**קרן הדיור החברתי הראשונה בישראל**

**אוכלוסיית מטרה בשלב הפיילוט: אנשים במעגל הזנות**

**מודל שיקום צומח (scalable)**

שותפים רמי דרג מהמגזר הציבורי, המגזר הפרטי והמגזר השלישי החליטו לראשונה לשתף פעולה ולפתח פרויקט נדל"ן בהיקף של 12.5 מיליון דולר, שנועד לשקם כ-100 אנשים ממעגל הזנות במרכז הארץ. לאחר 10 שנים, הקרן צפויה להחזיר את ההון שהושקע בה עם שיעור תשואה פנימי (IRR) צפוי של 4%-2%. אם היוזמה תצליח, היא תשנה את פניו של שוק הדיור החברתי בישראל.

**שני מרכיבים חיוניים להצלחה**

מודלים עולמיים שמספקים דיור כזכות אנושית בסיסית, ביחד עם גישה הוליסטית לשיקום, זכו להצלחות גדולות (שיעורי ההישארות בתוכנית הם 85% בדנמרק, 85% בניו יורק ו-95% בבריסביין, אוסטרליה).

מעטפת שירותים חברתיים

היצע הדיור



**המודל הפיננסי של היצע הדיור**

**הבעיה:** מערכת הרווחה בישראל אינה בנויה באופן שמספק הטבות דיור ברורות, קבועות והולמות לאנשים נזקקים. מצב זה מקשה על בניית מודל הכלכלי לאספקת דיור.

**פיתרון**: בניית מודל כלכלי בר-קיימא שמתבסס על מימון מעורב מהגורמים הבאים: המגזר הפרטי, רשויות ממשלתיות (ארציות ומקומיות) והמגזר השלישי. פיתרון זה יאפשר צמיחה של המודל באופן בר-קיימא.

**פיתרון שמשלב את המגזר הציבורי, המגזר הפרטי והמגזר השלישי**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **משקיעים חברתיים** |  | **קרנות נדל"ן** |  | **המגזר השלישי** |  | **ממשלה** |
|  | **IRR של 4%-1%** |  | **שכירות ל-10 שנים** |  |  | **דירות מאוכלסות** |
|  |  |  | **תשלומי שכירות** |  |  | **שכר דירה קבוע** |
|  |  | **איתור ורכישת דירות** |  | **מאגר גופים פילנתרופיים שיתמכו בבניית יכולות** |  |  |

**קרן דיור חברתי - פרמטרים עיקריים:**

|  |  |
| --- | --- |
| **גודל הקרן** | 12.5 מיליון דולר (40 מיליון ש"ח) |
| **אורך החיים של הקרן** | 10 שנים |
| **IRR צפוי** | 4%-2% |
| **מספר יחידות דיור** | 45 |
| **תיאור יחידות הדיור** | דייר אחד ליחידת דיור, דירת 2 חדרים פשוטה, מפוזרות בשכונות  |
| **אזור יעד בשלב הפיילוט:** | תל אביב וסביבתה |
| **המנוף פיננסי של הקרן** | 40% הון עצמי, 60% אשראי בנקאי |
| **קהל היעד** | 100-90 אנשים שיעברו שיקום כדי לחיות באופן עצמאי |

**מקורות להכנסה משכירות:**

תשלומי השכירות יכוסו באמצעות סובסידיות מהממשלה והרשויות המקומיות:

|  |  |
| --- | --- |
| גורם שמסבסד את שכר הדירה | היקף הסבסוד לאדם לחודש |
| משרד השיכון | 1,170 ש"ח |
| משרד הרווחה | 2,000 ש"ח |
| עיריית תל אביב | 2,000 ש"ח |
| השתתפות עצמית  | 500 עד 1,000 ש"ח (החל מהשנה השלישית) |

**מעטפת שירותים חברתיים**

השירותים החברתיים יהיו **חדשניים, מותאמים אישית ובעלי גישה הוליסטית. שירותים אלה יכללו:**



פעילויות חברתיות והפחתת הבדידות

סיוע בניהול כספים

סיוע במיצוי זכויות לזכאים להטבות בגין מצב פיזי או נפשי

יחס אישי. טיפול ביחס של 1:5

הכשרה וסיוע תעסוקתי

תקציב מעטפת השירותים החברתיים יגיע מהיוזמה המשותפת של קרן משפחת שוסטרמן ומשרד הרווחה – פיתוח שירותים חדשניים לנשים במעגל הזנות.

**השוק הפוטנציאלי**

המודל שאנו מיישמים כפרויקט פיילוט משמש בעולם להתמודדות עם מחוסרי דיור וקורבנות של אלימות במשפחה, בנוסף על אנשים במעגל הזנות. בעיות חברתיות אלה נוכחות מאוד גם בישראל של היום, כפי שניתן לראות בטבלה שלהלן:

|  |  |
| --- | --- |
| **קטגוריה** | **מספר האנשים** |
| **אנשים במעגל הזנות** | 115,000 |
| **אלימות במשפחה** | 2200,000 |
| **חסרי דיור** | 325,000 |
| **סה"כ** | **240,000** |

1. מחקר של שלדור על זנות בישראל עבור קרן משפחת שוסטרמן.

2. אתר האינטרנט של ויצ"ו.

3. על פי האגודה לזכויות האזרח בישראל (כולל בני פחות מ-18 ואסירים שהשתחררו לאחרונה מהכלא). משרד הרווחה מדווח על 1,831 חסרי דיור על פי מיפוי של דרי רחוב בישראל, 2015.