

# קואופרטיב דיור איך זה עובד?

יהונתן ה. משעל

<< יהונתן: אתה יכול להסביר את המבנה של הקואופרטיב שלכם?

**יהונתן:** באופן בסיסי ההתארגנות שלנו בנויה בשתי רמות: קואופרטיבים של בתים או בניינים, בהם חברים כל הדיירים, וקואופרטיב גג של כלל הקואופרטיבים. דיירים שרוצים להצטרף אלינו - בין אם הם גרים בדירות, בתים או כל צורת מגורים אחרת - צריכים להיות מאורגנים בקואופרטיב שכולל את כל הדיירים בצורת המגורים שלהם. הקואופרטיב הביתי הזה יהיה חבר בקואופרטיב הגג שלנו, שמאחד את הקואופרטיבים של כל צורות המגורים הנוספות וארגונים וגופים נוספים.

קואופרטיב הגג יחד עם הקואופרטיב הביתי המצטרף, יקימו חברה בע"מ לצורך קניית הבית של המצטרפים. 51% מהחברה הזאת תהיה בבעלות הקואופרטיב הביתי המצטרף - 49% יהיו בבעלות קואופרטיב הגג. שני הארגונים יביאו את ההון הראשוני הדרוש לקניית הבית לפי יחס הבעלות שלהם על החברה בע"מ. הקואופרטיב הביתי יכול להחליט על כמעט כל דבר שקשור לבית שלו. רק דברים מועטים מאד דורשים את האישור של קואופרטיב הגג. חוק היסוד היחיד של קואופרטיב הגג הוא לעולם לא להרשות לקואופרטיב ביתי למכור נכס תמורת רווח. כלומר, אפילו אם קואופרטיב ביתי מתכוון ומחליט למכור את הבית שלו, כי התחלפו כל הדיירים

<<<

<< יהונתן: ניגש ישר לעניין. מה הוא בעצם קואופרטיב דיור?

**יהונתן:** הרעיון בקואופרטיב דיור הוא לתת לאנשים הזדמנות לרכוש בית למגורים במחיר זול. המחיר יכול להיות נמוך מכיוון שהבית אינו פתוח ממש למכירה בשוק החופשי, אלא נמצא תחת פיקוח של הקואופרטיב, שהופך כל מכירה לצורך רווח לכמעט בלתי אפשרית. כך הבית נשאר תמיד בייעודו המקורי - להיות מקום מגורים.

<< יהונתן: איך התחילה ההתארגנות של הקואופרטיב שלכם?

**יהונתן:** חלק מהמקום תפקד כסקוואט עוד משנות ה-90. בעקבות רצון לרכישה של המתחם על ידי חברת נדל"ן מקומית, הממסד העירוני התערב ודרש את הפינוי של הסקוואט. החברים בסקוואט ארגנו התנגדות למהלך, ולבסוף כל הדיירים במקום לקחו הלוואה וקנו את השטח, כולל בתים שהיו מיועדים לפינוי, ועוד שטח נוסף באותו הגודל שכלל בתים נוספים.

## סקוואט (Squat):

כינוי להשתלטות של קבוצות מאורגנות על נדל"ן נטוש, שיקומו ושימוש בו למגורים.

קואופרטיב הדיור של רחוב שארנוובר (Scharnweber) בברלין הוא אחד מני רבים בגרמניה. מטרתו לאפשר מגורים זולים על ידי בעלות משותפת על הדירות, ולארגן את הדיירים לביצוע יוזמות שונות לשיפור חייהם וסביבתם. כיצד עושים זאת? שיחה עם חבר הקואופרטיב

יהונתן ה. משעל הוא אמן ופעיל חברתי // [yonatan@ctlv.org.il](mailto:yonatan@ctlv.org.il)

<<< או מכל סיבה אחרת, קואופרטיב הגג תמיד יפעל כדי לעצור את המכירה.

<< יהונתן: מה עוד עושה קואופרטיב הגג?

**יהונתן:** קואופרטיב הגג פועל כדי לקנות נכסים: סקוויטים, לשעבר, מעונות סטודנטים שלפני כן היו בבעלות המדינה, בתי כפר קטנים, או פרויקטים שרק כוללים סדנאות קטנות לאמנים או דירות יחיד. כבר יש קבוצות כיום שמתארגנות מתוך מטרה למצוא בתים או בניינים ולקנות אותם. זה תלוי במחירים ולא אפשרי בכל מקום. כרגע יש קבוצות שיוזמות קואופרטיב גג חדש בלייפציג, היכן שמחירי הדיוור נמוכים כיום. רוב הבתים הם לא שיוכונים, אבל בדרך כלל כוללים מספיק מקום בשביל משרדים, פרויקטים פוליטיים או התארגנויות, ברים של הסצנה הרדיקלית, גני ילדים וכד'. כמעט כל הבתים מעורבים פוליטית, ומשכירים חללים במחירים זולים לקבוצות שצריכות מקום, או לפחות מנסים לעשות את זה.

<< יהונתן: מה קורה בתוך הבתים? איך אתם מתייחסים, למשל, לנושא בעלות פרטית? ואיך מתקבלות ההחלטות בתוך כל בית?

**יהונתן:** זה שונה מבית לבית. בבית שלנו החלטות מתקבלות על בסיס קונצנזוס, כלומר: אם אף אחד לא אומר לא, ולפחות כמה אומרים "כן", אז מסכימים על העניין. מספיק "לא" אחד כדי להטיל וטו. וטו מפסיק את הדיון, ואנו מצפים שישתמשו בו רק אם מי שמטיל אותו מרגיש שהוא תקוע בדיון, או לא רוצה לדון בנושא יותר, או שזה נהיה יותר מדי אישי.

חפצים אישיים הם חפצים אישיים. חפצים משותפים נקנים על ידי כולם, כמו מכונות כביסה, כלי מטבח וכו'. אם מביאים דברים פרטיים לשימוש כולם, הם נעשים שייכים לכולם. אם מישהו

עוזב אנחנו משתדלים שהוא יוכל לקחת מה שהוא צריך, אבל החפצים שהביא לשימוש הכללי שייכים עכשיו לכולם. גם אם משהו נמצא במחלוקת, אנחנו תמיד נחליט עליו בקונצנזוס. כך שאין מצב שבו למישהו פשוט "לא אכפת" ואין דברים שנופלים בין הכיסאות.

<< יהונתן: איזה עוד נושאים הם ייחודיים למנגנון של הדיוור שלכם?

**יהונתן:** כל הסיפור של מגורים משותפים בדרך כלל מסקרן מאד אנשים מבחוץ, אבל זה יותר רכילות ממידע חשוב. יש את הפרויקטים השונים שקואופרטיב הגג מעורב בהם, שמתאפשרים רק במסגרת מערכת כמו זאת. הקואופרטיב לא מושפע משיקולים של שוק ויש מרחב להשקיע בדברים פחות "כלכליים" אבל הרבה יותר חשובים לנו כמו התארגנויות של קבוצות פעילים, שמירה על אורח חיים יותר אקולוגי או אפילו הפעלה של מועדון נוער בשכונה ותמיכה משפטית בדיירים בסכנת פינוי בגלל שרוצים למכור את הבניין שלהם או להרוס אותו. בכלל, צורת הדיוור הזאת משפיעה על העיר ברלין בכללותה ומאפשרת לאנשים לחיות בכבוד רב יותר. לדעתי היא מאפשרת גם לשמור על מרקמי חיים, בעיקר אנשים ממעמד נמוך, קבוצות שוליים ומהגרים, אבל גם אנשים עובדים וסטודנטים שצריכים לחיות בעיר. אם לא היו התארגנויות כאלה, לא היינו יכולים לשמור על השכונה שלנו מ"פיתוח" שזה למעשה אומר גזר דין

## אפילו אם קואופרטיב ביתי מחליט למכור את הבית שלו קואופרטיב הגג תמיד יפעל כדי לעצור את המכירה

מוות על אופי השכונה הנוכחי והאנשים שחיים בה, שהיו צריכים ללכת למקומות אחרים השמורים בדרך כלל לעניים. את הבתים הצבעוניים ה"אותנטיים" של השכונה היו קונים עשירים וכמו שהם אומרים, "משקמים" אותם, שזה מילים יפות לשיפוץ בלי להשאיר עקבות של מה שהיה קודם, כמו שעשו פה לכל השכונה מסביב לפרויקט. הפרויקט שלנו, מאז שהתחלנו אותו, הכפיל את הגודל שלו ושמר על כל החלק שלנו בשכונה, כולל הדיירים.

<< יהונתן: תודה! מקווה שאת הביקור הבא שלך בתל אביב תוכל לעשות בקואופרטיב דיוור שאני אקח בו חלק! **יהונתן:** העניין המרכזי הוא להבין כמה כוח יש בהתארגנות של יחידים. לקפיטליזם, בסופו של דבר, אין מה לעשות מול קבוצה מאורגנת בין אם אלה חברות עשירים שבאים לשדוד את המדינה, או קבוצת דיירים שרוצים לנהל לעצמם את החיים. פשוט להתארגן. המודל שסיפרתי לך עליו הוא רק אחד, אני יודע שיש בעולם נוספים אך המשותף לכולם הוא העבודה המשותפת של אנשים על מה שחשוב להם. בהצלחה! ///

