" ובכל מקרה, מעידים חברי הקבוצה, סיכוייהם להצליח **תלויים בעזרה מלמעלה** וכרגע איין.

בהקשר לשאלת המחקר, ניתן לומר שיוזמה 4, בחזונה, **מערערת על הסדר הכלכלי הקיים** - מעצם הבעלות המשותפת המתוכננת על המבנה **ועל הסדר החברתי** - בניסיונה לייצר אלטרנטיבה לאורחות החיים של הגיל השלישי. גם החזון התכנוני, הנשען על דוגמאות מהעולם, שובר את פרדיגמות התכנון הרגילות, אך מוקדם לומר האם יתממש ובאיזו צורה.

לעומתם, גם בתת קטגוריה זו ישנן קבוצות המוכנות **להתפשר בכדי לממש את חזונם**. בדומה ליוזמה 2, גם **יוזמה 5** מנסה לפעול במסגרת כללי השוק. חברה חלמו על בתים קטנים וגינות גדולות, גידולי מאכל, בוסתן ותרנגולות. כמה מהם הם אדריכלים ורובם ככולם אנשי סביבה, חברה ורוח, בשנות ה-50 לחייהם. הם מגדירים את עצמם כאינדיבידואליסטים שלא מוכנים לוותר על פרטיות וחופש אך רוצים "לגור עם חברים". החזון שלהם כבר תוכנן ושורטט כאוטופיה של בניה ירוקה. במשך כשנה חיפשו מגרש שיתאים לחזון וכשל בשל עלות הקרקע והקושי שמציבות עבורם מגבלות הבניה. לבסוף, הם הצטרפו לקבוצת רכישה גדולה, שפעלה כעמותה להקמת 43 בנייני מגורים סטנדרטיים, בעיר חדשה, במחוז חיפה. חברי יוזמה 5 הצליחו

⁸⁸ בעלי מקצועות חופשיים, מטפלים, אנשי חברה ורוח ועוד

לרכוש 16 דירות סמוכות באחד מהבניינים, בבעלות פרטית. הם פעילים בעמותה ובעיר, ניסו להטמיע חשיבה ירוקה בתכנון המבנים והצליחו, במידת מה. במקביל, הם הקימו עמותה לעירוניות מקיימת, המהווה פלטפורמה לפיתוח החזון והעשייה שלהם.

במהלך תקופת הבניה, מעל- 5 שנים, הקהילה התרחבה והתכווצה, החלומות הגדולים הצטמצמו לרעיונות פרקטיים. החברים שמחים שתהיה להם דירה בבעלותם, מצפים ליחסי שכנות טובים ומקווים לשתף חלק מהגג ואולי גם גן של אחת מדירות הקרקע.

יוזמה זו אמנם מרככת מעט את סדר היום החברתי האינדיבידואלי אך אינה מציעה חלופה לסדר היום הקיים. לא תכנונית- למודל המגורים הטיפוסי ולא כלכלית- לעניין הבעלות הפרטית. היא גם אינה מייצגת אלטרנטיבה אמיתית ליוקר המחיה, מלבד ההוזלה הצפויה במסגרת קבוצת הרכישה. כנראה שכוחה האמיתי הוא במינוף הקהילה לטובת השפעה על הסביבה.

7.1.3 קרנות ועמותות חברתיות

אחת היוזמות המעניינות במחקר, היא יוזמה 9 בחיפה, הנמצאת בשלבי ייזום ותכנון. מדובר בשיתוף פעולה בין עמותת "ארץ עיר" וקרן אימפקט ישראלית⁸⁹. שוחחתי עם ל", יוצאת קיבוץ, בוגרת גרעין נח"ל, תושבת השכונה, מתכננת ערים ומרכזת הפרויקט מטעם עמותת "ארץ עיר". בנוסף, השתתפתי בסדנת תכנון, שיזמה הקרן למתכנניה.

המודל המתוכנן הוא מודל מקומי חדשני, כזה המשלב כוחות יזמיים עם אספירציות חברתיות קהילתיות. ייחודיות המודל היא בקהל היעד שלו, ככזה המיועד לתושבי השכונה הקיימים- בודדים וקהילות⁹⁰. הרעיון הוא לחזק את השכונה, לספק יציבות בדיוור לתושביה ולמנף את הקהילתיות לטובת התחדשות עירונית. הקרן רוכשת בניינים נטושים ומתכננת אותם מחדש, במסגרת תמ"א 38⁹¹. כחלק מתפיסה הוליסטית, מעבר למגורים, היא גם יוזמת ומקדמת עסקים חברתיים תומכים ומצפה שתושביה יהיו מחויבים לפעילות חברתית בשכונה. הפרויקט לא מגדיר עצמו כ"דיוור שיתופי" אך בשל הרצון והצורך להתאימו לאורח החיים

⁸⁹ ממובילי התחום בישראל.

⁹⁰ בשכונה זו ישנו ריכוז גדול מאוד של קהילות משימתיות וקהילות עצמאיות מסוגים שונים.

⁹¹ תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, המשמשת גם ככלי להתחדשות עירונית.

של קהילות מקומיות, הוא נדרש לחשיבה על גמישות ועל מרחבים משותפים⁹². בנוסף, היזמית- קרן האימפקט, מגיעה מתחום הקיימות וחרטה על דגלה את נושא הבנייה הירוקה. הנושא המעניין במקרה בוחן זה הוא שיתופי הפעולה בין המגזרים השונים. הפרויקט מובל ע"י קרן אימפקט, נתמך ע"י משקיעים וקרנות נוספים, מלווה ע"י עמותת מגזר שלישי וע"י האקדמיה ומשתף פעולה עם העירייה. ישנה תחושה חיובית, בה כולם יוצאים מרווחים. לדברי ל', עקב אכילס של הפרויקט הוא "כליאת ההשקעה" ל-10 שנים. כלומר, על פי התכנית העסקית, לאחר 10 שנים מתכננים היזמים לממש את הרווח. מיד נשאלת השאלה "מה יהיה על הדיירים"? היזמים מבטיחים לנסות ולמכור לעוד יזם חברתי שימשיך וישכיר את הדירות לטווח ארוך, אך כמובן שזה לא מחויב המציאות. מה גם שסביר להניח שהפרויקט ישפיע על כל הסביבה, זו תלך ותתחדש ומחירי הדיור בה יעלו. ל' מדברת על חזקות ביניים בדיור- בין בעלות לשכירות⁹³, כאלה שיבטיחו יותר יציבות. אך בשלב זה, כל עוד אין מדיניות וחוקים תומכים, זהו שיח תיאורטי בלבד.

לדברי ל', תמיכה ממשלתית או עירונית היו בהחלט עוזרות. עם זאת, ללא ספק היו מוערמים קשיים אחרים כמו קצב עבודה איטי ומחויבות לאתיקה ציבורית מגבילה⁹⁴. "המזל של הציבור זה שיש בפרויקט אספירציות חברתיות מאוד גדולות והוא רואה את טובת הציבור... אך בסוף זה פרטי ואפשר להחליט את מי רוצים ומה עושים".

על אף היות הפרויקט יזמי, הפועל בשוק החופשי, תחת הפרדיגמה הכלכלית הקיימת, מצביעה ל' על גרעין מהפכני, **כזה המערער את סדר היום החברתי הקיים**: להבדיל מפרויקטים טיפוסיים של התחדשות עירונית, למעשה, ההון האנושי של השכונה ממונף לטובת ההתחדשות ומומר לפירות כלכליים, מהם ירוויחו, לא רק היזמים, אלא גם התושבים עצמם, אלה שבד"כ מודרים. יתכן שהחשיבה היזמית, בבסיסה, מחלישה את המימד המהפכני אך מאידך, במציאות הנוכחית, היא זו שמאפשרת אותו. במימד התכנוני, מכיוון שהפרויקט נשען על בניינים קיימים, תחת מגבלות התכנון של תמ"א, לא מתקיים אתגור משמעותי לתכנון המקובל.

עמותת "ארץ עיר" מקדמת קהילות עירוניות עצמאיות⁹⁵ ויוזמות חברתיות ותעסוקתיות תומכות⁹⁶. מעבר לשותפותה ביוזמה 9, העמותה מלווה כמה וכמה מהיוזמות הנחקרות בעבודה זו. מתוך רצון להבין את

⁹² בפועל, מגבלות הבנייה והחשיבה היזמית של מכירה עתידית, מצמצמים מאוד את המרחבים המשותפים.

⁹³ למשל שכירות רוכשת.

⁹⁴ צורך במכרזיות ושיויוניות.

⁹⁵ שאינן תחת המטרייה של תנועות הבוגרים של תנועות הנוער.

האג'נדה הרחבה של העמותה, פניתי לשוחח עם מנכ"לית העמותה. כמו לרבים אחרים, נושא הדיור השיתופי חדש לה, היא לומדת אותו לאחרונה ומגלה שיש הרבה מודלים ומונחים. זה לא מרתיע אותה: "מבחינתי שהכל יבוא... אנחנו לא בתחרות... המצב כל כך גרוע משום שהיום כל מה שיש לך במדינת ישראל זה לקנות דירת 5 חדרים מאיזה קבלן... אין אופציות... אני בעד הכל...". היא מצביעה על הפער הגדול בין השיח החברתי המתפתח, בשנים האחרונות, בישראל, לבין המציאות הקשה. לטענתה, צריך להיזהר מביקורת יתר וצריך לעזור לחלוצים שפועלים בתחום. לכן, העמותה מלווה הן קהילות בהתארגנות עצמית והן יזמים, בניסיונותיהם להתארגן ולפתח מודלים חדשים ובמגעיהם עם קובעי המדיניות⁹⁷. את תפקידה המרכזי היא רואה בהשפעה על רמת המעורבות, האחריות והפיתוח הקהילתי של היוזמות השונות.

7.1.4 דיור שיתופי יזמי

בישראל, נכון ל-2018 יש לפחות 4 פרויקטים של Co-Living ועוד כמה נמצאים בשלבי ייזום והקמה. לצורך המחקר, שוחחתי עם יזמים- שותפים של 3 מהחברות, כולם צעירים וחלקם בוגרי לימודי תכנון. הם מגייסים משקיעים ומסבים בניינים קיימים לקומפלקסים של דירות קטנות, חללים משותפים ועסקים חברתיים תומכים. הם יצירתיים, בעלי חזון תכנוני-חברתי רחב, ידע ויכולות ביצוע. הם יוצרים עניין וביקוש בקרב צעירים- אמנים- היפסטרים, המוכנים להתפשר על גודל מרחב המגורים והפרטיות בעבור אווירה, חוויה, קשרים חברתיים ונוחות בירוקרטיה⁹⁸. למרות שמודל ה-Co-Living מיובא מהעולם⁹⁹ ובעוד המניעים לצמיחתו דומים, נראה שהמודל הישראלי המתפתח שונה וכל פרויקט שונה ממשנהו.

מ' ושותפו, בעלי **יוזמה 10**, מגיעים ליזמות של דיור שיתופי מתוך הכשרתם כמתכנני ערים, חשיפתם למשבר הדיור, לתיאוריות עירוניות ולמודלי תכנון שונים. אלה הולידו את הרעיון ואת הרצון להשפיע ולייצר פרויקט מחולל. החזון שלהם סובב סביב התחדשות עירונית חברתית ועשיר בתכנים תומכים, המנוסחים בעגה מקצועית. פעילותם של **מ'** ושותפו מתבטאת בשני אפיקים. האחד הוא פעילות מקצועית, מחקר,

⁹⁶ <https://eretzir.org.il/%D7%9E%D7%99-%D7%90%D7%A0%D7%97%D7%A0%D7%95/>

⁹⁷ בנושא שכירות ארוכת טווח ושכירות רוכשת.

⁹⁸ מרבית המיזמים כוללת תשלום חשבונות, תחזוקה וניקיון.

⁹⁹ בעיקר מבריטניה וארה"ב.

הפצת השיח השיתופי ומגעים עם קובעי מדיניות- בניסיון להשפיע על חוקי שכירות ארוכת טווח¹⁰⁰. האפיק השני הוא יזמות עסקית, בה הם פועלים למציאת נכסים, גיוס שותפים, תכנון וניהול.

גם הם קיבלו את ההשראה ממודלים בארה"ב, בעיקר מ "COMMON"¹⁰¹, בהם מבנים ישנים, בקנה מידה קטן, מוסבים למבני מגורים משותפים. עם זאת הם מתייחסים למקומיות ולאופי הישראלי ומדמיינים אווירה לא רשמית. חורה להם ההזנחה בבניינים המשותפים ובסביבתם, השטח המשותף הלא מנוצל- גגות, חצרות וחדרי מדרגות וחוסר ההיכרות עם השכנים. הם רואים ב – Co-Living הזדמנות לשינוי חברתי תפיסתי לצורה בה אנו צורכים מגורים ובכוח הקהילה, כלי להתחדשות עירונית. מתוך חווייתם האישית כשוכרים, ולמרות שכרגע זו אולי מתנגשת בחזון העסקי ובצורך להוכיח כדאיות ורווח למשקיעים, מטרידים אותם יוקר המחיה, השגות הפרויקט ושכירות הוגנת, בה הם רואים את אחד מעמודי התווך של המיזם. לדברי מ' "ככל ששכירות ארוכת טווח תהיה יותר כדאית, כך גם דיור שיתופי יהיה יותר כדאי... הוא מעין תוצר בת". למרות החזון המגובש, בפועל, הם נמצאים ממש בתחילת דרכם. הם נעזרים בליווי של עמותת "ארץ עיר", הפועלת לקידום קהילות עירוניות ברחבי הארץ¹⁰², חברו לחברת נדל"ן, יצאו לשוק עם פיילוט קטן וזמני¹⁰³ בת"א ונמצאים במגעים לפרויקטים נוספים בחיפה.

יזמה זו, בדומה למקור ההשראה שלה, **מאיצה את סדר היום הכלכלי** הניאו ליברלי בניסיונה לייצר תשואות נדל"ניות גבוהות ולהעלות את ערך הנכסים. בהיבט החברתי- היא מאתגרת את הסדר הקיים בהתייחסה לדיור כשירות, בהתייחסה אל כוח הקהילה כמחולל ובעל השפעה על הסביבה הבנויה ובחריטת השכירות ההוגנת על דגלה. גם הסדר התכנוני מאתגר, מעצם השטחים המשותפים והגיוון בגודל הדירות הקיימות בשוק הישראלי. עם זאת, האג'נדה להתחדשות עירונית, תוך שימוש במבנים קיימים, מייצרת מגבלות רבות ומקשה על יישומן של פרוגרמות שיתופיות. לרוב, יסתכם השיתוף בדירות אשכול למספר דיירים, בחללי מרתף משותפים, בחצרות ובגגות.

יזמה 11, יוצרת עניין רב בזכות מודל חדשני ומקורי, פורץ דרך, שאינו דומה לאף אחד מהמודלים הנחקרים בעולם. למעשה, לא מדובר בפרויקט מגורים משותפים ברמת הבניין בלבד, אלא ברמת השכונה. המודל

¹⁰⁰ במסגרת חוק עידוד השקעות הון.

¹⁰¹ ראה פרק 6.

¹⁰² ראה הרחבה ב-7.5.

¹⁰³ ראה טבלה 7.1.

מציע פלטפורמה הפועלת בשכונות עירוניות וותיקות ומחדשת אותן באמצעות הון אנושי קהילתי חדש. החברה, שנוסדה ע"י שלושה חברים והחלה את דרכה ב-2015 בשכונה דרומית בתל אביב, מונה כיום כבר מעל 50 עובדים ומתמקמת גם בניו יורק וברלין.

בדומה ליוזמות הקודמות, השיחה עם נ' חושפת מיד את המימד האישי ואת השפעתו על אופי המיזם. לדבריו, המודל נבנה על בסיס הצרכים שלהם. נקודת המוצא הייתה הרצון לגור בעיר, בקרבת חברים, בסביבה שפויה מבחינה כלכלית ושאינה מנוכרת מבחינה חברתית. על זה נוספו צרכים תרבותיים, מסחריים, צרכי פנאי ואחרים וכך נולד העסק, ככזה המעודד יזמות עסקית וחברתית ובונה מארג של מערכות יחסים בין חברי קהילה¹⁰⁴. "הצלחנו לחבר חזון עם נכס ועם מודל עסקי שעובד ולגרום לו לעבוד מהר. כל פעם שהיה צורך עלינו עליו והתקדמנו לצורך הבא". כך הם שוכרים עוד ועוד בניינים, לטווח ארוך, ברחבי השכונה, משפצים והופכים אותם ל"בנייני קהילה". השוכרים שלהם הופכים להיות חברי קהילה ונהנים מסל שירותים העונה על מרבית צורכיהם, החל מתשלום חשבונות, תחזוקה וניקיון ועד שימוש בחללי עבודה, ספורט ופנאי משותפים.

מבחינה תכנונית, מתמודדים המיזמים השונים עם פיצול דירות, עם תקנות של גודל דירה מינימאלית¹⁰⁵, עם הגדרת שימושים ועם אתגרי תפיסת המרחב החדשה. בהסבת בנייני מגורים קיימים, פוטנציאל החללים המשותפים מתמצה לרוב במרתפים ובגגות. במובן הזה, קנה המידה השכונתי והשימוש בחללים שמחוץ לבניין, לטובת חללים קהילתיים, מהווים יתרון עבור יוזמה¹¹.

בנוסף, נ' מצביע על בעיית המשילות העירונית, המאבדת מכוחה לתקשר עם הקהילות, עם התרחבותה המואצת של העיר. לפיכך, לטענתו, קנה המידה השכונתי הוא קנה מידה נכון ליצירת מארג של חיים עם תחושת שייכות וקשר בין אישי.

¹⁰⁴ מודל המגורים המשותפים צובר תאוצה ומגיע לישראל. צאלה קוטלר. גלובס. 29 לספטמבר 2017.

<https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001205534>

¹⁰⁵ תקנות לגודל דירה מינימאלית נקבעות לרוב ע"י וועדות התכנון ומשתנות ממקום למקום. לקראת תיקון חוק שכירות הוגנת שפורסם ב-2017, הוגדר גודל מינימלי של 26 מ"ר לדירת מגורים להשכרה אולם בסופו של דבר לא נכנסה ההגדרה לחוק.

<https://www.yediot.co.il/articles/0,7340,L-4991189,00.html>

בדומה ליזמי יוזמה 10, גם נ' וחבריו עסוקים בשאלת ההשגות, שכירות הוגנת ושכירות ארוכת טווח, ככאלה המבטיחים יציבות בדיור. וגם הם מנסים לקדם את הנושא בערוצים המוסדיים. במקביל, ואולי באופן סותר, הם מזדהים עם מודלים גמישים, קצרי טווח, ביניהם חזון למגורי Digital Nomad¹⁰⁶.

זהו אחד המודלים הבודדים שכבר מומשו בישראל ועם זאת יזמיו עדיין בודקים ישימות ואיזון ונעים בין הרצון לייצר רווח מחד ובין הרצון להיטיב עם הקהילה והשכונה מאידך. הם נשענים על משקיעים ועל שותפים עסקיים, ביניהם קרן אימפקט, המסייעת להם לבדוק את המדדים החברתיים. לצד ההצלחות העסקיות והחברתיות הם נתקלים בלא מעט ביקורת על העלאת מחירי השכירות בשכונה ועל האצה של תהליכי ג'נטריפיקציה.

בדומה ליוזמה 10, גם יוזמה זו מאיצה את סדר היום הכלכלי הקיים אך שוברת פרדיגמות חברתיות ותכנוניות. ייחודה הוא השינוי התפיסתי הן של מושג הבית והן של מושג השכונה והקהילה. מעבר לביטול הצורך בבעלות וההתייחסות לדיור כשירות, הן רואות בנדל"ן כלי ליצירת מארג חברתי.

האחרונה בקטגוריה זו היא יוזמה 12. ההשראה של ס' ¹⁰⁷, ממקימי ובעלי המיזם, הגיעה מארה"ב. שם, בקרבת האוניברסיטאות, הוא נתקל בבתי משפחה גדולים שהותאמו למגורים משותפים עבור סטודנטים. באופן דומה, שיפצו ס' ושותפיו בניין קיים בחיפה והתאימו אותו למגורי סטודנטים. להבדיל מקודמיו, ס', יזם נדל"ן בעיסוקו, אינו מנסה להציג ערכים חברתיים, אינו מתיימר לחולל שינוי כלשהו ובוודאי שלא מורד בסדר הקיים. להיפך, הוא מצדד באידיאולוגיית השוק החופשי ומתנגד לרעיון הסבסוד, מכל סוג שהוא. כיוצא קיבוץ הוא מודע היטב לבעיה האתית, לפיה כל סבסוד של קבוצה מסוימת בחברה, יבוא על חשבון קבוצה אחרת. החזון שלו הוא עסקי לחלוטין ומתבסס על ניצול יעיל של השטח: ע"י הקטנת שטח היחידות הפרטיות, יציקת איכות בחלל המשותף ומתן שירותי תחזוקה, הוא יכול לגבות יותר כסף על פחות שטח. המודל תואם את רוח התקופה והסטודנטים שמחים על הריהוט, השירות, העיצוב המוקפד וחיי החברה. לפיכך, למרות המחיר הגבוה ממחיר השוק, הביקוש רב.

¹⁰⁶ נוודים דיגיטאליים- ביטוי לאנשים שמנהלים אורח חיים של נוודים ועובדים מרחוק, ממדינות זרות, בתי קפה, ספריות ציבוריות וחללי עבודה משותפים.
¹⁰⁷ עם עוד 6 שותפים.

למעשה, **יוזמה 12** מציעה סוג של מעונות סטודנטים פרטיים. היא **פועלת בתוך הסדר הכלכלי הקיים ומנסה להאיצו** ע"י ניצול יעיל יותר של השטח לטובת יותר רווח. יזמיה עדיין בוחנים את ביצועיה הכלכליים ביחס למודלים נדל"ניים אחרים¹⁰⁸. על פניו, נראה היה שבדומה ליוזמות הקודמות בקטגוריה זו, גם פה מאתגרות הפרדיגמות החברתיות והתכנוניות מעצם תפיסת הדיור כשירות ומעצם הטיפולוגיה השיתופית, אם כי גם פה היא מוגבלת לאילוצי הבניין הקיים. אולם, בשל קהל היעד הסטודנטיאלי, נורמות אלה הופכות למוכרות.

בדומה לשיח סביב מיזמי ה-Co-Living בעולם, ואולי בהשפעתו, כבר עם מופעיו הראשונים של הדיור השיתופי היזמי בישראל, מתעורר דיון ביקורתי. כיצד "הניצול היעיל" של היזמים מאתגר את תנאי המגורים הבסיסיים והאם, בדומה ליוזמות כלכלה שיתופית אחרות, הן יחשבו ל"יוזמות משבשות" המשמידות נורמות חברתיות בסיסיות בשירות הכסף? יותר מכך, הביקורת אף מרחיקה לכת וטוענת שיוזמות מסוג זה מנצלות את חוסר הביטחון הכלכלי של דור ה-Y ואת קשייו ליצור קשרים אנושיים¹⁰⁹.

לצד הביקורת, שלמעשה מתייחסת לתופעת ה-Co-Living בכללותה, ניתן להבחין **בגוון חברתי ייחודי**, המאפיין את מרבית היוזמות העסקיות הישראליות¹¹⁰. יתכן וזה קשור בשחקנים המרכזיים ובאופן התחנכותם, בתרבות החלוצית ובמחויבות לחברה הישראלית ויתכן והוא מוכתב ע"י הקרנות החברתיות התומכות בחלק מהמיזמים. על כך ארחיב בפרק הדיון והמסקנות.

7.1.5 יוזמות של רשויות עירוניות

בעוד מרבית יוזמות הדיור השיתופי מנסות לצמוח מלמטה, בצורת התארגנויות עצמאיות או יזמיות, מתחיל להתפשט השיח גם לרשויות העירוניות.

¹⁰⁸ בשלב זה אין להם כוונה לשכפל את המודל.

¹⁰⁹ בחסות מיתוג "שיתופי": יוזמת דיור חדשה משמידה נורמות חברתיות בשירות הכסף. איתי זיו. הארץ. 29 ליולי 2017

<https://www.haaretz.co.il/blogs/itayziv/BLOG-1.6318847>

¹¹⁰ יוזמות 9, 10, 11.

במרץ 2016 יצא ראש העיר של ת"א, רון חולדאי, בהכרזה לפיה מעמד הביניים בת"א זקוק לדיור שיתופי. בהמשך הוא אף הכריז על תחרות אדריכלים, נושאת פרסים, לקבלת רעיונות תכנון. מאז עמלה המחלקה האסטרטגית של העיר בניסיון לפצח את התחום ולגבש מדיניות. לצורך כך שכרה העירייה יועצים ורתמה את "מרכז הגר" – מרכז אקדמי למחקר ופיתוח דיור חברתי. במקביל, היא ייעדה מגרש של כ-2.5 דונם בבעלות ציבורית¹¹¹ לטובת פרויקט פיילוט של דיור שיתופי. היוזמה עדיין לא מגובשת אך מעניין לעמוד על המוטיבציות, החסמים והלבטים של העירייה בנושא. לצורך כך שוחחתי עם שניים מחברי המחלקה האסטרטגית¹¹² ועם ראש מחלקת ייעוץ ומחקר¹¹³ מחברת פז הנדסה, האמונה על גיבוש המדיניות והמודלים הכלכליים.

כבסיס **למסמך המדיניות**, זיהו צ' וצוותו מפז הנדסה שלושה ערכים מרכזיים העומדים בבסיס הדיור השיתופי ותואמים את חזון העיר ת"א¹¹⁴: השגות, קהילתיות ושיתופיות. נושא ההשגות, כלומר הרצון לאפשר ליותר אנשים לגור בעיר, הוא אחד הנושאים המרכזיים המעסיקים את העירייה והוא חוזר ועולה בשיחה עם נציגות העירייה. בנוסף, ע' ו-פ' רואות חשיבות בגיוון מוצר המגורים הקיים. הנושא השיתופי ואופן שירותו את חזון העיר, עוד לא ממש פוצחו, אך ההנחה היא שהוא מביא עימו ערכים חברתיים ואולי גם כלכליים.

בנוסף לרצון ראש העיר, המגיע מלמעלה, מגיעות לפתחה של העירייה יוזמות פרטיות שונות לדיור שיתופי. ע' ו-פ' מכנות סוג אחד של היוזמות כ"רצוני" והוא זה המכונה בעבודה זו "דיור שיתופי בהתארגנות עצמית". את הסוג השני הן מכנות "פיזי" והוא ה"דיור השיתופי היזמי". הן פגשו כבר מספר קבוצות מהסוג הראשון, בעיקר קבוצות קשישים וקבוצות "רב דוריות". הן התרשמו מהערכים ומחויבויות היוזמות אך זיהו חוסר בשלות וקשיי התארגנות. לדבריהן, הקבוצות האלה מגיעות ללא מגרש, לרוב ללא הון וללא מודל כלכלי מגובש ולכן מבחינתן מדובר ב"שיח עקר". ע' מוסיפה: "בשוויץ היה להם קל יותר כי יש למי לפנות... במידה והיה בישראל ארגון גג כלשהו, לעירייה היה קל יותר לעודד ומול מי לעבוד". לטענתן, במידה וקואופרטיב כלשהו ייקח מגרש בשוק הפרטי, לא אמורה להיות בעיה רצינית, "אולי קצת רגולציה...". הקושי העיקרי של

¹¹¹ כחלק משכונה חדשה ביפו, המתוכננת על קרקע שבבעלות העירייה ומנהל מקרקעי ישראל.

¹¹² מרואיינים ע' ו-פ'.

¹¹³ מרואיין צ'.

¹¹⁴ "חזון העיר" – תכנית אסטרטגית העוסקת בכל תחומי החיים בעיר, כגון חברה, כלכלה, מבנה פיזי, תחבורה, איכות סביבה וממשל. התכנית גובשה בתחילת שנות ה-2000, פורסמה לראשונה ב-2005 ועודכנה ב-2017.

העיר הוא לאפשר לקבוצה מסוימת לעשות שימוש בקרקע עירונית, וכך לזכות בפריבילגיה במשאב ציבורי. הן טוענות גם שישנה לכך בעיה חוקית שמונעת מהעירייה, כגוף ציבור, לתמוך ביוזמות כאלו. בכל מקרה, סבסוד מסוג זה ידרוש לדבריהן פיתוח מנגנון מוסדר של קריטריונים, מטלות עירוניות ופיקוח.

במקביל, פנו לעיריית ת"א כעשר יוזמות מהסוג השני, היזמי- עסקי. חברת WE LIVE האמריקאית רצתה להקים מיזם של Co-Living בת"א. העירייה, מתוך רצון להיפתח לתחום ולייצר פיילוט של דיור שיתופי בת"א, שיתפה פעולה עם היזמים ואפשרה להם הקלות תכנוניות. לדברי ע' ו-פ', המוטיבציה של היזמים ברורה. "מגורים זה השליט של השימושים. היזמים בונים על רצון העיר לעודד את התחום וכך לקבל הקלות לשימוש חורג למגורים, באזורי תעסוקה למשל". בסופו של דבר התמוססה היוזמה בשל חוסר כלכליות. גם ליוזמות ה- Co-Living האחרות שפנו, עיריית ת"א לא התנגדה ואנשיה רואים בהן הזדמנות לגוון מוצר המגורים ומענה לאוכלוסיות צעירות מסוימות. מנגד, הם אינם בטוחים לגבי יכולתן של היוזמות לתת מענה להשגות ולקהילתיות והם מוטרדים בשל: ראשוניות המודל, ה"תזזיתיות הישראלית", בעיות תחזוקה ובעיית "היום שאחרי". לדברי המרואיינות, דיור שיתופי יזמי, כזה המשנה את תפיסת הדיור ומציע דירות קטנות מאוד עם חללים משותפים, דורש ניהול אחוד. ביום שאחרי, הן טוענות, במידה והשיתופיות תפחת, לא ניתן יהיה למכור את הדירות. "ואז, מה עושים עם זה? למי שייך המטבח המשותף? הסלון? ... ומה קורה עם התחזוקה של השטחים המשותפים... זה יכול להיהפך לסלמס".

לטענתן טרדות דומות קיימות גם בחלופה של המודלים הקואופרטיבים, שעלולים להתפוגג עם הזמן. פ' מזכירה את האגודות השיתופיות שהיו בת"א בשנות ה-20 וה-30¹¹⁵ שהיו חדורות אידיאולוגיה וכוונות שיתופיות ולבסוף הפכו למודלים קפיטליסטיים לכל דבר.

לפיכך, בפרויקט הפיילוט המתוכנן ביפו, ללא תלות במודל שייבחר, החליטה העירייה על ניהול אחוד של כל 120 יחידות הדיור, דבר שלא יאפשר מכירה עתידית של הדירות. **המגרש ביפו** אמור לצאת למכרז, בו הקרקע תוחכר לקבוצה שתעמוד בקריטריונים שייקבעו ושתהיה מחויבת לתרומה לקהילה. צ' וצוותו חקרו את המודלים הקיימים בעולם, איתרו את המודלים הרלוונטיים ובדקו את התאמתם לחזון העיר ולפרויקט הפיילוט הספציפי. מסמך המדיניות טרם גובש עד סופו, בזמן כתיבת העבודה, אולם המלצת הביניים של

¹¹⁵ כדוגמת מעונות עובדים. ראה פרק 4.3

היועצים, עבור פרויקט הפיילוט, התמקדה בשני מודלים עיקריים: קואופרטיב הון חלקי ו- Co-Living. קואופרטיב הון חלקי הוא מודל המתאפשר ע"י אפיקי מימון נוחים ו/או סובסידיה על הקרקע או המבנה. רכישת או בניית הדירות מתבצעת ע"י הון של הקואופרטיב והמניה של חבר הקואופרטיב שווה פחות משווי הדירה¹¹⁶. כך אם וכאשר, כשמוכרים דירה, המחיר יהיה מופחת, מה שיאפשר לשמור על השגות לאורך זמן. על פניו, Co-Living¹¹⁷, בהיותו מודל יזמי ריכוזי, הוא מודל פשוט יותר להקמה. עם זאת, מעריך צ', היזם יצפה לרווח ולתשואה של לפחות 5.5%, דבר שידרוש סבסוד גדול יותר או השגות נמוכה יותר. בנוסף, לדבריו, במודלי Co-Living הקיימים, בשל עלותם ותחזוקתם של השטחים המשותפים, מדובר על תנאי סף של כ-300 יח"ד בכדי להגיע לכדאיות כלכלית. לכן זה אולי לא מתאים לפרויקט הפיילוט של ת"א. מדברים אלה ניתן להסיק שקואופרטיב הון חלקי הוא המודל הישים יותר. אולם כרגע, מלבד יוזמה 5, שנרשמה כאגודה שיתופית, להערכת ע' ו-פ', עדיין אין קבוצות שבשלו לכך.

חלופות מעניינות עליהן מצביע צ', הן חלופות האמצע. בין שני מודלי הקצה שהוצעו- קואופרטיב הון חלקי מחד ו- Co-Living מאידך, חבויים מודלי ביניים, גם במובן הכלכלי השגותי וגם במובן השיתופי קהילתי. למשל, ניתן לשלב בין יזם לקואופרטיב בהשכרה ארוכת טווח, או התניית שכירות בפרויקט יזמי, בתרומה לקהילה. למעשה, אלה הם אותם פרויקטים יזמיים חברתיים הצומחים בישראל, כדוגמת 9, 10 ו-11 במחקר זה.

מכיוון שטרם נבחר מודל לפיילוט הדיור השיתופי, אותו מקדמת עיריית ת"א, קשה להעריך האם ועד כמה הוא מערער את סדר היום הקיים. עם זאת, ההתכווננות לדיור בר השגה, כנושא מרכזי המעסיק את העירייה, מעיד על רצון לרכז את סדר היום הניאו ליברלי המואץ בעיר. בנוסף, התערבות העיר בשוק החופשי לטובת פרויקט קהילתי- הן בהקצאת הקרקע והן בהגדרת ייעוד תכנוני מתאים, מהווה פריצת דרך.

ירושלים

ביוני 2018 ערכה עיריית ירושלים כנס ותערוכה¹¹⁸ בהם הציגה את חזונה לדיור שיתופי בעיר, חזון שגובש בשיתוף עם קרן בלומברג לחדשנות עירונית. כחלק מניסיון למשוך לעיר קהל צעיר מהמעמד היצירתי¹¹⁹,

¹¹⁶ דיור קואופרטיבי. הצעות ליישום בישראל. מאי 2017. המכון לרפורמות מבניות, אוניברסיטת ת"א.

¹¹⁷ ראה פרק 2.4

¹¹⁸ מודל של דירה קומפקטית לדוגמא, בגודל של 25 מ"ר, בקנ"מ 1:1, הוצג בכיכר ספרא בירושלים.

היא בחרה במודל ה-Co-Living, כשמקור ההשראה הבולט, היה פרויקט "The Collective" בלונדון. פרויקט הפיילוט הירושלמי מתעתד להתמקם בכניסה לעיר, בצמוד לאזור תעסוקה חדש ובסמיכות למוקד תחבורה ראשי. המחשבה היא שאותם צעירים שירצו לגור במיזם צורכים פחות שירותים עירוניים, לא נדרשים לחיבור רציף לאזורי המגורים ויכולים ליהנות מקרבה למרכז תעסוקה.

מנהלת המחקר מטעם קרן בלומברג, המשתייכת לפרופיל קהל היעד של המיזם, דיברה על מושג הבית המשתנה ועל טשטוש הגבולות בין פרטי לציבורי בקרב אוכלוסיית ה-Non-Families. לדבריה, בית הקפה מתחת לבית, למשל, גם הוא חלק מהבית. ועוד, במחקר שעשה הצוות שלה, הם גילו ש-90 אחוז מהזמן אנשים משתמשים רק ב-40 אחוז משטח הדירה שלהם... מה שבהחלט מאפשר לצמצם את שטח הדירה. לאחר סיבוב התרשמות בעולם, הם מנסים לבדוק, בעזרת יועצים וכלכלנים¹²⁰, כיצד להתאים את המודל לישראל.

גם בירושלים נתקלים היועצים בבעיות הכלכליות והרגולציה של מודל ה-Co-Living. לדבריהם, כשהוא מחושב על קרקע המיועדת למגורים, המודל אינו רווחי עבור יזמים עסקיים. זאת בהנחה שיזם לא יסכים להסתפק בתשואה פחותה מ-5.5% ושאלם הוא יעלה את שכה"ד, אנשים לא יבואו. המפתח לפתרון בעיית הכלכליות טמון כנראה ברגולציה. ישנה הבנה שצריך להוזיל את מחיר הקרקע, וזאת ע"י הגדרת ייעוד ההולם את סוג הפרויקט¹²¹, במקרה זה- "דיור להשכרה". לטענת היועצים, "עד שלא יהיה ייעוד כזה, לא יהיו פרויקטים כאלה".

בהקשר לשאלת המחקר, גם בירושלים התשובה עוד לא ברורה. אם נתייחס למקור ההשראה המוצהר ע"י העיר¹²², ניתן יהיה לומר שסדר היום הכלכלי מואץ מעצם מקסום שטחי המגורים למטרות רווח, עד כדי אתגור תנאי מגורים בסיסיים. עוד יהיה ניתן לומר שהדיור המנוהל, כמוצר צריכה בו "הכל כלול", מעודד פאסיביות וחידוד האינדיבידואליזם ובכך מאיץ גם את הסדר החברתי.

¹¹⁹ אותם אלה המכונים Non-Families או Young Professionals.

¹²⁰ חברת "פז הנדסה".

¹²¹ כמו במעונות סטודנטים ובתי אבות, למשל.

¹²² The Collective, London

יותר כך. בעקבות הכנס והייעוץ הכלכלי מבינה העירייה שרווחיות המיזם, כפרייקט של מגורים משותפים יזמיים בשוק החופשי, מוטלת בספק. עוד לא ברור מה תהיה תמיכת העיר ביזם שייבחר אך לדברי הדוברים בכנס, הוא יזדקק להקלות ולגמישות תכנונית שיאפשרו לו להיבנות על שטחי ציבור, מעל מבני מסחר או בשטחי תעסוקה. בהמשך לחלק התיאורטי¹²³, האם ניתן לומר שתמיכה מסוג זה, במידה ותינתן, לצורך משיכת צעירי המעמד היצירתי לעיר, מייצגת את גיוסם המגמתי לטובת מיתוג ומשיכת הון לעיר? במידה וכן, יש ליוזמה הירושלמית את כל הפוטנציאל להאצת תהליכי הניאו ליברליזציה, בהם המדינה מתנערת מסיפוק תשתיות לאזרחיה, בעלי ההון ממשיכים וצוברים רווח, בחסות העירייה וחוסר השוויון החברתי הולך וגדל.

7.1.6 פורום דיור קואופרטיבי של התנועה הקיבוצית

לסיום סקירת היוזמות השונות בישראל, אתייחס לפורום הדיור הקואופרטיבי, שהחל את פעילותו ב-2016 ובו הכרתי את מרבית הקבוצות המשתתפות במחקר. הפורום מתכנס אחת לחודשיים ומשמש פלטפורמה למפגש בין קבוצות ויחידים המחפשים את עצמם בתחום הדיור השיתופי ועם בעלי מקצוע המשיקים לנושא ומאמינים בו¹²⁴. הפורום מתקיים בבית התנועה הקיבוצית ומי שאחראית לארגונו היא זו הממונה על קידום תחום הקואופרציה בתנועה.

למעשה, לאחר שנים של מתח בין הקיבוצים המסורתיים לקיבוצים העירוניים, הבינו גם בתנועה הקיבוצית שהמשימה הבאה שלהם היא לפעול בתוך החברה העירונית ולהקים קבוצות עירוניות שיתופיות ושלצורך כך, יש לפצח את בעיית הדיור ולמצוא פתרונות ברי השגה, מותאמי קהילה. לצד החסות שפרשה התנועה הקיבוצית על הפורום, הפורום הוא וולונטרי, לא רשום ולא מאוגד ופעילותו קשורה באנשים הבוחרים להשתתף בו.

בשני המפגשים בהם נכחתי, במהלך 2017, ההשתתפות בפורום הייתה מצומצמת למדי, אך מאז רשימת הדיור שלו הולכת וגדלה.

¹²³ ראה פרק 3.2

¹²⁴ בעיקר אדריכלים, מתכנני ערים, כלכלנים, משפטנים ואנשי אקדמיה.

על פי השיח בפורום, התחושה היא של אופטימיות זהירה. מעבר ללימוד התחום ולהשראה ההדדית בין קבוצות, פועלים נציגי הפורום להנגשת הנושא עבור מקבלי החלטות וגם שם, הם מעידים, יש ניצוצות ראשוניים. עם זאת, מתוך הניסיון הקצר של הקבוצות ובעלי המקצוע בתחום, ומכיוון שמזה עשרות שנים לא הוקם קואופרטיב דיור בדגם חדש בישראל הניאו ליברלית, כולם מבינים שעל מנת להפיל מחסומים בישראל של היום, צריך יותר כוח ויותר משאבים, ולשם כך נדרש ארגון גג.

עניינו של מחקר זה, מעבר לסקירת ניצני הדיור השיתופי החדש בישראל הוא לבחון את יחסיו עם המציאות הניאו ליברלית מחד ועם שורשיו הסוציאליסטים של השיתוף מאידך. בהקשר זה חושף הפורום פעילות מעניינת המתרחשת כיום בישראל. במפגשים בהם השתתפתי נכחו נציגי קבוצות מכל המודלים המופיעים במחקר, החל מקיבוץ עירוני ועד יזמי Co-Living, והגיעו גם בודדים שטרם התארגנו. מעניין היה לצפות בתחילתם של קשרים נרקמים בין הקבוצות השונות: יוזמה 6- קבוצה עצמאית של נשים מבוגרות, ניהלה שיחות עם קבוצה 2- קבוצה עצמאית של משפחות, מתוך רצון להקים דיור שיתופי רב דורי. יוזמה 8 – קבוצה עצמאית המתקשה להתארגן, ממתינה להשתלב בפרויקט של יוזמה 9- יוזמה עסקית חברתית. יוזמה 11- יוזמה עסקית חברתית אחרת, הציעה לאתר נכסים, לשפץ ולנהל דיור שיתופי עבור כל קהילה שתצא. יזמית נדל"ן חדשה שהגיעה לפורום יצרה סביבה תכונה רבה והתעניינות של מספר קבוצות.

נראה שבהיעדר ארגון גג וממשלה תומכת, מבינות הקבוצות החברתיות שבכדי לממש את חזון הן זקוקות ליזם ולחשיבה כלכלית. יזמים מצדם מבינים שיתכן והקהל שלהם יושב מולם. האם נולד כאן מודל חדש-ישראלי מקורי?

7.2 סיכום סקר מקרי הבוחן בישראל

להלן טבלה מסכמת, המציגה את המודלים המתהווים בישראל, תחת אותם קריטריונים שנבחרו בפרק מקרי הבוחן בעולם. גם כאן ניסיתי להעריך את רמת ערעור המודלים על סדר היום הניאו ליברלי הקיים ולדרגם בהתאם. אחזור ואציין שמדובר במחקר גישוש, הבודק את התופעה ממש עם הנצחה ולעיתים מבוסס על הצהרת כוונות, השערות ופרשנויות אישיות שלי.

	המודל	תמיכה חיצונית	רמת שיתוף בתכנון וניהול	רמת שיתוף באורח החיים	רמת שיתוף העיר	ערעור סדר היום הקיים
1	אגודה שיתופית מסוג קניון עירוני	++	++	++	+	++ בהיבט הכלכלי בהיבט החברתי בטיפולוגיה האדריכלית
2	אגודה שיתופית לדיור (קואופרטיב) טרם מומש	-	++	+	+	++ בהיבט הכלכלי בהיבט החברתי
3	רשות עירונית-ת"א טרם מומש	++	טרם נבחר מודל	טרם נבחר מודל	++	++ בהיבט התכנוני
4	עמותה חברתית + קרן אימפקט טרם מומש	+	-	+	+	+
5	יזמי חברתי	+	-	+	+	+
6	התארגנות עצמית שאינה קואופרטיב טרם מומש	-	+	+	-	-
7	יזמי עסקי	-	-	+	-	-
8	רשות עירונית-ירושלים טרם מומש	+	-	+	-	-

טבלה 4. טבלה מסכמת - מקרי בוחן מישראל

מהתבוננות בטבלה ניתן להסיק **שהקיבוץ העירוני**, המודל הוותיק יותר, זוכה לתמיכה חיצונית גדולה באופן יחסי, הן מהתנועה אליה הוא משתייך, הן מהרשות בתחומה הוא פועל ולעיתים גם מהממשלה¹²⁵. מודל זה מאופיין ברמת שיתוף גבוהה הן בתכנון וניהול הדיור והן באורח החיים, מתנהל כחברה סגורה, הבוחרת את חבריה, אך לרוב מעורב ופעיל בחיי העיר ולעיתים גם פותח את שעריו לשימושים קהילתיים עירוניים. הקיבוץ העירוני הוא המודל הרדיקלי ביותר, **החותר תחת התפיסות ואורח החיים הניאו ליברלי**. בשל השתייכותו לתנועה המעודדת את קיומו, יש לו סיכוי להוות סוכן שינוי. עם זאת, מתוך המחקר עולה שרבות מהקבוצות המתחנכות בתנועה, בוחרות לאחרונה לצאת לדרך קהילתית עצמאית.

שנייה בטבלה היא קטגוריית **הקואופרטיבים**, בה ישנה רק יוזמה אחת בישראל, שנרשמה כאגודה שיתופית לדיור, אך טרם מומשה. באופן תיאורטי מדובר במודל המאופיין ברמות שיתוף גבוהות ובפוטנציאל להוות **סוכן שינוי שינטרל את הדיור מספקולציות הרווח שלו ויספק דיור הוגן לאוכלוסיות שונות**. כיום בישראל, הוא לא מקבל תמיכה ואין תשתית מימונית וחוקית שיכולה לטפח אותו. התנועה הקיבוצית, באמצעות פעילות וולונטרית של חברי הפורום לדיור קואופרטיבי, מנסה לקדם את היתכנות המודל ואולי אף להקים לו ארגון גג.

¹²⁵ בדמות הטבות בקרקע, למשל.

מדורגת שלישית **עיריית ת"א**. מהשיחה עם נציגיה עולה שהעירייה מעוניינת בהשגות וקהילתיות עבור תושביה אך נתונה תחת מגבלות של חקיקה הנוגעת לצדק חלוקתי. על אף שסימני השאלה עדיין רבים- תמיכת העיר, הקצאת קרקע והגדרת ייעוד מתאים הינם **פורצי דרך** בתחום הדיור השיתופי בישראל **ומאתגרים את הסדר התכנוני הקיים**. לדעת מספר מרואיינים, המודל בו תבחר למיזם שלה, כסנונית ראשונה, והמדיניות שתגבש בנושא הדיור השיתופי, עשויים להשפיע על מגמת התחום בישראל ועל יכולתו להתרחב.

הממצא המפתיע יותר של המחקר קשור דווקא **ביוזמות העסקיות של יזמים פרטיים עם אוריינטציה חברתית וקרנות חברתיות**, המדורגות במקום הרביעי והחמישי בטבלה. מסתבר שבישראל מרבית מיזמי ה-Co-Living שהצליחו "להתרומם"¹²⁶ הוקמו ע"י **יזמים חברתיים**, בליווי של עמותה חברתית ובתמיכה של קרנות אימפקט. הם מתוכננים ומנוהלים באופן ריכוזי והקהילתיות והשיתופיות, גם הן לעיתים תלויות בארגון של החברה המנהלת. עם זאת, מיזמים אלו מייצרים קהילות פתוחות יותר, רבים יכולים להתקבל, ומביאים עימם תפיסות עירוניות חדשניות, עם מעגלי השפעה שמעבר לבניין ספציפי. הם מוטי רווח ופועלים כחלק משוק הנדל"ן ולפיכך אינם מערערים על סדר היום הכלכלי הקיים. עם זאת, הם מגוונים את צורות המגורים הקיימות ובשאיפותיהם החברתיות והתכנוניות, ייתכן ויהוו **אלטרנטיבה ברת קיימא בשוק הדיור**.

במקום השישי מיקמתי את קטוגוריית "**התארגנות עצמית שאינה קואופרטיב**". בקטגוריה זו נמצאות מרבית היוזמות הנחקרות אולם בזמן תקופת המחקר, אף לא אחת מומשה. הן אינן זוכות לתמיכה, הן מאופיינות ברמת שיתוף בינוניות - הן בעת הניסיון להתארגן והן באורח החיים המתוכנן. לאחרונה, מספר יוזמות נכנעו, התפשרו ואימצו פתרונות דיור במסגרת השוק הקיים. להערכתי, גם אם יקום ארגון גג לקואופרטיבים בישראל, היכולת של יוזמות הביניים, אלה שאינן מחויבות לחלוטין לרעיון השיתופי, להתארגן בכוחות עצמיים ולייצר מודל המהווה אלטרנטיבה אמיתית לשוק הדיור הקיים, מוטל בספק.

במקום השביעי ממוקם **הדיור השיתופי העסקי**, הקרוב ביותר למודל ה-Co-Living האמריקאי, **הנוטה להאיץ את הסדר הכלכלי הניאו ליברלי**¹²⁷. בזמן המחקר, איתרתי בישראל רק יוזמה אחת, יוזמה 12- כזו שלא מבקשת תמיכה חיצונית ושהצלחתה בשוק החופשי מתבססת על תכנון יעיל של שטחי המגורים, לטובת

¹²⁶ כלכליות המודל, במציאות הנדל"נית העסקית בישראל, מוטלת בספק. ראה פרק 7.6
¹²⁷ ראה פרק 6.1.5

הגדלת הרווח ועל אטרקטיביות חברתית הומוגנית. המיזם הינו מיזם קטן ונקודתי המתפקד כסוג של מעונות סטודנטים פרטיים ולפיכך, מעגלי ההשפעה שלו מצומצמים.

בתחתית הטבלה ממוקמת **עיריית ירושלים**, המצהירה על כוונתה לייבא את מודל ה-Co-Living מלונדון ובכך למשוך לעיר את אוכלוסיית ה-Young Professional¹²⁸. המיקום המתוכנן, בכניסה לעיר ובמנותק מרקמת מגורים עלול לייצר מבנה סגור של "הכל כלול" ולצמצם את נוכחות הצעירים, אליהם מייחלת העירייה¹²⁹. בנוסף, מהמחקר עולה שהפרויקט יזדקק להקלות ולגמישות תכנונית שיאפשרו לו להיבנות על שטחי ציבור, מעל מבני מסחר או בשטחי תעסוקה¹³⁰. בהמשך לניתוח שנעשה בעבודה זו¹³¹, נראה שמודל זה מייצג גיוס מגמתי של המעמד היצירתי, ע"י הרשות העירונית, לטובת מיתוג ומשיכת הון לעיר ובכך יש לו את כל הפוטנציאל להאיץ את סדר היום הניאו ליברלי.

8 סיכום ממצאי המחקר: המודלים בישראל ביחס למודלים בעולם

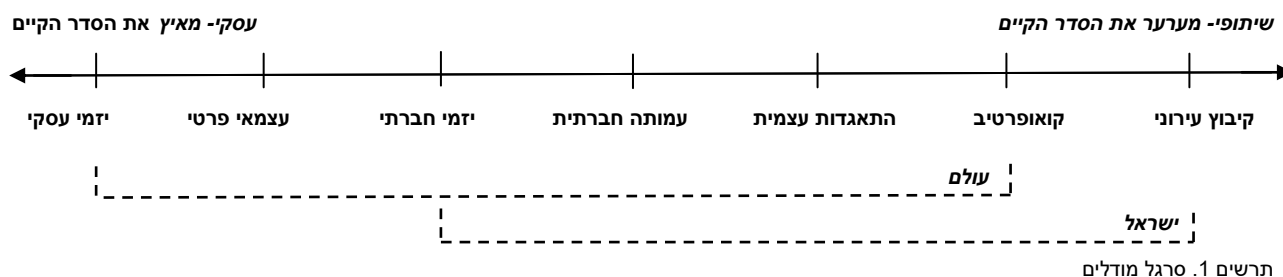
לצורך מיקום תופעת הדיור השיתופי בישראל ביחס לעולם, מוצג סרגל מודלים מאוחד, המפשט ומסכם את ממצאי המחקר. המודלים השונים, הן העולמיים והן הישראליים ממוקמים לאורך הסרגל. צידו האחד הוא הצד השיתופי- המערער את הסדר הקיים, וצדו השני הוא הצד העסקי- המאיץ את הסדר הקיים. להבדיל מבפרק סקירת המיזמים, בו נותחו גם יוזמות הנמצאות בשלבי התגבשות ראשוניים, הסרגל מתייחס למודלים הממומשים ולכאלה הנמצאים בשלבי הקמה מתקדמים. כך ניתן יהיה ללמוד על ההיתכנות של המודלים ועל המגמה המתהווית. ניתן להבחין שבהשוואה לעולם, המודלים שמומשו בישראל עד כה, מצביעים על נטיית המגמה לצד השיתופי.

¹²⁸ לדברי ראש העיר, ניר ברקת, הם מהווים את המנוע הכלכלי של העיר

¹²⁹ ראה תאור פרויקטים דומים בעולם בפרק 6.6

¹³⁰ הוכח שבשטחי מגורים, המודל לא יהיה רווחי ליזם. ראה פרק 7.6

¹³¹ ראה פרק 3.2



מהשוואה בין שתי הטבלאות המסכמות, מסרגל המודלים ומהמחקר בכללותו, ניתן להסיק שמגמת הדיור השיתופי המסתמנת בישראל, שונה באופייה מהתופעה בעולם:

בעולם: ממצאי המחקר של מקרי הבוחן מהעולם מראים כיצד הפרויקטים הקואופרטיבים באירופה מערערים על מוסכמות. בהיבט הכלכלי הם מציעים בעלות משותפת במקום בעלות פרטית ומנטרלים ספקולציות נדל"ניות על הנכס, בהיבט החברתי הם מקדמים ערבות הדדית וקהילתיות על חשבון אינדיבידואליזם ובהיבט התכנוני הם מציעים טיפולוגיה חדשה המגדירה מחדש את הגבול בין הפרטי לציבורי ודוגלת בתכנון אישי מותאם צרכים, להבדיל מתכנון המגורים היזמי השגור.

לעומתם, הפרויקטים היזמיים, שמקורם בארה"ב, פועלים כחלק משוק חופשי תחרותי וממנפים את אופנת השיתוף ואת הטיפולוגיה החדשה לטובת יעילות כלכלית עסקית, למטרות רווח. בכך הם עשויים להאיץ את סדר היום הכלכלי הניאו ליברלי. מהמחקר עולה שגם בהיבט החברתי ישנה האצה ושהקהילתיות הזמנית, שהם מנהלים כעסק, אף מחדדת את האינדיבידואליזם המאפיין את התקופה. בהיבט התכנוני, בשל סכימת התכנון היעילה והניהול הריכוזי של החללים המשותפים, היא נטמעת בפרדיגמות האירוח הקיימות.

בעולם, בטווח שבין שני הסוגים, קיימים מודלים נוספים.

בישראל: קיימים שני מודלים שהצליחו להתממש עד כה: 1. הקיבוץ העירוני- מודל מקומי, וותיק יותר ומבוסס אידיאולוגיה. 2. הדיור השיתופי היזמי- חברתי.

הקיבוץ העירוני, מייצג חלופה אידיאולוגית המערערת את סדר היום הניאו ליברלי- הכלכלי, החברתי ולעיתים גם התכנוני. אופן הערעור דומה לקואופרטיבים באירופה אך מוקצן יותר ברמות השיתוף הגבוהות ובמעגלי ההשפעה החברתית.

הדיוור השיתופי היזמי-חברתי, משלב בין חשיבה עסקית לבין חזון חברתי ותכנוני ובחלק מהמקרים פועל בדרגים הפוליטיים להתאמת סדר היום הרגולטורי.¹³² המיזמים נשענים הן על משקיעים עסקיים והן על חברות אימפקט ועמותות. ניתן לומר שבהיבט הכלכלי הם עשויים להאיץ את סדר היום בניסיונם לייצר תשואות נדל"ניות גבוהות ולהעלות את ערך הנכסים. עם זאת הם מאתגרים את הפרדיגמות החברתיות והתכנוניות הקיימות: הם מבטלים את הצורך בבעלות ומתייחסים לדיוור כשירות, הם רואים בנדל"ן כלי ליצירת מארג חברתי ובקהילות כלי להתחדשות עירונית. בנוסף, הם מייצרים גיוון בגודל הדירות הקיימות בשוק הישראלי ומתאימים אותם לצרכי הדור.

חלק ג': דיון ומסקנות

על רקע החלק התיאורטי ולאור תוצרי הניתוחים, אסכם את העבודה בדיון על ניצני הדיוור השיתופי החדש בישראל כמוצר אדריכלי חדש בשוק הדיוור הישראלי, כראי של התרבות המקומית ולאור סדר היום הפוליטי המקומי. מטרתו של חלק זה היא לעמוד על מגמות התופעה בישראל, לפרש אותן ולקשור אותן לתהליכים ולתופעות רחבות יותר.

9 דיוור שיתופי כמוצר אדריכלי חדש, בשוק הדיוור הישראלי

החיפוש אחר פתרונות לאתגרי הדיוור הולידו את הטיפולוגיה השיתופית, ההולכת ותופסת נפח בעולם האדריכלות. סקירת מקרי הבוחן בעולם מצביעה על מגוון של פרוגרמות וצורות מבניות חדשות, התומכות ברעיונות השיתופיים ובאורח החיים הקהילתי.¹³³ הנושא מעורר דיון על יכולת האדריכלות להעצים שיתופיות וקהילתיות. החומרים שנאספו לצורך סקירת מקרי הבוחן בעולם מעידים על מאמץ ניכר של אדריכלי הפרויקטים לשתף את הדיירים בתכנון הדירות ולהתאים אותו לצרכיהם. בנוסף, כל הפרויקטים כוללים

¹³² פעילות בתחום חוקי השכרה ארוכת טווח, שכירות רוכשת ואפשרויות מימון. בינתיים, ללא הצלחה יתרה.

¹³³ 20 מסך 26 הפרויקטים הנסקרים נבנו כבניינים חדשים, 2 כתוספת מעל מבנה קיים ורק 4 שיפצו בניינים קיימים.

חללים משותפים המעודדים אינטראקציה בין הדיירים ומאפשרים פעילות קהילתית. חלק ניכר מהפרויקטים כוללים גם חללים ציבוריים המאפשרים גישה לקהל השכונתי ובכך משתפים גם את העיר.

בישראל, כמעט ואין דיור שיתופי חדש שנוצר כחלק מתפיסות חברתיות ותכנוניות המאפיינות את הטיפולוגיה השיתופית. המגמה המסתמנת עד כה מאופיינת בשימוש חוזר במבנים ישנים והתאמתם לפרוגרמות השיתופיות. לעיתים אלו מבנים מוסדיים שהתרוקנו ולעיתים מבני מגורים. דוגמא לשימוש במבנה מוסדי מייצג הקיבוץ העירוני הנחקר בעבודה זו, ששכר מבנה ששימש כמרכז קליטה¹³⁴. בשל האופי המוסדי של המבנה, לצד שטחי החוץ הנרחבים, ניתן היה לייצר שפע של חללים משותפים בקומת הקרקע. קומות המגורים נותרו רגילות למדי והשיתוף מתבטא במכונות כביסה משותפות במסדרונות ובדירות קבוצה המיועדות להתכנסות.

במקרה של התאמת מבני מגורים, האתגר גדול אף יותר. מלבד הקיבוץ העירוני, כל יתריזמות הדיור השיתופי שהתממשו בישראל, התמקמו בבנייני מגורים קיימים, לרוב באזורים מוחלשים של מרכזי הערים הגדולות. הנתונים הפיזיים של המבנים, לצד חוקים ותקנות תכנון¹³⁵, הגבילו את אפשרויות התכנון ואת יישום הטיפולוגיה השיתופית-קהילתית, כפי שהיא מופיעה בעולם. לרוב, הדירות נשארו סטנדרטיות או הוסבו לדירות אשכול בהן מספר דיירים חולקים מטבח משותף. ברמת הברנין, הוגדרו החצר, הגג והמרתף כאזורים משותפים פעילים.

על פניו, נראה שהשימוש החוזר במבנים קיימים, מייצר אילוצים רבים ומחליש את התכונות השיתופיות של המודלים. אולם, בהסתכלות אחרת, ניתן להתייחס ליתרונות שהם מביאים עימם כמודלים של התחדשות עירונית ובשיקום שכונות מוחלשות בעיר. לרוב, השימוש הקהילתי בבניין משותף מלווה בניהול אחוד, אם של קהילה עצמאית ואם של חברה יזמית. אופן הניהול עשוי להבטיח את תחזוקתם של השטחים המשותפים ושל סביבות הברנין, אזורים שבמקרים רבים אחרי סובלים מהזנחה. בנוסף, כחלק מההתמודדות עם המגבלות שבהתאמת המבנים הקיימים, במספר פרויקטים ישראליים אנו עדים לחשיבה יצירתית המנכסת חללים מסחריים סמוכים ובכך מרחיבה את מעגלי החיים ואת מעגלי ההשפעה של הקהילות.

¹³⁴ קיבוץ עירוני אחר רכש מבנה ששימש בעבר כבית אבות.

<https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001264920>

¹³⁵ חוקי תכנון המגבילים ייעודי קרקע ושימושים ותקנות מקומיות המגדירות גודל דירה מינימאלית.

המקרה הראשון בישראל, בו הוקצה מגרש ל"דיוור שיתופי" בתכנית בניין עיר¹³⁶, הוא בתל אביב. הפרויקט טרם מומש ומהמחקר עולים חששותיה הרבים של העירייה. אחד החששות הוא מיכולת הישרדות הטיפולוגיה האדריכלית לאורך זמן ומ"מה יקרה אם הקבוצה תתפרק" (מרואיינת פ'). כלומר, מבנה חדש שייבנה כמבנה ייעודי לדיוור שיתופי, עשוי להציב מגבלות רבות במצב עתידי, בו ייווצר רצון להתאימו למגורים רגילים. הנחה זו מצרה גם את ידם של יזמים, החושבים תדיר על מימושו העתידי של הנכס שבבעלותם. הדבר מעורר דיון על קיימות וגמישות באדריכלות.

10 דיוור שיתופי כראי של התרבות המקומית

חלק מהדיוור השיתופי, כפי שהוא מופיע בישראל, מקורו במודלים סוציאליסטיים מסורתיים מקומיים שעברו טרנספורמציה. חלק אחר משועתק ממודלים המתפתחים בעשור האחרון בעולם המערבי ועובר גם הוא טרנספורמציות בפוגשו את התרבות המקומית.

בשיחות עם המרואיינים ואח"כ בממצאי המחקר, בולטת השפעתה של התרבות הישראלית על המודלים המתהווים. בפרק זה אסקור מספר מאפיינים תרבותיים ישראליים שזיהיתי כמרכזיים בהשפעתם.

א. הקצוות הישראליים.

בדומה לתחום המדיני, בו שולט הזרם הניאו ליברלי כנגד זרמים הנשענים על המסורת הסוציאליסטית, כך גם בתרבות הישראלית. בתחום הדיוור השיתופי, זיהיתי **שני כוחות מנוגדים**, כאלה הבאים לידי ביטוי באנשים המעורבים ובמוטיבציות שלהם. **הכוח הראשון** קשור ל**אידיאלים הניאו ליברליים**. כדברי דיויד הארווי, הניאו ליברליזם כבר הוטבע בנו ויש לו השפעות מרחיקות לכת על דרכי המחשבה, על אורח החיים ועל האופן בו אנו מפרשים ומבינים את העולם (Harvey D' , 2006). התפיסה, לפיה ללא רכוש פרטי ושוק תחרותי יהיה קשה לשמר את החופש בחברה ואת חירות הפרט מוטבעת בישראלים ומהווה חסם, גם עבור אנשים בעלי נטייה שיתופית וקהילתית מובהקת. מכאן נובעים הססנות וחשש ממחויבות יתר לרעיון החיים המשותפים. **הכוח השני**, ההפוך, קשור ב**חוויה הקיבוצית המעצבת**- כזו שהשאירה

¹³⁶ מוגדר בתב"ע כ"דיוור מיוחד" ומיועד לדיוור שיתופי. ראה 7.1.5

משקעים משמעותיים בחברה ומשפיעה על התהוותו של הדיור השיתופי בישראל. מעניין לגלות שכמעט בכל המיזמים, הן החברתיים והן העסקיים, מעורבים יוצאי קיבוצים וגרעיני נח"ל¹³⁷. מרביתם מבקרים את השיתוף הטוטאלי של הקיבוץ אך שורשיהם עדיין נטועים בו. הדיור השיתופי החדש מהווה עבורם אופציה שהם רואים כשפויה, לריכוך הניכור העירוני מבלי לוותר על האינדיבידואל שלהם.

הדיסוננס בין הכוחות המנוגדים מחזיר אותנו לניתוחו של הרצוג את מחאת האוהלים. לטענתו, לצד קריאת התגר על המדיניות הניאו ליברלית וביטויי האכזבה ממנה, ניתן לפרש את המחאה כתוצר של תהליכים ניאו ליברלים מעצבים, כאלה המעודדים דה-פוליטיזציה, אינדיבידואליזם והפרטה ושהותבעו זה מכבר בפעילים שהתפכחו (הרצוג, 2013). יתכן שגם הדיור השיתופי הינו תוצר של אותם תהליכים ושפעיליו-אינדיבידואלים ניאו ליברלים, מבקשים להחזיר חלקים מהדנ"א השיתופי שאבד.

ב. מוסד משפחה דומיננטי.

אחד המניעים המרכזיים לצמיחת הדיור השיתופי באירופה הוא תחושת הבדידות שהולכת וגדלה עם הירידה באחוז הילודה והצטמקות משקי הבית. ישראל מאופיינת בשיעור ילודה גבוה, במוסד משפחה חזק ובתכונות משפחתיות שבטיות, המצמצמות את הצורך בדיור שיתופי לאוכלוסיות הקצה – דהיינו לצעירים וזקנים. חלק ניכר מהיוזמות הנחקרות הוא ניסיונות התארגנות עצמית של חברי הגיל השלישי, הצמאים לקהילה ומחפשים פתרונות דיור ברי השגה, החסרים בשוק הישראלי. החסמים העומדים בפניהם רבים ואף יוזמה עוד לא התממשה, אך הצורך ניכר ונוכחותם בפורום לדיור שיתופי דומיננטית. את הקהל הצעיר, דור ה-Y הישראלי –בו מתמזגים מאפיינים אוניברסאליים עכשוויים עם ערכים מקומיים, מייצגות בעיקר היוזמות העסקיות והיזמיות- חברתיות ואליו הן פונות. הצעירים רוצים לצאת מבית ההורים, לגור עם חברים במרכז העיר, להיות חלק מהתרחשות ואם אפשר- לשלם פחות.

לגילאי הביניים ולבעלי המשפחות יש מעט מאוד ייצוג. יוצאי דופן הם הקיבוץ העירוני וקבוצת בוגרי התנועות שפרשו¹³⁸. הם החלו את דרכם השיתופית כשהיו צעירים רווקים וגדלו עם משפחותיהם לתוך המודל.

¹³⁷ גם הצהרתו של ראש העיר ת"א, רון חולדאי, על הצורך בדיור שיתופי בעיר, נקשרה בהיותו יוצא קיבוץ. ואף היוזם העיקרי והבעלים- שותף של חברת We Live האמריקאית הוא יוצא קיבוץ.

¹³⁸ יוזמות 1 ו-2

ג. המגוון הישראלי.

ישראל מאופיינת במגוון רב של תרבויות. גם בעבר, בו סיפקה המדינה קורת גג לאזרחיה, כחלק ממדיניות דיור חברתית ו"ככור היתוך" וגם בהווה, בו השולטים בשוק הדיור הם היזמים¹³⁹, הפתרונות הגיעו מלמעלה. נראה שלראשונה בישראל, מתפתחים ניצנים של צורות מגורים הצומחות מלמטה. אחד מגילויי המחקר הוא האופן בו הצמיחה של הדיור השיתופי מלמטה מעצבת את יוזמות הדיור בדמות בעליהן. כך, למרות המוטיבציות הדומות, כל אחת מהיוזמות שונה מרעותה ומושפעת מהאופי ומהרקע של יוזמיה. הדבר בא לידי ביטוי בבחירת המודל, בדינאמיקה הקבוצתית, בקצב, בחזון התכנוני ועוד. זהו ממצא הקשה לתיאור ומדידה אך בלט מאוד בשיחותיי עם המרואיינים. הוא מצביע על הפוטנציאל הטמון בחובו של הדיור השיתופי לגיוון מוצר המגורים הקיים והתאמתו לצרכי הדיירים.

ד. ערכים לאומיים ציוניים.

מאפיין ישראלי נוסף הוא ערכים לאומיים ציוניים, חלוציות ותחושת מחויבות לחברה. בתחום הדיור השיתופי, הדבר בא לידי ביטוי בכמה מישורים: 1. בקיבוצים העירוניים, המקדישים את חייהם למעשה של תיקון בחברה. 2. בחלק מהקבוצות העצמאיות, בהם מעורבים פעילים ואקטיביסטים וכאלה המנסים לייצר השפעה רחבה שמעבר למיזם מגורים כזה או אחר. 3. ביוזמות העסקיות- חברתיות, המביאות עימן, לצד החזון העסקי, חזון חברתי תכנוני רחב, לערים טובות יותר. 4. בקרנות החברתיות התומכות במיזמים המתהווים, ככאלה שיקדמו חוסן קהילתי ולכידות בחברה. חלקן קרנות מחו"ל, המעוניינות לתמוך בישראל וחלקן מקומיות, הפועלות בתוך החברה. 5. בעמותת "ארץ עיר" הפועלת לקידום קהילות עירוניות ברחבי הארץ ומלווה חלק ניכר מהיוזמות המתהוות.

11 יחסי הדיור השיתופי עם סדר היום הפוליטי בישראל

בפרק 2.2 הוצגו דעות החוקרים השונות, הנעות בין תפיסת הדיור השיתופי כמודל עתידי רצוי, כזה התורם ליצירת שכונות עירוניות מלוכדות, בונה הון חברתי ומייצר השתתפות אזרחית הצומחת מלמטה, לבין החשש מהשפעות שליליות של קהילות הומוגניות סגורות. עבודה זו מבהירה, כי ככל שישנה יותר תמיכה חיצונית

¹³⁹ עם התערבויות ממשלתיות נקודתיות.

במיזם, מהמשלה, מהרשות המקומית או מקרנות חברתיות למיניהן, כך מעגלי ההשפעה ורמות השיתוף של המיזם גדולים יותר. יותר מכך, ברור מעבודה זו, שבהיעדר תמיכה חיצונית, סיכויי מיזם כלשהו להתממש קלושים ביותר, בוודאי אם בכוונתו להיות בר השגה.

רבות ממשלות אירופה מעודדות את הקמתם של **מיזמי דיור שיתופי קואופרטיבי** ותומכות בהם. בנוסף, בשל קיומה של תשתית לקואופרציה בתחום הדיור, ישנם פחות חסמים להקמתם של מיזמים כאלה, הן מצד הרשויות והן מצד האנשים. יש ידע והיכרות, ישנה רגולציה וישנם בנקים וקרנות¹⁴⁰ המאפשרים מסלולי מימון לקואופרטיבים.

בישראל, למרות ההיסטוריה הקואופרטיבית העשירה ואולי בעטיה, החסמים לדיור השיתופי הקואופרטיבי רבים ועוד לא הוקמו בה פרויקטים חדשים. אביב נגבי, במחקרה על קואופרטיבים לדיור סקרה באופן נרחב את החסמים למודל זה ואת ההזדמנויות שהוא מייצר. לטענתה, לאחר שנים רבות של ממשלות ניאו ליברליות, טושטשו הידע וההכרות עם הנושא, חסר שיח שיתופי עדכני וחסרה תשתית ארגונית ורגולטורית תומכת (נגבי, 2017). מסקנה זו נתמכת ע"י ממצאי המחקר הנוכחי, המצביע על מספר חסמים מרכזיים למודל האירופאי, העצמאי: **מימון** - בהיעדר מנגנונים בנקאיים מתאימים, מתקשות הקבוצות לקבל הלוואות לצורך מימון הפרויקטים. **ארגון** - בהיעדר ארגון גג תומך ומנחה, מתקשות הקבוצות להתארגן ולהביא את יוזמתם לכדי מימוש. כיום, חברי הפרוץ לדיור קואופרטיבי פועלים להקמת ארגון גג - כזה שיתמוך במיזמים הקואופרטיביים וייצג אותם מול הגופים המוסדיים והפיננסיים. **תרבות** - תכונות האינדיבידואליזם, שהלכו והתחזקו בישראל, בעשורים האחרונים, מקשות על פיתוח אג'נדה קהילתית. מהמחקר עולה שגם אנשי הקבוצות העצמאיות, מתקשים להתחייב לחלטין לרעיון¹⁴¹. **חוקי תכנון** - בהיעדר ייעוד קרקע והגדרת שימושים מתאימים בתכניות בנין עיר, מתעורר קושי בתכנון ורישוי של פרוגרמות שיתופיות.

אחד החסמים המרכזיים הוא **היעדר תמיכה ממשלתית** ומקורו באווירה הפוליטית הניאו ליברלית השולטת. כך, על אף המחאה החברתית, הניסיונות הלאומיים להתמודד עם "משבר הדיור" והשיח על דיור בר השגה ועל שכירות ארוכת טווח, הדרגים הפוליטיים עדיין לא מכירים בחלופת הקואופרטיבים והדיור השיתופי. לדברי פעילי הפורום לדיור קואופרטיבי, אין כרגע רצון פוליטי ברור לשיתוף פעולה והשיח הוא ממש בתחילת

¹⁴⁰ למשל קרנות פנסיה וחברות ביטוח.

¹⁴¹ בהקשר זה, מעניין לגלות שהקואופרטיב הראשון, שנרשם כאגודה שיתופית לדיור, ושגם הוא טרם מומש, מורכב מעולים אנגלוסקסים, שלא גדלו בישראל.

דרכו. הם נפגשו עם שר האוצר, עם שר הבינוי והשיכון, עם ראש הקרן הקיימת, עם יו"ר לוועדה לדיור לאומי, עם הג'וינט, הביטוח הלאומי ועוד. הם מנסים לשכנע ולחבר בין הדיור השיתופי לבין אתגרים לאומיים אחרים כמו התחדשות עירונית, פתרונות דיור לגיל השלישי ודיור בר השגה.

חסם נוסף הקשור בסדר היום הפוליטי הוא **טראומת הקיבוצים**. לצד החותם המעצב שהשאירה החוויה הקיבוצית בחברה הישראלית ובהתהוות של חלק מצורות הדיור השיתופי, בתחום המדיני היא עדיין מהווה חסם. בתודעת רבים, צורת החיים השיתופית ותעדוף הקיבוצים על פני אחרים¹⁴² נחרטו ככישלון וכטראומה לאומית. כאמור, הפורום לדיור קואופרטיבי מאורגן ומנהל בחסות התנועה הקיבוצית. אחת השאלות ששאלתי את עצמי ואת כמה מהמראיינים, היא: האם עצם העובדה שהתנועה הקיבוצית לקחה מעין חסות על קידום הדיור השיתופי בישראל, אינה מעכבת את התהליך?

נעניתי שאכן, באווירה הפוליטית הקיימת בישראל בעשורים האחרונים, נתפסים הקיבוצים כגוף ארכאי, אולי אף בוגדני ואינם זוכים לאהדה יתרה. בנוסף, הפוליטיקאים חוששים מהאשמה בהטבה לקבוצות מסוימות על פני אחרות, דבר הנקשר גם הוא להיסטוריית הקיבוצים. לפיכך, בהתחלה נזהרה התנועה הקיבוצית מלפעול בתחום וחששה מתגובות כמו *"אתם משתלטים על אדמות ועכשיו רוצים לכבוש לנו את העיר?"* (מראיינת ב'). ואכן, כשהחלה לפעול לקידום הקואופרציה, נתקלה בחומות גבוהות.

המודל הישראלי הקרוב ביותר למודל הקואופרטיבי האירופאי הוא **הקיבוץ העירוני**. ממצאי המחקר מצביעים על רמות שיתוף גבוהות יותר מזה של הקואופרטיב ועל היותו חלופה רדיקלית לסדר היום הכלכלי- חברתי- תכנוני הקיים וגם הפוליטי. בדומה לקואופרטיבים שבדרך, גם הקיבוץ העירוני נתקל במרבית הקשיים המצוינים לעיל, בעיקר מאלה הנובעים מהאווירה הפוליטית הקיימת. עם זאת, בהיותו חלק מאידיאולוגיה רחבה וחלק מתנועת נוער, מתרככים החסמים הארגוניים והתרבותיים. גם הנושא המימוני הופך פשוט יותר כשיש את גב התנועה. יותר מכך, חלק מהקיבוצים העירוניים משתייכים לתנועת דרור ישראל וזו, הקימה לאחרונה קרן חברתית על מנת לסייע בפתרונות דיור ואשראי לקבוצותיה.

הקיבוצים העירוניים מייצגים אוכלוסיה הומוגנית סגורה, המהווה נישת שוליים בחברה הישראלית ומעין שריד לתקופה הסוציאליסטית. עם זאת, בתחום הדיור השיתופי וביישום הטיפולוגיות האדריכליות שלו, נראה שהם

¹⁴² מתייחס להטבות ביעודי קרקע, שקיבלו הקיבוצים והמושבים ממנהל מקרקעי ישראל, ועוררו מחלוקת גדולה בחברה.

בעלי הניסיון הרב ביותר. כך, כשם שאנשיהם בלטו בפעילותם במחאת 2011 והיוו דוגמא לאחרים, יתכן וניתן ללמוד מהם משהו על ההתמודדות עם הסוגיות השונות.

המודלים היזמיים בגרסתם האמריקאית, על אף פעולתם בשוק החופשי וצמיחתם מתוך סדר היום הקיים, עדיין מחפשים את דרכם לישראל. רשויות העיר של ת"א וירושלים פתחו להם דלת והביעו נכונות לשיתוף פעולה, אך נראה שהם טרם הצליחו לייצר מודל עסקי רווחי, בשוק הנדל"ן הישראלי.

המודלים היזמיים הבודדים שהצליחו לקום בישראל הם היזמיים – חברתיים, המשלבים פעילות עסקית עם השפעה חברתית. לצד משקיעים עסקיים, הם נתמכים לרוב גם ע"י קרנות אימפקט, המחייבות מדדים חברתיים. מגמה זו, המבטלת את ההפרדה המסורתית בין עשיית רווח לעשיית טוב וכוללת עסקים חברתיים למטרות רווח, מייצגת סקטור חדש בשוק העבודה - "המגזר הרביעי". המגמה החלה לחלחל לעולם העסקים לאחר המשבר הכלכלי של 2008 וגל המחאות החברתיות שבאו אחריה בעולם וגם בישראל. מומחים מצביעים על חשיבות ה"כלכלה החברתית החדשה" כמובילת שינוי חברתי ועל הצורך ברגולציה מדינתית שתתמוך בארגונים מסוג זה בצורת העדפה במכרזים ומתן פטור ממס¹⁴³. מנכ"לית עמותת "ארץ עיר", שראייתני במסגרת המחקר, מדגישה את הצורך בתמיכת חברות המגזר הרביעי. היא מצביעה על פער בין התיאוריה לבין המציאות ועל הקושי של חברות מסוג זה לשרוד בשוק הישראלי.

בתחום הדיור השיתופי, זוהי ממש תחילת הדרך ועדיין מוקדם לבחון את המודל. עם זאת ברור היתרון שבהכנסת שותפים עם אג'נדה חברתית לפרויקטים העסקיים.

עיריית ת"א ועיריית ירושלים הושפעו מהדהוד תופעת הדיור השיתופי בעולם ומבקשות ליזום פרויקט דיור שיתופי בתחומן¹⁴⁴. עוד לא ברור מהו המודל ולאילו צורה יתגבשו היוזמות. החששות רבים, אך זה כנראה יהיה צעד משמעותי בדרך לביסוס מקומו של הדיור השיתופי בשוק הדיור הישראלי. במקביל, עיריית ת"א עובדת על מסמך מדיניות בנושא זה. רבים תולים תקוות במהלך זה, ככזה שיתווך בין היוזמות הצומחות מלמטה לבין מוסדות מדינתיים ויקדם מנגנונים של תמיכה ממשלתית.

¹⁴³ "גם רווחי, גם חברתי: האם המגזר הרביעי יביא למהפכה בשוק העבודה?" דפנה ברמלי גולן. גלובס. אפריל 2019.

¹⁴⁴ <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001282689>

¹⁴⁴ ראה פרק 7.1.3

סיכום

תופעת הדיור השיתופי צוברת תאוצה בעולם ומופיעה מגוונים. בשנים האחרונות היא מעוררת עניין בקרב חוקרים מתחומי התכנון והעירוניות. ציפיות רבות נתלות בטיפולוגיה האדריכלית-קהילתית החדשה ויש האומרים שמדובר במהפכה שקטה המסמנת את מגמות העיצוב העירוני העתידי. לפיכך, מרבית המחקרים שפורסמו בעולם¹⁴⁵ ובישראל¹⁴⁶ הם פוזיטיביסטיים ופרו-אקטיביים. לרוב הם עוסקים בקואופרטיבים ובמודלים קהילתיים בהתארגנות עצמית. עבודה זו מרחיבה את שדה המחקר לכלל צורות הדיור השיתופי החדש וכוללת גם מודלים יזמיים ואחרים. בנוסף, להבדיל מקודמיו, מציע המחקר נקודת מבט ביקורתית, הבוחנת את המוטיבציות והמאפיינים של המודלים השונים ואת האופן בו הם מאתגרים את סדר היום הניאו ליברלי הקיים. כך הוא מדלג בין מופעה בעולם לניצניה בישראל, בין המודלים העצמאיים למודלים היזמיים.

המחקר הינו מחקר ראשוני ומגבולותיו רבות. ניסיתי להקיף את התופעה בעולם המערבי ואת זו המקבילה לה בישראל, ולזהות דמיון במניעים ובטיפולוגיה האדריכלית. לפיכך בהתאם לאופי התופעה, מתמקד המחקר באוכלוסיית מעמד הביניים היהודי חילוני ולא כולל קהילות חרדיות, גרעינים תורניים וקהילות שבטיות בחברה הערבית וזאת על אף המוטיב השיתופי הבולט בחברות אלה. בישראל התופעה היא בתחילת דרכה ומספר היוזמות שנמצאו היה קטן יחסית. בתחילת הדרך, הנושא נשמע אזוטרי אך במהלך המחקר הוא הלך והתעבה ועורר יותר ויותר עניין ציבורי וסיקור תקשורתי. עדיין, מדובר בתהליכים ארוכים ומורכבים, מרבית היוזמות נמצאות בשלב ראשוני ועתידן עוד לא ברור. מחקר זה הוא מעין מחקר גישוש המסמן את התופעה ועומד על מהותה. תרומתו המרכזית היא בחשיפת הנושא, בלימוד המודלים והמגמות השונות ובהתבוננות הביקורתית המעוררת דיון.

הנחת היסוד הייתה שסדר היום הניאו ליברלי, הדוגל בהפרטה ובאי-התערבות ממשלתית, מייצר דגמי תכנון יזמיים ספקולנטיים ומייצר אי שוויון בחברה. המחקר ניסה לתהות על טיבו של הדיור השיתופי ולבחון האם הוא מהווה סוכן שינוי לסדר זה.

¹⁴⁵ (Tummers L', 2015) (Tummers L', 2016) (Richard Lang, 2014) (Jarvis, 2015) (McStotts, 2004)
¹⁴⁶ (נגבי, 2017)

בתחילת המחקר ובמהלך סקירת מקרי הבוחן מהעולם, הממצאים היו די ברורים וקוהרנטיים. הם הצביעו על הקשר בין רמות השיתוף¹⁴⁷ והתמיכה המוסדית לבין רמת האתגור של המודלים את הפרדיגמות הקיימות. ככל שרמות השיתוף והתמיכה המוסדית היו גבוהות יותר, כך האלטרנטיבה המוצעת הייתה מנוגדת יותר למצב הקיים. כך נוצר מדרג של מודלים, בין קואופרטיביים עצמאיים המאופיינים ברמות שיתוף גבוהות וזוכים לתמיכה מוסדית ובין מודלים יזמיים, בהם השיתוף מנוהל כעסק לטובת רווח. הראשונים, לרוב, מערערים על מוסכמות כלכליות, חברתיות ותכנוניות והאחרונים, לרוב, נובעים מתוך התפיסות המקובלות ואף מקצינים את תכונותיהן.

במעבר לסקירת מקרי הבוחן בישראל, הדברים נהיו פחות ברורים. המודלים הישראלים התגלו כשונים באופיים. היעדר תמיכה ממשלתית, האווירה הפוליטית והתרבות המקומית מעכבים את צמיחתם של המודלים הקואופרטיביים מחד. מאידך, שוק הנדל"ן הישראלי, המאופיין בתשואות כלכליות נמוכות יחסית, מקשה על צמיחת המודלים היזמיים-עסקיים. מהמחקר עולה שמודלי הדיור השיתופי בישראל מתפתחים או כשרידי האידיאולוגיה הסוציאליסטית המסורתית¹⁴⁸ שמטבעה מערערת על סדר היום הקיים או כתוצר של חשיבה עסקית-חברתית חדשנית, שאופן אתגורו את המוסכמות מעט חמקמק. לתפיסתי, ייתכן והדיור השיתופי החדש מאומץ לתוך נישה חדשה המטשטשת את הגבולות בין הדיכטומיות המוכרות של "מוטה רווח" לעומת "ללא מטרות רווח".

בהמשך לממצאי המחקר ולנושאי הדיון, ברצוני להצביע על מספר תובנות מרכזיות הנובעות ממחקר זה ושיכולות להוות פתח למחקרים נוספים:

1. בישראל, כמעט ולא נבנים מבנים חדשים המתוכננים על פי פרוגרמות קהילתיות ומתוך תפיסת עולם שיתופית. הדבר נובע מחסמים מימוניים, תחיקתיים, מדיניים ותרבותיים והדרך להתרתם ארוכה. בפועל, מעט הפרויקטים הממומשים, משפצים מבנים קיימים, באזורים מוחלשים בעיר ומתאימים אותם לצרכיהם, במסגרת חוקי התכנון והתקנות הקיימות. לתפיסתי, שימוש חוזר במבנים לטובת מגורים קהילתיים הינו מהלך הטומן בחובו פוטנציאל רחב בתחום העירוני ותואם תפיסות אקולוגיות רווחות. מעבר לדוגמאות שהוצגו במחקר להסבת מבני מגורים ומבניים מוסדיים קיימים,

¹⁴⁷ שיתוף בין דיירים בתכנון וניהול המבנה, שיתוף באורח החיים ושיתוף בין המבנה לעיר.

¹⁴⁸ הכוונה לקיבוצים העירוניים והקבוצות המשימתיות, תופעה שהחלה כבר בסוף שנות ה-80 וממשיכה בצמיחתה.

יתכן ויש להרחיב את היריעה גם למבני תעשייה המתרוקנים מתוכן. כך יוכל הכוח הקהילתי לשמש כלי להתחדשות עירונית. גם על מנת לאפשר מהלכים מסוג זה תידרש תמיכה מוסדית, אולם בשל מעגלי ההשפעה הרחבים שלהם והאינטרסים המשותפים, יתכן והחסמים יהיו פחותים.

2. הפורום לדיור קואופרטיבי, מטעם תנועת הקואופרציה של התנועה הקיבוצית, הוא הגוף היחיד בישראל שפועל ומקדם את תחום הדיור השיתופי בישראל. הוא יוצר שיח ואפשרות מפגש בין הקבוצות השונות ובעזרת מומחים ובעלי מקצוע מנסה לגייס את תמיכת המוסדות הציבוריים. בפעילותו מול המוסדות, הוא נתקל בחסמים רבים. כפי שהוצג בדיון, חלק מהחסמים הינם פוליטיים ונובעים מהיות הפורום תחת מטריית התנועה הקיבוצית, שתפיסת עולמה אינה תואמת את הזרם המרכזי השולט במדינה.

בנוסף, בסקירת מקרי הבוחן בעולם הוצג מגוון רחב של מודלים וצורות התאגדות אפשריות של קבוצות, לצורך הקמה של דיור שיתופי. לתפיסתי, ההצטמצמות לצורה הקואופרטיבית, ולו בשמו של הפורום, מהווה גם היא חסם. בפועל, משתתפות בפורום קבוצות מגוונות, בעלות אופי וחזון שונים. כפי שהוצג במחקר, רבים מאנשי הקבוצות, על אף רצונם לחיות בקהילה, עדיין מתקשים לוותר על החופש, הפרטיות והאינדיבידואליזם הטבועים בנו. אנשים אלה היו מעדיפים להתארגן תחת מודל ביניים כלשהו, בין דיור קואופרטיבי לדיור שיתופי יזמי-עסקי. יתכן והאווירה הקואופרטיבית של הפורום מרתיעה אותם ומרחיקה אותם מהנושא. לפיכך, אני רואה חשיבות בהרחבת השיח והפעולה גם למודלי הביניים, הן בפרקטיקה והן באקדמיה.

3. אחד הממצאים המעניינים בעבודה היה גילוי מעורבותן של קרנות אימפקט ועמותות חברתיות בתחום הדיור השיתופי היזמי בישראל. גם פה מדובר בסנוניות ראשונות אך נראה שזוהי מגמה ישראלית בהתהוות. כפי שנובע מהמחקר הדיור השיתופי היזמי קיבל גוון חברתי בשעתוקו מארה"ב לישראל. על אף שמדובר ביוזמות עסקיות, המנצלות הזדמנויות חברתיות וכלכליות ופועלות באופן ספקולנטי למטרות רווח, הם מביאים עימם רוח חדשה. פרויקטים אלה, המכונים במחקר "דיור שיתופי יזמי-חברתי" נתמכים הן ע"י משקיעים עסקיים רגילים והן ע"י קרנות אימפקט. קרנות האימפקט מסתפקות בתשואה נמוכה מהמקובל בשוק היזמי ומחייבות את הפרויקטים להשפעה חברתית או סביבתית.

כך, בהיעדר תמיכה ממשלתית ומנגנונים רגולטורים, את החלל שנוצר תופסות הקרנות הפרטיות. עד כה, מהידוע לי, קרנות האימפקט מעורבות רק בדיור שיתופי יזמי, בערים הגדולות¹⁴⁹. האם ניתן לצפות שהן יגדילו את השפעתן גם על מודלים אחרים ובאזורים פריפריאליים? ועד כמה ניתן לצפות שהן יתווכו בין האנשים לבין השלטון המקומי וגופים מוסדיים אחרים?

לסיום אחזור ואציין כי מחקר זה הינו מחקר גישוש הבוחן את מגמות הדיור השיתופי המתהוות בישראל. בשל ראשוניות התופעה בישראל וראשוניות השיח האקדמי בנושא ועל מנת לעמוד על האפשרויות הטמונות בצורות המגורים השיתופיות ועל תרומתן לחברה הישראלית, נדרש מעקב אחר התפתחותן ונדרשים מחקרי המשך מאספקטים רבים נוספים.

:

¹⁴⁹ במחקר מסוקר גם ניסיון תמיכה של קרן אימפקט בקבוצה עצמאית אך הוא טרם צלח.

מקורות

- Bourdieu, P. (1998). 'A reasoned utopia and economic fatalism'. *New left review*. 227 ,
- Brenner, N. (2009). 'What is critical urban theory'. *City*. (13)
- Chris J. Martin, P. U. (2015). 'Commercial orientation in grassroots social innovation: Insights from the sharing economy'. *Ecological Economics*. 251–240 , (118)
- David Murillo, H. B. (2017). 'When the sharing economy becomes neoliberalism on steroids: Unravelling'. *Technological Forecasting & Social Change*. 76–66 , (125)
- DeFilippis, J. (2004). '*Unmaking Goliath community control in the face of global capital*'. New York: Routledge.
- Eduard Cabre, A. A. (2017). 'La Borda: a case study on the implementation of cooperative housing in Catalonia'. *International Journal of Housing Policy*.
- Harvey, D. (2005). 'A Brief History of Neoliberalism'. *Oxford University Press*.
- Harvey, D. (2006). 'Neo-liberalism as creative destruction'. *Human Geography*. 145-158 , 88:2 ,
- Harvey, D. (2007). 'Neoliberalism and the City'. *Studies in social justice*. 1 ,
- Harvey, D. C. (2009). 'The right to the just city'. *Searching for the just city: Debates in urban theory and practice*.
- Honeywell, C. (2011). 'Colin Ward: Anarchism and social policy'. *Anarchist Studies*.
- Kries, M. (2017). 'Together! *Together- The new architecture of the collective*. 35 ,
- Kries, M. (2017). 'Together -ב' d' museum , *TOGETHER! THE NEW ARCHITECTURE OF COLLECTIVE*'. Berlin: Ruby Press.
- Marcuze, P. (2009). 'From critical urban theory to the right to the city'. *City*. (13)
- Martin, C. J. (2016). 'The sharing economy: A pathway to sustainability or a nightmarish form'. *Ecological Economics*. 145-159 , (121)
- Mathias Muller, D. N. (2017). 'Together! on the renaissance of the collective in contemporary urban architecture -ב' d' museum , *TOGETHER! THE NEW ARCHITECTURE OF THE COLLECTIVE*'. Berlin: Ruby Press.
- May, T. D. 30). 'March'. (2014 The sharing economy: terms for shared housing. *The Christian Science Monitor ; Boston, Mass* .
- Mayer, M. (2012). 'Moving beyond "Cities for People, Not for Profit"'. *City*.
- Mayer, M. (2012). 'Moving beyond 'Cities for People, Not for Profit''. *City*.
- Mayer, M. (2013). 'First world urban activism; Beyond austerity urbanism and creative city politics'. *city*.

- Merrifield, A. (2000). 'The dialectics of dystopia: Disorder and zero tolerance in the city'. *International journal of urban and regional research*.(24.2)
- Molotch, H. (1976). 'The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place'. *American journal of sociology*.(82)
- Pohl, E' B. (2017). 'Cooperative Housing as a means more than an end -ב. M' M' Mateo Kries , *TOGETHER! THE NEW ARCHITECTURE OF THE COLLECTIVE*. Berlin: Ruby Press.
- Pohl, E' B. (2017). 'Cooperative Housing as a means more than an end'. *TOGETHER- The new architecture of the collective*.344-347 ,
- Price, J. (1975). 'Sharing: the integration of intimate economies'. *Anthropologica*.27-3 , (17)
- Puigjaner, A. (2017). 'The city as a hotel'. *TOGETHER- The new architecture of the collective*.65-71 ,
- Richard Lang, A' N. (2014). 'Cooperative Housing and Social Cohesion: The Role of Linking Social Capital'. *European Planning Studies*.(22)
- Sharon, A. (1955). 'Collective settlements in Israel'. *The town planning review*.255-270 ,
- Taylor C. Boas, J' G'-M. (2009). 'Neoliberalism: From New Liberal Philosophy to Anti-Liberal Slogan'. *Studies in Comparative International Development*.137-161 ,
- Temel, R. (2017). 'Creation in place of codetermination: The Vienna Sargfabrik as a showcase project of urban living'. *TOGETHER- The New Architecture of the Collective*.333-337 ,
- Tummers, L. (2015). 'Understanding co-housing from a planning perspective: why and how ?'. *Urban Research & Practice*.
- Tummers, L. (2016). 'The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: a critical review of co-housing research'. *Urban Studies*.((10)53)
- Tuvikene, T. (2016). 'Activism and Urban Space: Interview with Margit Mayer'. *Sirp*.
- Vitra Design Museum. (2017). *TOGETHER! The New Architecture of the Collective*. M' M' Mateo Kries (עורך), Berlin: Ruby Press.
- Vitra Design Museum. (2017). *TOGETHER! THE NEW ARCHITECTURE OF THE COLLECTIVE*. M' M' Mateo Kries (עורך), Berlin: Ruby Press.
- White, S. (2007). 'Making anarchism respectable? The social philosophy of colin ward'. *Journal of Political Ideologies*.
- אורי רם, ד' פ'. (2013). ה-14 ביולי של דפני לייף: עלייתה ונפילתה של המחאה החברתית. *תיאוריה וביקורת*(41). אפרת, צ'. (2000). *הפרויקט הישראלי: בניה ואדריכלות 1973-1984*. תל אביב: מוזיאון ת"א לאמנות. ברום, ד'. (2013). הקיבוץ העירוני, צורה של מרד. *פנים*(60).
- גרייצר, א'. (2017). *מהשכונה אל השיכון: ההתיישבות העירונית של הפועלים בארץ ישראל ושורשיה הרעיוניים, 1920-1950*. חיפה: פרדס.
- גרמשי, א'. (2009). *על ההגמוניה*. (א' אלטרס, מתרגמים) רסלינג.
- דרור, י'. (2008). *הקבוצות השיתופיות בישראל*. רמת אפעל: יד טבנקין.
- הרצוג, ח'. (2013). מבט דורי ומגדרי על מחאת האוהלים. *תיאוריה וביקורת*(41).

- וורטמן, ש' ש'. (2009 12). ביחד זה לגמרי לא לבד – קהילות צעירים כאלטרנטיבה של סולידריות חברתית. דעות (45).
- זאב רוזנהק, מ' ש'. (2013). הכלכלה הפוליטית של מחאת 2011: ניתוח דורי מעמדי. תיאוריה וביקורת (41).
- חיוטין, ב' ו'. (2010). אדריכלות החברה האוטופית; קיבוץ נמושב. ירושלים: מאגנס.
- חתוקה, ט'. (2012). שכונה מדינה. רסלינג.
- לוי, ע' מ'. (2004). אורבניזם; הסוציולוגיה של העיר המודרנית. תל אביב: רסלינג.
- מרגלית, ט'. (2014). תכנון ובניה בערי ישראל. ב- א' ש' יגיל לוי (עורך), השלטון המקומי- בין המדינה, הקהילה וכלכלת השוק (כרך ב). האוניברסיטה הפתוחה.
- נגבי, א'. (2017). קואופרטיבים לדיור בישראל: אתגרים והזדמנויות.
- פסטנר, ט'. (2012). של מי העיר הזאת? : תכנון ידע וחיי היומיום. רעננה: הקיבוץ המאוחד.
- פרום, א'. (1992). מנוס מאושר. תל אביב: דביר.
- צ'מנסקי, ג' ב'. (2004). מדיניות המעודדת בעלות על דיור בישראל. סוציולוגיה ישראלית, 36-67.
- קזין, א'. (2006). במרחק הליכה; חיבור על תרבות הצריכה. תל אביב: בבל.
- רבינוביץ, ד'. (2000). האופציה שנשכחה: דיור עירוני שיתופי. תאוריה וביקורת (16).
- רגב, א' ('). (2008). ריבונים שתפנים: קבוצות שיתופיות חדשות בישראל כתופעה של מגמה עולמית. ב- י' דרור, הקבוצות השיתופיות בישראל (עמ' 523-579). רמת אפעל: יד טבנקין.
- שלמה סבירסקי, י' ה'-ד'. (2016). שוק הדיור המפוצל: "כוחות השוק", משבר הדיור והחזון הממשלתי הנשכח. . מרכז אדווה.
- שפיגל, נ'. (2017 5 30). "הקיבוץ חוזר למה שהיה פעם, בלי הדברים הרעים". הארץ.

נספחים

נספח 1: נוסח כללי לראיון עם שחקני מפתח של יוזמות הדיור השיתופי בישראל

מדריך הנושאים לראיון:

1. מה הוא החזון של הפרויקט?
מהי האידיאולוגיה שעומדת מאחוריו? הערכים שחשובים לכם?
על אילו צרכים הפרויקט בא לענות?
2. מיהו קהל היעד של הפרויקט?
3. מהיכן הגיע הרעיון?
האם היו פרויקטים מסוימים שהיוו לכם השראה? מודל לחיקוי? תקדימים?
4. מיהם יוזמי הפרויקט ושחקני המפתח בתכנון ובביצוע ואיך מאורגן שיתוף הפעולה?
5. מהו המודל המשפטי-קנייני של המיזם ומהם מאפייניו? (בעלות פרטית/ שכירות/ קואופרטיב וכו')
מדוע הוא נבחר?
6. מהי סכמת המימון של הפרויקט?
איך אתם מתייחסים לערך הנדל"ני של הנכס?
איך אתם מתייחסים להורשת הנכס?
האם יש אמצעי לגישור של מימון בין רמות כלכליות שונות בקרב הדיירים?
במקרה של שכירות- מהו גובה שכר הדירה ואיך הוא ממוצב ביחס לשכ"ד ממוצע לנכס שווה ערך בשוק?
7. מהו האתר בו ממוקם/ יוקם המיזם?
מי הבעלים?
האם רכשתם/ חכרתם/ השכרתם את האתר/ מבנה?
מה הסטטוס התכנוני שלו?
8. האם קיבלתם/ צפויים לקבל תמיכה חיצונית כלשהי?
סבסוד? ממי?
האם ישנה מעורבות כלשהי של הממסד?
9. איך מנוהל הפרויקט?
מהו המבנה הארגוני?
10. מהו מרכיב השיתוף?
כיצד הוא בא לידי ביטוי?
איך נוצרת תחושת קהילה? האם באופן מאורגן או ספונטני?
11. מהו המודל התכנוני?
במה הוא שונה מפרויקטים "רגילים" שאת/ה מכיר/ה?

מהם המאפיינים הארכיטקטוניים, הן מבחינה מבנית פיזית והן מבחינת השימושים? (חלוקה, גודל דירות וחללים ציבוריים, עירוב שימושים וכו')

12. כיצד את/ה רואה את יחסי הפרויקט עם סביבתו?
האם יש/ מתוכנן קשר עם הקהילה המקומית?
איך לדעתך ישפיע הפרויקט על ערכי הנדל"ן בסביבה?

13. מהם הקשיים שנתקלתם בהם לאורך התהליך?
האם ישנם חסמים? מהם?

14. לסיכום: מה לדעתך התרומה המשמעותית של דיור שיתופי מסוג זה לשוק הדיור בישראל?
האם לדעתך הוא מייצר שינוי משמעותי/ אלטרנטיבה אמתית למצב הקיים?
האם לדעתך הוא מייצג ביקורת על המצב הקיים? מהי?
איך היית מדרג את תרומתו החברתית והסביבתית של המיזם לעומת תרומתו הכלכלית?

Tel Aviv University

The Yolanda and David Kats – Faculty of Arts

David Azrieli School Of Architecture

**The buds of the new Israeli collective housing;
Amid a quiet revolution and accelerated Neo liberalism**

This Thesis is submitted for an M-Arch. Degree

By: Ronit Biton

This Thesis was supervised by: Ph.D Arch Talia Margalith

September 2019

Abstract

In the last decade, against the backdrop of the housing crisis on the one hand and the growth of the sharing economy, on the other hand, we have witnessed a quiet revolution in architecture and housing, especially in the cities of Central Europe, the USA and Canada. Recently, in Israel too, more and more residential projects are promoted by group initiatives, under the broad term "collective housing". Most often, collective housing offers new forms of housing and shared ownership, thus allowing its tenants to live in reduced rent, protected from free market trends and enjoy rich community life. Beyond architectural typology, which combines small private apartments and communal spaces, collective housing changes the housing culture and influences the concept of property as a product.

This idea underpins criticism on the existing neoliberal agenda. In many people's view, the neoliberal agenda, which promotes privatization, entrepreneurship and individual liberty as ideal values, has led man to an individual and alienated lifestyle and has overridden social values such as community and mutual guarantee. Thus, as part of broad social and economic trends, collective housing offers an alternative housing model that challenges the known paradigms - both in its architectural typology, in economic models and in social organization.

A more in-depth look at the topic reveals a wide range of models, from cooperatives, which plan and manage their residences to entrepreneurial companies that offer rented condominiums and provide community services to their tenants. Distinguishing between the different instances overcomes the complexity of the term's inherent contradictions and raises a critical discussion on its relationship with the existing neoliberal agenda. This discussion is at the heart of this research work.

The research consists of a theoretical and an empirical part. The theoretical part deals with the background to the phenomenon, a study of its architectural typology and a search for its political-economic and social dimensions, in the light of various critical theories. The empirical section is based on comparative analysis, according to selected criteria. It compares between various case studies and between the world phenomenon and its crystallization in Israel. The survey of Case Studies in Israel is based on in-depth interviews with the main players and analysis of participation in conferences and forums. The comparison tables are gradually simplified and amount to a model bar that ranges from collaborative to entrepreneurial.

An analysis of case studies from around the world indicates the range of models: On the one hand - housing cooperatives, which represent a communal, stable and achievable housing alternative. This alternative undermines the existing order and brings with it values of collectivity versus individualism, shared property versus private property and neutralizing real estate speculation. This alternative, most commonly found in Central Europe, relies on an existing housing cooperative infrastructure and receives government support. On the other side, US-based entrepreneurial projects are accelerating the existing neoliberal agenda by reducing living space and using the Collective trend for economic efficiency and profit increase. Some may say that those models, who run a community as a business and provide a range of life services, encourage passivity and even sharpen the traits of individualism.

In Israel, the cooperative housing is situated between a rich socialist tradition and a definite neoliberal reality, which is preserved even after the 2011 protest. The study findings reflect the influence of Israeli characteristics on the nature of the phenomenon and on the emerging models. It can be said that the absence of government support for cooperative housing on the one hand and the absence of a proven economic model for entrepreneurial-business collective housing, on

the other hand, there are many barriers thus the phenomenon in Israel is still marginal. There are some initial organizing attempts and several initiatives that have been realized. Some grow in the form of urban kibbutzim, which are ideological relics of the traditional socialist view. These are by nature undermining the existing agenda. The other part develops as a product of new business-social thinking, which involves Impact funds. The Impact funds combine business activities for profit with the promotion of social and environmental values. This intriguing notion is beginning to blur the boundaries between the familiar dichotomies of "For profit" versus "Non-profit" and perhaps challenges the Israeli agenda.

The study of cooperative housing in the world has been developing in recent years. In Israel, due to the primacy of the phenomenon, in its new version, it is almost absent. This research study examining the emerging trends and his main contribution is in his critical perspective. In order to understand the possibilities inherent in collective housing and their contribution to Israeli society, it is necessary to monitor their development and to develop further studies from various aspects.