|  |
| --- |
| **סיכום והמלצה** |

בניית מודל כלכלי בר-קיימא שמתבסס על מימון מעורב מהגורמים הבאים: המגזר הפרטי, רשויות ממשלתיות (ארציות ומקומיות) והמגזר השלישי. פתרון זה יאפשר צמיחה של המודל באופן בר -קיימא.
רכיב התמיכה למשתתפות הפיילוט – יבנה בשיתוף פעולה עם העמותות הפוטנציאליות להפניית שוכרות (למשל: עלם, המכללה, בעצמי, חכמת נשים), עיריית תל אביב ומשרד הרווחה – באמצעות הצעד הבא והמיזם המשותף.
במסגרת המיזם, ירכשו 45 דירות באיזור תל-אביב יפו רבתי. באותן דירות ישוכנו 45 נשים לחמש שנים. בשלב השני ישוכנו 45 נשים נוספות לאחר שתתבצע תחלופה בדירות, בהנחה שנמצאה חלופת דיור ראויה (עצמאית או לא) למסיימות, סך הכול 90 נשים ב10 שנים.

מטרות הפרויקט:

1. שיפור ניכר במדדי תפקוד (יקבע בהמשך על ידי מחקר הערכה מלווה) של רוב המוחלט של המשתתפות.
2. פיתוח מודל מיטבי משולב של תמיכה ודיור.
3. אימוץ מודל התמיכה על ידי משרד הרווחה תוך שלוש שנים מתחילת הפיילוט
4. הוכחת מודל כלכלי בר-קיימא/אטרקטיבי לשחקנים עסקיים בתום הפיילוט, הרחבת המודל לעוד רשויות

|  |
| --- |
| **רקע** |

"דיור תחילה", מבוסס על שיטת התערבות לעבודה עם חסרי בית, הקיימת למעלה מעשרים שנה, תחילה התפתחה בארצות הברית, ובהמשך גם באוסטרליה ומדינות שונות באירופה, במטרה לתת מענה לשני צרכים מרכזיים של א.נשים חסרי הבית – דיור ותמיכה (שאינם מותנים או תלויים האחד בשני). השיטה מבוססת על העמדה כי הזכות לדיור היא זכות אדם בסיסית. "דיור תחילה" מהווה שינוי תפיסה בהגדרת הצורך של חסרי הבית והמענים הניתנים להם. השינוי העיקרי הוא בהבנה שהמשתתפים בתוכנית לא מגיעים אליה לאחר שנגמלו מהתמכרות כזו או אחרת או עברו תהליך מקדים, כמו גם שאין מקום לדרוש את התחייבותם לעבור תהליכים כאלה כתנאי להישארותם בתוכנית. הרעיון הוא לתת את המענה לצורך הכי בסיסי - בית, ללא תנאים מוקדמים וללא כל התחייבות, מתוך תפיסה (המוכחת גם במחקרים על המודל) כי המשתתף ירצה בעצמו לשפר את איכות חייו. בנוסף למענה הפיזי הבסיסי דוגלת השיטה במתן תמיכה מקיפה לכל צרכי המשתתף, בהתאם לרצונותיו ולפי דרישתו. מודל עבודה כזה טרם נוסה בישראל על אף הצלחתו הבינלאומית ועל אף ששיטה זו בעלת שיעורי הצלחה רבים וככל הנראה גם זולים יותר.

החיבור בין מודל דיור תחילה לבין אוכלוסיות בזנות נבע מהקושי של א.נשים בזנות להחלץ ממעגלי ההשרדות והזנות ולהשתלב במעגלי תעסוקה ותמיכה ללא מרכיב דיור יציב , בטוח ומותאם לצרכים. כאן הכוונה לדיור במובן הרחב ולא לקורת גג זמנית כגון מסגרות חרומיות / זמניות, דוגמאות למסגרות מהסוג עבור אנשים בזנות ניתן למצא כיום בישראל (שלטרים, הוסטלים, דירות מעבר). מסגרות אלו אמנם יעודיות עבור אוכלוסיות בזנות אך הן משרתות רק חלק קטן מהאוכלוסייה בזנות וגם אחוזי ההצלחה הם ככל הנראה באחוזים נמוכים ביחס ליציאה מחיי השרדות וזנות.
אתגר המרכזי בהבאת המודל לישראל עד כההיה לרתום את משרדי הממשלה לגישות המתקדמות שהמודל מציע ונטישת עמדות מיושנות ביחס לטיפול באוכלוסיית קצה ובנוסף לכךבניית מודל כלכלי בר קיימא לרכישת 45 דירות והשכרתן במחירים מותאמים לאוכלוסיות בזנות אשר עדיין לא נחלצו ממעגל ההשרדות מבחינה רגשית וכלכלית גם יחד במטרה לעודד את המדינה בהמשך להרחיב את הפיילוט לתוכנית לאומית גם עבור אוכלוסיות אחרות.

|  |
| --- |
| **אסטרטגיה ארגונית ותוכנית**  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **תכולה** | **מועד** | **אבן דרך** |
|  | 1.9 | התקשרות עם גורם מעריך |
|  | בוצע  | הקמת קרן נדל"ן |
|  | בוצע  | גיוס שותפים סופי לקרן הנדל"ן  |
|  | בביצוע  | גיוס שותפים למודל התמיכה |
|  | התכנסה ראשונה  | כינוס ועדת היגוי |
|  | בביצוע  | מדריך הפעלה למודל מוסכם על ידי כל השותפים |
|  | חצי שנה מיום הקמת הקרן | רכישת הדירות |
|  | בביצוע  | סגירת חוזי התקשרות בין כל הגורמים המפעילים (משרד השיכון, רווחה, עירייה והעמותות) |
|  |  | שיפוץ והכנה לדיור |
|  |  | שיכון 45 משתתפות בדירות |
|  | מתחילת מגורים | תחילת הפעלת מודל התמיכה המלא |
|  | מתמשך | מנגנוני בקרה וניהול:ועדת ביצוע- אחת לחודשועדת היגוי- פעם בחצי שנה |

|  |
| --- |
| **השפעה ותוצאות** |

בשלב הראשון הצלחה תחשב שילוב של דיירות בדירות שנרכשו לכל אורך תקופת הפיילוט ושיפור הולך וגדל ביכולת להכנסות עצמאיות והטבה במדדי חיים אחרים ( כל אחת בהתאם לאתגרים שלה).

בתום הפיילוט, המודל המשולב של תמיכה ודיור הוכח כמוצלח על בסיס המדדים שנקבעו.

בטווח הרחוק: שכפול מודל התמיכה והדיור המשולב ברשויות נוספות על ידי המשך שותפויות תלת-מגזריות.

הצלחה במודל הכלכלי שתתמוך בהרחבת המיזם: ההשקעה של קרן הנדל"ן תחזור ותמשיך לפעול להשקעות נוספות להרחבת הפיילוט.

|  |
| --- |
| **סיכונים ואסטרטגיות להפחתת הסיכון** |
| **סיכון** | **הפחתת הסיכון** |
| קושי לצפות את עליית מחירי הנדל"ן / יוקר המחייה בישראל.  | כרית בטחון פילנתרופית למודל.  |
| מודל זה מצריך תזוזה מסוימת של כל שחקן מחוץ לאזורים המוכרים, למשל עשויים לעלות פערים בין גישות ועקרונות ההתערבות בין עמותות מפעילות לגורמי מימון ( ממשלה ומגזר עסקי)  | עריכת וועדות ביצוע / היגוי משותפות וגישור על הפערים למשל באמצעות יועצת מומחית חיצונית למודל.כמו כן , מוצע לשלב גם את היועצות לאימפקט חברתי שאיתן נבנה המודל לפיילוט בניהול הפיילוט עצמו על מנת להבטיח שכל הדגשים מיושמים כהלכה. |
| קושי בהתקשרויות לטווח ארוך מול גופי ממשלה , אין רגולציה טובה דיה. | בתשומת לב גבוהה וחתירה לשינוי מסגרת ההתקשרות , למשל עלה רעיון לקדם במקביל החלטת ממשלה שתחייב במודל דיור תחילה עבור אוכלוסיות זכאיות.  |

|  |
| --- |
| **תקציב מומלץ** |

העבודה על תקציב הפרויקט בעיצומה והוא מתחלק באופן הבא:

**תקציב קרן נדל"ן:** 12.5 מליון דולר.
כרגע שוקלים להשקיע:

ווינברג 3.5 מליון דולר.

שוסטרמן 6.25 מליון
Seed the Dream – עד 2 מליון דולר.
יתרת התקציב החסר בעבודה.

**תקציב התמיכה:**
2.7 מליון ₪ - רכיב התמיכה לכ- 45 משתתפות בכל שנה - מעטפת שירותים בכל תחומי החיים

השירותים יהיו חדשניים, מותאמים אישית ובעלי גישה הוליסטית.

תקציב מעטפת השירותים החברתיים יגיע מהמיזם המשותף של קרן שוסטרמן ומשרד הרווחה –

לפיתוח שירותים חדשניים עבור נשים במעגל הזנות .

**הערכה ומדידה:**

כ 700 אש"ח. מחקר אשר ילווה את המיזם לאורך 5 שנים ראשונות. הן ברמת הפרט, הן ברמה המערכתית והן ביכולת לצור שוק נדל"ן חברתי בישראל.

**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, בהתחייבות ל5 שנים.

משרד הרווחה 2,000 ש"ח (סה"כ 1 מיליון ש"ח לשנה) בהתחייבות ל5 שנים.

עיריית תל אביב 2,000 ש"ח (סה"כ 1 מיליון ש"ח לשנה) בהתחייבות ל5 שנים.

השתתפות עצמית 500 עד 1,000 ש"ח (החל מהשנה השלישית)
יעמוד לרשות כל דיירת תקציב בסך 25 אש"ח לריהוט והצטיידות
תקציב הצטיידות: 2.25 מליון ₪ (50,000 ₪ לכל דירה) - יזם נדל"ן בהתחייבות לעשר שנים